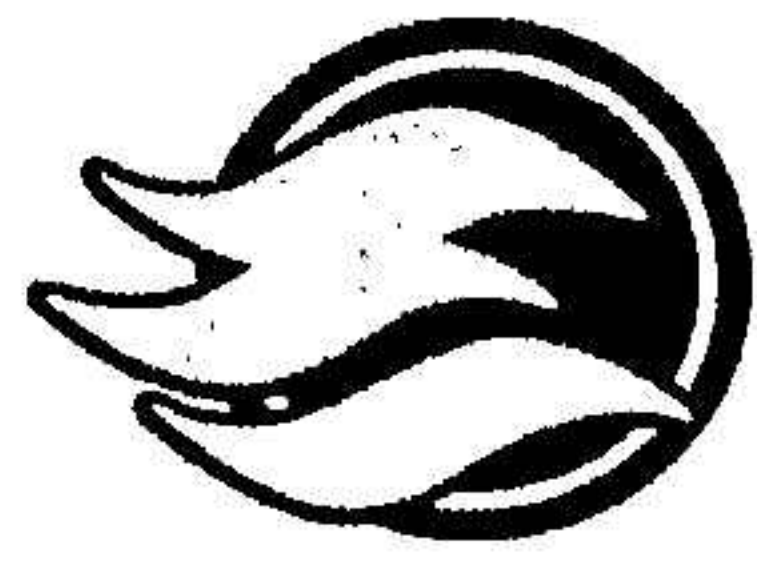


ank=20250526:2025052702770



# Kustbostäder

## Årsredovisning

för

## Kustbostäder i Oxelösund AB

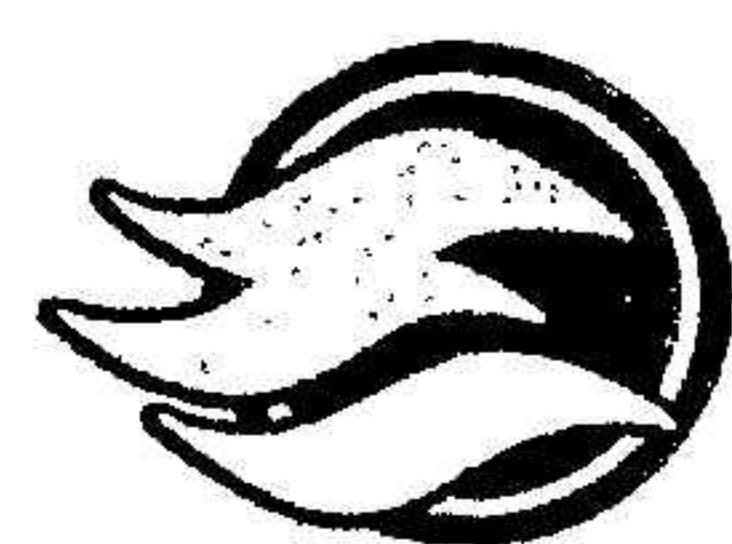
Org.nr. 556527-0062

2024-01-01 - 2024-12-31

Undertecknad verkställande direktör i Kustbostäder i Oxelösund AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma den 8 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Oxelösund den 13/5-2025

Lars Larenius, VD



# Kustbostäder

## Årsredovisning

för

### **Kustbostäder i Oxelösund AB**

Org.nr. 556527-0062

2024-01-01 - 2024-12-31

## **Förvaltningsberättelse 2024**

Styrelsen och VD för Kustbostäder i Oxelösund AB, 556527-0062, avger följande berättelse över verksamheten under år 2024.

Kustbostäder i Oxelösund AB är ett helägt dotterbolag till Oxelösunds Kommuns Förvaltnings AB, org nr 556478-1325, som i sin tur ägs till 100 % av Oxelösunds kommun, org nr 212 000 – 0324.

Bolaget ska förvärva, avyttra, äga och förvalta fastigheter och tomträtter samt bygga bostäder och affärslägenheter. Bolaget ska dessutom ombesörja ekonomi- och personaladministration åt övriga bolag inom Kommunföretagen i Oxelösund.

Bolaget ska också förvalta, förvärva, avyttra och äga fastigheter av kommersiell art inom Oxelösunds kommun. Bolaget ska dessutom förvalta fastigheter som ägs av Oxelösunds kommun samt svara för drift- och underhåll av dessa fastigheter.

Bolaget sköter också underhåll och skötsel av gator, vägar och parker i kommunen samt städning av kommunens fastigheter.

Bolagets verksamhet omfattar följande ytor

- |   |                          |
|---|--------------------------|
| • Bostäder                                    | 91 575 m <sup>2</sup>    |
| • Lokaler i egna fastigheter                  | 29 260 m <sup>2</sup>    |
| • Lokal, hyrd                                 | 1 115 m <sup>2</sup>     |
| • Kommunala fastigheter (förvaltningsuppdrag) | ca 70 000 m <sup>2</sup> |

### **Styrelse**

Av kommunfullmäktige i Oxelösunds kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

#### **Ledamöter**

Fredrik Lindqvist, ordf  
Göran Bernhardsson, v ordf  
Lena Fornstedt  
Bror Sterner  
Kjell Olsson

#### **Ersättare**

Eva Asthage  
Britta Bergström  
Elinor Collin

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

#### **Verkställande direktör**

Lars Larenus är verkställande direktör.

