

Årsredovisning 2024

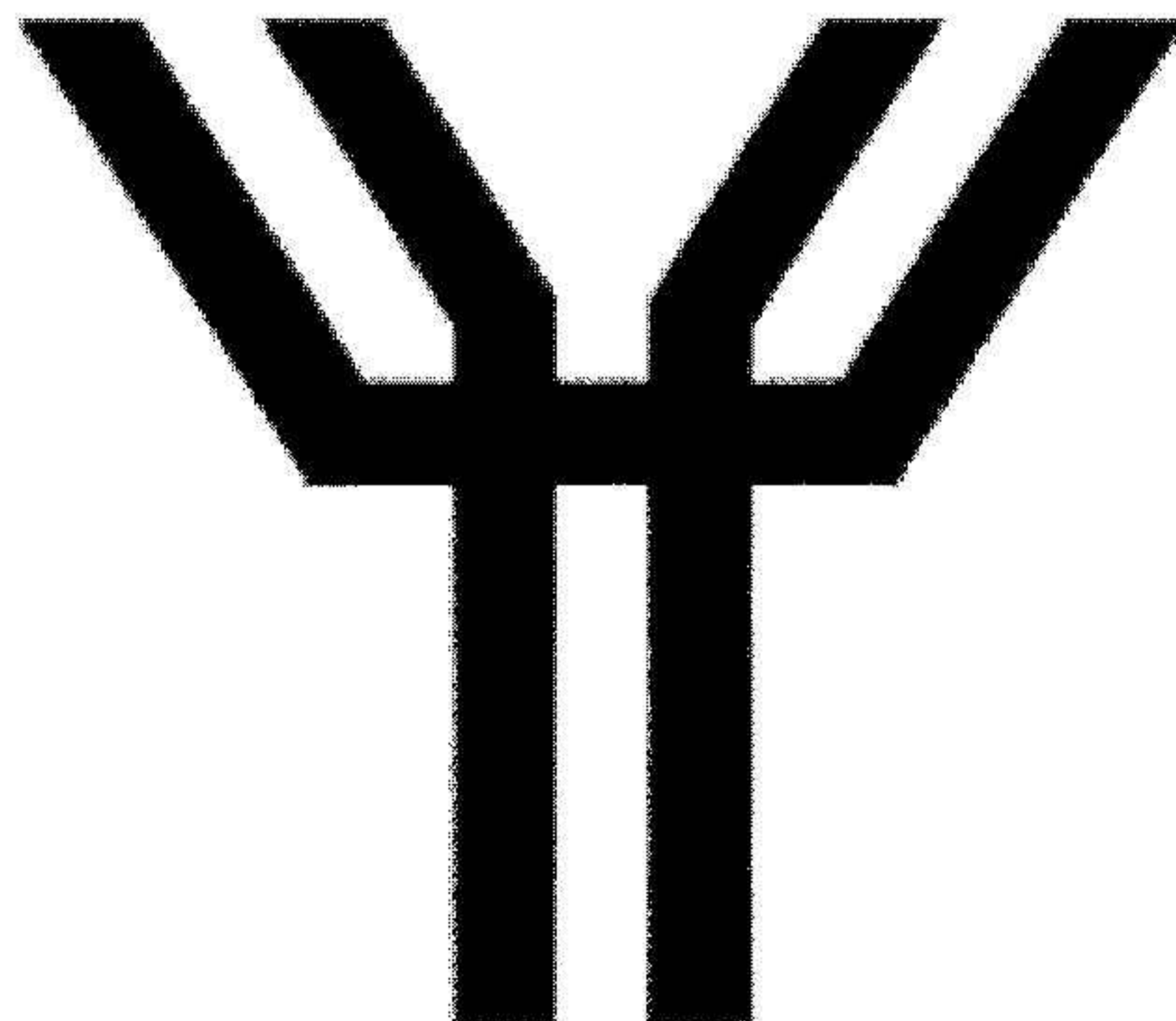
Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB Ystadbostäder intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 8 april 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ystad 2025-07-21


Jimmie Persson
VD



Ystadbostäder

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	3
RESULTATRÄKNING	6
BALANSRÄKNING	7
KASSAFLÖDESANALYS.....	9
NOTER OCH KOMMENTARER	10
STYRELSENS UNDERSKRIFT.....	15
REVISIONSBERÄTTELSE	18
GRANSKNINGSRAPPORT.....	21
EKONOMISKA FASTIGHETSUPPGIFTER.....	23
UTHYRNINGSOBJEKT.....	24

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

556073-8857 AB YSTADBOSTÄDER

Bolagsstyrelsen och verkställande direktören för AB Ystadbostäder, med säte i Ystad, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

KONCERN

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

STYRELSE

Bolagsstyrelsen, som är utsedd av kommunfullmäktige i Ystad, har under året 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: Bruno Andersson och Fredrik Wejerhag.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Bolaget är anslutet till bransch- och intresseorganisationen Sveriges Allmännyttä 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, 63 st lokaler, 379 st garage- och 619 st bilplatser. Ägda och förvaltade fastigheter redovisas i tabell på sidan 23-24.

Omflyttningen har under året uppgått till 11,7 procent (11,5 procent 2023).

HYRESFÖRHANDLINGAR

Bostadshyromna höjdes med 5,6 % fr.o.m. 1 februari 2024.

