



Kustbostäder

Årsredovisning

för

Kustbostäder i Oxelösund AB

Org.nr. 556527-0062

2023-01-01 - 2023-12-31

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 18 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Oxelösund den 24 april 2024

Lars Larenius, VD

Förvaltningsberättelse 2023

Styrelsen och VD för Kustbostäder i Oxelösund AB, 556527-0062, avger följande berättelse över verksamheten under år 2023.

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 | 88 578 m ² |
| • Lokaler i egna fastigheter | 27 816 m ² |
| • Lokal, hyrd | 1 115 m ² |
| • Kommunala fastigheter (förvaltningsuppdrag) | ca 70 000 m ² |

Styrelse

Av kommunfullmäktige i Oxelösunds kommun utsedda styrelseledamöter och ersättare:

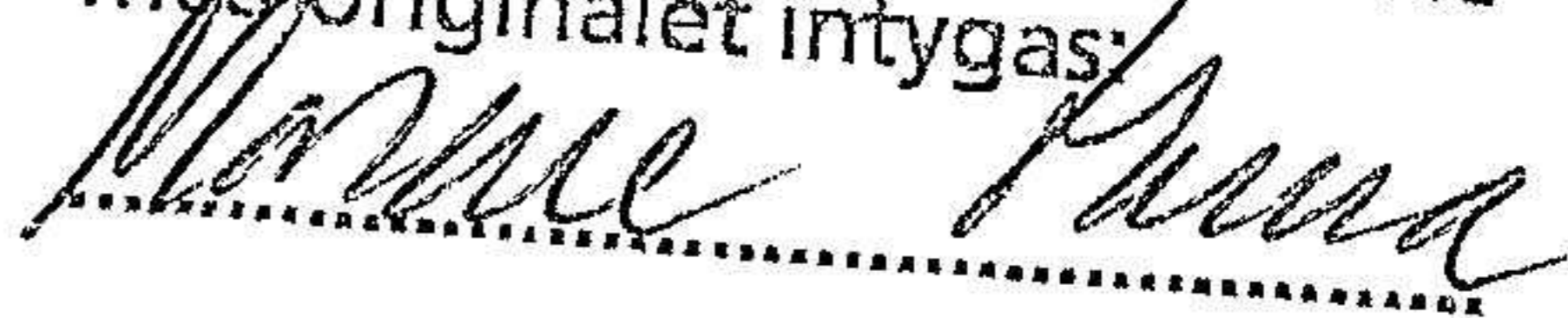
Ledamöter

Sten Nordlander, ordf
Fredrik Lindqvist, v ordf
Göran Bernhardsson
Lena Fornstedt
Bror Sterner

Ersättare

Eva Asthage
Britta Bergström
Kjell Olsson

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:



Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

Verkställande direktör

Lars Larenius är verkställande direktör från den 2 oktober 2023

ℵ

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 Allmännyttiga AB, Fastigo (Sveriges Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags förhandlingsorganisation) samt medlem i HBV (Husbyggnadsvaror).

Väsentliga händelser under året

Nyproduktion

Byggnationen av Prisman 6 följer tidplanen vilket innebär färdigställande till halvårsskiftet 2024. Budgeten för projektet har justerats orsakad av högre materialpriser. Den 22 november påbörjades uthyrningen av lägenheterna och intresset har varit stort.

Hyror och marknad

Förhandlingar med Hyresgästföreningen region Mitt angående hyrorna för 2023 avslutades i februari 2023. Bostadshyrorna höjdes med 53 kr/kvm från den 1 mars. Samtidigt höjdes hyror för vissa lokaler, garage m.m. med 6 %.

Personal

Medelantalet anställda under året har varit 74 st.

Personalens sjuktal blev ca 6,6% inklusive långtidssjukskrivningen vilket är högre jämfört med innan pandemin men lägre jämfört med föregående år. Korttidssjukfrånvaron bedöms vara en konsekvens av ökad försiktighet efter pandemin medan långtidssjukfrånvaron beror på andra unika anledningar utan något tydligt samband.

Y

Ekonomi

Resultatet efter finansiella poster är – 47 855 tkr.

