# *Det goda livet, hela livet.*

ÅRSREDOVISNING 2016

Ystadbostäder

Ystadbostäder

# *Ystadbornas eget bostadsföretag*

Ystadbostäder är Ystads kommuns bostadsföretag. Vi äger och förvaltar ett 60-tal fastigheter med hyreslägenheter för Ystadbor, samt kommersiella lokaler åt Ystads företagare. Ystadbostäder utvecklar och bygger även nya bostadsområden. En fjärdedel av våra hus tillhör Ystads karaktäristiska kulturfastigheter, och som Ystadbornas eget bostadsföretag ser vi det som vår självklara uppgift att bidra till Ystads varumärke. Oavsett om du har en liten familj eller en stor, vare sig du är ung, gammal eller mitt emellan, ska du som bor hos Ystadbostäder känna att du trivs, att du är trygg och att du blir väl omhändertagen.

***Upptäck det goda livet, välkommen till Ystad!***

# 2016 i korthet

***Havsblick tar form***
För att möta kommunens planer på befolkningstillväxt ska Ystadbostäder producera cirka 50 bostäder per år. Under 2016 inleddes bland annat byggnationen av området Havsblick, med beräknad inflyttning december 2017.

***Långsiktig plan för kulturfastigheterna***
Ungefär en fjärdedel av Ystadbostäders bestånd är kulturfastigheter. För att bevara värdet i de äldre fastigheterna har Ystadbostäder lanserat en långsiktig renoveringsplan samt ett större investeringsprogram.

***Satsning på yttre underhåll***
Under 2016 har Ystadbostäder tagit fram en ny underhållsplan för yttre underhåll. Samtliga fasader ska ses över inom fem år.

***Ökad trygghet***
I syfte att öka kundernas trygghet har Ystadbostäder inlett ett flertal satsningar, bland annat översyn av utemiljö och brandsäkerhet, åtgärder för tryggare parkeringsytor och centralgarage samt ronderande bevakning i samarbete med Securitas.

***Stärkt boinflytande***
Ystadbostäder vill finna fler vägar att stärka hyresgästernas boinflytande och har inledningsvis genomfört ett projekt på Köpingebro där hyresgästerna varit med och planerat sina uteplatser.

***Ny serviceorganisation***
Som del av en stor kundservicesatsning har Ystadbostäder reviderat sin serviceorganisation. Tillgängligheten har blivit avsevärt bättre och kunderna möter nu alltid en och samma fastighetsskötare.

***Löpande NKI-undersökningar***
Sedan 2016 utför Ystadbostäder löpande nöjd-kund-undersökningar. Genom täta undersökningar upptäcks eventuella bekymmer tidigt och åtgärdsplaneringen förbättras.

***Tekniskifte för bättre service***
Ystadbostäder har inlett ett skifte av verksamhetens IT-system. Målet är att i framtiden kunna utveckla fler och bättre digitala tjänster.

# Innehåll


4 VD har ordet
6 I Ystad är det lätt att ha det bra
6 Allt är lugnt där Tornväktaren vakar
8 Ystad i både själ och hjärta
10 Vänd blicken mot havet
10 Grundström, en oas i parkmiljö
12 Rent, snyggt och tryggt
12 Högteknologiskt dentallab på historisk adress
14 Våra fastigheter
16 Ekonomiska fastighetsuppgifter
18 Styrelsen
19 Förvaltningsberättelse
22 Resultaträkning
23 Kassaflödesanalys
24 Balansräkning
26 Noter
33 Revisionsberättelse
35 Granskningsrapport

# Med Ystads bästa för ögonen

Ystadbostäder ska vara Ystads kommuns bästa bostadsföretag. Ett starkt och välmående företag som värnar människors trygghet och trivsel, som står för öppenhet, dialog och samarbete, som driver frågor som är betydelsefulla för bostadsutvecklingen i kommunen och som är en vital del av Ystads varumärke. När vi gör vårt bästa, ska det vara det bästa för Ystad.

Ystadbostäder ägs av Ystads kommun. Vårt uppdrag kan delas in i två övergripande delar. Vi ska förvalta våra befintliga fastigheter och ge våra kunder bästa tänkbara service. Och vi ska bygga nya bostäder, i en omfattning som motsvarar kommunens förväntningar på befolkningstillväxt.

Under 2016 har vi inlett en översyn av vår verksamhet. Vi har startat ett flertal större förändringar och arbetar nu för att bli ännu mer affärsmässiga, stärka vårt kundfokus, höja arbetsglädjen, värna om en långsiktig fastighetsförvaltning, producera attraktiva nybyggen och öppna upp Ystadbostäder mot omvärlden.

### *Affärsmässighet*

Lagen om allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag – och våra ägardirektiv – säger att vi ska driva Ystadbostäder affärsmässigt. Det är vårt ansvar att driva verksamheten lönsamt och med vinst. Då kan vi utvecklas ekonomiskt, agera offensivt, expandera och tjäna pengar som i slutändan kommer våra hyresgäster till nytta i form av investeringar, satsningar på boendekvalitet och förbättrad service. En viktig del av att vara affärsmässig är också att förstå varför vi finns. Vi ska vårda vårt varumärke så att alla delar av verksamheten har som mål att erbjuda någonting bra för våra kunder – det viktigaste vi har.

### *Stärkt kundfokus*

Du som bor hos oss ska trivas och ha en bostad av hög kvalitet. Du ska känna dig väl omhändertagen och du ska ha lätt för att nå oss när du har en fråga eller en synpunkt. Under 2016 har vi lagt energi på trivsel- och trygghetsfrågor, genomfört flera förbättringar av vår service och våra kunder möter alltid en fastighetsskötare de känner igen. Vi har också inlett systemskiften så att vi i framtiden kan utveckla fler och bättre digitala tjänster, som till exempel ”Dina sidor” på vår webbplats.

Som fastighetsägare ska vi erbjuda våra hyresgäster Boinflytande, det vill säga möjlighet att påverka sitt boende och sin närmiljö. Boinflytande är ett måste och en naturlig del av en sund fastighetsförvaltning. Under 2016 har vi initierat projekt där hyresgäster varit med och utformat sina egna uteplatser, med mycket lyckat resultat, och framöver ska vi utöka möjligheterna till inflytande. Vi har också startat regelbundna nöjd-kund-undersökningar och tagit initiativ till att utöka samarbetet med hyresgästföreningen.

### *Större arbetsglädje*

Ystadbostäder ska vara en av kommunens bästa arbetsgivare och vi ska ge våra medarbetare bästa tänkbara förutsättningar för ett långt och roligt arbetsliv. Det ska vara utvecklande, givande och kul att gå till jobbet. Den som gillar sitt jobb bidrar mer med sitt kunnande och sina idéer, och med motiverad personal får vi en bättre verksamhet. Kanske är detta extra viktigt för oss som arbetar med människor och människors hemmiljö. Den som trivs har lättare att få andra att trivas.

### *Långsiktig förvaltning*

Ystadbostäders förvaltningsuppdrag är unikt. En fjärdedel av våra hus är kulturfastigheter i Ystads välkända stadskärna. Korsvirkeshusen och de gamla delarna av centrum är ett stort dragplåster för stadens omfattande turism, och ett av skälen till att många väljer att flytta till Ystad. Att vårda kulturfastigheterna är ett förtroendeuppdrag som vi är mycket stolta över. Under 2016 har vi tagit fram en långsiktig renoveringsplan och ett större investeringsprogram för det äldre beståndet. Att bevara värdet i dessa fastigheter har högsta prioritet.

### *Attraktiv nybyggnation*

Kommunledningen i Ystad planerar att befolkningstillväxten ska vara 1 % per år. Vårt ägardirektiv säger att vi ska producera 50 nya hyresrätter årligen för att möta efterfrågan, med bibehållen soliditet i verksamheten. De senaste åren har vi startat flertalet nybyggnationsprojekt, bland annat det spännande området Havsblick med 43 nya bostäder, och flera andra närmar sig byggstart. I utvecklingen av våra nybyggen tar vi alltid hänsyn till staden och dess förutsättningar. Vår nybyggnation ska genomföras i samklang med natur och omgivningar.

### *Ett öppnare Ystadbostäder*

Som Ystadbornas eget bostadsföretag är det vår självklara uppgift att bidra till att stärka Ystads varumärke och hjälpa till att marknadsföra Ystad. Om vi ska locka nyfikna till våra nybyggen, måste vi först och främst locka dem till staden.

Ystadbostäder är en av många aktörer på marknaden och vi välkomnar samarbeten med Ystads kommun, privata fastighetsägare, entreprenörer, leverantörer, näringsliv, föreningar och media. Vi ser gärna att vi gemensamt har en aktiv dialog kring frågor som bostadsutveckling, marknadsföring och hållbarhet. Vi är också öppna för att starta utvecklings- och nybyggnationsprojekt tillsammans med andra aktörer.

Jag vill rikta ett särskilt tack till våra kunder, partners och medarbetare för ett mycket inspirerande 2016. Vi på Ystadbostäder ser fram emot att tillsammans med er fortsätta arbeta för hög kvalitet och trivsel i våra bostäder, och för att locka många nya invånare till vårt vackra Ystad.

*Fredrik Millertson, VD*

# I Ystad är det lätt att ha det bra

6

## *Allt är lugnt där Tornväktaren vakar*

Sedan 1700-talet har Ystad haft tornväktare som vakar över invånarna. Tornväktaren håller uppsikt över staden och varnar för bränder eller andra faror. Numera är det Roland Borg som upprätthåller traditionen. Varje kväll går han de över hundra trappstegen, högt upp i Sankta Maria-kyrkans torn.