*L*

### **Revisorer**

Ernst & Young AB med auktoriserade revisorn Johanna Eklöf som huvudansvarig är bolagets revisor.

Av kommunfullmäktige utsedda lekmannarevisorer är Eva-Lena Lindgren, Lars Johansson och Susanne Carlsson.

### **Organisationsanslutning**

Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännytta AB, Fastigo (Sveriges Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags förhandlingsorganisation) samt medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).

### **Väsentliga händelser under året**

#### **Nyproduktion**

Byggnationen av Prisman 6 avslutades i juni 2024. Inflyttning påbörjades efter sommaren samma år. Samtliga lägenheter var uthyrda vid årsskiftet och beträffande butikslokaler återstod en lokal att teckna avtal för vid samma tidpunkt.

#### **Hyror och marknad**

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Mitt angående hyrorna för 2024 avslutades i februari 2024. Bostadshyrorna höjdes med 5,3 % från den 1 mars. Även garage och lokaler med förhandlingsklausul fick motsvarande höjning om 5,3 %. Vakansgraden har ökat under året och hyresbortfallet för helåret uppgår till 7,4 % av hyresintäkten för bostäder.

#### **Personal**

Medelantalet anställda under året har varit 78 st.

Personalens sjuktal blev ca 7,5% inklusive långtidssjukskrivningen vilket är högre jämfört med föregående år. Korttidssjukfrånvaron bedöms fortsatt vara en konsekvens av ökad försiktighet efter pandemin medan långtidssjukfrånvaron beror på andra unika anledningar utan något tydligt samband.

W

## **Ekonomi**

Resultatet efter finansiella poster är – 37 641 tkr.

### Resultat per verksamhet

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Allmännyttan	-35 492	-45 976
Kommersiella lokaler	-2 347	-2 353
Städverksamheten	198	474
Kommunfastigheter	0	0
Gata Park-verksamheten	0	0

*Resultatet för 2023 justeras mellan kommersiella lokaler och Allmännyttan för bättre jämförelse med 2024, då Prisman tillhör Allmännyttan från 2024.*

Verksamhetsområdet allmännyttan visar för året ett resultat på -35 492 tkr. Resultatet är 10 484 tkr bättre än föregående år.

Rensat från nedskrivningar av Prismanprojektet som var 35mkr 2024 och 50mkr 2023 är resultatet 4,5 mkr sämre än 2023.

Hysesintäkterna ökade trots stort hyresbortfall. Ändrade principer för komponentindelning under året medförde högre reparations- och underhållskostnader, men lägre avskrivningskostnader.

Personalkostnader pga omorganiseringar och fortsatt ökade räntekostnader bidrog även till ett sämre resultat.

Verksamhetsområdet kommersiella fastigheter visar för året ett resultat på –2 347 tkr. Hysesintäkterna och övriga kostnader var i stort lika som föregående år.

Resultatet för städverksamheten är sämre än föregående år. Kraftigt ökade materialkostnader, samt osäkerhet kring det framtida uppdraget har bidragit till resultatförsämringen.

Parkverksamheten genererade ett överskott på 308 tkr som återbetalats till kommunen. Gata-uppdraget genererade ett underskott på 1 970 tkr som har fakturerats kommunen. Det stora underskottet beror på höga kostnader för vinterväghållningen.

Kommunfastigheter genererade ett överskott på 268 tkr som återbetalats till kommunen.

## **Finansiering**

Bolagets upplåning hanteras via kommunens internbank. Finansiella risker regleras inom kommunens finansieringspolicy. Bolagets skuld har under året ökat med 135 mkr på grund av pågående nyproduktion.

λ

### Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

I januari 2025 genomfördes en extern värdering av bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB visar på ett marknadsvärde om 1 449 420 tkr vid värdetidpunkten januari 2025. För färdigställda fastigheter bedöms inga varaktigt nedskrivningsbehov föreligga annat än för nyproduktionen (se vidare not 11).

Nyproduktionen Prisman 6 är aktiverad i balansräkningen med 142,3 mkr att jämföra med en produktionskostnad om 227,3 mkr. I föregående årsbokslut gjordes en nedskrivning om 50 mkr och i årets bokslut sker ytterligare en nedskrivning om 35 mkr.

Under 2023 genomfördes en extern marknadsvärdering som visar övervärden på mark. Värderingen utfördes av Forum Fastighetsekonomi AB. En uppskrivning av mark har därför gjorts med 95 mkr.