INVESTERINGAR

Årets nettoinvesteringar uppgår till totalt 63 965 tkr, fördelat enligt följande:

Nybyggnadsprojekt	43 640 tkr
Ombyggnadsprojekt	4 595 tkr
Aktiverat underhåll	15 553 tkr
Maskiner och inventarier	61 tkr
Finansiella tillgångar (återbäring HBV)	116 tkr
	<hr/>
	63 965 tkr

FASTIGHETSVÄRDERING

Vid årsskiftet genomfördes en individuell värdering av fastigheterna. Värderingen har gjorts med stöd av en

kassaflodesmodell. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer samt schabloniserade drifts- och underhållskostnader.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde vid värderingstillfället bedömdes till ca 1,6 miljarder kronor.

TAXERINGSVÄRDEN

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärden per 2024-12-31 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.

Jämlika möjligheter till delaktighet, inflytande och mänskliga rättigheter

Ystadbostäders uthyrningspolicy säkerställer att alla behandlas lika i bostadskön. Alla typer av inkomster beaktas, förutsatt att de är tillräckliga för att täcka hyran. Trots digitalisering av kösystemet erbjuder Ystadbostäder manuell hantering av ansökningar för de som saknar dator.

Varje år genomför bolaget en kundenkät för att samla in hyresgästernas åsikter. Svaren analyseras veckovis, och hyresgäster som lämnat kontaktuppgifter får personliga svar på sina synpunkter.

För att bekämpa våld i hemmet deltar Ystadbostäder i Huskurage och har placerat informationsmaterial i alla trapphus.

Bolaget driver även Boskolan, ett projekt som lanserades under flyktingvågen 2015–2016 och som nu utvecklas till en hållbarhetsskola för alla nya hyresgäster.

Trygga och attraktiva miljöer som möjliggör sociala möten.

Bolaget arbetar aktivt med att skapa tryggare bostadsgårdar genom belysning och beskärning av buskage. Hyresgäster kan även lämna förslag på förbättringar, såsom fler sittplatser och grillplatser.

Miljöprogram – hållbarhetsbokslut

Vattenmiljö i balans.

Vid nyproduktion tillämpas lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) och byggnation sker enligt Miljöbyggnad Silver-standard för att minimera miljöpåverkan.

Hållbart utnyttjande av markresurser.

Bolaget prioriterar att bevara jordbruksmark genom att fokusera på förtätning av befintliga områden.

Rik natur och kulturmiljö.

Över 30 % av bolagets bestånd består av kulturhus, vilket uppmärksammas genom skyltning och storytelling på bolagets webbplats.

Giffri miljö.

Ystadbostäder använder fossilfri fjärrvärme och deltar i Allmännyttans Klimatinitiativ med målet att bli fossilfria senast 2030.

Bolaget arbetar även med att förbättra sopsorteringen och textilåtervinningen. Dessutom ställs strikta miljökrav i upphandlingar, såsom krav på fossilfria transporter och ffa-latfria golv.

Genom samarbete inom Klimatinitiativet främjar bolaget erfarenhetsutbyte och hållbara lösningar i bostadssektorn.

2025072308155

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2021	2022	2023	2024
Intäkter (tkr)	113 987	120 724	128 975	129 601	139 784
Balansomslutning (tkr)	881 833	898 430	930 862	945 966	1 061 399
Årets resultat (tkr)	1 400	-2 510	9 148	2 977	2 408
Soliditet (procent)	19,7	20,9	21,9	22,7	21,2
Antal lägenheter (st)	1 373	1 376	1 376	1 376	1 376
Hyra bostäder per kvm/år (kr)	1 135	1 155	1 187	1 248	1 320

KÄNSLIGHETSANALYS

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

Nyckelfaktor		Förändring		Resultatpåverkan
Hysesförändring bostäder	+/-	1 procentenhet	+/-	1 189 tkr
Förändring vakansgrad	+/-	1 procentenhet	+/-	1 189 tkr
Förändring driftskostnad	+/-	10 kr/kvm	+/-	975 tkr
Genomsnittlig låneränta *	+/-	1 procentenhet	+/-	7 790 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 inleder 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. De nya lokalerna 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.

Bolaget planerar att flytta in i de nya kontorslokalerna i början av 2025.

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 engagemang i dessa miljömål fortsätter oförminskat.

BYGG- OCH UTVECKLINGSPROJEKT

Bolaget leder och utvecklar flera viktiga byggprojekt:

- Abrahamsfält 1: Pågående analyser och omvärldsbevakning inför planerad byggstart av ungefär 60 nya lägenheter.

- Mispeln 3: För närvarande i produktion med att uppföra ett vårdboende och trygghetslägenheter, totalt 80 vårdlägenheter och 39 trygghetslägenheter.
- Mammutträdet 1: Ett markanvisningsavtal inom Trädgårdsstaden som gäller till mars 2025.

Bolaget står inför utmaningen med stigande byggkostnader, där byggprisindex har ökat med cirka 2,95 % från mars 2023 till mars 2024. 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 långsiktig förvaltning av det befintliga beståndet, samtidigt som ett ökat fokus läggs på hållbarhetsarbete i fastigheterna och ett starkt boinflytande för hyresgästerna.

Bolaget samarbetar även med övriga koncernbolag för att identifiera och utveckla samordningsvinster inom fastighetsförvaltning. Detta arbete kommer att intensifieras under de kommande åren med målet att stärka samarbetet ytterligare.

