

# Årsredovisning 2021

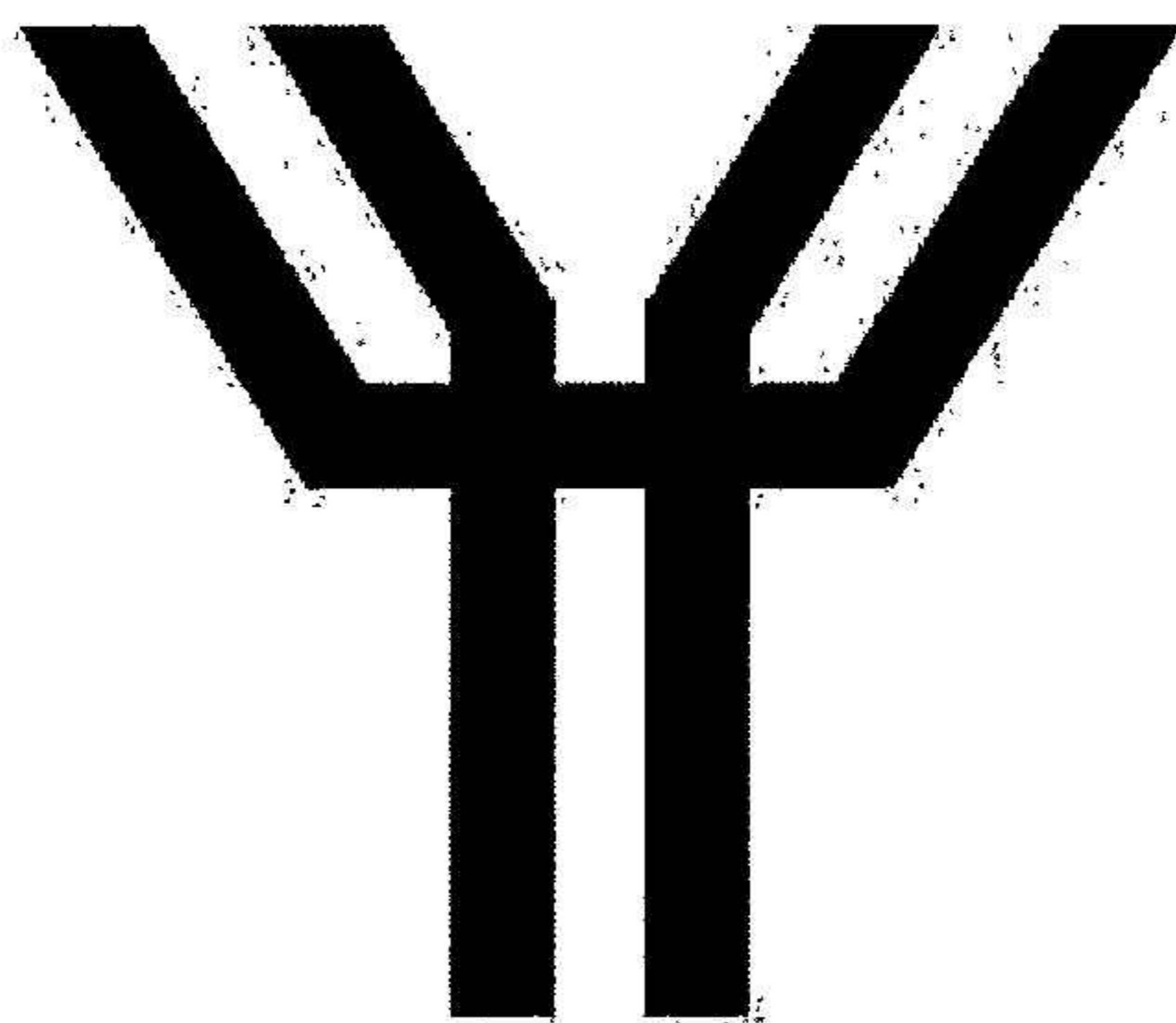
## Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i AB Ystadbostäder intygar härmed att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 12 april 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas; att de disponibla vinstmedlen på 142 729 602,31 kr balanseras i ny räkning.