Resultat per verksamhet

	2023	2022
Allmännyttan	4 024	11 264
Kommersiella lokaler	-52 353	-1 757
Städverksamheten	474	338
Kommunfastigheter	0	0
Gata Park-verksamheten	0	0

Verksamhetsområdet allmännyttan visar för året ett resultat på 4 024 tkr. Resultatet är 7 240 tkr sämre än föregående år. Hyresbortfallet ökade, men totala intäkten ökade. På kostnadssidan ökade de planerade underhållskostnaderna, avskrivningar, räntekostnader samt personalkostnader. Personalkostnaderna beror på ökade pensionskostnader.

Verksamhetsområdet kommersiella fastigheter visar för året ett resultat på –52 353 tkr. En nedskrivning av den pågående byggnationen Prismen 6 gjordes med 50 000 tkr. Hyresintäkterna och övriga kostnader var i stort lika som föregående år.

Resultatet för städverksamheten är något bättre än föregående år. Kommunens del av överskottet på 100 tkr har betalats tillbaka. Det resterande överskottet på 474 tkr från städningen av de kommersiella lokalerna och vinst från fönstertvätt och storstädningar i kommunens lokaler, behålls av Kustbostäder som vinst.

Parkverksamheten genererade ett överskott på 369 tkr som återbetalats till kommunen. Gata-uppdraget genererade ett underskott på 2 927 tkr som har fakturerats kommunen. Det stora underskottet beror på höga kostnader för vinterväghållningen.

Kommunfastigheter genererade ett överskott på 2 722 tkr som återbetalats till kommunen. Ca 2 200 tkr av dessa avsåg elstöd för kommunens lokaler, i övrigt lägre driftkostnader.

Finansiering

Bolagets upplåning hanteras via kommunens internbank. Finansiella risker regleras inom kommunens finansieringspolicy. Bolagets skuld har under året ökat med 100 mkr på grund av pågående nyproduktion.

74

Marknadsvärdering av fastighetsbeståndet

Hösten 2022 genomfördes en extern värdering av bolagets fastighetsbestånd. Värderingen som utfördes av Valuation of Properties AB visar på ett marknadsvärde om 1 055 200 tkr vid värdetidpunkten december 2022. För färdigställda fastigheter bedöms inget varaktigt nedskrivningsbehov föreligga (se vidare not 11).

Den pågående nyproduktionen Prisman 6 kommer att generera ett nedskrivningsbehov om ca 100 mkr. Det exakta beloppet går inte att fastställa förrän fastigheten är färdigställd. Eftersom byggnadsarbetena har pågått under hela 2023 görs en första nedskrivning av det pågående projektet om 50 mkr i årets bokslut.

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

Bolaget kommer under hösten 2024 påbörja arbetet med stambyten och köksrenoveringar. Målsättningen är att åtgärderna finansieras med eget kassaflöde varför en ombyggnadsvolym om 25-40 lägenheter per år är möjlig.

Bolaget bedömer att en viss vakansgrad kommer bestå under 2024, främst på grund av rådande omvärldsläge.

Räntekostnaderna ökar de närmaste åren, dels på grund av en fördröjd effekt i kommunens låneportfölj, dels på grund av nyupplåning i samband med nyproduktionen.

Kombinationen av ovanstående faktorer gör att bolagets redovisade resultat kommer bli lägre framöver. Samtidigt bedöms totalavkastningen öka då åtgärderna medför ökad investeringstakt och förbättrade driftnetton i det befintliga fastighetsbeståndet vilket kommer påverka fastigheternas marknadsvärden positivt.

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 2,2 % för allmännyttan och negativ för kommersiella lokaler. Företagets soliditet är 18 %.

Styrelsen och vd gör bedömningen att den verksamhet som bolaget bedrivit under 2023 varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och att det utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

fl

Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat kapital	Årets resultat	Totalt
UB 2022-12-31	25 000	12 693	30 754	5 908	74 355
Föregående års resultat			5 908	-5 908	0
Förändring uppskrivningsfond vid uppskrivning av mark		75 430			75 430
Årets resultat				-37 294	-37 294
UB 2023-12-31	25 000	88 123	36 662	-37 294	112 491

	2023-12-31	2022-12-31
Villkorade aktieägartillskott	49 200	49 200

Fem år i sammandrag

	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	200 314	191 328	186 667	182 572	187 178
Resultat efter finansiella poster	-47 855	9 844	5 051	12 957	12 921
Balansomslutning	766 197	623 153	575 091	524 956	499 440
Eget kapital	134 128	99 088	91 314	93 213	83 089
Avkastning på Eget kapital*	-	10%	6%	14%	16%
Soliditet	18%	16%	16%	18%	17%

*Inklusive egen kapitalandel av obeskattade reserver

Jämförelsetalen 2019-2020 har ej korrigerats vid rättelse av fel avs 2021 o framåt

Årets resultat

Resultatet för 2023 redovisas till en förlust på 37 294 417 kronor

Styrelsen föreslår

att årets förlust 37 294 417 kronor tillsammans med balanserat resultat 36 662 186 kronor, totalt -632 231 kronor balanseras i ny räkning.