Med början klockan 19.00 blåser han i sitt kopparhorn, en signal för varje kvart, åt norr, öster, söder och väster. Roland Borg är tornväktare i tredje generationen och släkten har haft uppdraget i över 300 år. Tornväktaren är en omtyckt symbol för Ystad och nattetid lyssnar många till den dova signalen. Och allt är lugnt i staden.

Om du fick drömma fritt om var du skulle bo, vad skulle du önska dig då? Kanske vill du bo vid havet, med långa stränder och vacker natur? Vad sägs om en historisk stadskärna med mysiga caféer, trevlig shopping och ett rikt kulturliv? Besök gärna Ystad, och upptäck en plats där livet är precis så skönt som man kan önska sig. Chansen är stor att du stannar. Välkommen!

– Ystad är en speciell plats på jorden, säger Helén Nyquist, marknadschef på Ystadbostäder. Här finns storstadens alla fördelar, i den lilla stadens förpackning. Ystad har en ovanligt välbevarad historia, och en helt egen charm. Många har lärt känna Ystad genom Henning Mankells Wallanderböcker men de som väljer att flytta hit gör det för havet, för fina skolor och bra barnomsorg, för ett levande kultur-, förenings- och näringsliv, och för den fantastiska stadskärnan.

Ystadbostäder har varit en del av Ystads kommun i 50 år. Företaget äger och förvaltar cirka 1 300 hyresrätter i ett 60-tal fastigheter, men även lokaler åt stadens företagare. I beståndet finns såväl moderna fastigheter som gamla kulturfastigheter, samt pågående nybyggen. Många av hyresgästerna har bott och verkat i staden sedan barnsben, men allt fler är nyinflyttade från annan ort.

– Ystad ligger nästan så långt söderut du kan komma i Sverige, säger Helén Nyquist. Havet är ständigt närvarande och den välbesökta stranden är fyra mil lång. Kusten lockar både Ystadbor och turister, och du tar dig enkelt till stranden till fots om du vill. Omgivningarna är minst lika inbjudande med attraktioner som Ystad saltsjöbad, Sandskogen, Kåseberga och Ales stenar. Med bil eller cykel når du hela Österlen och Söderslätt med alla sina småbyar, sevärdheter och caféer.

Ystad erbjuder bra vård och omsorg. Här finns ett rikt utbud av förskolor, grundskolor och fritidshem samt flera gymnasier och yrkesutbildningar.

– Ystad är också välkänt för sina idrottsrörelser och kommunen har det tätaste föreningslivet i landet, säger Helén Nyquist. Här kan du förkovra dig i alltifrån schack och frimärkssamlande till idrott och linedance. Även kulturlivet är starkt med sina muséer, gallerier och vår vackra 1800-talsteater. Ystads teater ger nästan 200 omtyckta föreställningar varje år.

I Ystad finns ett starkt näringsliv med 3 700 företag. Ystad Hamn är Sveriges tredje största hamn för passagerarfärjor, med daglig trafik till Polen och Bornholm. Kommunen har ett bra läge, utmärkta kommunikationer och en aktiv näringslivsstrategi. Många har upptäckt de goda förutsättningarna för att etablera sig och växa. Alltifrån industrier och hightechföretag till butikskedjor och småföretagare kommer till Ystad för att blomstra.

– Kommunen planerar att befolkningstillväxten ska vara 1 % per år, säger Helén Nyquist. Allt fler familjer får upp ögonen för Ystad som hemort, även de som har sin arbetsplats på annan ort. Tack vare de fina pendlingsmöjligheterna går det alldeles utmärkt att arbeta exempelvis i Malmö och ta sig snabbt till jobbet med pågatåg.

– Ystad har haft bra tillväxt de senaste åren med fler än 1 100 nybyggda bostäder, säger Helén Nyquist. En av Ystadbostäders viktigaste uppgifter är att vara med och bygga nya, tilltalande hyresrätter för de som vill söka sig hit. Och vi har flera spännande projekt på gång. Tillsammans med våra kunder och stadens företag, entreprenörer och organisationer ska vi fortsätta bidra positivt till ett växande Ystad.

8

# Ystad i både själ och hjärta

Ystads centrala delar tillhör Sveriges äldsta. Här finns fler än 300 korsvirkeshus, och centrum har en historisk inramning som få europeiska städer kan matcha. Ystadbostäder äger och förvaltar ett stort antal av stadens kulturfastigheter, ett ansvar som är både en utmaning och en stor förmån.

– Ystad har en av Sveriges bäst bevarade historiska miljöer, säger Fredrik Millertson, VD på Ystadbostäder. Av de 62 fastigheter vi äger och förvaltar i Ystad, är ungefär en fjärdedel kulturfastigheter. Flera av dem står på Länsstyrelsens bevarandelista och ur kulturhistoriskt hänseende är de ovärderliga.

Medeltidshusen berättar Ystads historia och levandegör en svunnen tid för alla som har chansen att se och uppleva dem. Centrum består av den ursprungliga stadsbildningen innanför de tre portarna: Västerport, Norreport och Österport, med hamnen som porten mot söder. Staden började växa fram under 1100-talet och cirka hundra år senare restes kyrkan och Gråbrödraklostret som du kan besöka än idag. Stadskärnan är till stor del uppförd under sen medeltid men här finns också många vackra byggnader från 1800-talet, stadens ”andra guldålder”, då utlandshandeln blomstrade och köpmännen byggde imponerande hus åt sig själva. Många gator och gränder bär än idag sina ursprungliga namn, som Supgränd, Lurendrejargränd och Svartgränd som fått sitt namn för att den var så mörk och dunkel. De första gaslyktorna kom inte förrän julen 1860.

– En av våra finaste fastigheter är Änglahuset, ett hörnhus som ligger på Sladdergatan mitt i stan, säger Fredrik Millertson. Änglahuset byggdes ursprungligen 1573 och är Ystads vackraste och mest utsmyckade korsvirkeshus. Byggnaden är bland annat dekorerad med änglalika, bevingade träfigurer som sitter under takskägget.

Att förvalta kulturfastigheter är en större utmaning än att förvalta moderna byggnader. Tekniskt är de mer krävande att sköta. Alla processer gällande renoveringar och förädlingar hanteras nogsamt och varsamt, i samklang med stad, myndigheter och hyresgäster. Ofta måste arbeten utföras av specialutbildade hantverkare som är insatta i byggnadstekniken. Kostnader för drift och uppvärmning är ibland stora men Ystadbostäder trivs med sitt uppdrag.

– Det är ett stort ansvar inte bara sett till varje enskild fastighet, utan också sett till stadens varumärke, säger Fredrik Millertson. Korsvirkeshusen, kullerstensgatorna och den unika miljön är en stor anledning till att man bosätter sig här. Kulturbyggnaderna slår an tonen för hela upplevelsen av Ystad och deras betydelse kan inte överskattas. Den unika miljön drar också tusentals turister till staden. Det bokas fler än 250 000 gästnätter per år och varje sommar fylls Ystad av besökare från Polen, Tyskland, Holland, Frankrike och många andra länder.

– Vi brukar säga att vi vårdar en kulturskatt, säger Fredrik Millertson. Det är en förmån att få ta hand om byggnader med så stort historiskt värde, som är av sådan betydelse för staden. Kulturfastigheterna är ständigt närvarande och vardagen blir lärorik, utvecklande och inspirerande. Vi känner en väldig stolthet över korsvirkesstaden och bär alltid med oss Ystad, i både själ och hjärta.

# Vänd blicken mot havet

Ystad växer och ett av Ystadbostäders uppdrag är att möta den ökande efterfrågan på bostäder med nybyggda och attraktiva hyresrätter. Flera nya bostadsområden planeras och nu växer Havsblick fram, ett modernt och läckert boende med generösa takterrasser på toppen. Lyfter du blicken ser du ända till havet.

– Vi på Ystadbostäder har en aktiv roll i utvecklingen av staden, ett betydelsefullt uppdrag där vi har ett långsiktigt perspektiv, säger Mathias Nilsson, teknisk chef på Ystadbostäder. Vi ska bygga nytt men också genomtänkt, i samklang med både stad och natur. Det ska vara moderna bostäder men gärna med en historisk koppling till platsen.

Havsblick ligger vid Karl XII-gatan nära Ystads småbåtshamn. Läget är centralt med 15 minuters promenad till tåg, buss och färjor. Huset blir fem våningar högt med det översta våningsplanet smakfullt indraget för att ge plats åt soldränkta terrasser.

– Havsblick får en läcker form, säger Mathias Nilsson. Utsidan är svängd med sandfärgat tegel och varierande smygsättningar. Alla bostäder får balkonger, på insidan är de utstickande medan balkongerna mot gatan är indragna för extra skydd.

De två översta våningarna bjuder havsutsikt och allra överst får hyresgästerna takterrasser på 17–25 kvadratmeter – härliga ytor som är som gjorda för uteliv.

– Från terrasserna blickar de boende ut över gröna sedumtak, säger Mathias Nilsson. De är inte bara vackra att titta på utan också ett bra sätt att ta hand om regnvatten, eftersom vattnet rinner långsamt ner i dagvattensystemet. Även insekterna tycker om sedumtak vilket bidrar till stadens biologiska mångfald.

För att skapa utrymme för nybyggnationen av Havsblick har Ystadbostäder rivit en del av en äldre fastighet med 19 lägenheter på samma plats.