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

Ystad 2022-07-21

  
Jimmie Persson  
VD



# Ystadbostäder

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE.....	1
RESULTATRÄKNING .....	5
BALANSRÄKNING .....	6
KASSAFLÖDESANALYS.....	8
NOTER OCH KOMMENTARER .....	9
STYRELSENS UNDERSKRIFT .....	13
REVISIONSBERÄTTELSE .....	15
GRANSKNINGSRAPPORT.....	17
EKONOMISKA FASTIGHETSUPPGIFTER.....	18
UTHYRNINGSOBJEKT.....	19

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## 556073-8857 AB YSTADBOSTÄDER

2022072806554

Bolagsstyrelsen och verkställande direktören för AB Ystad-bostäder, med säte i Ystad, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

### 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 året varit:

Ingemar Andersson (*ordförande*), Lars Wollin (*vice ordförande*), Nils-Evert Erlandsson, Niklas Gran, Thomas Heinrich, Karin Olsson Lindström och Anders Mårtensson.

### VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

Verkställande direktör har under året varit: Jimmie Persson.

### ADMINISTRATION

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

### REVISORER

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

Lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige och har under året varit: Gunilla Björklund, Bo Lönnnerblad (t.o.m. 2021-02-28), Anders Karlgren (fr.o.m. 2021-02-28).

### 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 619 st bilplatser. Ägda och förvaltade fastigheter redovisas i tabell på sidan 17-18.

Omflyttningen har under året uppgått till 14,9 procent (12,9 procent 2020).

### PÅGÅENDE BYGGPRODUKTION

Projekt Mammutträdet 1 och Abrahamsfält 1 ligger i samverkansavtal med NCC tillsammans med Kokillen 1 och 2. Under 2020 tecknades en avsiktsförklaring mellan bolaget och NCC där NCC fick möjlighet att undersöka om de kunde utveckla fastigheten som bostadsrätter. Bolaget har tecknat ett försäljningsavtal med NCC som träder i kraft under våren 2022. När det gäller Mammutträdet 1 och Abrahamsfält 1 har bolaget skickat en förfrågan till ägaren om delfinansiering för att färdigställa dessa två fastigheter. Totalt rör detta sig om ca 130 nya lägenheter.

### HYRESFÖRHANDLINGAR

Bostadshyromna höjdes med 1,25 % fr.o.m. 1 april 2021.

### INVESTERINGAR

Årets nettoinvesteringar uppgår till totalt 23 048 tkr, fördelat enligt följande:

Nybyggnadsprojekt	121 tkr
Ombyggnadsprojekt	17 348 tkr
Aktiverat underhåll	5 572 tkr
Maskiner och inventarier	45 tkr
Finansiella tillgångar (återbäring HBV)	-38 tkr
	<u>23 048 tkr</u>

### 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 2021-12-31 uppgår till 1 314 323 tkr, varav byggnader 890 692 tkr och mark 423 63 tkr.

### FÖRSÄKRINGSVÄRDEN

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp.

### MILJÖ/HÅLLBARHET

#### Folkhälsomål

Jämlika möjligheter till delaktighet, inflytande och mänskliga rättigheter.

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

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

Under sommaren bjöd bolaget in till allsång på bostadsgårdar för att stimulera våra hyresgäster i en svår tid när man inte kunde träffas. En orkester med allsångsledare spelade och sjöng med hyresgäster, gammal som ung.

Det som tidigare startade som ett integrationsprojekt 2018 "Sommarlov i Fridhem" är numera ett stadigt inslag i vårt arbete med att stimulera våra hyresgäster att träffas under ordnade förhållande och prova en mängd aktiviteter. KFUM och Rädda Barnen i Ystad sätter tillsammans med flera olika sport och idrottsklubbar ihop ett aktivitetspaket för barn och familjer under 8 sommarkvällar. Hyresgästföreningen kompletterar med aktiviteter för äldre.