W

Kustbostäder i Oxelösund AB

Org.nr. 556527-0062

2024042915440

RESULTATRÄKNING (KKR)	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Hysesintäkter	1	121 700	117 647
Övriga förvaltningsintäkter		65 343	62 841
Övriga rörelseintäkter	2	13 271	10 840
Summa intäkter		200 314	191 328
<u>Rörelsens kostnader</u>	3		
Driftskostnader		-64 265	-63 846
Underhållskostnader		-20 063	-15 762
Fastighetsskatt och tomträttsavgäld		-2 502	-2 871
Övriga externa kostnader	4, 5	-20 925	-18 630
Personalkostnader	6	-54 154	-48 311
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-77 300	-26 095
Övriga rörelsekostnader		0	-101
Summa kostnader		-239 209	-175 616
Rörelseresultat		-38 895	15 712
<u>Resultat från finansiella poster</u>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	721	147
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-9 681	-6 015
Resultat efter finansiella poster		-47 855	9 844
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Återföring av periodiseringsfond		3 900	3 600
Avsättning till periodiseringsfond		0	-5 950
Resultat före skatt		-43 955	7 494
Skatt på årets resultat	10	6 661	-1 586
ÅRETS RESULTAT		-37 294	5 908

Jh

Kustbostäder i Oxelösund AB

Org.nr. 556527-0062

BALANSRÄKNING (KKR)	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	11	563 856	451 991
Pågående ny- och ombyggnader	12	134 760	76 115
Markanläggningar	13	24 898	25 927
Inventarier	14	2 389	2 412
Summa materiella anläggningstillgångar		725 903	556 445
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Fordringar på koncernföretag		16 000	16 000
Andra långfristiga placeringar	15	40	40
Uppskjuten skattefordran	16	2 820	15 766
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 860	31 806
Summa anläggningstillgångar		744 763	588 251
Omsättningstillgångar			
<u>Varulager</u>			
Handelsvaror		1 259	1 285
Summa varulager		1 259	1 285
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Kundfordringar		2 194	2 397
Fordringar Oxelösunds Kommun		12 520	29 062
Övriga fordringar	17	738	751
Skattefordringar		2 894	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 829	1 407
Summa kortfristiga fordringar		20 175	33 617
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		21 434	34 902
SUMMA TILLGÅNGAR		766 197	623 153
<i>Ma</i>			

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	19	25 000	25 000
Reservfond		9 759	9 759
Uppskrivningsfond		78 364	2 934
Summa bundet eget kapital		113 123	37 693

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		36 662	30 754
Årets resultat		-37 294	5 908
Summa fritt eget kapital	20	-632	36 662

Summa eget kapital

112 491 **74 355**

Obeskattade reserver

27 250 **31 150**

Avsättningar

21 **4 211** **4 431**

Långfristiga skulder

22

Skulder till Oxelösunds kommun, internbanken 549 687 449 687

Summa långfristiga skulder

549 687 **449 687**

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		34 678	15 032
Skulder till koncernföretag		16 091	25 588
Skatteskulder		0	380
Övriga skulder		5 320	5 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	16 469	17 513

Summa kortfristiga skulder

72 558 **63 530**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24

766 197 **623 153**

M

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.

gn

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Avskrivningstider</u>	<u>Antal år</u>
Bostadsbyggnader utifrån K3	
Stomme	80
Inre ytskikt	10
Styr- och övervakning, teknik	15
Ventilation	25
Vitvarobyten, tillval	8
Hissar	25
Kök- och badrumsinredningar	30
Elinstallationer	40
Värme, sanitet	50
Yttertak	20-30
Fasad, fönster, dörrar & portar	20-40
Restpost fastigheter	50
Markanläggningar	30
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.