– Nu får vi istället en komplettering med totalt 43 nya, fräscha tvåor, treor och fyror som alla klarar nutidens krav på tillgänglighet, säger Mathias Nilsson. De nya bostäderna ligger i genomsnitt på 60 kvadratmeter. På insidan blir upplevelsen ljus och trivsam med många fönster, bra ljusinsläpp och behaglig takhöjd. Planlösningarna är moderna, med öppet kök mot vardagsrumsdelen.

– Även ytmaterial och inredning är noga utvalda med sköna parkettgolv i rummen, helkaklade badrum och smakfull granitskiffer i hallen, säger Mathias Nilsson. Alla lägenheter kan få diskmaskin och för den som föredrar egen tvättstuga är badrummen förberedda för både tvättmaskin och torktumlare. Alla fönster får inbyggda persienner, så att det är enkelt att justera ljusinsläppet under soltimmarna.

Samtidigt med nybyggnationen har Ystadbostäder renoverat grannhuset, Kv. Lichton, och inrett sex nya vindslägenheter. De båda husen bildar en trivsam enhet och runt hela fastigheten anläggs utemiljöer, gemensamhetsytor, cykelförråd och parkeringsmöjligheter.

Parallellt med uppförandet av Havsblick planerar Ystadbostäder för framtida nybyggnationer och förtätningar.

– Målet är att vi ska utöka vårt bestånd med cirka 50 bostäder per år och vi har flera projekt på gång, säger Mathias Nilsson. På bostadsområdet Fridhem har vi sökt bygglov för 40 nya vindslägenheter. Vi ska upprätta ett markanvisningsprogram för ett större område vid Ystad Trädgårdsstad och nere vid havet har vi fått igenom detaljplanen för Kokillen, ett spektakulärt ellipsformat område med stora terrasser. Allra närmast planerar vi byggstart för Grundström, ett elegant åttavåningshus med lägenheter i parkmiljö. Där siktar vi på byggstart hösten 2017.

## Grundström, en oas i parkmiljö

I Bellevueparken planerar Ystadbostäder att uppföra ett nytt, smakfullt punkthus på åtta våningar. Här ges plats för 36 lägenheter, varav sex stycken är enrummare. Omgivningarna är mycket trivsamma och hyresgästerna kan njuta av grönskan från balkonger och genom rejäla fönsterpartier. Översta våningen får terrasser. Ystadbostäder har idag tre bostadshus i Bellevueparken. Projektet innebär en förtätning av området och för att ge plats åt den nya byggnaden rivs garagelängorna. Bygglov är beviljat och under inledningen av 2017 upprättas förfrågningsunderlag. Byggstart är planerad till hösten 2017, med inflyttning ett år senare.

# Rent, snyggt och tryggt

## *Högteknologiskt dentallab på historisk adress*

En av Ystadbostäders äldsta hyresgäster är Tandtekniska Laboratoriet. Företaget startades 1950 i Ystad och 1966 flyttade verksamheten in i Ystadbostäders korsvirkesmönstrade ”hantverkslänga” på Lilla Östergatan. Tandtekniska Laboratoriet drivs idag av Anders Linderoth som tagit över verksamheten efter far och farfar.

Över tid har företaget expanderat och utvecklat sina lokaler i samarbete med Ystadbostäder. Idag är Tandtekniska Laboratoriet ett toppmodernt dentallab och här tillverkas avancerad tandprotetik med hjälp av den senaste digitala tekniken. Tandtekniska Laboratoriet har kunder över hela Sverige, samt i Norge och Danmark.

De flesta fastighetsbolag önskar sig nöjda hyresgäster. Men vad är skillnaden på en nöjd hyresgäst och en som trivs riktigt, riktigt bra? Ystadbostäder kraftsamlar på bred front för att höja kundnöjdheten till max. Bland satsningarna märks ständiga nöjd-kund-undersökningar, bättre service, ökat boinflytande och stärkt fokus på yttre underhåll. En omtyckt nyhet är att alla fastigheter har fått egna, personliga fastighetsskötare.

– På Ystadbostäder vill vi ha en så kundfokuserad organisation som möjligt, säger Helén Nyquist, marknadschef på Ystadbostäder. Grundprincipen är enkel: Kunderna är det viktigaste vi har. Och alla vi som arbetar på Ystadbostäder har en uppgift som i slutändan ska leda till att människor trivs bättre hos oss.

Sedan slutet av 2016 gör Ystadbostäder löpande och tätt återkommande nöjd-kund-undersökningar. Greppet är lite annorlunda. När andra företag gör omfattande undersökningar med längre mellanrum, gör Ystadbostäder sina varje månad.

– Om det går för långt mellan undersökningarna ökar risken att vi fokuserar på sånt vi tror är viktigt för kunderna och inte det som egentligen betyder något, säger Helén Nyquist. Tack vare de löpande undersökningarna vet vi vad kunderna tycker är viktigt under varje säsong och årstid. Vi får också veta direkt om något bekymrar hyresgästerna just nu. Nu är vi alltid på tå och kan åtgärda det som inte är bra med detsamma, eller planera budget för åtgärder kommande år.

Ystadbostäder har också förändrat sin serviceorganisation, bland annat för att öka tryggheten i hemmet. Från att tidigare ha träffat olika fastighetsskötare, möter hyresgästerna nu alltid en och samma person.

– För många hyresgäster är det en stor trygghetsfaktor att lära känna den som kommer för att fixa saker i bostaden eller trapphuset, säger Helén Nyquist. Nu har våra fastighetsskötare totalansvar för sina fastigheter, istället för att som tidigare åka ut på olika uppdrag i beståndet. Kunderna vill gärna att det alltid är samma person som lagar kranar och justerar element. Då känns det tryggare att öppna dörren.

– I samband med omorganisationen har vi också börjat förbättra system och rutiner för service, säger Helén Nyquist. Som exempel ser vi över hela vårt IT-system för att bli mer tillgängliga och kunna erbjuda bättre service för kunderna på vår webbplats. Vi har centraliserat felanmälan så kunderna får svar på alla sina frågor på ett och samma ställe, och utökat våra telefontider rejält. Samtidigt har vi förbättrat rutiner kring vårt uthyrningssystem och bland annat startat en kö på Facebook för de som vill byta lägenhet.

Som fastighetsägare är du skyldig att ge dina hyresgäster möjlighet till boinflytande, något som också är starkt efterfrågat bland hyresgästerna.

– Vi vill öka möjligheterna till inflytande och få en mer aktiv dialog, säger Helén Nyquist. På Köpingebro har vi genomfört ett projekt där vi gjort uteplatserna mer trivsamma baserat på förslag från kunderna. Det har varit väldigt lyckat och vi kommer att inleda fler boinflytandeprojekt. Vi hoppas också utöka samarbetet med hyresgästföreningen i regionen.

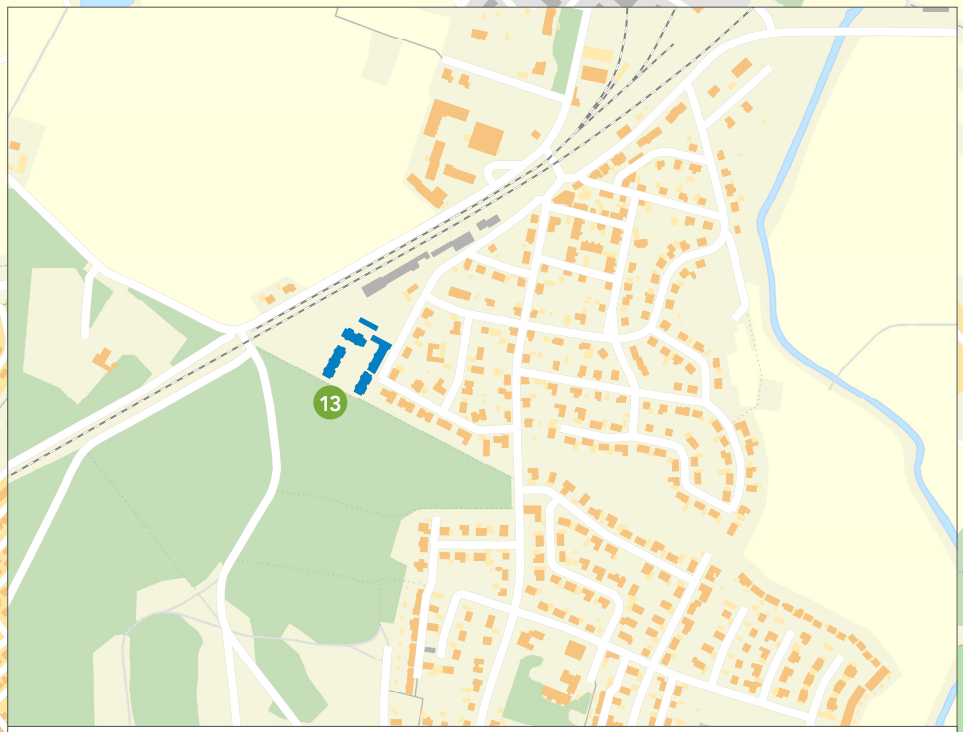
Under 2016 har Ystadbostäder tagit fram en ny underhållsplan för yttre underhåll. Under hela året har arbetet med åtgärderna synts på många håll i Ystad.

– Vi byter fönster, målar dörrar, putsar fasader och mycket mer, säger Helén Nyquist. Planen är att vi ska sett över alla fasader inom fem år. Arbetet innebär en del praktiska bekymmer men vi har fått mycket positiv respons från kunder och omgivning.