# RESULTATRÄKNING

FÖR VERKSAMHETSÅRET 1/1 - 31/12 2021

Noterna hänvisar till efterföljande kommentarer

2022072806558

Belopp angivna i tkr	Not	2021	2020
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	1	118 582	112 513
Övriga rörelseintäkter	2	2 142	1 474
		120 724	113 987
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Externa kostnader	3	-62 688	-59 510
Personalkostnader	4	-12 640	-14 152
Avskrivningar och övriga rörelsekostnader	5	-21 087	-18 822
		-96 415	-92 484
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	6	<b>24 309</b>	<b>21 503</b>
Finansiella intäkter	7	62	110
Finansiella kostnader	8	-5 132	-6 213
		-5 070	-6 103
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>19 239</b>	<b>15 400</b>
Bokslutsdispositioner	9	-20 806	-13 426
Skatt på årets resultat	10	-943	-574
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 510</b>	<b>1 400</b>







# NOTER OCH KOMMENTARER

## TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

### REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för år 2021 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 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 förpliktelsen. Bolagets övriga planer klassificeras som förmånsbestämda och beräknas enligt Tryggandelagen och redovisas i enlighet med förenklingsreglerna i BFAR 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 väggbeklädning, i de flesta fall tegel och puts, samt balkonger)
- Inre yttskikt (yttskikt på golv och innerväggar)
- Installationer (värme, vatten, ventilation, eventuell hiss, el samt styr- och övervakning)
- Övrigt (fönster och dörrar, vitvaror och tvättutrustning samt mindre betydande komponenter).

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader:	20-100 år
- Stomme	80-100 år
- Tak	40 år
- Fasad	50 år
- Inre yttskikt	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 Ytorner 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 2021 med totalt 828 tkr.

2022072806562









**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

2022072806567

**Bengt Ingemar Andersson 5208064070**

3900f7a8-4fe1-46f8-9477-7d03d99d790a - 2022-03-08 13:49:32 UTC +02:00  
BankID - 9e70efb1-29aa-4e24-a905-45da01be2a53 - SE

**Nils Evert Erlandsson 4801014012**

7966d263-c9ac-4b4b-a74a-6a01014c67cf - 2022-03-08 13:56:21 UTC +02:00  
BankID - d7bec894-74da-4de4-ba37-db3d8cb7ab79 - SE

**ANDERS MÅRTENSSON 5904173654**

3ebe4c29-2ea7-4531-a50c-899bf8f05d99 - 2022-03-08 15:16:24 UTC +02:00  
BankID - bcf17492-a892-471d-b65c-4eee865f18fb - SE

**LARS LINDAHL 430912-4313**

67a3ae54-dd99-4d66-8e53-dbe2aeffe03d - 2022-03-08 16:47:52 UTC +02:00  
BankID - 28252b1d-5c87-4c4a-a5e5-f4d70ed04660 - SE

**THOMAS HEINRICH 194805124312**

8d4aa43a-04ba-4cb3-9b88-e077a01f672b - 2022-03-08 17:54:33 UTC +02:00  
BankID - 9888d576-4403-43f7-8379-5ee87712c900 - SE

**NIKLAS GRAHN 196404144435**

d0524df1-9f95-4dd0-8286-12f4d3f98abd - 2022-03-08 19:35:09 UTC +02:00  
BankID - f1a75936-57ef-4a1b-a59a-050e59a2892e - SE

**Jimmie Conrad Persson 8305203914**

af319431-1475-4f90-817a-ae6fae62902d - 2022-03-09 09:12:19 UTC +02:00  
BankID - d2519cd6-b7eb-4b52-9463-2588ebddfcbdb - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuutus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

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

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

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

Detta dokument innehåller 16 sidor före denna sida

Lars Wollin 194511293930

0f9dbb07-7095-4061-9ea8-ac376f8c4f74 - 2022-03-09 10:49:21 UTC +02:00  
 BankID - e95e5bc1-305f-4122-a89d-8fa2d8ca1be6 - SE

2022072806568

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 indeholder 17 sider før denne side

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

THOMAS HALLBERG 196502114074

6bc937ec-843e-4c61-9483-d3f255de4fad - 2022-03-10 18:00:50 UTC +02:00  
BankID - cac6f2c5-7fcc-4346-badc-58efea141fe2 - SE