72

Kustbostäder i Oxelösund AB

Org.nr. 556527-0062

2024042915446

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	Hysesintäkter	2023	2022
Hysesintäkter				
<u>Totalhyra:</u>				
Bostäder			103 133	98 024
Lokaler			23 415	23 130
Garage och parkeringsplatser			3 599	3 296
Övriga hyresintäkter			281	82

~

Kustbostäder i Oxelösund AB

Org.nr. 556527-0062

2024042915447

	2023	2022
<u>Hyresbortfall, outhyrt:</u>		
Bostäder	-4 956	-3 138
Lokaler	-1 920	-1 717
Garage och parkeringsplatser	-745	-601
<u>Därutöver avseende bostäder:</u>		
Underhållsrabatter	-909	-885
Hyresrabatter	-198	-544
Summa	121 700	117 647

Löptider hyreskontrakt lokaler

Förfaller inom ett år	20 100
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	60 642
Förfaller till betalning senare än fem år	1 343

Not	2	Övriga rörelseintäkter	2023	2022
Externt sålda tjänster			3 951	3 726
Vidareförmedlade kostnader			4 242	4 950
Erhållna bidrag och elstöd			3 272	6
Aktiverat arbete för egen räkning			1 083	842
Vinst avyttring fordon			0	35
Upplösning avsättning			0	914
Övrigt			723	367
Summa			13 271	10 840

Not 3 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Av årets inköp avser 34 175 tkr (31 109 tkr) inköp från andra koncernföretag.

Av årets försäljning avser 9 352 tkr (9 220 tkr) försäljning till andra koncernföretag.

Not	4	Uppllysning om revisors arvode	2023	2022
<u>Ernst & Young</u>				
Revisionsuppdrag			70	80
Konsultuppdrag			232	20

21

Kustbostäder i Oxelösund AB

Org.nr. 556527-0062

2024042915448

Not	5	Operationella leasingavtal	2023	2022
Kustbostäder som leasetagare			3 062	2 759
Framtida leaseavgifter som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år			2 160	1 442
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år			2 596	2 306
Förfaller till betalning senare än 5 år			0	0
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter			2 228	1932
Under perioden kostnadsförda maskinhyror			834	827

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. 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	20 100
Förfaller till betalning senare än ett år men inom 5 år	60 642
Förfaller till betalning senare än 5 år (år 6)	1 343

Företagets lokalhyresavtal löper på 3-10 år med en uppsägningstid på 9 - 24 månader. Ovan angivna belopp avser nominella värden.

Not	6	Personal	2023	2022
<u>Medelantal anställda</u>				
Kvinnor			42	44
Män			32	33
Summa			74	77
<u>Fördelning mellan kvinnor och män i styrelsen</u>				
Kvinnor			1	4
Män			4	3
			5	7
<u>Fördelning mellan kvinnor och män i företagsledningen</u>				
Kvinnor			4	4
Män			1	2
Σ				

Kustbostäder i Oxelösund AB

Org.nr. 556527-0062

Löner och ersättningar

Verkställande direktör	1 593	1 306
Styrelseordförande	157	154
Övriga styrelseledamöter	59	63
Övriga anställda	33 275	32 453
Summa	35 084	33 976

Sociala kostnader

Pensionskostnader för VD	914	292
Pensionskostnader för övriga anställda	3 921	1 347
Sociala kostnader	11 186	10 725
Summa	16 021	12 364

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 (12 månadslöner) efter anställningens upphörande.

VD har individuell tjänstepensionsförsäkring med premie om 30% på pensionsgrundande inkomst, (pensionslösning enligt pensionsplan KAP-KL), samt förmån av tjänstebil enligt skatteverkets regler om förmånsvärde. Därutöver har VD inga andra förmåner utöver kollektivavtal. (uppgifter inom parentes avser avgående VD)

Bolagets VD är även VD i systerföretaget Oxelö Energi AB. Utfakturerat till systerföretaget för VD:s tjänster uppgår till 1 905 tkr (1 820 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.