– Samtidigt har vi genomfört yttre besiktningar i hela beståndet och åtgärdat balkonger, paraboler, lösa blomsterlådor med mera, säger Helén Nyquist. Vi ser också över alla trapphus och gårdar så att det alltid är rent, snyggt och tryggt över allt.

# Våra fastigheter

**1** Fridhem 1
**8** Alrunan 1
**9** Ystad 3, 4
**10** Domar 23
**11** Malmö 4
**12** Torna 2
**13** Köpingebro 6:104
**15** Åkerblom 2
**16** Thorsson Östra 21
**20** Disa 1, 3, 4
**21** Håkan V. 9
**22** Yngve 4
**23** Johan 44
**24** Zephyr V. 8
**26** Christina 14
**27** Håkan V. 11
**28** Brigitta 27, 33, 35
**29** Xerxes 1
**30** Östman 2
**31** Eliasson 2
**33** Johan 45
**35** Östman 1
**36** Christina 15
**37** Tengberg 11
**38** Eliselund 1
**39** Resen 1
**41** Eskilsson 9
**42** Grundström 1
**50** Pernilla 14
**51** Lovisa 18
**52** Niorder 7
**53** Lichton 1
**54** Pernilla 13
**55** Ulrika 7, Thora 9
**56** Backus N. 11
**57** Pernilla 15
**58** Qvist 1
**59** Lovisa 20, 24, Olivia 1
**60** Ceres 1
**61** Backus S. 20, Apollo 7, Wilhelmina 10
**62** Pernilla 16
**63** Blåtand 2
**64** Thott 1
**65** Sorgenfri 1
**67** Solliden 8
**68** Edvinshem 2:26
**69** Ronja 1, Pippi Långstrump 1




# Mijövänliga hyresrätter

Köpingebro ca 10 km österut

# Ekonomiska fastighetsuppgifter

Fastigheternas respektive färdigställandeår, anskaffningsvärde, värdeminskning och bokförda restvärde per 2016-12-31

| | | | BOKFÖRDA VÄRDEN | | | TAXERINGSVÄRDEN | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| FASTIGHETSOMRÅDE | Nr | Värdeår | Anskaffnings-värde | Ackumulerade avskrivningar | Bokfört restvärde | Byggnad | Mark | Totalt |
| Fridhem 1 | 1 | 1973 | 68 808 | -32 131 | 36 677 | 106 820 | 45 870 | 152 690 |
| Alrunan 1 | 8 | | 1 321 | -496 | 826 | | | |
| Ystad 3, 4 | 9 | 1991 | 11 568 | -4 043 | 7 525 | 17 931 | 7 594 | 25 525 |
| Domar 23 | 10 | 2006 | 32 983 | -5 892 | 27 092 | 17 874 | 5 848 | 23 722 |
| Malmö 4 | 11 | 2007 | 131 084 | -20 660 | 110 424 | 75 458 | 17 800 | 93 258 |
| Torna 2 | 12 | 2008 | 17 435 | -2 391 | 15 043 | 8 200 | 1 711 | 9 911 |
| Köpingebro 6:104 | 13 | 2011 | 31 763 | -3 070 | 28 693 | 11 552 | 1 491 | 13 043 |
| Åkerblom 2 | 15 | 2014 | 35 128 | -1 960 | 33 168 | 16 016 | 3 628 | 19 644 |
| Thorsson Östra 21 | 16 | 2014 | 60 216 | -3 306 | 56 910 | 20 400 | 4 496 | 24 896 |
| Disa 1, 3, 4 | 20 | 1961, 1970, 2014 | 17 370 | -1 733 | 15 637 | 11 005 | 4 574 | 15 579 |
| Håkan V. 9 | 21 | 1965 | 1 301 | -536 | 765 | 5 800 | 2 908 | 8 708 |
| Yngve 4 | 22 | 1966 | 4 607 | -1 670 | 2 937 | 7 364 | 3 962 | 11 326 |
| Johan 44 | 23 | 1966 | 2 025 | -1 036 | 989 | 7 014 | 3 610 | 10 624 |
| Zephyr V. 8 | 24 | 1963 | 3 443 | -1 362 | 2 081 | 4 066 | 1 888 | 5 954 |
| Christina 14 | 26 | 1971 | 2 517 | -1 570 | 948 | 13 490 | 6 600 | 20 090 |
| Håkan V. 11 | 27 | 1971 | 1 595 | -893 | 703 | 7 400 | 3 434 | 10 834 |
| Brigitta 27, 33, 35 | 28 | 1972, 1974 | 3 206 | -1 676 | 1 530 | 11 050 | 5 432 | 16 482 |
| Xerxes 1 | 29 | 1950 | 2 480 | -898 | 1 582 | 3 365 | 1 421 | 4 786 |
| Östman 2 | 30 | 1978 | 2 568 | -1 065 | 1 503 | 4 451 | 1 650 | 6 101 |
| Eliasson 2 | 31 | 1960, 1973 | 3 968 | -1 432 | 2 536 | 6 695 | 2 327 | 9 022 |
| Johan 45 | 33 | 1980 | 12 622 | -5 383 | 7 239 | 16 656 | 7 260 | 23 916 |
| Östman 1 | 35 | 1990 | 11 427 | -4 805 | 6 622 | 8 800 | 2 816 | 11 616 |
| Christina 15 | 36 | 1991 | 7 518 | -3 033 | 4 484 | 4 849 | 1 454 | 6 303 |
| Tengberg 11 | 37 | 1992 | 3 982 | -1 550 | 2 432 | 3 302 | 880 | 4 182 |
| Eliselund 1 | 38 | 1993 | 14 092 | -5 270 | 8 822 | 12 600 | 4 235 | 16 835 |
| Resen 1 | 39 | | 777 | -257 | 520 | | | |
| Eskilsson 9 | 41 | 1987, 1989 | 3 502 | -1 227 | 2 275 | 7 618 | 2 985 | 10 603 |
| Grundström 1 | 42 | 1971, 2002, 2003 | 52 566 | -14 257 | 38 309 | 49 900 | 14 932 | 64 832 |
| Pernilla 14 | 50 | 1930 | 3 466 | -636 | 2 830 | 2 920 | 1 621 | 4 541 |
| Lovisa 18 | 51 | 1930 | 1 635 | -513 | 1 121 | 2 506 | 1 473 | 3 979 |
| Niorder 7 | 52 | 1957 | 4 807 | -1 397 | 3 410 | 4 896 | 2 632 | 7 528 |
| Lichton 1 | 53 | 1960 | 25 075 | -2 151 | 22 924 | 15 099 | 7 800 | 22 899 |
| Pernilla 13 | 54 | 1961 | 879 | -351 | 528 | 992 | 503 | 1 495 |
| Ulrika 7, Thora 9 | 55 | 1963 | 2 662 | -1 641 | 1 021 | 13 528 | 7 152 | 20 680 |
| Backus N. 11 | 56 | 1967 | 3 143 | -1 774 | 1 368 | 10 655 | 4 970 | 15 625 |
| Pernilla 15 | 57 | 1970 | 536 | -314 | 222 | 3 501 | 1 856 | 5 357 |
| Qvist 1 | 58 | 1970 | 3 273 | -1 235 | 2 037 | 4 893 | 2 450 | 7 343 |
| Lovisa 20, 24, Olivia 1 | 59 | 1972, 1973 | 11 507 | -3 288 | 8 219 | 17 957 | 8 450 | 26 407 |
| Ceres 1 | 60 | 1974 | 5 463 | -1 477 | 3 986 | 5 600 | 2 870 | 8 470 |
| Backus S. 20, Apollo 7, Wilhelmina 10 | 61 | 1975, 1977 | 19 499 | -9 632 | 9 867 | 52 858 | 24 056 | 76 914 |
| Pernilla 16 | 62 | 1988 | 26 696 | -11 888 | 14 808 | 25 699 | 9 600 | 35 299 |
| Blåtand 2 | 63 | 1992 | 4 771 | -1 924 | 2 847 | 2 941 | 880 | 3 821 |
| Thott 1 | 64 | 1992 | 4 134 | -1 590 | 2 544 | 3 294 | 880 | 4 174 |
| Sorgenfri 1 | 65 | 1994 | 23 074 | -7 303 | 15 771 | 13 800 | 5 400 | 19 200 |
| Solliden 8 | 67 | 1992 | 14 935 | -5 305 | 9 630 | 13 156 | 4 065 | 17 221 |
| Edvinshem 2:26 | 68 | 2010 | 75 978 | -8 851 | 67 127 | 53 103 | 11 366 | 64 469 |
| Ronja 1, Pippi Långstrump 1 | 69 | 2006 | 52 309 | -8 988 | 43 321 | 30 975 | 7 945 | 38 920 |
| **SUMMA** | | | **825 714** | **-193 862** | **631 852** | **738 049** | **266 775** | **1 004 824** |