2022072806569

Inga Gunilla Björklund 194602011423

3c2f3d12-ba9e-4e1a-9f7d-30b458df4777 - 2022-03-11 10:12:36 UTC +02:00  
BankID - 09859003-f181-437e-abbc-4e4982506a62 - SE

authority to sign  
representative  
custodial

asemavaltuus  
nimenkirjoitusoikeus  
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt  
firmateckningsrätt  
förvaltare

autoritet til å signere  
representant  
foresatte/verge

myndighed til at underskrive  
repræsentant  
frihedsberøvende

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ystadbostäder för räkenskapsåret 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ystadbostäders finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av AB Ystadbostäder för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Lund den

Thomas Hallberg  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

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

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

**THOMAS HALLBERG**

**Auktoriserad revisor**

Serienummer: 19650211xxxx

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-03-10 20:14:38 UTC



2022072806572

Penneo dokumentnyckel: Q33U2-LDSO6-JUB4C-N2VY5-FHIW4-SVG8H

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 säkrat och signerat med Adobe Acrobat. När du öppnar dokumentet i Adobe Acrobat bör du se att dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>. Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

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/validate>

**VISMA Sign**  
www.vismasign.com



Ystads kommun

Lekmannarevisorerna

Lekmannarevisorerna i  
AB Ystadbostäder

2022072806573

Till kommunfullmäktige i Ystads kommun

Till årsstämman i AB Ystadbostäder  
Org nr 556073-8857

## Granskningsrapport för år 2021

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 revisionsred 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.

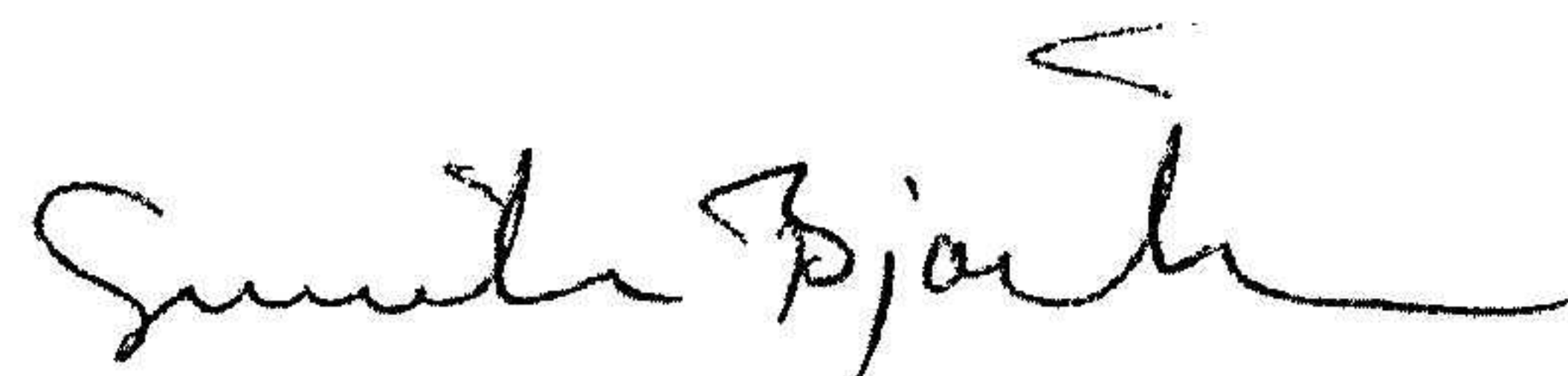
Vi lekmannarevisorer har i vårt arbete haft sakkunnigt biträde från EY.