	2023	2022
Sjukfrånvaro för samtliga anställda	7%	8%
Andel av sjukfrånvaro som avser långtidssjukfrånvaro	1,8%	3,0%
Sjukfrånvaro för kvinnor	9%	11%
Sjukfrånvaro för män	4%	5%
Sjukfrånvaro för personal 29 år och yngre	12%	10%
Sjukfrånvaro för personal 30-49 år	9%	10%
Sjukfrånvaro för personal 50 år och äldre	4%	6%

Not	7	Avskrivningar och nedskrivningar	2023	2022
Byggnader			25 188	24 205
Markanläggningar			1 029	991
Inventarier			1 083	899
Nedskrivning av pågående projekt			50 000	0
Summa			77 300	26 095

~

Kustbostäder i Oxelösund AB
Org.nr. 556527-0062

2024042915450

Not	8	Ränteintäkter och liknande resultatposter	2023	2022
Ränteintäkter, hyres- och kundfordringar			721	147
Övriga ränteintäkter			0	0
Summa			721	147
Not	9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023	2022
Räntor, fastighetslån			-9 676	-6 010
Övriga räntekostnader			-5	-5
Summa			-9 681	-6 015
Not	10	Skatt på årets resultat	2023	2022
Aktuell skatt			0	-3 678
Skatt avseende ändrad taxering			37	-44
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader			1 352	2 136
Uppskjuten skatt, nedskrivning			10 300	0
Uppskjuten skatt , aktiverade avdragsgilla kostnader			-5 028	0
Summa redovisad skatt			6 661	-1 586
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt			-43 955	7 494
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats, 20,6%			9 055	-1 544
Skatteeffekt av:				
Bokföringsmässiga avskrivningar på fastigheter			-5 401	-5 190
Skattemässiga avskrivningar på fastigheter			3 159	3 047
Aktiverade avdragsgilla kostnader			5 059	0
Ej avdragsgilla räntekostnader			-1 587	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader			-205	-112
Aktiverad avdragsgill räntekostnad			474	121
Nedskrivning av pågående projekt			-10 300	0
Neg. Skattemässigt resultat			-254	0
Redovisad skatt			0	-3 678
Effektiv skattesats			0,0%	49,1%

72

Kustbostäder i Oxelösund AB
Org.nr. 556527-0062

Not	11	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			752 388	736 832
Inköp under året			26 308	18 339
Omklassificering från pågående arbete			15 745	14 596
Försäljningar och utrangeringar			-9 627	-17 379
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			784 814	752 388
Ingående ackumulerade avskrivningar			-317 538	-311 423
Årets avskrivningar enligt plan			-24 376	-23 393
Försäljningar och utrangeringar			9 627	17 278
Utgående ackumulerade avskrivningar			-332 287	-317 538
Uppskrivning byggnader och mark			17 141	17 953
Årets avskrivningar enligt plan			-812	-812
Uppskrivning mark			95 000	0
Utgående ackumulerad uppskrivningsfond			111 329	17 141
Nedskrivning byggnader och mark			0	0
Utgående planenligt restvärde			563 856	451 991

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

Fastigheterna värderades 2022 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 beräkningen av fastighetens nuvärde användes en kalkylperiod på fem år och en diskonteringsränta före skatt på 8,91 %, hyresutvecklingen antogs vara 2 % per år, vakans- och hyresförlust bedöms ligga mellan 0-1 % på bostadsdelen. Kustbostäder bedömer att värderingen från 2022 är rimlig även för 2023, då inga väsentliga händelser skett som påverkar de marknadsmässiga värdena.

mw

Specifikation per fastighet:

Fastighetsbeteckning	Verkligt värde	Bokfört värde
Rosmarinen 1, 2	25 900	2 313
Björnbäret 34	61 200	12 231
Oliven 16	10 100	5 082
Sjötången 12	50 500	22 418
Syrenen 11, 12	30 999	7 282
Syrenen 13	50 200	53 060
Humlen 9	42 700	21 361
Cypressen	43 300	17 412
Rönnen-Linden	110 400	70 749
Flädern	97 000	37 142
Vårlöken 1, Snödroppen 1,2,(N Frösäng)	176 700	117 707
Konvaljen 1, Smörblomman 1	66 400	18 155
Konvaljen 6	1 500	1 500
Timjan 1	19 700	3 670
Vitsippan 4	55 800	45 849
Oxelö 7:40	1 900	235
Cedern 5,6 (Punkthusen)	1 600	1 542
Barken-Fullriggaren, Oxelö 8:25	147 301	88 834
Timjan 2	25 800	15 568
Prisman 6, mark	0	1 226
Prisman 8	12 000	10 204
Femöre 1:12	5 900	5 681
Iris 10	14 000	3 756
Iris 12	4 300	879
Summa	1 055 200	563 856