# Uthyrningsobjekt

Bostadslägenheter, lokaler, garage- och bilplatser uppdelade efter fastighetsområde per 2016-12-31

| BOSTÄDER | | | | | | | | | LOKALER | | GARAGE | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 RoK antal | 2 RoK antal | 3 RoK antal | 4 RoK antal | ≥ 5 RoK antal | antal | yta | medelbly | Hyresnivå kr/kvm | antal | yta | antal | yta | Bilplatser antal |
| 56 | 61 | 98 | 25 | 9 | 249 | 16 238 | 65 | 885 | 2 | 105 | 101 | 1 700 | 116 |
| | | | | | | | | | 1 | 254 | | | |
| 10 | 27 | | | | 37 | 2 133 | 58 | 1 028 | 2 | 38 | | | 3 |
| | 5 | 7 | 3 | 1 | 16 | 1 437 | 90 | 1 275 | 3 | 517 | | | |
| | 38 | 46 | 5 | | 89 | 6 532 | 73 | 1 325 | | | 77 | 1 110 | 10 |
| 26 | | | | | 26 | 622 | 24 | 1 777 | | | | | |
| | 5 | 10 | 4 | | 19 | 1 513 | 80 | 1 365 | | | 10 | 160 | 10 |
| | 16 | | | | 16 | 981 | 61 | 1 700 | | | | | 10 |
| 14 | 19 | | | | 33 | 1 635 | 50 | 1 439 | 1 | 669 | | | 31 |
| 6 | 7 | 3 | 2 | 1 | 19 | 1 105 | 58 | 884 | 2 | 156 | | | |
| | 3 | 4 | 3 | 1 | 11 | 945 | 86 | 863 | | | | | |
| | 5 | 2 | 2 | 3 | 12 | 979 | 82 | 843 | 1 | 20 | 16 | 280 | 5 |
| 1 | 8 | 2 | 3 | | 14 | 898 | 64 | 897 | 4 | 279 | | | 37 |
| 3 | 3 | 4 | 1 | | 11 | 630 | 57 | 877 | 1 | 50 | | | 7 |
| 6 | 5 | 11 | 2 | 1 | 25 | 1 944 | 78 | 868 | | | 22 | 570 | |
| 1 | 12 | 1 | 3 | | 17 | 1 164 | 68 | 895 | | | | | 14 |
| | 13 | 6 | 3 | 2 | 24 | 1 665 | 69 | 927 | 1 | 12 | | | 8 |
| | 2 | | 2 | | 4 | 313 | 78 | 951 | 2 | 177 | | | 5 |
| | 12 | | | | 12 | 600 | 50 | 1 010 | | | | | |
| 8 | 12 | | | | 20 | 843 | 42 | 1 095 | 3 | 48 | | | |
| 3 | 9 | 15 | 4 | | 31 | 2 057 | 66 | 1 007 | 6 | 196 | | | |
| 6 | | 12 | | | 18 | 1 115 | 62 | 1 045 | | | | | 5 |
| | 1 | 2 | 2 | | 5 | 407 | 81 | 1 061 | | | | | |
| | | | | | | | | | 1 | 400 | | | |
| | 28 | | | | 28 | 1 540 | 55 | 1 069 | | | | | 24 |
| | | | | | | | | | 1 | 217 | | | |
| | 7 | 6 | 1 | | 14 | 1 085 | 78 | 959 | | | | | 16 |
| 8 | 32 | 20 | 20 | | 80 | 5 337 | 67 | 1 147 | | | 22 | 336 | 55 |
| 2 | 5 | 2 | | | 9 | 463 | 51 | 875 | | | | | |
| | | 1 | | 2 | 3 | 322 | 107 | 815 | | | | | |
| 4 | | | 4 | 2 | 10 | 752 | 75 | 860 | | | | | |
| 9 | 31 | 4 | 3 | | 47 | 2 524 | 54 | 1 104 | 4 | 153 | | | 31 |
| 1 | 2 | | | | 3 | 126 | 42 | 939 | 1 | 37 | | | |
| 5 | 13 | 14 | 2 | | 34 | 2 043 | 60 | 870 | | | | | 20 |
| | | 20 | | | 20 | 1 657 | 83 | 856 | 17 | 360 | | | 24 |
| 1 | 4 | 3 | | | 8 | 511 | 64 | 872 | | | 3 | 50 | |
| 2 | 12 | | | | 14 | 699 | 50 | 906 | | | | | |
| 2 | 10 | 16 | 2 | | 30 | 2 188 | 73 | 911 | 3 | 472 | | | |
| 2 | 6 | 1 | 2 | 1 | 12 | 820 | 68 | 908 | | | | | 16 |
| 11 | 53 | 41 | 4 | | 109 | 7 248 | 66 | 938 | 1 | 15 | 2 | 40 | 65 |
| 1 | 15 | 13 | 7 | 2 | 38 | 2 755 | 73 | 1 078 | | | 86 | 1 800 | |
| | | | | | | | | | 1 | 400 | | | |
| | | | | | | | | | 1 | 400 | | | |
| 7 | 9 | 7 | 1 | | 24 | 1 586 | 66 | 1 060 | | | | | 6 |
| | 8 | 14 | | | 22 | 1 614 | 73 | 1 026 | | | 22 | 400 | 6 |
| | 14 | 22 | 10 | | 46 | 3 526 | 77 | 1 476 | 1 | 603 | 28 | 448 | 29 |
| | 8 | 21 | 6 | | 35 | 2 839 | 81 | 1 294 | | | 11 | 200 | 22 |
| **195** | **520** | **428** | **126** | **25** | **1 294** | **85 391** | **66** | **1 054** | **60** | **5 578** | **400** | **7094** | **575** |

# Styrelsen

Från vänster: **Fredrik Millertson, Cecilia Magnusson-Svärd, Niklas Gran, Lars Wollin** (ordf.), **Hans Christersson, Lars-Åke Holm, Christian Persson, Sven Wollmer.**

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

**556073-8857 AB YSTADBOSTÄDER**
Bolagsstyrelsen och verkställande direktören för AB Ystadbostäder, med säte i Ystad, får härmed avge följande årsredovisning för verksamhetsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

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

## STYRELSE
Bolagsstyrelsen, som är utsedd av kommunfullmäktige i Ystad, har under verksamhetsåret varit: Lars Wollin (ordförande), Christian Persson (vice ordförande), Hans Chris-terson, Niklas Gran, Cecilia Magnusson-Svärd, Lars-Åke Holm och Sven Wollmer.

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR
Verkställande direktör har under året varit:
Lars B Olofsson (under perioden 2016-01-01 – 2016-05-31),
Ulf Karmebäck (under perioden 2016-06-01 – 2016-08-14)
och Fredrik Millertson (under perioden 2016-08-15 – 2016-12-31).

## 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 11 st protokollförda sammanträden.

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

Lekmannarevisorer utses av kommunfullmäktige och har under året varit: Bruno Andersson och Ronny Persson.

## ORGANISATIONSANSLUTNING
Bolaget är anslutet till Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, SABO, och till Fastighetbranschens Arbetsgivarorganisation, Fastigo. Dessutom är bolaget medlem i andelsföreningen Skånehem och i inköpsföreningen HBV.

## FÖRVALTADE FASTIGHETER
Vid årets utgång ägde och förvaltade bolaget 1 294 st bostäder, 60 st lokaler, 400 st garage- och 575 st bilplatser. Ägda och förvaltade fastigheter redovisas i tabell på sidan 16.

Omflyttningen har under året uppgått till 12,9 procent (14,2 procent 2015), exklusive studentlägenheter.

## PÅGÅENDE BYGGPRODUKTION
Under 2016 har inflyttning skett i 6 st nyproducerade lägenheter inom befintlig byggnad i kv Lichton. I projektet Havsblick produceras nu 40 st lägenheter varav 10 st LSS-lägenheter med tillhörande gemensamhetsutrymmen. Under hösten 2016 överklagades upphandling av projektet Fridhem vindslägenheter som omfattar 40 st lägenheter. Förnyad upphandling beräknas ske under våren 2017 och lägenheterna kommer färdigställas löpande under 2017-2019. Under 2017 avser vi upphandla ytterligare två projekt om totalt ca 84 st lägenheter och dessa planeras färdigställas under 2018 och 2019. Vidare är målsättningen att producera närmre 130 st lägenheter inom Trädgårdsstaden. Utförandetid är beräknad till 2018-2021.

## INVESTERINGAR
Årets nettoinvesteringar uppgår till totalt 32 219 tkr, fördelat enligt följande:

| | |
|---|---|
| Nybyggnadsprojekt | 13 602 tkr |
| Ombyggnadsprojekt | 18 532 tkr |
| Omfört från pågående arbeten till kostnadsfört underhåll och förgävesprojekt | -676 tkr |
| Aktiverat underhåll | 1 232 tkr |
| Försäljning del av Yngve 4 (restvärde) | -561 tkr |
| Maskiner och inventarier | 140 tkr |
| Finansiella tillgångar (återbäring HBV) | -50 tkr |
| | 32 219 tkr |

## FASTIGHETSVÄRDERING
Vid årsskiftet genomfördes en individuell värdering av fastigheterna. Värderingen har gjorts med stöd av en kassaflödesmodell. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer samt schabloniserade drifts- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna samt direktavkastningskrav har bestämts med stöd av uppgifter från ett externt värderingsföretag som värderat ett antal utvalda typfastigheter i bolagets fastighetsbestånd.