### Framtida utveckling

Vakansgraden har varit onormalt hög under 2024 och bolagets bedömning är att vakanserna kommer vara fortsatt höga under inledningen av 2025. Situationen är likartad över en stor del av landet med kraftigt ökande vakanstal även i större städer. Ett arbete pågår med att upplåta företagslägenheter till entreprenörer som under begränsad tid ska arbeta i Oxelösund med SSAB:s omställning till fossilfri tillverkning. Samtidigt ses hela uthyrningsprocessen över i syfte att förbättra effektiviteten. Bolaget har även sagt upp samarbetet med HomeQ och tar tillbaka köhanteringen i egen regi under första kvartalet 2025. Åtgärderna ihop bedöms minska vakansgraden väsentligt från och med halvårsskiftet 2025.

Ändrade principer kring komponentindelning av anläggningstillgångar medför minskade avskrivningskostnader om 3-4 mkr årligen.

En effektivare uthyrningsprocess i kombination med genomförda åtgärder avseende organisation, redovisningsprinciper samt större inslag av affärsmässighet i samband med lägenhetsrenoveringar gör att bolaget prognostiserar ett positivt rörelseresultat för 2025.

### Det kommunala uppdraget

Enligt gällande ägardirektiv ska avkastningen gentemot bokfört värde vara minst 4,5 % över en femårsplan. Samtidigt ska den synliga soliditeten ej understiga 20 %. I årets bokslut är avkastningen 1,8% för allmännyttan och negativ för kommersiella lokaler. Företagets soliditet är 14 %.

Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2024 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

*Handwritten mark*

**Förändring av eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserat kapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>UB 2023-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>88 123</b>	<b>36 662</b>	<b>-37 294</b>	<b>112 491</b>
Föregående års resultat			-37 294	37 294	0
Årets resultat				-14 595	-14 595
<b>UB 2024-12-31</b>	<b>25 000</b>	<b>88 123</b>	<b>-632</b>	<b>-14 595</b>	<b>97 896</b>

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Villkorade aktieägartillskott	49 200	49 200

**Fem år i sammandrag**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Omsättning	205 719	200 314	191 328	186 667	182 572
Resultat efter finansiella poster	-37 641	- 47 855	9 844	5 051	12 957
Balansomslutning	848 575	766 197	623 153	575 091	524 956
Eget kapital	116 373	134 128	90 088	91 314	93 213
Avkastning på Eget kapital*	-	-	10%	6%	14%
Soliditet	14%	18%	16%	16%	18%

\*Inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver

Jämförelsetalen för 2020 har ej korrigerats vid rättelse av fel avs 2021 o framåt

**Årets resultat**

Resultatet för 2024 redovisas till en förlust på 14 595 527 kronor

**Styrelsen föreslår**

att årets förlust 14 595 527 kronor tillsammans med balanserat negativt resultat 632 231 kronor, totalt negativt 15 227 758 kronor balanseras i ny räkning.

71

**Kustbostäder i Oxelösund AB**

Org.nr. 556527-0062

ank=20250526;2025052702774

<b>RESULTATRÄKNING (KKR)</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Hysesintäkter	1	129 118	121 700
Övriga förvaltningsintäkter		67 166	65 343
Övriga rörelseintäkter	2	9 435	13 271
<b>Summa intäkter</b>		<b>205 719</b>	<b>200 314</b>
<u>Rörelsens kostnader</u>	3		
Driftskostnader		-65 969	-64 265
Underhållskostnader		-25 029	-20 063
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld		-3 137	-2 502
Övriga externa kostnader	4, 5	-20 725	-20 925
Personalkostnader	6	-54 798	-54 154
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-59 685	-77 300
Övriga rörelsekostnader		0	0
<b>Summa kostnader</b>		<b>-229 343</b>	<b>-239 209</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23 624</b>	<b>-38 895</b>
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	935	721
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-14 952	-9 681
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-37 641</b>	<b>-47 855</b>
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Återföring av periodiseringsfond		5 400	3 900
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan		-1 421	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-33 662</b>	<b>-43 955</b>
Skatt på årets resultat	10	19 067	6 661
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-14 595</b>	<b>-37 294</b>

n

W

**Kustbostäder i Oxelösund AB**

Org.nr. 556527-0062

**BALANSRÄKNING (KKR)**

Not

2024-12-31

2023-12-31

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	705 045	563 856
Förbättringsutgifter annans fastighet	12	6 156	0
Pågående ny- och ombyggnader	13	2 256	134 760
Markanläggningar	14	31 398	24 898
Byggnadsinventarier	15	3 867	0
Inventarier	16	1 887	2 389

Summa materiella anläggningstillgångar

750 609

725 903

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar på koncernföretag		16 000	16 000
Andra långfristiga placeringar	17	40	40
Uppskjuten skattefordran	18	21 887	2 820