Not	12	Pågående ny- och ombyggnader	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda utgifter			76 115	29 188
Under året nedlagda utgifter			124 723	63 426
Omklassificering till byggnader			-15 745	-14 890
Utrangeringar			-333	-1 609
Nedskrivning av projekt			-50 000	0
Utgående redovisat värde			134 760	76 115

Pågående ny-och ombyggnader avser i huvudsak nedlagda utgifter för nybyggnad av lägenheter samt lokaler , Prisman 6. Kustbostäders investeringskalkyl visar ett nedskrivningsbehov som genomförs till viss del 2023.

M

Kustbostäder i Oxelösund AB
Org.nr. 556527-0062

2024042915453

Not	13	Markanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			30 328	29 533
Inköp under året			0	501
Omklassificering från pågående arbete			0	294
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			30 328	30 328
Ingående ackumulerade avskrivningar			-4 401	-3 410
Årets avskrivningar			-1 029	-991
Utgående ackumulerade avskrivningar			-5 430	-4 401
Utgående planenligt restvärde			24 898	25 927
Not	14	Inventarier	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden			11 503	11 495
Inköp under året			1 060	428
Försäljningar och utrangeringar			-36	-420
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			12 527	11 503
Ingående ackumulerade avskrivningar			-9 091	-8 612
Årets avskrivningar			-1 083	-899
Försäljningar och utrangeringar			36	420
Utgående ackumulerade avskrivningar			-10 138	-9 091
Utgående planenligt restvärde			2 389	2 412
Not	15	Andra långfristiga placeringar		
			Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV förening upa			4	40
Summa			4	40
Not	16	Uppskjutna skatter	2023-12-31	2022-12-31
Ingående saldo			15 766	13 629
Förändring uppskjuten skatt avseende temporära skillnader på byggnader			1 352	2 137
Uppskjuten skatt nedskrivning			10 300	0
Uppskjuten skatt aktiverade avdragsgilla kostnader			-5 028	0
Uppskjuten skatt vid uppskrivning av markvärde			-19 570	0
Utgående saldo			2 820	15 766

Kustbostäder i Oxelösund AB

Org.nr. 556527-0062

2024042915454

Not	17	Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av återbäring HBV			322	515
Skattekonto			416	235
Fordran anställda			0	1
Summa			738	751

Not	18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader			1 829	1 407
Upplupna intäkter att vidarefakturera			0	0
Summa			1 829	1 407

Not 19 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.

	2023-12-31	2022-12-31
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 20 Disposition av resultat

Styrelsen föreslår att årets förlust 37.294.417 kronor tillsammans med balanserat resultat 36.662.186 kronor, totalt minus 632.231 kronor balanseras i ny räkning.

Not	21	Avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner				
Belopp vid årets ingång			4 431	4 766
Under året ianspråktaga belopp			-411	-386
Årets avsättningar			191	51
Belopp vid årets utgång			4 211	4 431

Not	22	Förfallotid skulder		
		<u>Skuld per</u>	<u>Förfaller till betalning</u>	
		231231	<i>Inom ett år</i>	<i>Inom ett till fem</i>
				<i>Senare än fem</i>
Skulder till Oxelösunds kommun, internbanken		549 687	0	549 687
Summa		549 687	0	549 687