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

**Vi bedömer därtill att bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.**

Ystad 2022-03-10

  
Anders Karlgren  
Lekmannarevisor

  
Gunilla Björklund  
Lekmannarevisor

# EKONOMISKA FASTIGHETSUPPGIFTER

Fastigheternas värdeår, bokförda värden och taxeringsvärden per 2021-12-31

Fastighet	Nr	Värdeår	Bokförda värden			Taxeringsvärden		
			Anskaffningsvärde	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört restvärde	Byggnad	Mark	Totalt
Fridhem 1	1	1973	143 442	-41 459	101 983	121 287	50 380	171 667
Alrunan 1	8		1 578	-575	1 003			
Ystad 3, 4	7, 9	1991	12 795	-5 379	7 416	20 141	11 662	31 803
Domar 23	10	2006	32 983	-8 342	24 641	19 692	9 012	28 704
Malmö 4	11	2007	132 987	-29 766	103 221	85 228	22 800	108 028
Torna 2	12	2008	17 435	-3 680	13 755	12 202	2 341	14 543
Köpingebro 6:104	13	2011	31 763	-5 421	26 342	13 775	2 182	15 957
Åkerblom 2	15	2014	35 128	-5 526	29 603	18 236	5 600	23 836
Thorsson Östra 21	16	2014	60 216	-9 704	50 512	22 600	4 905	27 505
Disa 1, 3, 4	18, 19, 20	1961, 1970, 2014	17 370	-3 572	13 798	11 704	5 262	16 966
Håkan V. 9	21	1965	1 301	-666	635	6 600	3 393	9 993
Yngve 4	22	1966	5 263	-2 150	3 113	8 466	6 246	14 712
Johan 44	23	1966	13 446	-1 049	12 397	7 838	5 606	13 444
Zephyr V. 8	24	1963	3 443	-1 766	1 677	4 686	2 203	6 889
Christina 14	26	1971	2 517	-1 711	806	15 637	10 600	26 237
Håkan V. 11	27	1971	1 844	-1 016	828	8 600	4 006	12 606
Brigitta 27, 33, 35	25, 28, 32	1972, 1974	3 588	-1 845	1 743	12 827	6 338	19 165
Xerxes 1	29	1950	3 901	-1 185	2 716	3 635	1 729	5 364
Östman 2	30	1978	3 815	-1 314	2 501	4 949	1 800	6 749
Eliasson 2	31	1960, 1973	4 821	-1 846	2 975	7 520	2 539	10 059
Johan 45	33	1980	15 451	-6 480	8 971	19 064	11 572	30 636
Östman 1	35	1990	11 427	-5 854	5 574	9 800	3 072	12 872
Christina 15	36	1998	7 720	-3 713	4 007	6 126	1 768	7 894
Tengberg 11	37	1992	3 982	-1 904	2 079	3 277	1 000	4 277
Eliselund 1	38	1993	14 262	-6 445	7 817	14 000	4 620	18 620
Resen 1	39		777	-311	466			
Eskilsson 9	41	1987, 1989	3 502	-1 518	1 984	8 649	3 317	11 966
Grundström 1	42	1971, 2002, 2003, 2020	130 457	-21 452	109 005	87 200	23 232	110 432
Pernilla 14	50	1930	4 666	-1 096	3 570	3 389	2 547	5 936
Lovisa 18	51	1930	1 928	-617	1 311	2 839	2 267	5 106
Niorder 7	52	1957	5 965	-1 961	4 004	5 400	4 136	9 536
Lichton 1	53	1983, 2017	106 148	-14 323	91 825	56 015	22 000	78 015
Pernilla 13	54	1961	879	-465	414	1 153	782	1 935
Ulrika 7, Thora 9	45, 55	1963	4 172	-1 934	2 238	15 356	11 096	26 452
Backus N. 11	56	1967	3 143	-2 040	1 102	12 304	5 600	17 904
Pernilla 15	57	1970	536	-342	194	4 020	2 907	6 927
Qvist 1	58	1970	3 273	-1 557	1 715	5 400	3 850	9 250
Lovisa 20, 24, Olivia 1	46, 47, 59	1972, 1973	13 164	-4 751	8 412	20 184	13 128	33 312
Ceres 1	60	1974	5 720	-2 082	3 637	6 400	4 510	10 910
Backus S. 20, Apollo 7, Wilhelmina 10	48, 49, 61	1975, 1977	25 761	-10 909	14 852	59 906	38 080	97 986
Pernilla 16	62	1988	26 696	-13 968	12 728	29 839	15 000	44 839
Blåtand 2	63		4 771	-2 346	2 424			
Thott 1	64		4 134	-1 952	2 181			
Sorgenfri 1	65	1994	24 126	-9 695	14 431	15 400	8 600	24 000
Solliden 8	67	1992	15 123	-6 680	8 443	14 728	4 514	19 242
Edvinshem 2:26	68	2010	75 978	-14 804	61 174	50 785	11 206	61 991
Ronja 1, Pippi Långstrump 1	66, 69	2006	52 309	-12 731	39 579	33 835	8 619	42 454
<b>SUMMA</b>			<b>1 095 706</b>	<b>-279 905</b>	<b>815 801</b>	<b>890 692</b>	<b>366 027</b>	<b>1 256 719</b>