En god arbetsmiljö för all personal är en prioritet, och behovet av nya anpassade kontorslokaler är stort. Bolaget strävar efter att skapa en trivsamt och utvecklande arbetsmiljö samtidigt som det stärker sin position som en attraktiv arbetsgivare. De framtida kontorslokalerna ska även möjliggöra professionella möten med kunder och erbjuda fler valmöjligheter.

Ledningen kommer att lägga stor vikt vid ledarskapsutveckling de kommande åren för att skapa en enhetlig syn inom bolaget. Detta arbete syftar till att stärka organisationen och öka kundfokus för att förbättra hyresgästernas nöjdhet.

Bolaget kommer att fortsätta arbeta för att erbjuda hög service i trygga och hälsosamma boendemiljöer. Utvecklingen av energieffektiva bostäder och hem där hyresgästerna har större inflytande är också en prioritet.

För att effektivisera fastighetsförvaltningen och underlätta långsiktig planering av underhåll och hållbarhetsprojekt kommer bolaget att vidareutveckla sina affärssystem.

Under hösten har bolaget tagit fram en ny affärsplan för perioden 2025–2027. Arbetet har involverat både styrelsen och samtliga medarbetare.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	20 200	24 982	169 081	214 262
Erhållet aktie- ägartillskott			8 049	8 049
Årets resultat			2 408	2 408
Belopp vid årets utgång	20 200	24 982	179 538	224 720

Enligt beslut vid den ordinarie bolagsstämman 2024-04-12 har balanserat resultat på 166 104 tkr och 2023 års resultat på 2 977 tkr balanserats i ny räkning på totalt 169 081 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	169 080 487,40 kr
Erhållna aktieägartillskott	8 050 000,00 kr
Årets resultat	2 407 432,40 kr
	<u>179 537 919,80 kr</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

i ny räkning balanseras	179 537 919,80 kr
	<u>179 537 919,80 kr</u>

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 10 139 000 kr har lämnats till Ytornet AB.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Koncernbidrag har, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnats med 10 139 000 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 2 089 000 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).

2025072308159

RESULTATRÄKNING

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 2024

Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer

Belopp angivna i fkr	Not	2024	2023
RÖRELSENS INTÄKTER			
Nettoomsättning	1	137 159	127 404
Övriga rörelseintäkter	2	2 625	2 197
		139 784	129 601
RÖRELSENS KOSTNADER			
Förvaltningskostnader	3	-67 004	-63 829
Övriga externa kostnader	4	-8 001	-7 653
Personalkostnader	5	-15 551	-13 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-22 702	-21 953
Övriga rörelsekostnader	7	-774	-1 144
		-114 032	-108 318
RÖRELSERESULTAT	8	25 752	21 283
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 361	2 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-14 614	-10 298
		-12 253	-8 123
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		13 499	13 160
Bokslutsdispositioner	11	-10 139	-9 437
RESULTAT FÖRE SKATT		3 360	3 723
Skatt på årets resultat	12	-952	-746
ÅRETS RESULTAT		2 408	2 977

2025072308160

BALANSRÄKNING

PER DEN 31/12 2024

Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer

2025072308161

Belopp angivna i tkr	Not	2024	2023
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	13	767 773	759 562
Tomtmark	14	42 396	42 396
Markanläggningar	15	14 376	13 713
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	86 183	54 693
Maskiner och inventarier	17	119	110
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	304	188
Uppskjuten skattefordran	19	258	103
Andra långfristiga fordringar	20	1 223	1 223
Summa anläggningstillgångar		912 632	871 988
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	21	477	415
Fordringar hos koncernföretag	22	323	219
Övriga kortfristiga fordringar	23	4 246	1 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	3 013	1 758
Likvida medel			
Koncernvalutakonto	25	140 707	69 611
Kassa och bank	26	1	6
Summa omsättningstillgångar		148 767	73 978
SUMMA TILLGÅNGAR		1 061 399	945 966

2025072308162

Belopp angivna i tkr	Not	2024	2023
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		177 130	166 104
Årets resultat		2 408	2 977
Summa eget kapital		224 720	214 263
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	27	8 185	7 186
Summa avsättningar		8 185	7 186
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	28	779 000	679 000
Summa långfristiga skulder		779 000	679 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 597	12 288
Skulder till koncernföretag	29	21 899	17 368
Skulder till intresseföretag	30	35	0
Aktuella skatteskulder	31	451	149
Övriga kortfristiga skulder	32	582	498
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	11 930	15 214
Summa kortfristiga skulder		49 494	45 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 061 399	945 966

KASSAFLÖDESANALYS

2025072308163

Belopp angivna i tkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	25 752	21 283
Av- och nedskrivningar som belastat resultatet	22 702	21 954
Vinst/förlust försäljning av anläggningstillgångar	774	1 144
	49 228	44 381
Erhållen ränta	2 361	2 175
Erlagd ränta	-14 614	-10 298
Betald inkomstskatt	193	112
Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital	37 168	36 370
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital:		
Ökning (-) , minskning (+) kundfordringar	-61	118
Ökning (-) , minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-3 637	1 491
Ökning (+) , minskning (-) leverantörsskulder	2 309	1 798
Ökning (+) , minskning (-) övriga kortfristiga skulder	1 221	1 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten	37 000	41 588
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-63 849	-40 296
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-175	-85
Avyttring av finansiella anläggningstillgångar	59	53
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63 965	-40 328
Finansieringsverksamheten		
Lämnade koncernbidrag	-9 437	-8 481
Erhållna aktieägartillskott	7 493	6 734
Upptagna lån	100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-98 056	-1 747
Årets kassaflöde	71 091	-486
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	69 617	70 103
SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	140 708	69 617
Likvida medel:		
Kassa och bank	1	6
Koncernvalutakonto	140 707	69 611
	140 708	69 617

NOTER OCH KOMMENTARER

TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för år 2024 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 förpliktsen. 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.