72

Kustbostäder i Oxelösund AB

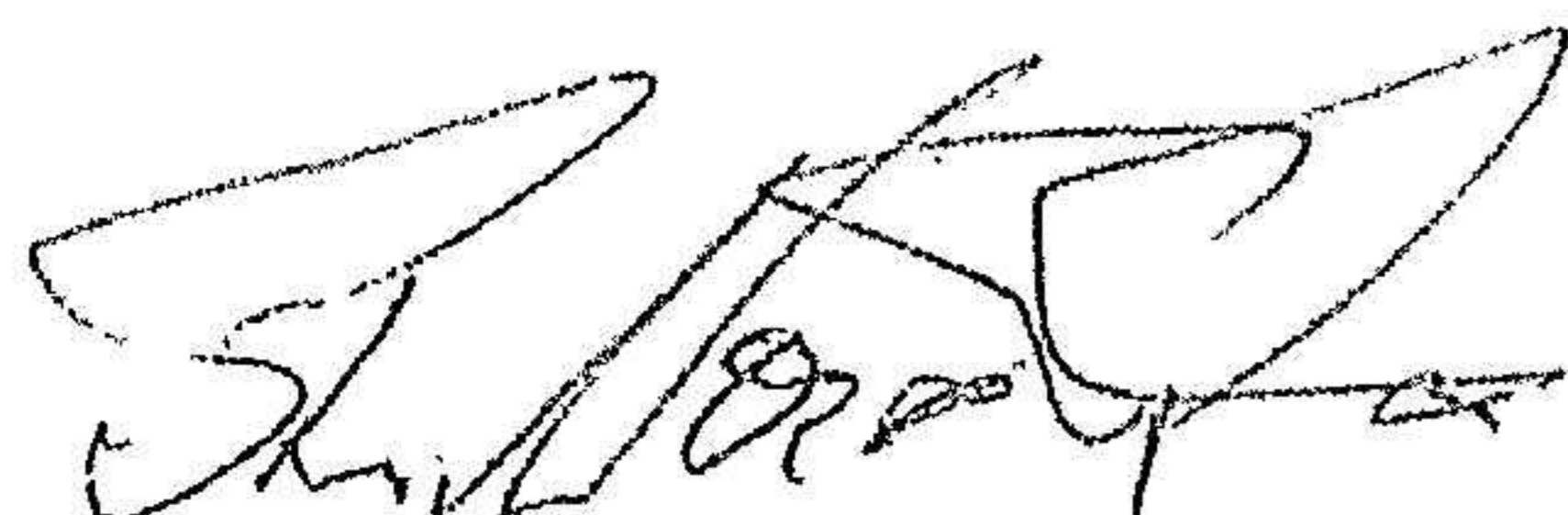
Org.nr. 556527-0062

2024042915455

Not	23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
		Upplupna semesterlöner och kompskuld	3 055	3 268
		Upplupna löner och ersättningar	0	0
		Upplupna sociala avgifter	887	943
		Förutbetalda hyror	11 941	11 532
		Övriga interimsskulder	586	1 770
		Summa	16 469	17 513

Not	24	Eventualförpliktelser	2023-12-31	2022-12-31
		Borgensåtagande, Fastigo	687	683