Fastighetsbeståndets marknadsvärde vid värderingstillfället bedömdes till ca 1,3 miljarder kronor exklusive beaktande av eventuellt eftersatt underhåll.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2012* | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|
| Intäkter (tkr) | 89 079 | 91 121 | 91 855 | 95 853 | 97 966 |
| Balansomslutning (tkr) | 598 805 | 678 634 | 707 478 | 720 526 | 736 425 |
| Årets resultat (tkr) | 1 559 | 1 593 | 948 | 808 | 750 |
| Soliditet (procent) | 19,9 | 18,7 | 18,6 | 19,0 | 19,2 |
| Antal lägenheter (st) | 1 259 | 1 240 | 1 289 | 1 289 | 1 294 |
| Hyra bostäder per kvm/år (kr) | 966 | 985 | 1 021 | 1 039 | 1 054 |

* Ej redovisat enligt K3-regelverket

## KÄNSLIGHETSANALYS

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

| Nyckelfaktor | | Förändring | | Resultatpåverkan |
|---|---|---|---|---|
| Hyresförändring bostäder | +/- | 1 procentenhet | +/- | 901 tkr |
| Förändring vakansgrad | +/- | 1 procentenhet | +/- | 901 tkr |
| Förändring driftskostnad | +/- | 10 kr/kvm | +/- | 911 tkr |
| Genomsnittlig låneränta ** | +/- | 1 procentenhet | +/- | 5 531 tkr |

** Effekten av förändrad räntenivå är schabloniserad och omfattar hela lånestocken. I verkligheten uppstår effekten av sådan förändring successivt när låneavtalen löper ut, förutom beträffande låneavtal med rörlig ränta där effekten uppstår direkt.



## TAXERINGSVÄRDEN

Fastigheternas sammanlagda taxeringsvärden per 2016-12-31 uppgår till 1 004 824 tkr, varav byggnader 738 049 tkr och mark 266 755 tkr.

## FÖRSÄKRINGSVÄRDEN

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp.

## MILJÖFRÅGOR

Ystadbostäder har under 2016 arbetat i ett projekt som initierats av Avfall Sverige.

En metod kring hur kommuner kan arbeta strukturerat med att förebygga avfall har tagits fram.

- Målet med projektet är att respektive kommuns verksamhet ska presentera en handlingsplan som ska innehålla minst tre åtgärder som kan genomföras direkt och kopieras av andra kommuner. Under våren 2017 ska ovan nämnda presenteras.
- Målet är att minska avfallet och målet med projektet är att göra en handlingsplan med åtgärder för att kunna nå dit.
- Att arbeta med metoden förebyggande av avfall är att arbeta med verksamhetsutveckling.

Ystadbostäder har valt att jobba med att minska kemikalier i den egna verksamheten. Under 2016 har Ystadbostäder också arbetat med att få in fler sorteringsfraktioner till hyresgästerna såsom textilåtervinning.

## HYRESFÖRHANDLINGAR

Bostadshyrorna höjdes med 0,65 % fr.o.m. 1 januari 2016. Utfallet av förhandlingen har medfört att HLU (Hyresgäststyrt Lägenhetsunderhåll) gjort uppehåll under året och att en ny modell för lägenhetsunderhållet ska utredas.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Ystadbostäders investeringsplan för de kommande fyra åren uppgår till ca 500 mkr. En stor utmaning kommer att vara att klara de stora investeringarna och samtidigt upprätthålla en acceptabel soliditet. Bolaget kommer att arbeta aktivt för att framöver uppnå rörelseresultat som möjliggör en egenfinansiering av investeringarna på ca 20%.

## EKONOMI

Aktiekapitalet uppgår till 20 200 tkr och samtliga aktier ägs av Ytornet AB. Resultatet av bolagets verksamhet och ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av resultat- och balansräkningarna med efterföljande noter.

## FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

| | Aktiekapital | Reservfond | Fritt eget kapital | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 20 200 | 24 982 | 91 631 | 136 813 |
| Erhållet aktieägartillskott | | | 4 082 | 4 082 |
| Årets resultat | | | 750 | 750 |
| Belopp vid årets utgång | 20 200 | 24 982 | 96 463 | 141 645 |

Enligt beslut vid den ordinarie bolagsstämman 2016-03-23 har balanserat resultat på 90 823 tkr och 2015 års resultat på 808 tkr balanserats i ny räkning på totalt 91 631 tkr.

## FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|---|---|
| Balanserat resultat vid årets ingång | 91 630 753,35 kr |
| Erhållna aktieägartillskott | 4 082 000,00 kr |
| Årets resultat | 750 336,28 kr |
| | 96 463 089,63 kr |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt: | |
| i ny räkning balanseras | 96 463 089,63 kr |
| | 96 463 089,63 kr |

Upprättad årsredovisning innebär att ett koncernbidrag på 5 233 000 kr har lämnats till Ytornet AB.

Styrelsens yttrande över den föreslagna utdelningen:

Koncernbidrag har, under förutsättning av årsstämmans godkännande, lämnats med 5 233 000 kr vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 1 151 000 kr.

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen i form av koncernbidrag, ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar, då motsvarande belopp, med beaktande av skatteeffekten, erhållits som aktieägartillskott. Den föreslagna värdeöverföringen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

# RESULTATRÄKNING

| tkr | Not | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| **RÖRELSENS INTÄKTER** | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 97 029 | 95 378 |
| Övriga rörelseintäkter | 2 | 937 | 475 |
| | | 97 966 | 95 853 |
| **RÖRELSENS KOSTNADER** | | | |
| Externa kostnader | 3 | -54 487 | -53 134 |
| Personalkostnader | 4 | -12 256 | -9 692 |
| Avskrivningar | 5 | -15 413 | -14 634 |
| | | -82 156 | -77 460 |
| **RÖRELSERESULTAT** | **6** | **15 810** | **18 393** |
| Ränteintäkter | 7 | 33 | 117 |
| Räntekostnader | 8 | -9 676 | -11 522 |
| | | -9 643 | -11 405 |
| **RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER** | | **6 167** | **6 988** |
| Bokslutsdispositioner | 9 | -5 233 | -5 949 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -184 | -231 |
| **ÅRETS RESULTAT** | | **750** | **808** |

# KASSAFLÖDESANALYS

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | 15 810 | 18 393 |
| Av- och nedskrivningar som belastat resultatet | 15 413 | 14 634 |
| | 31 223 | 33 027 |
| Erhållen ränta | 33 | 117 |
| Erlagd ränta | -9 460 | -13 142 |
| Kassaflöde före förändringar av rörelsekapital | 21 796 | 20 002 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital: | | |
| Ökning (-) , minskning (+) förråd/varulager | 222 | -222 |
| Ökning (-) , minskning (+) kundfordringar | 17 | 185 |
| Ökning (-) , minskning (+) övriga kortfristiga fordringar | -71 | -897 |
| Ökning (+), minskning (-) leverantörsskulder | 3 097 | 6 917 |
| Ökning (+), minskning (-) övriga kortfristiga skulder | -2 304 | 2 198 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | **22 757** | **28 183** |
| **Investeringsverksamheten** | | |
| Materiella anläggningstillgångar | -32 269 | -13 090 |
| Finansiella anläggningstillgångar | 50 | 151 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | **-32 219** | **-12 939** |
| **Finansieringsverksamheten** | | |
| Ökning/minskning av långfristiga skulder | 9 907 | -93 |
| Erhållna/lämnade koncernbidrag | -5 233 | -5 949 |
| Erhållna aktieägartillskott | 4 082 | 4 640 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | **8 756** | **-1 402** |
| **Årets kassaflöde** | **-706** | **13 842** |
| **SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN** | **23 968** | **10 126** |
| **SUMMA LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT** | **23 262** | **23 968** |
| Likvida medel: | | |
| Kassa | 9 | 11 |
| Koncernvalutakonto | 23 253 | 23 957 |
| | 23 262 | 23 968 |

# BALANSRÄKNING

| tkr | Not | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| **Materiella anläggningstillgångar** | | | |
| Färdigställda byggnader | 11 | 589 456 | 580 986 |
| Tomtmark | 12 | 42 396 | 42 544 |
| Pågående byggnadsprojekt | 13 | 69 084 | 60 354 |
| Maskiner och inventarier | 14 | 285 | 482 |
| **Finansiella anläggningstillgångar** | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 15 | 186 | 236 |
| Uppskjuten skattefordran | 16 | 341 | 374 |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **701 748** | **684 976** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| **Varulager m.m.** | | | |
| Förråd/varulager | 17 | 0 | 222 |
| **Kortfristiga fordringar** | | | |
| Hyres- och kundfordringar | 18 | 399 | 415 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 19 | 6 115 | 5 243 |
| Fordran Ytornet AB | 20 | 4 082 | 4 640 |
| Koncernvalutakonto | 21 | 23 253 | 23 957 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22 | 819 | 1 062 |
| Kassa och bank | 23 | 9 | 11 |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **34 677** | **35 550** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **736 425** | **720 526** |

# BALANSRÄKNING

| tkr | Not | 2016 | 2015 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| **Bundet eget kapital** | | | |
| Aktiekapital (20 200 st á 1 000 kr) | | 20 200 | 20 200 |
| Reservfond | | 24 982 | 24 982 |
| **Fritt eget kapital** | | | |
| Balanserat resultat | | 95 713 | 90 823 |
| Årets resultat | | 750 | 808 |
| **Summa eget kapital** | | **141 645** | **136 813** |
| **Avsättningar** | | | |
| Avsättningar för uppskjuten skatt | 24 | 3 786 | 3 634 |
| **Summa avsättningar** | | **3 786** | **3 634** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 25 | 553 123 | 543 216 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **553 123** | **543 216** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Leverantörsskulder | 26 | 19 819 | 16 722 |
| Övriga kortfristiga skulder | 27 | 188 | 145 |
| Skuld Ytornet AB | 28 | 5 233 | 5 949 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 29 | 12 631 | 14 047 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **37 871** | **36 863** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **736 425** | **720 526** |

## NOTER OCH KOMMENTARER TILL RESULTAT- OCH BALANSRÄKNING

### REDOVISNINGSPRINCIPER
Årsredovisningen för år 2016 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### INTÄKTSREDOVISNING
Intäkter som intjänats redovisas enligt följande: Hyresintäkter för bostäder, lokaler och övriga objekt redovisas i den period uthyrningen avser. Övriga intäkter redovisas i den period de faktureras. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning.