2022072806574

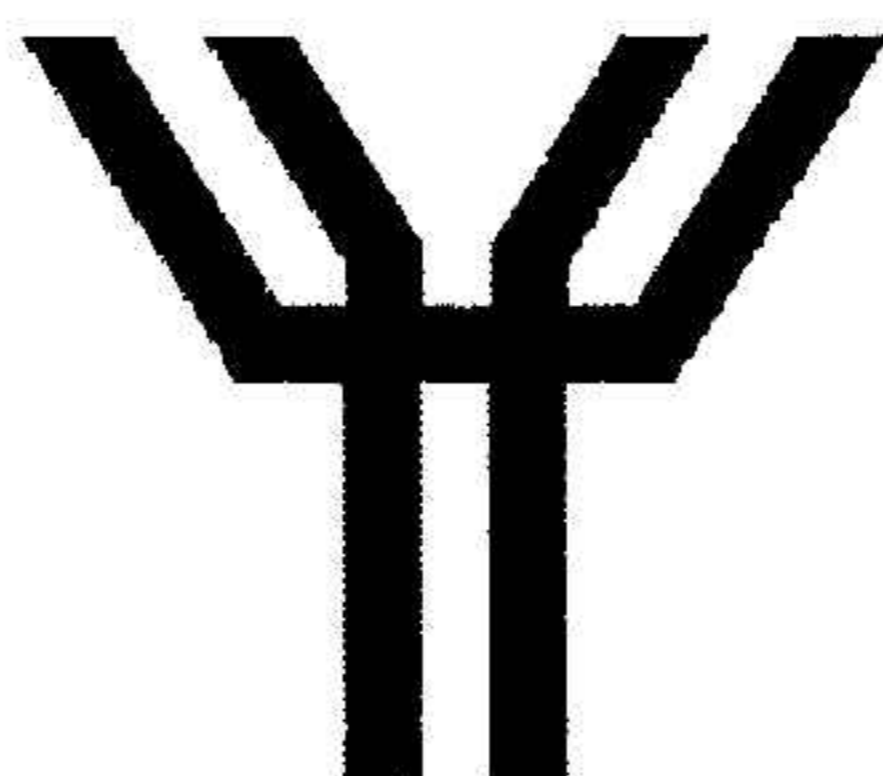
# UTHYRNINGSOBJEKT

Bostadslägenheter, lokaler, garage- och bilplatser uppdelade efter fastighetsområde per 2021-12-31