Oxelösund 2024 -0314

Sten Nordlander
Ordförande

Fredrik Lindqvist



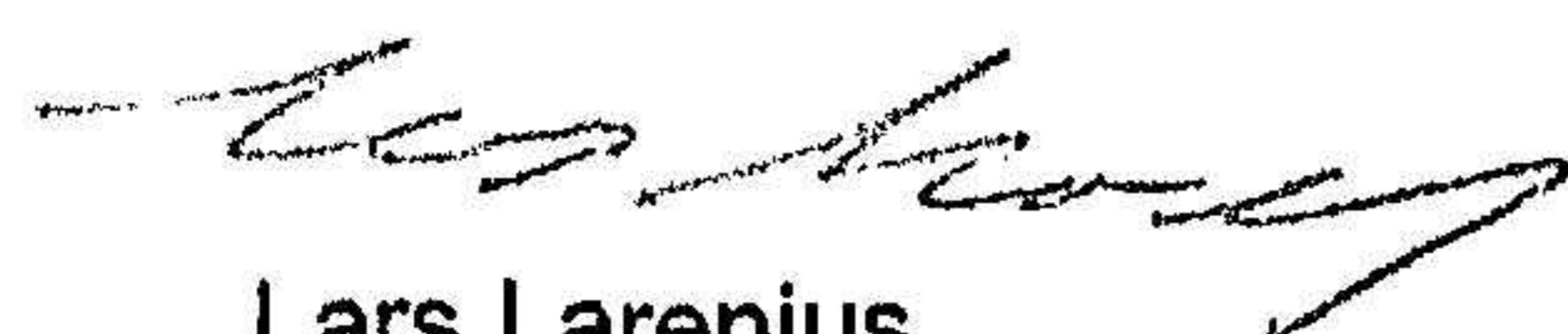
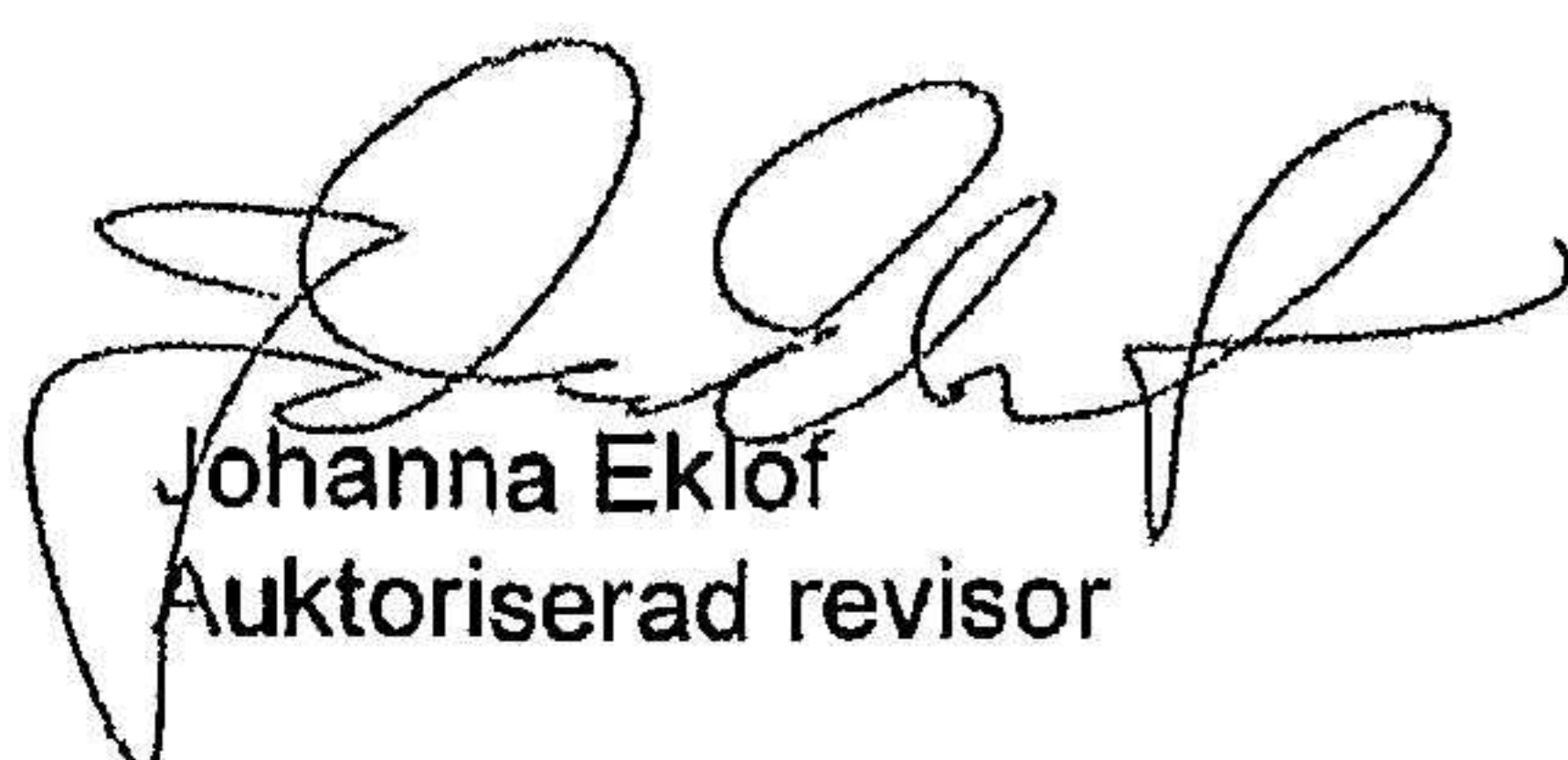
Göran Bernhardsson



Lena Fornstedt



Brör Sterner

Lars Larenius
VDVår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2024
Ernst & Young ABJohanna Eklof
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Kustbostäder i Oxelösund Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Kustbostäder i Oxelösund Aktiebolag 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 uppger, 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. 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.



2024042915457

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 Aktiebolag för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 Aktiebolag 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 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.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johanna Eklöf

Johanna Eklöf
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: TP5ZJ-2WFIB-A3W2A-KGUNA-C6EJS-ZFQNB

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."

2024042915458

Johanna Margareta Eklöf (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 19790930xxxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-03-22 13:28:38 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

Penneo dokumentnyckel: TP5ZJ-2WFIB-A3W2A-KGUNA-C6EJ5-ZFQNB