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter belastar resultatet för den period de hänförs till, utom till den del de inräknas i ett investeringsprojekts anskaffningsvärde. Aktivering av låneutgifter sker när de är hänförliga till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning och som innebär en betydande investering.

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 2024 med totalt 311 tkr.

2025072308165

Not 1 Nettoomsättning

Tkr	2024	2023			
Hyresintäkter bostäder					
Bostadslägenheter	111 156	104 212			
Värmeavgifter, bostäder	7 185	7 295			
Hyresrabatter	-1 094	-1 101			
Outhyrda bostadslägenheter	-850	-667			
	<u>116 397</u>	<u>109 739</u>			
Hyresintäkter lokaler					
Lokaler	14 498	13 310			
Värmeavgifter, lokaler	233	221			
Hyresrabatter	-1	-1			
Outhyrda lokaler	-220	-1 820			
	<u>14 510</u>	<u>11 710</u>			
Fördelning kontrakt					
Anial hyreskontrakt					
-bostäder	1 376	1 376			
-lokaler	63	61			
Yffördelning, procent					
-bostäder	92%	93%			
-lokaler	8%	7%			
Genomsnittshyra (kr/kvm)					
-bostäder	1 320	1 248			
-lokaler	1 852	1 784			
Förfallostruktur lokalhyror, årshyra					
2025	2026	2027	2028	≥ 2029	Totalt
363	341	1 587	371	10 851	13 513
Övriga hyresintäkter					
Garage- och bilplatser	5 873	5 885			
Värmeavgifter, garage	2	2			
Hyresrabatter	-43	-43			
Outhyrda garage-, bilplatser	-765	-850			
Övriga hyresintäkter	26	23			
	<u>5 093</u>	<u>5 017</u>			
Ersättningar från hyresgäster					
Ersättning för skadegörelse	857	795			
Övr. ersättn. från hyresgäster	302	143			
	<u>1 159</u>	<u>938</u>			
Summa not 1	137 159	127 404			

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Tkr	2024	2023
Sidointäkter		
Kraversättningar	5	16
Externt sålda tjänster	1 402	794
	<u>1 407</u>	<u>810</u>
Övriga rörelseintäkter		
Återvunna fordringar	108	8
Försäkringsersättningar	955	97
Vinst avyttring byggnad o mark	0	0
Övriga intäkter	155	1 282
	<u>1 218</u>	<u>1 387</u>
Summa not 2	2 625	2 197

Not 3 Förvaltningskostnader

Tkr	2024	2023
Löpande underhåll	-7 299	-6 094
Planerat lägenhetsunderhåll	-13 781	-16 053
Gemensamt underhåll	-3 742	-2 937
Fastighetsskötsel	-9 168	-9 443
Vattenförbrukning	-7 459	-6 533
Elförbrukning	-3 071	-2 994
Sophantering	-3 203	-2 774
Uppvärmning	-13 736	-11 216
Risikostnader	-2 807	-3 099
Fastighetsskatt	-2 738	-2 686
	<u>-67 004</u>	<u>-63 829</u>

Not 4 Externa kostnader

Tkr	2024	2023
Övriga externa kostnader	-8 001	-7 653
- varav revision Ernst & Young	-258	-347
- varav kostnadsförda leasingavgifter	-204	-221
	<u>-8 001</u>	<u>-7 653</u>

Not 5 Personalkostnader

Tkr	2024	2023
Löner kollektivanställda	-2 061	-1 966
Löner tjänstemän	-6 830	-6 121
Styrelse- & förrättningsarvoden	-185	-178
Soc avg, pensioner, uttagsskatt	-5 885	-4 815
Utbildning, sjuk- och hälsovård	-411	-481
Övriga personalkostnader	-179	-178
	<u>-15 551</u>	<u>-13 739</u>
Medeltal årsanställda		
Kvinnor	4,4	4,5
Män	11,4	10,2
	<u>15,8</u>	<u>14,7</u>
Heltidsanställda per 31/12		
Kvinnor	4	4
Män	13	12
	<u>17</u>	<u>16</u>
Deltidsanställda per 31/12		
Kvinnor	0	1
Män	0	0
	<u>0</u>	<u>1</u>
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och VD	-1 317	-1 141
Övriga anställda	-7 760	-7 024
	<u>-9 077</u>	<u>-8 265</u>
Pensions- och övriga sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och VD	-252	-184
Pensionskostnader för övriga anställda	-1 725	-1 216
Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal	-3 330	-2 904
	<u>-5 307</u>	<u>-4 304</u>
Anställningsavtal VD		
Uppgift om VD:s avgångsvederlag vid uppsägning från företags sida, räknat i antal månadslöner	12	12
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	14%	14%
Andel män i styrelsen	86%	86%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25%	25%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75%	75%
Sjukfrånvaro		
Total sjukfrånvaro	9%	11%
- varav andel 60 dagar eller mer	67%	79%
Sjukfrånvaro per grupp		
- män	12%	11%
- kvinnor	2%	11%
- 29 år och yngre	0%	2%
- 30-49 år	1%	1%
- 50 år och äldre	12%	14%