Summa finansiella anläggningstillgångar

37 927

18 860

**Summa anläggningstillgångar****788 536****744 763****Omsättningstillgångar**Varulager

Handelsvaror		1 432	1 259
--------------	--	-------	-------

Summa varulager

1 432

1 259

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 865	2 194
Fordringar Oxelösunds Kommun		28 449	12 520
Övriga fordringar	19	22 657	738
Skattefordringar		3 109	2 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	2 527	1 829

Summa kortfristiga fordringar

58 607

20 175

Kassa och bank

0

0

**Summa omsättningstillgångar****60 039****21 434****SUMMA TILLGÅNGAR****848 575****766 197**

m

w

**Kustbostäder i Oxelösund AB**

Org.nr. 556527-0062

**EGET KAPITAL OCH SKULDER****2024-12-31****2023-12-31****Eget kapital**Bundet eget kapital

Aktiekapital	21	25 000	25 000
Reservfond		9 759	9 759
Uppskrivningsfond		78 364	78 364
Summa bundet eget kapital		113 123	113 123

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-632	36 662
Årets resultat		-14 595	-37 294
Summa fritt eget kapital	22	-15 227	-632

**Summa eget kapital****97 896**      **112 491****Obeskattade reserver****23 271**      **27 250****Avsättningar**23      **3 799**      **4 211****Långfristiga skulder**

24

Skulder till Oxelösunds kommun, internbanken      684 687      549 687

**Summa långfristiga skulder****684 687**      **549 687****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder		10 160	34 678
Skulder till koncernföretag		6 281	16 091
Övriga skulder		4 541	5 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	17 940	16 469

**Summa kortfristiga skulder****38 922**      **72 558****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**26      **848 575**      **766 197**

n

ank=20250526;2025052702775

w



## Kustbostäder i Oxelösund AB

Org.nr. 556527-0062

### REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäkter

Bolagets hyresintäkter intäktsredovisas i den period uthyrningen avser. Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

#### Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital

#### Ersättningar till anställda

Bolagets ersättningar till anställda innefattar bland annat löner, upparbetad semester, betald frånvaro och ersättning efter avslutad anställning (pension). Redovisning sker i takt med intjänandet.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser såväl avgiftbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och inga ytterligare förpliktelser finns. Övriga planer klassificeras som förmånsbestämda pensionsplaner.

#### Materiella och immateriella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentuppdelning tillämpas för byggnader

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av fastigheter redovisas som separat post i resultaträkningen.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av övrig anläggningstillgång redovisas som

Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

JK

W

## Kustbostäder i Oxelösund AB

Org.nr. 556527-0062

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. 2024 har företaget uppdaterat rutinen kring komponentindelning, där större hänsyn tagits till olika nyttjandetid inom resp komponent. Därmed har spannet på antal avskrivningsår ökat. Rutinförändringen innebär längre avskrivningstider, men också att en större del av nedlagda utgifter kostnadsförs direkt.

### Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Avskrivningstider</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader utifrån K3	
Stomme	50-100
Inre ytskikt o stomkomplettering	10-50
Styr- och övervakning, teknik	15-40
Ventilation	15-40
Vitvarobyten, tillval	8-15
Hissar	15-40
Kök- och badrumsinredningar	30
Elinstallationer	15-40
Värme, sanitet	15-50
Yttertak	30-50
Fasad, fönster, dörrar & portar	25-60
Restpost fastigheter	20-50
Förbättr.utgifter annans fastighet	5-20
Markanläggningar	10-40
Byggnadsinventarier	5-25
Maskiner och inventarier	5

Har en materiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

### Nedskrivningar fastigheter

Nedskrivningsprövning baseras på extern värdering. Nedskrivningsbehov beräknas genom att bokfört värde jämförs med det högsta av nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. För fastigheter med ett bokfört värde som överstiger dessa värden görs en individuell nedskrivningsprövning. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut.

### Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella tillgångar som är avsedda för långsiktigt innehav redovisas till anskaffningsvärde. Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än det bokförda värdet skrivs tillgången ner till detta lägre värde om det kan antas att värdenedgången är bestående.

### Fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar är upptagna till det lägsta av nominellt värde och det belopp var med de beräknas inflyta.

### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

κ

## Kustbostäder i Oxelösund AB

Org.nr. 556527-0062

### Avsättningar

Avsättningar görs när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Nyckeltal i förvaltningsberättelsen

#### Avkastning på eget kapital

Förhållandet mellan Resultat efter finansiella poster och Eget kapital.

Eget kapital består av Summa eget kapital samt egen kapitalandel av obeskattade reserver.

#### Soliditet

Förhållandet mellan Eget kapital och Balansomslutningen.

Bolaget är ett helägt dotterföretag till Oxelösunds Kommuns Förvaltnings AB, org.nr. 556478-1325, med säte i Oxelösund.

Övergripande koncernredovisning upprättas av Oxelösunds Kommuns Förvaltnings AB, org.nr. 556478-1325, med säte i Oxelösund.

Sammanställd redovisning av bolagskoncernen görs även i Oxelösunds Kommuns redovisning.

### UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not	1	Hyresintäkter	2024	2023
<b>Hyresintäkter</b>				
<u>Totalhyra:</u>				
Bostäder			111 563	103 133
Lokaler			26 497	23 415
Garage och parkeringsplatser			3 773	3 599
Övriga hyresintäkter			286	281

**Kustbostäder i Oxelösund AB**

Org.nr. 556527-0062

	2024	2023
<u>Hyresbortfall, outhyrt:</u>		
Bostäder	-8 288	-4 956
Lokaler	-2 786	-1 920
Garage och parkeringsplatser	-823	-745
<u>Därutöver avseende bostäder:</u>		
Underhållsrabatter	-874	-909
Hyresrabatter	-230	-198
<b>Summa</b>	<b>129 118</b>	<b>121 700</b>

**Löptider hyreskontrakt lokaler**

Förfaller inom ett år	21 895
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	59 275
Förfaller till betalning senare än fem år	2 203

Not	2	Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Externt sålda tjänster			4 757	3 951
Vidareförmedlade kostnader			2 651	4 242
Erhållna bidrag och elstöd			0	3 272
Aktiverat arbete för egen räkning			546	1 083
Vinst avyttring fordon			605	0
Övrigt			876	723
<b>Summa</b>			<b>9 435</b>	<b>13 271</b>

**Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Av årets inköp avser 36 690 tkr (34 175 tkr) inköp från andra koncernföretag.

Av årets försäljning avser 9 514 tkr (9 352 tkr) försäljning till andra koncernföretag.

Not	4	Uppllysning om revisors arvode	2024	2023
<u>Ernst &amp; Young</u>				
Revisionsuppdrag			94	70
Konsultuppdrag			52	232
γ				

**Kustbostäder i Oxelösund AB**

Org.nr. 556527-0062

ank=20250526;2025052702778

Not	5	Operationella leasingavtal	2024	2023
<b>Kustbostäder som leasetagare</b>			<b>4 961</b>	<b>3 062</b>
Framtida leaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år			3 054	2 160
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år			6 046	2 596
Förfaller till betalning senare än 5 år			9 991	0
<b>Under perioden kostnadsförda leasingavgifter</b>			<b>4 271</b>	<b>2228</b>
<b>Under perioden kostnadsförda maskinhyror</b>			<b>690</b>	<b>834</b>

Företagets billeasingavtal löper på 3 till 6 år med möjlighet till utköp efter avtalsperiodens slut.

Företaget har även bilhyresavtal som löper på 2-3 år , med 1 månads uppsägningstid.

Företagets lokalhyresavtal löper längre än 5 år med 9 månaders uppsägningstid

Övriga kostnader avser kortidshyra för maskiner.

**Kustbostäder som leasegivare:**

Framtida leaseavgifter som kommer att erhållas avseende icke

uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år 21 895

Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år 59 275

Förfaller till betalning senare än 5 år 2 203

Företagets lokalhyresavtal löper på 3-10 år med en uppsägningstid på 9 - 24 månader.

Ovan angivna belopp avser nominella värden.

Not	6	Personal	2024	2023
<u>Medelantal anställda</u>				
Kvinnor			45	42
Män			33	32
Summa			78	74
<u>Fördelning mellan kvinnor och män i styrelsen</u>				
Kvinnor			1	1
Män			4	4
			5	5
<u>Fördelning mellan kvinnor och män i företagsledningen</u>				
Kvinnor			2	4
Män			2	1

n

w

## Kustbostäder i Oxelösund AB

Org.nr. 556527-0062

### Löner och ersättningar

Verkställande direktör	1 309	1 593
Styrelseordförande	193	157
Övriga styrelseledamöter	29	59
Övriga anställda	35 743	33 275
<b>Summa</b>	<b>37 274</b>	<b>35 084</b>

### Sociala kostnader

Pensionskostnader för VD	407	914
Pensionskostnader för övriga anställda	2 496	3 921
Sociala kostnader	11 914	11 186
<b>Summa</b>	<b>14 817</b>	<b>16 021</b>

VD har en uppsägningstid om 6 månader från båda parter. I händelse av att Kustbostäder i Oxelösund AB säger upp VD, har VD även rätt till ersättning motsvarande 6 månadslöner efter anställningens upphörande.

VD har individuell tjänstepensionsförsäkring med premie om 30% på pensionsgrundande inkomst, samt förmån av tjänstebil enligt skatteverkets regler om förmånsvärde.

Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal.

Bolagets VD är även VD i systerföretaget Oxelö Energi AB. Utfakturerat till systerföretaget för VD:s tjänster uppgår till 1 970 tkr (1 905 tkr) inklusive sociala avgifter.

### Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron är redovisad i procent i förhållande till ordinarie arbetstid. Ordinarie arbetstid definieras som tillgänglig arbetstid där eventuell tjänstledighet eller dylikt inkluderats.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	8%	7%
Andel av sjukfrånvaro som avser långtidssjukfrånvaro	3,0%	1,8%
Sjukfrånvaro för kvinnor	7%	9%
Sjukfrånvaro för män	8%	4%
Sjukfrånvaro för personal 29 år och yngre	6%	12%
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	9%	9%
Sjukfrånvaro för personal 50 år och äldre	6%	4%

<b>Not</b>	<b>7</b>	<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Byggnader			22 149	25 188
Förbättringsutgifter annans fastighet			440	0
Markanläggningar			1 055	1 029
Byggnadsinventarier			33	0
Inventarier			1 008	1 083
Nedskrivning fastighet			35 000	50 000
<b>Summa</b>			<b>59 685</b>	<b>77 300</b>

7

w

**Kustbostäder i Oxelösund AB**

Org.nr. 556527-0062

ank=20250526:2025052702779

<b>Not</b>	<b>8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
------------	----------	--	-------------	-------------

Ränteintäkter, hyres- och kundfordringar			935	721
Övriga ränteintäkter			0	0

<b>Summa</b>			<b>935</b>	<b>721</b>
--------------	--	--	------------	------------

<b>Not</b>	<b>9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
------------	----------	---	-------------	-------------

Räntor, fastighetslån			-14 909	-9 676
Övriga räntekostnader			-43	-5

<b>Summa</b>			<b>-14 952</b>	<b>-9 681</b>
--------------	--	--	----------------	---------------

<b>Not</b>	<b>10</b>	<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
------------	-----------	--------------------------------	-------------	-------------

Aktuell skatt			0	0
Skatt avseende ändrad taxering			0	37
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader			12 405	1 352
Uppskjuten skatt, nedskrivning			7 210	10 300
Uppskjuten skatt , aktiverade avdragsgilla kostnader			-548	-5 028

<b>Summa redovisad skatt</b>			<b>19 067</b>	<b>6 661</b>
------------------------------	--	--	---------------	--------------

**Avstämning av effektiv skattesats**

<b>Redovisat resultat före skatt</b>			<b>-33 662</b>	<b>-43 955</b>
--------------------------------------	--	--	----------------	----------------

Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats, 20,6%			6 935	9 055
---	--	--	-------	-------

**Skatteeffekt av:**

Bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheter			-4 870	-5 401
Skattemässiga avskrivningar på fastigheter			3 246	3 159
Aktiverade avdragsgilla kostnader			5 625	5 059
Ej avdragsgilla räntekostnader			-3 377	-1 587
Övriga ej avdragsgilla kostnader			-231	-205
Aktiverad avdragsgill räntekostnad			1 057	474
Nedskrivning av pågående projekt			-7 210	-10 300
Neg. Skattemässigt resultat			-1 175	-254

<b>Redovisad skatt</b>			<b>0</b>	<b>0</b>
------------------------	--	--	----------	----------

<b>Effektiv skattesats</b>			<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
----------------------------	--	--	-------------	-------------

☞

**Kustbostäder i Oxelösund AB**

Org.nr. 556527-0062

<b>Not</b>	<b>11</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			784 814	752 388
Inköp under året			68 138	26 308
Omklassificering från pågående arbete			180 200	15 745
Försäljningar och utrangeringar			-5 821	-9 627
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>1 027 331</b>	<b>784 814</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar			-332 287	-317 538
Årets avskrivningar enligt plan			-21 337	-24 376
Försäljningar och utrangeringar			5 821	9 627
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>			<b>-347 803</b>	<b>-332 287</b>
Ingående uppskrivning byggnader och mark			111 329	17 141
Årets avskrivningar enligt plan			-812	-812
Uppskrivning mark			0	95 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>			<b>110 517</b>	<b>111 329</b>
Nedskrivning byggnader och mark			-35 000	0
Omklassificering från pågående arbete			-50 000	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>			<b>-85 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>			<b>705 045</b>	<b>563 856</b>

Bolagets fastigheter utgörs av bostadsfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning och dessa klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

Fastigheterna värderades i januari 2025 av en oberoende värderingsman. Värderingen beaktade dels nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden, dels nyligen genomförda transaktioner mellan oberoende parter på en marknad med väsentligen samma förutsättningar. Vid beräkning av fastighetens nuvärde användes en kalkylperiod på tio år. Varje fastighet har åsatts specifika avkastningskrav för respektive upplåtelseform. För bostäder tillämpas ett dirktavkastningskrav i intervallet 4,75% - 5,85% och för lokaler 5,5% - 8%.

Variationen mellan fastigheter påverkas av marknadsmässiga förutsättningar, tekniskt skick samt typ av lokal.