### INKOMSTSKATTER
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas aktuellt år, justeringar avseende tidigare års skatt, förändringar i uppskjuten skatt samt andel i intresseföretags skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller aviserade.



Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

### 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.

Byggnader är uppdelade på följande komponenter:

- Stomme (stomme och grund samt stomkompletteringar och innerväggar)
- Tak (byggnadens yttertak),
- Fasad (byggnadens yttre väggbeklädnad, i de flesta fall tegel och puts, samt balkonger)
- Inre ytskikt (ytskikt på golv och innerväggar)
- Installationer (värme, vatten, ventilation, eventuell hiss, el samt styr- och övervakning)
- Övrigt (fönster och dörrar, vitvaror och tvättutrustning samt mindre betydande komponenter).

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---|---|
| Byggnader | 20-100 år |
| • Stomme | 80-100 år |
| • Tak | 40 år |
| • Fasad | 50 år |
| • Inre ytskikt | 20 år |
| • Installationer | 30 år |
| • Övrigt | 30 år |
| Maskiner, inventarier, fordon | 5 år |

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

### VARULAGER
Företaget för lagerredovisning över inköp av vitvaror.
De inköpta varorna kostnadsförs efter hand som de placeras ut i lägenheterna i fastighetsbeståndet. Varulagret har vid balansdagen värderats till dess anskaffningsvärde.

### 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 BFNAR 2012:1 (K3).

### LEASING
Bolaget har inte några tecknade leasingavtal, varken finansiella eller operationella.

### 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.

### 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.

### BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR
**Fastighetsvärdering**
Vid årsskiftet genomfördes en individuell värdering av fastigheterna. Värderingen har gjorts med stöd av en kassaflödes-

modell. Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer samt schabloniserade drifts- och underhållskostnader. Schablonkostnaderna samt direktavkastningskrav har bestämts med stöd av uppgifter från ett externt värderingsföretag. 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.

## Not 1 Nettoomsättning

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| **Hyresintäkter bostäder** | | |
| Bostadslägenheter | 78 189 | 76 954 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 11 110 | 11 262 |
| Hyresrabatter | -1108 | -941 |
| Outhyrda bostadslägenheter | -1 108 | -1 590 |
| | 87 083 | 85 685 |
| **Hyresintäkter lokaler** | | |
| Lokaler | 6 364 | 6 400 |
| Bränsleavgifter, lokaler | 242 | 228 |
| Outhyrda lokaler | -224 | -210 |
| | 6 382 | 6 418 |
| **Fördelning kontrakt** | | |
| Antal hyreskontrakt | | |
| -bostäder | 1 294 | 1 289 |
| -lokaler | 60 | 61 |
| Ytfördelning, procent | | |
| -bostäder | 94% | 94% |
| -lokaler | 6% | 6% |
| Genomsnittshyra (kr/kvm) | | |
| -bostäder | 1 054 | 1 039 |
| -lokaler | 1 171 | 1 122 |

**Förfallostruktur lokalhyror, årshyra**

| 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | ≥ 2021 | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 867 | 0 | 1 884 | 289 | 2 229 | 6 270 |

| | | |
|---|---|---|
| **Övriga hyresintäkter** | | |
| Varmgarage | 2 503 | 2 215 |
| Bränsleavgifter, garage | 5 | 12 |
| P-platser | 2 027 | 1 694 |
| Outhyrda garage-, bilplatser | -1 106 | -780 |
| Övriga hyresintäkter | 136 | 134 |
| | 3 565 | 3 275 |
| **Summa not 1** | **97 030** | **95 378** |

**Förgäveskostnader**
Efter en genomgång av pågående ny- och ombyggnadsprojekt har vissa kostnader bedömts vara förgäveskostnader, vilka belastar resultatet 2016 (totalt 676 kkr).

**Reservering för osäkra fordringar**
Hyres- och kundfordringar med förfallodatum tidigare än 1 år från balansdagen bedöms vara osäkra. Dessa fordringar har kostnadsförts som befarade hyres- och kundförluster och belastar resultatet år 2016 (totalt 219 kkr).

## Not 2 Övriga rörelseintäkter

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| **Sidointäker** | | |
| Hyresgästservice | 400 | 266 |
| Kraversättningar | 1 | 56 |
| Förvaltningsuppdrag | 11 | 37 |
| | 412 | 359 |
| **Övriga rörelseintäkter** | | |
| Återvunna fordringar | 35 | 22 |
| Övriga intäkter | 490 | 94 |
| | 525 | 116 |
| **Summa not 2** | **937** | **475** |

## Not 3 Externa kostnader

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Löpande underhåll | 5 578 | 8 122 |
| Planerat lägenhetsunderhåll | 7 808 | 9 556 |
| Gemensamt underhåll | 5 572 | 3 516 |
| Fastighetsskötsel, material | 569 | 316 |
| Fastighetsskötsel, tjänster | 7 325 | 5 764 |
| Vattenförbrukning | 4 219 | 3 943 |
| Elförbrukning | 2 057 | 2 024 |
| Sophantering | 1 846 | 1 746 |
| Uppvärmning | 10 012 | 9 730 |
| Riskkostnader | 2 657 | 1 992 |
| Fastighetsskatt | 1 790 | 1 783 |
| Övriga externa kostnader | 5 054 | 4 642 |
| - varav revision Ernst & Young | 149 | 146 |
| | **412** | **359** |

## Not 4 Personalkostnader

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Löner kollektivanställda | 2 951 | 2 916 |
| Löner tjänstemän | 4 223 | 2 728 |
| Kostnadsersättningar | 111 | 52 |
| Soc avg, pensioner, uttagsskatt | 4 417 | 3 788 |
| Utbildning, sjuk- och hälsovård | 554 | 208 |
| | 12 256 | 9 692 |
| **Medeltal årsanställda** | | |
| Kvinnor | 4,5 | 3,6 |
| Män | 13,7 | 13,4 |
| | 18,2 | 17,0 |
| **Heltidsanställda** | | |
| Kvinnor | 4 | 2 |
| Män | 13 | 12 |
| | 17 | 14 |
| **Deltidsanställda** | | |
| Kvinnor | 1 | 2 |
| Män | 1 | 1 |
| | 2 | 3 |
| **Löner och andra ersättningar** | | |
| Styrelse och VD | 1 306 | 981 |
| Övriga anställda | 6 211 | 5 277 |
| | 7 517 | 6 258 |
| **Pensions- och övriga sociala kostnader** | | |
| Pensionskostnader för styrelse och VD | 371 | 236 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 533 | 364 |
| Övriga sociala kostnader enligt lag och avtal | 2 591 | 2 177 |
| | 3 495 | 2 777 |
| **Anställningsavtal VD** | | |
| Vid uppsägning från företagets sida har VD rätt till avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner | | |
| **Könsfördelning bland ledande befattningshavare** | | |
| Andel kvinnor i styrelsen | 14% | 20% |
| Andel män i styrelsen | 86% | 80% |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 60% | 100% |
| **Sjukfrånvaro 2016-01-01 - 2016-12-31** | | |
| Total sjukfrånvaro | 7% | 10% |
| - varav andel 60 dagar eller mer | 74% | 73% |
| Sjukfrånvaro per grupp | | |
| - män | 9% | 11% |
| - kvinnor | 2% | 7% |
| - 29 år och yngre | 4% | 2% |
| - 30-49 år | 1% | 3% |
| - 50 år och äldre | 11% | 16% |

## Not 5 Avskrivningar

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Maskiner, inventarier, fordon 20% | 338 | 311 |
| Byggnader, komponentavskrivning 1-5% | 14 730 | 14 323 |
| Utrangerade komponenter, restvärde | 345 | 0 |
| | **15 413** | **14 634** |

## Not 6 Rörelseresultat

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| **Rörelseresultat** | **15 810** | **18 393** |
| Andel av årets inköp från koncernen | 21% | 20% |
| Andel av årets försäljning till koncernen | 10% | 10% |

## Not 7 Finansiella intäkter

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Ränteintäkter | 33 | 117 |

## Not 8 Finansiella kostnader

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Räntekostnader fastighetslån | 9 669 | 11 521 |
| Övriga räntekostnader | 7 | 1 |
| | **9 676** | **11 522** |

## Not 9 Bokslutsdispositioner

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Lämnade koncernbidrag | 5 233 | 5 949 |

## Not 10 Skatt på årets resultat

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 184 | 231 |
| Summa redovisad skatt | 184 | 231 |
| Redovisat resultat före skatt | 934 | 1 039 |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %) | 205 | 229 |
| Skatteeffekt av: | | |
| - Bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader | 3 241 | 3 151 |
| - Skattemässiga avskrivningar på byggnader | -3 423 | -3 350 |
| - Övriga ej avdragsgilla kostnader | 5 | 6 |
| - Ej skattepliktiga intäkter | -3 | -3 |
| - Återf. utrangerade komponenter | 8 | 0 |
| - Avskrivning ersättningslånepost | -33 | -33 |
| **Redovisad skatt** | **0** | **0** |

## Not 11 Färdigställda byggnader

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 761 692 | 754 814 |
| Försäljningar/utrangeringar | -2 332 | 0 |
| Omklassificering | 23 958 | 6 878 |
| Utgående anskaffningsvärden | 783 318 | 761 692 |
| I anskaffningsvärdena ingår aktiverad ränta med ackumulerade tal | 7 979 | 7 097 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -180 706 | -166 383 |
| Försäljningar/utrangeringar | 1 574 | 0 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -14 730 | -14 323 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -193 862 | -180 706 |
| **Redovisat värde byggnader** | **589 456** | **580 986** |

## Not 12 Tomtmark

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 42 544 | 42 544 |
| Försäljningar/utrangeringar | -148 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärden | 42 396 | 42 544 |
| Bokfört restvärde byggnader och mark | 631 852 | 623 530 |
| Verkligt värde | 1 257 626 | 1 232 990 |

Beräkning av verkligt värde:
Värderingen bygger på faktiska hyresnivåer och schablonvärden avseende drift- och underhållskostnader (exklusive beaktande av eftersatt underhåll). Schablonkostnaderna har justerats individuellt vid behov. Värdet har bedömts med stöd av en kassaflödesmodell där beräknade driftnetton och restvärden har nuvärdeberäknats på sedvanligt vis. Direktavkastningskraven har bedömts vid värderingstillfället, och bygger på uppgifter från extern värdering.