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Tkr	2024	2023
Maskiner, inventarier, fordon	-52	-69
Byggnader, markanläggningar	-22 650	-21 884
	<u>-22 702</u>	<u>-21 953</u>

Not 7 Övriga rörelsekostnader

Tkr	2024	2023
Utrangerade komponenter, restvärde	-774	-1 144
	<u>-774</u>	<u>-1 144</u>

Not 8 Rörelseresultat

Tkr	2024	2023
Rörelseresultat	25 752	21 283
Andel av årets inköp från koncernen	37%	32%
Andel av årets försäljning till koncernen	15%	13%

Not 9 Finansiella intäkter

Tkr	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	2 092	2 035
Övriga ränteintäkter	269	140
	<u>2 361</u>	<u>2 175</u>

Not 10 Finansiella kostnader

Tkr	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-14 613	-10 297
Övriga räntekostnader	-1	-1
	<u>-14 614</u>	<u>-10 298</u>

Not 11 Bokslutsdispositioner

Tkr	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-10 139	-9 437
	<u>-10 139</u>	<u>-9 437</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

Tkr	2024	2023
Aktuell skatt	-109	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 029	-746
Förändring av uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag	186	0
Summa redovisad skatt	<u>-952</u>	<u>-746</u>
Redovisat resultat före skatt	3 360	3 723
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6 %)	-692	-767
Skatteeffekt av:		
- Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader	4 666	4 508
- Skattemässiga avskrivningar på byggnader	-5 545	-5 463
- Övriga ej avdragsgilla kostnader	-67	-9
- Ej skattepliktiga intäkter	-8	-8
- Utrangeringar	159	236
- Avskrivning ersättningslånepost	-31	-31
- Ej avdragsgilla räntekostnader	-109	0
- Uppskjuten skatt	-843	-746
Redovisad skatt	<u>-952</u>	<u>-746</u>

Not 13 Byggnader

Tkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 077 168	1 046 598
Årets anskaffningar	6 845	7 599
Försäljningar/utrangeringar	-1 734	-2 671
Omklassificeringar	24 100	25 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 106 379</u>	<u>1 077 168</u>
I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med ackumulerade tal	5 024	5 024
Ingående avskrivningar	-317 606	-297 855
Försäljningar/utrangeringar	960	1 527
Årets avskrivningar enligt plan	-21 960	-21 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-338 606</u>	<u>-317 606</u>
Redovisat värde byggnader	<u>767 773</u>	<u>759 562</u>

Not 14 Tomtmark

Tkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	42 396	42 396
Utgående anskaffningsvärden	42 396	42 396

Not 15 Markanläggningar

Tkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	16 195	14 355
Årets anskaffningar	403	1 434
Omklassificeringar	951	406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 549</u>	<u>16 195</u>
Ingående avskrivningar	-2 482	-1 876
Årets avskrivningar enligt plan	-691	-606
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 173</u>	<u>-2 482</u>
Redovisat värde markanläggningar	<u>14 376</u>	<u>13 713</u>

Bokfört restvärde byggnader och mark	824 545	815 671
Verkligt värde	1 638 737	1 701 819
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 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Tkr	2024	2023
Ingående balans	54 693	49 479
Aktiverat under året	56 540	35 169
Omfört från pågående arbeten till kostnadsfört underhåll och förgävesprojekt	0	-3 882
Omklassificering färdigställda fastigheter	-25 050	-26 073
	<u>86 183</u>	<u>54 693</u>
I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med ackumulerade tal	3 975	3 600
Fördelning		
Nybyggnadsprojekt	67 688	24 048
Ombyggnadsprojekt	18 495	30 645
	<u>86 183</u>	<u>54 693</u>

2025072308166

Not 17 Maskiner och inventarier

Tkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 991	2 991
Nyanskaffningar	61	0
Utgående anskaffningsvärden	3 052	2 991
Värdeminskning		
Ingående avskrivningar	-2 881	-2 811
Årets avskrivningar enligt plan	-52	-70
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 933	-2 881
Bokfört restvärde	119	110

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Tkr	2024	2023
Andelar HBV	40	40
Återbäring HBV	264	148
	304	188

Not 19 Uppskjuten skattefordran

Tkr	2024	2023
Ingående saldo	103	134
Tillkommande skattefordringar	186	0
Återförda skattefordringar	-31	-31
	258	103
Uppskjuten skatt med 20,6% på skillnaden mellan skattemässigt (350 tkr) och bokfört (0 tkr) restvärde på ersättningslånepost, samt outnyttjat skatteavdrag (905 tkr)		

Not 20 Andra långfristiga fordringar

Tkr	2024	2023
Ingående saldo	1 223	1 223
	1 223	1 223
Avser likvidfordran försäljning del av kv Yngve 4		

Not 21 Hyres- och kundfordringar

Tkr	2024	2023
Hyresfordringar	404	291
Osäkra hyresfordringar	-314	-189
Övriga kundfordringar	1 006	746
Osäkra kundfordringar	-619	-433
	477	415