W

W

**Kustbostäder i Oxelösund AB**

Org.nr. 556527-0062

**Specifikation per fastighet:**

<b>Fastighetsbeteckning</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
Rosmarinen 1, 2	15 200	3 598
Björnbäret 34	90 000	12 253
Oliven 16	17 000	4 817
Sjötången 12	62 000	21 123
Syrenen 11, 12	35 500	6 846
Syrenen 13	49 000	51 406
Humlen 9	58 000	21 521
Cypressen	70 000	16 756
Rönnen-Linden	172 000	67 599
Flädern	142 000	35 421
Vårlöken 1, Snödroppen 1,2,(N Frösäng)	208 000	119 180
Konvaljen 1, Smörblomman 1	81 300	21 051
Konvaljen 6	1 300	1 500
Timjan 1	25 000	4 941
Vitsippan 4	67 000	44 684
Oxelö 7:40	0	227
Cedern 5,6 (Punkthusen)	220	1 542
Barken-Fullriggaren	167 000	88 377
Timjan 2	27 000	15 142
Prisman 6	117 000	132 064
Prisman 8	7 000	9 737
Oxelö 8:24, Oxelö 8:25	17 100	15 670
Femöre 1:12	6 000	5 389
Iris 10	9 000	3 427
Iris 12	5 800	774
<b>Summa</b>	<b>1 449 420</b>	<b>705 045</b>

<b>Not</b>	<b>12</b>	<b>Förbättringsutgifter annans fastighet</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			0	0
Inköp under året			0	
Omklassificering från pågående arbete			6 596	
Försäljningar och utrangeringar			0	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>6 596</b>	<b>0</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar			0	0
Årets avskrivningar enligt plan			-440	0
Försäljningar och utrangeringar			0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>			<b>-440</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>			<b>6 156</b>	<b>0</b>

ank=20250526;2025052702780

w

**Kustbostäder i Oxelösund AB**

Org.nr. 556527-0062

<b>Not</b>	<b>13</b>	<b>Pågående ny- och ombyggnader</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående nedlagda utgifter			134 760	76 115
Under året nedlagda utgifter			8 460	124 723
Omklassificering till byggnader			-180 200	-15 745
Omklassificering till nedskrivning byggnader			50 000	0
Omklassificering till förbättringsutg annans fastighet			-6 596	0
Omklassificering till byggnadsinventarier			-3 900	0
Omklassificering till markanläggningar			-148	0
Utrangeringar			-120	-333
Nedskrivning av projekt			0	-50 000
<b>Utgående redovisat värde</b>			<b>2 256</b>	<b>134 760</b>

<b>Not</b>	<b>14</b>	<b>Markanläggningar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			30 328	30 328
Inköp under året			7 407	0
Omklassificering från pågående arbete			148	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>37 883</b>	<b>30 328</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar			-5 430	-4 401
Årets avskrivningar			-1 055	-1 029
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>			<b>-6 485</b>	<b>-5 430</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>			<b>31 398</b>	<b>24 898</b>

<b>Not</b>	<b>15</b>	<b>Byggnadsinventarier</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			0	0
Inköp under året			0	
Omklassificering från pågående arbete			3 900	
Försäljningar och utrangeringar			0	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>3 900</b>	<b>0</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar			0	0
Årets avskrivningar			-33	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>			<b>-33</b>	<b>0</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>			<b>3 867</b>	<b>0</b>

**Kustbostäder i Oxelösund AB**

Org.nr. 556527-0062

<b>Not</b>	<b>16</b>	<b>Inventarier</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
			12 527	11 503
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden				
Inköp under året			507	1 060
Försäljningar och uttrangeringar			-1 223	-36
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>			<b>11 811</b>	<b>12 527</b>
			-10 138	-9 091
Ingående ackumulerade avskrivningar				
Årets avskrivningar			-1 009	-1 083
Försäljningar och uttrangeringar			1 223	36
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>			<b>-9 924</b>	<b>-10 138</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>			<b>1 887</b>	<b>2 389</b>

**Not 17 Andra långfristiga placeringar**

			<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Husbyggnadsvaror HBV förening upa			4	40
<b>Summa</b>			<b>4</b>	<b>40</b>

<b>Not</b>	<b>18</b>	<b>Uppskjutna skatter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående saldo			2 820	15 766
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på byggnader			12 405	1 352
Uppskjuten skatt nedskrivning			7 210	10 300
Uppskjuten skatt aktiverade avdragsgilla kostnader			-548	-5 028
Uppskjuten skatt vid uppskrivning av markvärde			0	-19 570
<b>Utgående saldo</b>			<b>21 887</b>	<b>2 820</b>

<b>Not</b>	<b>19</b>	<b>Övriga fordringar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Kortfristig del av återbäring HBV			444	322
Skattekonto			1 213	416
Moms under uppförandeskede, Prisman 6			21 000	0
<b>Summa</b>			<b>22 657</b>	<b>738</b>

<b>Not</b>	<b>20</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Förutbetalda kostnader			2 527	1 829
Upplupna intäkter att vidarefakturera			0	0
<b>Summa</b>			<b>2 527</b>	<b>1 829</b>

ank=20250526;2025052702781

n

u

**Kustbostäder i Oxelösund AB**

Org.nr. 556527-0062

**Not 21 Antal aktier**

Aktiekapitalet i Kustbostäder i Oxelösund AB består enbart av tillfullo betalda stamaktier med ett kvotvärde om 1000 kronor. Alla aktier har samma rätt till utdelning samt motsvarar en röst på Kustbostäder i Oxelösund AB's bolagsstämma.