## Not 13 Pågående byggnadsprojekt

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Ingående balans | 60 354 | 54 321 |
| Aktiverat under året | 32 133 | 15 482 |
| Omfört från pågående arbeten till kostnadsfört underhåll och förgävesprojekt | -676 | -2 571 |
| Omklassificering färdigställda fastigheter | -22 726 | -6 878 |
| | 69 085 | 60 354 |
| **Fördelning** | 60 731 | 46 824 |
| Nybyggnadsprojekt | 8 354 | 13 530 |
| Ombyggnadsprojekt | -3 | -3 |
| | **69 085** | **60 354** |

## Not 14 Maskiner och inventarier

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 3 245 | 3 066 |
| Nyanskaffningar | 141 | 179 |
| Utgående anskaffningsvärden | 3 386 | 3 245 |
| **Värdeminskning** | | |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -2 763 | -2 452 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -338 | -311 |
| | **-3 101** | **-2 763** |
| Bokfört restvärde | 285 | 482 |

## Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Andelar HBV | 40 | 40 |
| Återbäring HBV | 146 | 196 |
| | 186 | 236 |

## Not 16 Uppskjuten skattefordran

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Ingående saldo | 374 | 407 |
| Återförda skattefordringar | -33 | -33 |
| | 341 | 374 |

Uppskjuten skatt med 22% på skillnaden mellan skattemässigt (1 550) och bokfört (0) restvärde på ersättningslånepost.

## Not 17 Förråd/varulager

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Ingående saldo | 222 | 0 |
| Inköp under året | 0 | 699 |
| Kostnadsfört under året | -222 | -477 |
| | 0 | 222 |

## Not 18 Hyres- och kundfordringar

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Hyresfordringar | 369 | 317 |
| Osäkra hyresfordringar | -126 | 0 |
| Övriga kundfordringar | 249 | 98 |
| Osäkra kundfordringar | -93 | 0 |
| | 399 | 415 |

## Not 19 Övriga kortfristiga fordringar

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Beräknad skatteavräkning | 2 185 | 2 207 |
| Återbäring HBV | 0 | 58 |
| Likvidfordran del av Disa 4 | 2 978 | 2978 |
| Likvidfordran del av Yngve 4 | 952 | 0 |
| | 6 115 | 5 243 |

## Not 20 Fordran Ytornet

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Aktieägartillskott | 4 082 | 4 640 |

## Not 21 Koncernvalutakonto

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Koncernvalutakonto | 23 253 | 23 957 |

## Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Övriga förutbetalda kostnader | 819 | 1 062 |

## Not 23 Kassa och bank

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Kassa | 9 | 11 |

## Not 24 Avsättningar för uppskjuten skatt

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 3 634 | 3 436 |
| Årets avsättningar | 152 | 198 |
| | 3 786 | 3 634 |

Uppskjuten skatt med 22,0% på skillnaden mellan bokfört (589 456) och skattemässigt (572 249) restvärde på byggnader.

## Not 25 Långfristiga skulder

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Löptid, kapitalbindning | | |
| Förfallotidpunkt, tidigare än 2 år från balansdagen | 317 123 | 145 000 |
| Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen | 236 000 | 389 000 |
| Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen | 0 | 9 216 |
| | 553 123 | 543 216 |
| Löptid, räntebindning | | |
| Rörlig ränta | 19 123 | 9 216 |
| Förfallotidpunkt, tidigare än 2 år från balansdagen | 298 000 | 145 000 |
| Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen | 236 000 | 389 000 |
| | 553 123 | 543 216 |
| Genomsnittsränta | 1,86% | 1,97% |
| Fördelning kreditgivare | | |
| Kommuninvest | 0 | 0 |
| Nordea | 9 123 | 9 216 |
| Ystads Kommun | 544 000 | 534 000 |
| | 553 123 | 543 216 |
| Lån med kommunal borgen | 9 123 | 9 216 |
| Kommunal borgensavgift är 0,3% | | |

## Not 26 Leverantörsskulder

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Leverantörsskulder | 19 819 | 16 722 |

## Not 27 Övriga kortfristiga skulder

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Depositionsavgifter | 14 | 20 |
| Personalens källskatt | 174 | 125 |
| | 188 | 145 |

## Not 28 Skuld Ytornet

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Koncernbidrag | 5 949 | 5 949 |

## Not 29 Upplupna kostnader, förutbetalda intäkter

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Moms | -25 | 8 |
| Uttagsskatt | 173 | 163 |
| Arbetsgivaravgifter | 194 | 148 |
| Upplupen komptid | 31 | 38 |
| Upplupna semesterlöner | 720 | 837 |
| Upplupna räntor | 3 998 | 4 215 |
| Förskottsbetalda hyror | 7 540 | 7 407 |
| Övriga interimsskulder | 0 | 1 231 |
| | 12 631 | 14 047 |

## Not 30 Eventualförpliktelser

| tkr | 2016 | 2015 |
|---|---|---|
| Eventualförpliktelse Fastigo | 118 | 127 |

## Not 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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

**Johannes Hedin,**
Ekonomichef

## STYRELSENS UNDERSKRIFT

Resultat- och balansräkning kommer att föreläggas årsstämman den 11 april 2017 för fastställelse.

Ystad den 7 mars 2017

**Lars Wollin**
ordf

**Christian Persson**
v ordf

**Hans Christerson**

**Niklas Gran**

**Cecilia Magnusson-Svärd**

**Lars-Åke Holm**

**Sven Wollmer**

**Fredrik Millertson**
VD



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har lämnats den 14 mars 2017

**Thomas Hallberg**
Aukt revisor

Vår granskningsrapport beträffande verksamheten år 2016 har lämnats den 14 mars 2017

**Bruno Andersson**
Lekmannarevisor

**Ronny Persson**
Lekmannarevisor

# 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 2016. Bolagets årsredovisning ingår på sidorna 33-34 i detta dokument.

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 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Ystadbostäder enligt god revisorssed 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 på fel.

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 på fel, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 för AB Ystadbostäder för räkenskapsåret 2016 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till AB Ystadbostäder enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisions bevis 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. Den 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del aven revision enligt god revisionssed 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.

Ystad den 14 mars 2017

Thomas Hallberg
Auktoriserad revisor

# GRANSKNINGSRAPPORT

**AB Ystadbostäder**
Org. Nr. 556073-8857
Lekmannarevisorernas Granskningsredogörelse avs. 2016 års verksamhet.

Vi, av kommunfullmäktige i Ystad kommun utsedda lekmannarevisorer har granskat bolagets 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 uppdrag är att granska verksamhet och kontroll samt att pröva om verksamheten bedrivits i enlighet med moderbolagets och kommunfullmäktiges uppdrag.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen, kommunallagen, kommunens revisionsreglemente och god revisionssed i kommunal verksamhet. Granskningen har inom de ramar, som stått oss till buds genomförts med den inriktning och i den omfattning, som behövts för att ge en rimlig grund för bedömning och prövning. Vi har under året följt verksamheten via protokoll, samtal med VD och styrelseledamöter. Vi har tillsammans med bolagets auktoriserade revisor och vårt biträde överlagt med styrelsen i samband med tertialrapporten för andra tertialet och årsbokslutet.

**Beträffande de olika mål m.m. som finns för verksamheten under 2016 har vi gjort följande noteringar/iakttagelser.**

Soliditetsmålet har uppfyllts.

Årets resultat är en vinst, före bokslutsdispositioner på 6,168milj. Avkastningskravet för 2016 är på 5,7 milj. Detta innebär att avkastningskravet i bolaget har uppfyllts.

Vi har återigen noterat att bolaget inte heller under detta året nått målet när det gäller färdigställda lägenheter. Planer finns men det finns uppenbarligen en stor tröghet i att kunna färdigställa lägenheter. Anmärkningsvärt!

Bolaget har förutom nybyggnationer även ett stort reparationsbehov och detta tillsammans med nybyggnationer aktualiserar frågan om finansieringen av det hela. Denna fråga behöver hållas levande i styrelsen hela tiden.

Ystad den 14 mars 2017.

Bruno Andersson

Ronny Persson

Ystadbostäder

Stortorget 2, 271 43 YSTAD
info@ystadbostader.se

YSTADBOSTADER.SE