Not 22 Fordringar hos koncernföretag

Tkr	2024	2023
Övriga kundfordringar	206	0
Upplupna intäkter	117	219
Förutbetalda kostnader	17	17
Leverantörsskulder	-17	-17
	323	219

Not 23 Övriga kortfristiga fordringar

Tkr	2024	2023
Beräknad skatteavräkning	2 198	1 901
Momsfordran	1 988	0
Övriga fordringar	60	68
	2 426	1 969

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	2024	2023
Upplupna intäkter	30	30
Förutbetalda försäkringspremier	1 277	53
Övriga förutbetalda kostnader	1 706	1 675
	3 013	1 758

Not 25 Koncernvalutakonto

Tkr	2024	2023
Koncernvalutakonto	140 707	69 611
	140 707	69 611

Not 26 Kassa och bank

Tkr	2024	2023
Kassa	1	6
	1	6

Not 27 Avsättningar för uppskjuten skatt

Tkr	2024	2023
Belopp vid årets ingång	7 186	6 471
Årets avsättningar	999	715
	8 185	7 186

Uppskjuten skatt med 20,6% på skillnaden mellan bokfört (782 149 tkr) och skattemässigt (742 790 tkr) restvärde på byggnader och markanläggningar, samt temporär skillnad avseende aktiverade ränteutgifter (375 tkr)

Not 28 Långfristiga skulder till koncernföretag

Tkr	2024	2023
Löptid, kapital- och räntebindning:		
Förfallotidpunkt, tidigare än 2 år från balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	277 000	326 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	502 000	353 000
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	0	0
	779 000	679 000
Genomsnittsränta	2,45%	1,60%
Fördelning kreditgivare:		
Ystads Kommun	779 000	679 000
	779 000	679 000

Not 29 Kortfristiga skulder till koncernföretag

Tkr	2024	2023
Leverantörsskulder	1 848	1 458
Hyres- och kundfordringar	17	16
Koncernbidrag	10 139	9 437
Aktieägartillskott	-8 050	-7 493
Förskottsbetalda hyror	3 831	3 114
Upplupna räntor	10 587	7 752
Övriga förutbetalda kostnader	-6	-15
Övriga kortfristiga fordringar	0	-1
Övriga interimsskulder	3 567	3 100
	21 899	17 368

Not 30 Kortfristiga skulder till intresseföretag

Tkr	2024	2023
Leverantörsskulder	41	0
Övriga förutbetalda kostnader	-6	0
	35	0

Not 31 Skatteskulder

Tkr	2024	2023
Preliminärskatt	-2 882	-2 882
Inkomstskatt	109	0
Fastighetsskatt	2 738	2 686
Särskild löneskatt	486	345
	451	149

2025072308167

Not 32 Övriga kortfristiga skulder

Tkr	2024	2023
Depositionsavgifter	7	7
Moms	0	5
Uttagsskatt	108	85
Sociala avgifter	254	215
Personalens källskatt	213	186
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	<u>582</u>	<u>498</u>

Not 33 Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

Tkr	2024	2023
Upplupna sociala avgifter	264	284
Upplupen komptid	8	16
Upplupna semesterlöner	841	905
Förskottsbetalda hyror	9 491	8 944
Övriga interimsskulder	1 326	5 065
	<u>11 930</u>	<u>15 214</u>

Not 34 Eventualförpliktelser

Tkr	2024	2023
Eventualförpliktelse Fastigo	183	164
	<u>183</u>	<u>164</u>

Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

2025072308168

STYRELSENS UNDERSKRIFT

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 8 april 2025 för fastställelse.

Ystad den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Ingemar Andersson
Ordförande

Magnus Arling
Vice ordförande

Ingrid Ek

Anders Hansson

Thomas Henrich

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

2025072308169

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

2025072308170

Martin Paulsson 199007030613

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: AB Ystadbostäder

a9089417-84d9-4e3a-89a9-a612f34bcd4b - 2025-03-11 13:40:02 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 13516b72-ed05-4489-b5bb-1b0d58364a7d - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Bengt Ingemar Andersson 195208064070

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ystadbostäder AB

6c7c2014-e142-4af5-9f54-f5a3d12c22d7 - 2025-03-11 13:54:33 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 8fd352bf-9e99-4ea2-a779-862c80ba2f94 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Jimmie Conrad Persson 198305203914

AB Ystadbostäder, SE556073885701, Stortorget 2 A , 271 43, Ystad

5f99a6f2-69c5-470b-9bb8-b93ebc721ed3 - 2025-03-11 13:57:57 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 7b43fa17-47cd-4ea4-9d18-380b8b89ff50 - SE

Representative - Nimenkirjoitusoikeus - Firmateckningsrätt - Representant - Repræsentant

JOHAN MAGNUS PATRIK ARLING 197810043930

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: YBAB

119e9dce-1305-4c09-aacf-4e5a5989a865 - 2025-03-11 14:38:27 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 3b33fc52-273e-4221-97ab-d8c3eede8850 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

PER ERIK ANDERS HANSSON 197512294856

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: AB Ystadbostäder

55a87531-a469-489c-aac0-5b1c73181e33 - 2025-03-11 15:36:23 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 7c42adde-0f3b-4987-bd6c-6686a8dd344c - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