	2024-12-31	2023-12-31
Tecknade och betalda aktier vid årets början	25 000	25 000
Förändring under året	0	0
Tecknade och betalda aktier vid årets slut	25 000	25 000

**Not 22 Disposition av resultat**

Styrelsen föreslår att årets förlust 14.595.527 kronor tillsammans med balanserat negativt resultat - 632.231 kronor, totalt minus 15.227.758 kronor balanseras i ny räkning.

Not	23	Avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
<b>Pensioner</b>				
		Belopp vid årets ingång	4 211	4 431
		Under året ianspråktaga belopp	-461	-411
		Årets avsättningar	49	191
		<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>3 799</b>	<b>4 211</b>

Not	24	Förfallotid skulder				
		Skuld per	Förfaller till betalning			
		241231	Inom ett år	Inom ett till fem	Senare än fem	
		Skulder till Oxelösunds kommun, internbanken	684 687	0	684 687	0
		<b>Summa</b>	<b>684 687</b>	<b>0</b>	<b>684 687</b>	<b>0</b>

Not	25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
		Upplupna semesterlöner och kompskuld	3 431	3 055
		Upplupna löner och ersättningar	260	0
		Upplupna sociala avgifter	1 007	887
		Förutbetalda hyror	11 890	11 941
		Övriga interimsskulder	1 352	586
		<b>Summa</b>	<b>17 940</b>	<b>16 469</b>

7

**Kustbostäder i Oxelösund AB**


Org.nr. 556527-0062

ank=20250526;2025052702782

Not	26	Eventualförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande, Fastigo			769	687

Oxelösund 2025 - 03 - 15


  
Fredrik Lindqvist  
Ordförande

  
Göran Bernhardsson

  
Kjell Olsson

  
Lena Fornstedt

  
Bror Sterner

  
Lars Larenius  
VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2025  
Ernst & Young AB

  
Johanna Eklöf  
Auktoriserad revisor



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Kustbostäder i Oxelösund AB, org.nr 556527-0062

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kustbostäder i Oxelösund AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Kustbostäder i Oxelösund ABs 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kustbostäder i Oxelösund AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.



**Shape the future  
with confidence**

## 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 Kustbostäder i Oxelösund AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Kustbostäder i Oxelösund AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

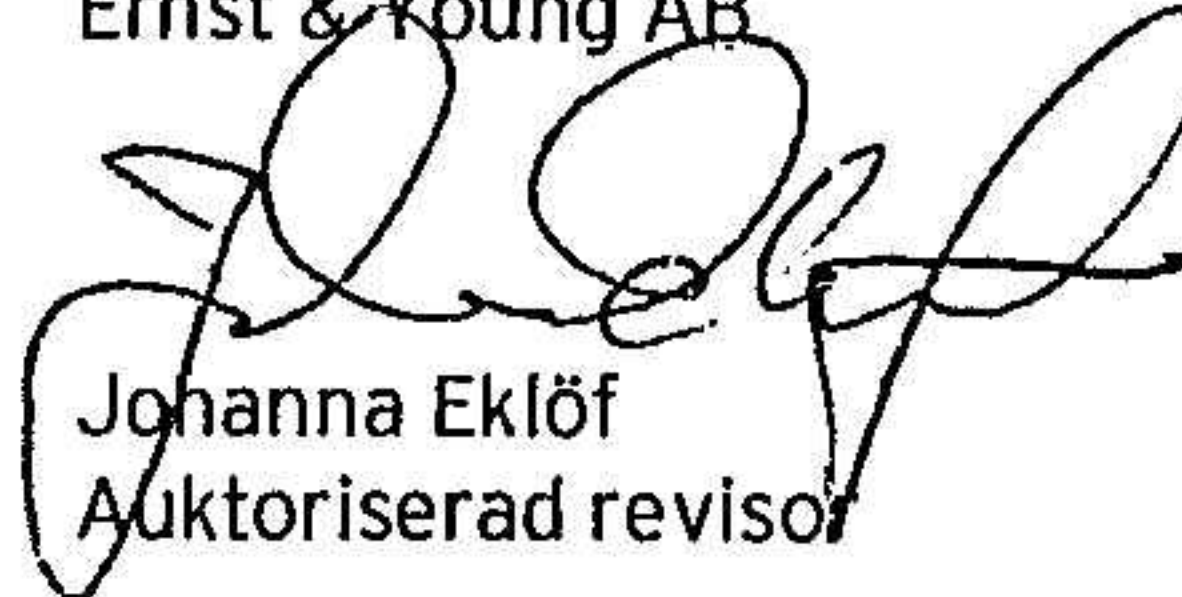
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som

kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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.

Nyköping den 1 april 2025

Ernst & Young AB



Johanna Eklöf  
Auktoriserad revisor