2022072806575

Fastighet	Nr	Bostäder									Lokaler		Garage		Bilplatser
		1 RoK antal	2 RoK antal	3 RoK antal	4 RoK antal	≥ 5 RoK antal	antal	bly kvm	Medel-bly kvm	Hyresnivå kr/kvm	antal	kvm	antal	kvm	antal
Fridhem 1	1	96	61	98	25	9	289	17 486	61	1 024			101	1 700	113
Alrunan 1	8										1	254			
Ystad 3, 4	7, 9	10	27				37	2 133	58	1 094	2	38			3
Domar 23	10		5	7	3	1	16	1 437	90	1 348	3	517			
Malmö 4	11		38	46	5		89	6 532	73	1 397			77	1 082	10
Torna 2	12										1	694			
Köpingebro 6:104	13		5	10	4		19	1 513	80	1 465			10	160	10
Åkerblom 2	15		16				16	981	61	1 791			5	75	
Thorsson Östra 21	16	14	19				33	1 635	50	1 517	1	669			30
Disa 1, 3, 4	18, 19, 20	6	7	3	2	1	19	1 105	58	987	2	156			
Håkan V. 9	21		3	4	3	1	11	945	86	923					
Yngve 4	22		5	2	2	3	12	979	82	903	2	64	14	245	5
Johan 44	23	1	7	2	3		13	855	66	1 087	3	322			37
Zephyr V. 8	24	3	3	4	1		11	630	57	953					7
Christina 14	26	6	5	11	2	1	25	1 944	78	931	2	24	21	544	
Håkan V. 11	27	1	12	1	3		17	1 164	68	958					16
Brigitta 27, 33, 35	25, 28, 32		13	6	3	2	24	1 665	69	984	1	12			8
Xerxes 1	29		2		2		4	313	78	1 005	2	177			5
Östman 2	30		12				12	600	50	1 090					
Eliasson 2	31	8	12				20	843	42	1 172	4	73			
Johan 45	33	3	10	15	4		32	2 108	66	1 088	3	125			
Östman 1	35	6		12			18	1 115	62	1 106					5
Christina 15	36		1	1	1		3	230	77	1 138					
Tengberg 11	37										1	400			
Eliselund 1	38		28				28	1 540	55	1 135					27
Resen 1	39										1	217			
Eskilsson 9	41		7	6	1		14	1 085	77	1 017					16
Grundström 1	42	14	47	33	22		116	7 477	64	1 365					84
Pernilla 14	50	2	5	2			9	463	51	934					
Lovisa 18	51		2	1		3	6	575	96	1 223					
Niorder 7	52	4			4	2	10	752	75	910					
Lichton 1	53	7	54	10	5		77	4 352	57	1 319	2	950			58
Pernilla 13	54	1	2				3	126	42	992	1	37			
Ulrika 7, Thora 9	45, 55	5	13	14	2		34	2 043	60	930	1	9			19
Backus N. 11	56			20			20	1 657	83	928	16	335			23
Pernilla 15	57	1	4	3			8	511	64	926			3	50	
Qvist 1	58	2	12				14	699	50	969	1	9			
Lovisa 20, 24, Olivia 1	46, 47, 59	2	10	16	2		30	2 188	73	983	3	472			
Ceres 1	60	2	6	1	2	1	12	820	68	974					16
Backus S. 20, Apollo 7, Wilhelmina 10	48, 49, 61	11	52	42	4		109	7 248	66	1 004	5	60	2	40	64
Pernilla 16	62	1	16	13	7	2	39	2 802	72	1 160			85	1 779	
Blåtand 2	63										1	400			
Thott 1	64										1	400			
Sorgenfri 1	65	7	9	7	1		24	1 586	66	1 123					6
Solliden 8	67		8	14			22	1 614	73	1 087			22	400	6
Edvinshem 2:26	68		14	22	10		46	3 526	77	1 530	1	603	28	448	29
Ronja 1, Pippi Långstrump 1	66, 69		8	21	6		35	2 839	81	1 366			11	200	22
<b>SUMMA</b>		<b>213</b>	<b>560</b>	<b>447</b>	<b>129</b>	<b>26</b>	<b>1 376</b>	<b>90 113</b>	<b>65</b>	<b>1 155</b>	<b>61</b>	<b>7 017</b>	<b>379</b>	<b>6 723</b>	<b>619</b>

2022072806576



**Ystadbostäder**

Stortorget 2 A, 271 43 Ystad

[www.ystadbostader.se](http://www.ystadbostader.se) [info@ystadbostader.se](mailto:info@ystadbostader.se)

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

This documents contains 25 pages before this page  
Dokumentet inneholder 25 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 25 sivua ennen tätä sivua  
Dette dokument indeholder 25 sider før denne side

Detta dokument innehåller 25 sidor före denna sida

Lars Anders Sigvard Karlgren 5110162434

6e06efae-cd7a-40c1-9273-7a3a97d01881 - 2022-04-10 19:04:08 UTC +03:00  
BankID - 871560fe-b5fb-41a3-8265-bbeb1900df8e - SE

2022072806577

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