CLIFFORD HÄRSTEDT 198705014010

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: AB Ystadbostäder

690bc3bd-c34c-457b-9d78-6782b4080896 - 2025-03-11 18:15:53 UTC +02:00

BankID / Freja eID - ffaa88f9-6422-4ad1-a53e-13533aa3f2d5 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Ingrid Lisbeth Ek 195806084009

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ystadbostäder ab

be18f6ca-711d-4ba9-b666-6a0abd77a931 - 2025-03-11 20:24:00 UTC +02:00

BankID / Freja eID - dcd8a53c-9fc5-4ee7-ae53-fd9affbc6863 - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign

asemavaltuuutus

ställningsfullmakt

autoritet til å signere

myndighed til at underskrive

representative

nimenkirjoitusoikeus

firmateckningsrätt

representant

repræsentant

custodial

huoltaja/edunvalvoja

forvaltare

foresatte/verge

fhhedsberovende

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

2025072308171

THOMAS HEINRICH 194805124312

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: 69901554

aa33b773-920d-41c0-972c-f25f1f0e9f13 - 2025-03-16 16:29:05 UTC +02:00

BankID / Freja eID - 86799232-55f8-4ac2-b904-328ce7be6ad0 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign
representative
custodial

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

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

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

THOMAS HALLBERG 196502114074

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Ernst och Young AB

87a43704-dd42-4c25-b8bb-d828e75462b8 - 2025-04-02 18:53:58 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 937242db-1ff5-4986-91f7-cf5968ed073c - SE

Authority to sign - Asemavaltuuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

2025072308172

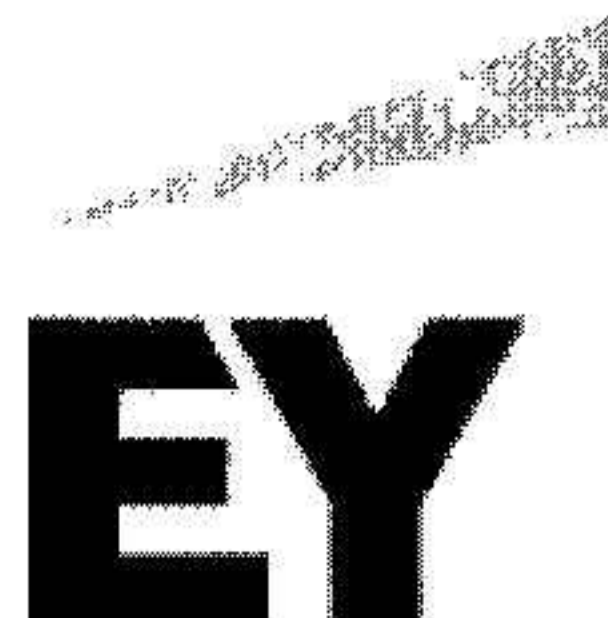
authority to sign
representative
custodial

asemavaltuuutus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
fimateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresalte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende



2025072308173

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 2024-01-01 – 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

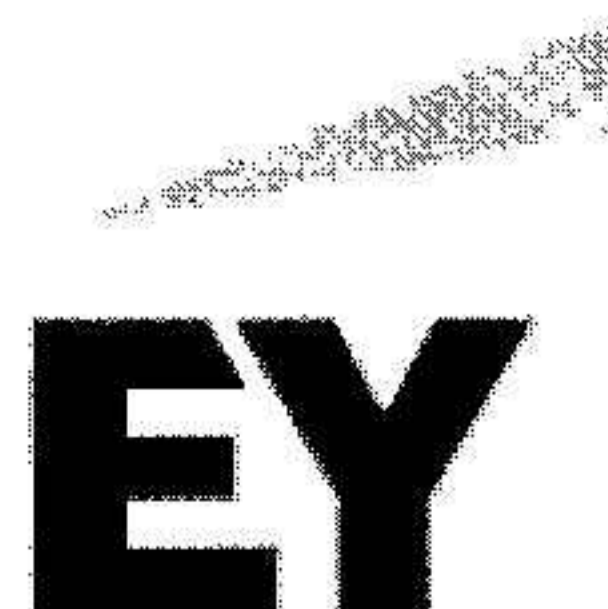
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehåll 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: BEEQ5-JC7NK-3WUG6-1VZ4M-JY2EQ-2IE10



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Ystadbostäder för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisioner av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 den 02 april 2025

Ernst & Young AB

Thomas Hallberg

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."

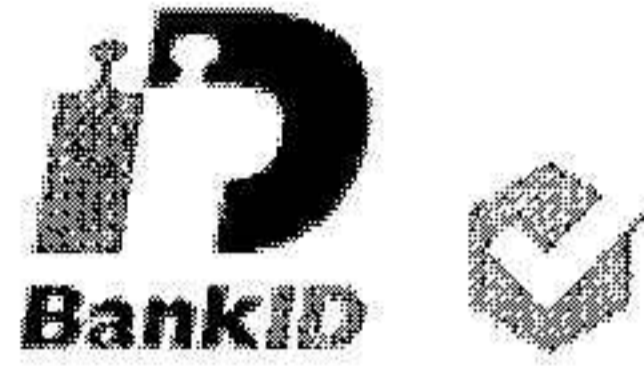
THOMAS HALLBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 4e04235f964e77[...]c7eb616ad7666

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-02 16:08:31 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

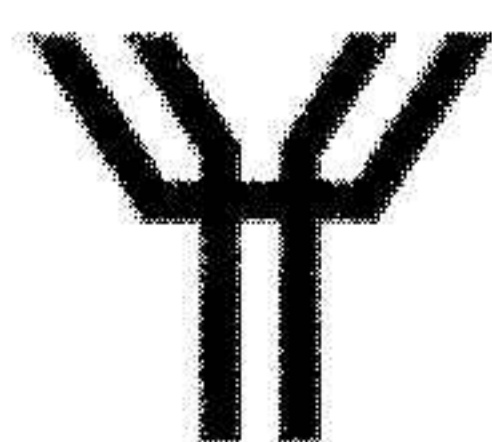
Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025072308175

Penneo dokumentnyckel: BEEQ5-JC7NK-3WUG6-1VZ4M-JY2E0-2IE10



Ystads kommun

Lekmannarevisorerna

Lekmannarevisorerna i
AB Ystadbostäder

2025072308176

Till kommunfullmäktige i Ystads kommun

Till årsstämman i AB Ystadbostäder
Org nr 556073-8857

Granskningsrapport för år 2024

Vi, av fullmäktige i Ystads kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Ystadbostäders verksamhet.

Styrelse och VD svarar för att verksamheten bedrivs i enlighet med gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorernas ansvar är att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med fullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente, god revisionssed i kommunal verksamhet samt av årsstämman fastställt ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi lekmannarevisorer har i vårt arbete haft sakkunnigt biträde från EY.

Under 2024 har EY på uppdrag av lekmannarevisorerna genomfört en granskning avseende interna kontroller kopplade till risken för ekonomiska oegentligheter. Granskningen har syftat att bedöma om Ystadbostäder samt Ystad Industrifastigheter har säkerställt en god intern kontroll för att motverka, upptäcka och förhindra ekonomiska oegentligheter i verksamheten.

Den sammanfattande bedömningen är att Ystadbostäder i huvudsak har säkerställt en god intern kontroll för att skydda sig mot ekonomiska oegentligheter i verksamheten. Det finns dock utrymme för utveckling inom arbetet med kontrollmiljö och utbildning.

Vi bedömer att bolagets verksamhet i allt väsentligt har skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt.

Vi bedömer att bolaget behöver förbättra sin interna kontroll inom upphandlingsområdet men att bolagets interna kontroll generellt har varit tillräcklig.

Ystad, datum enligt signatur

Bruno Andersson
Lekmannarevisor

Fredrik Wejerhag
Lekmannarevisor

2025072308177

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."

Bruno Andersson

Undertecknare

Serienummer: 02f14c11ea188c[...]7981d7bf7fd35

IP: 213.89.xxx.xxx

2025-04-02 14:17:53 UTC



Fredrik Wejerhag

Undertecknare

Serienummer: 88d4484ed58cca[...]3ab1f484b121b

IP: 213.89.xxx.xxx

2025-04-04 15:45:28 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

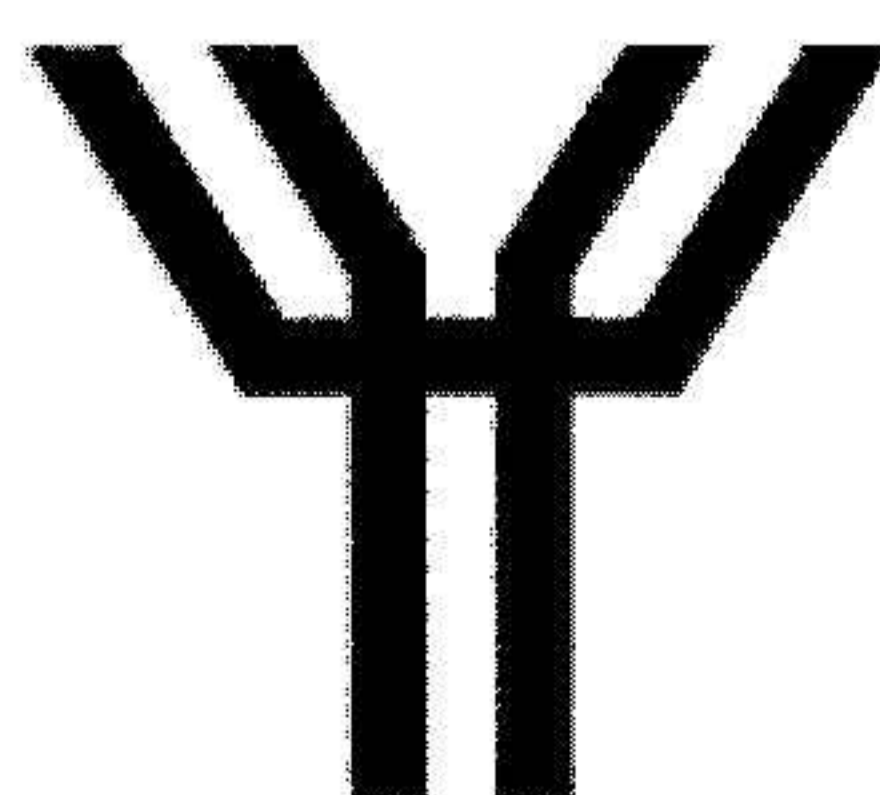
Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: 1D318-G23Y6-850SJ-G0SUD-8YILS-UNZY8

2025072308180



Ystadbostäder

Stortorget 2 A, 271 43 Ystad

www.ystadbostader.se info@ystadbostader.se