

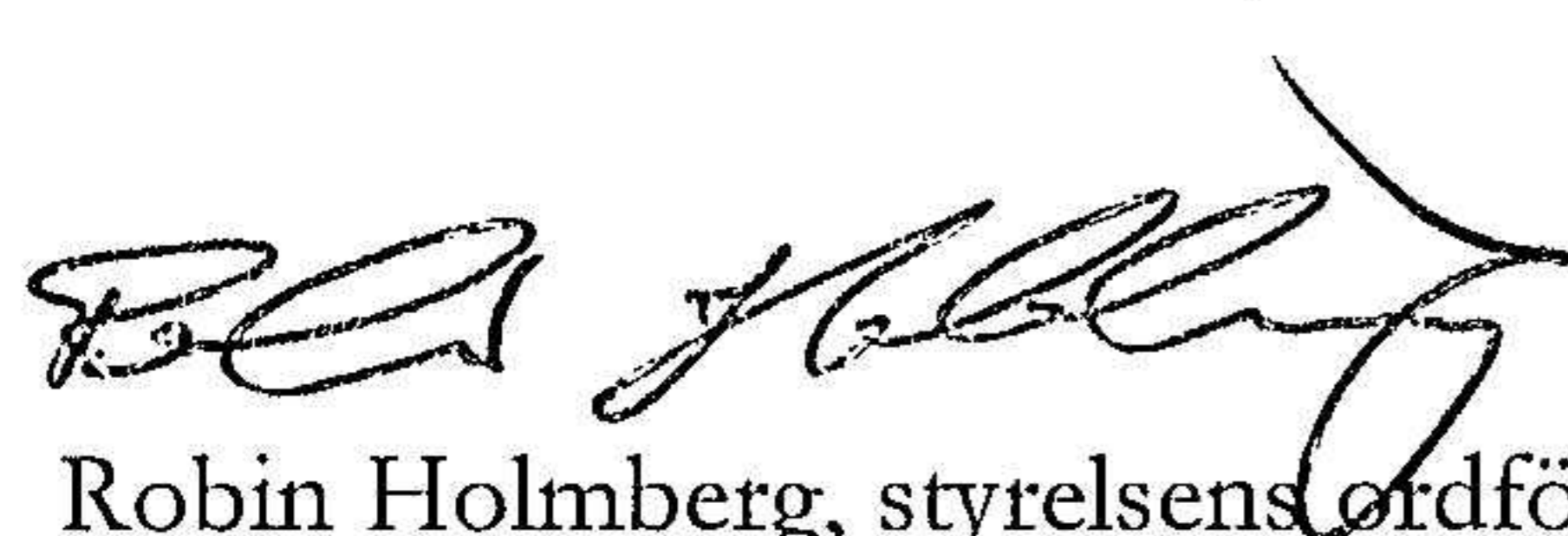
Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Ängelholms Stadshus AB
559276-8591
Räkenskapsåret
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ängelholms Stadshus AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-05-10. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Ängelholm 2023-06-16



Robin Holmberg, styrelsens ordförande

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
Ängelholms Stadshus AB

559276-8591

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen och verkställande direktören för Ängelholms Stadshus AB upprättar följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företagets verksamhetsområde består i att som moderbolag (holdingbolag) i en av Ängelholms kommun helägda koncern driva, leda och utveckla verksamheter av allmänt intresse som har anknytning till kommunen och dess invånare. Bolaget bildades 2020-10-14. 2020-12-14 förvärvades 99,98 % av aktierna i AB Ängelholmshem, org.nr. 556054-7555.

Bolagets syfte är att leda, optimera och samordna de verksamheter som bedrivs i dotterbolagen i Ängelholms kommun. Bolagets syfte är att som moderbolag i kommunens koncern utöva styrning och tillsyn över dotterbolagen, i enlighet med aktiebolagslagen och kommunallagen, och att tillvarata gemensamma ekonomiska intressen för Ängelholms kommun.

Bolaget ska bedrivas i enlighet med gällande kommunalrättsliga och affärsmässiga principer, såvida inte speciallagstiftningen eller gällande rätt medger eller föreskriver något annat.

Koncernredovisning upprättas av Ängelholms Stadshus AB. I koncernen ingår dotterbolaget AB Ängelholmshem samt dess dotterbolag AB Ängelholmslokaler, Södra Sjukhusområdets Utvecklings AB och Ängelholms Fastighetsstruktur AB.

Företaget har sitt säte i Ängelholm.

Fastighetsbeståndet

Ängelholmshems uthyrningsbara yta ökade under året med 4 900 m² och uppgick den 31 december 2022 till 238 800 m². Antalet lägenheter ökade från 3 258 till 3 375 med anledning av uppförandet av etapp 2 av Saffstationen (Rökeriet 1), som avsett nyproduktion av 117 lägenheter varav sex avsedda för LSS.

Ängelholmslokalers uthyrningsbara yta uppgick den 31 december 2022 till 207 300 kvm verksamhetslokaler fördelade på skolor, förskolor, särskilda boenden, gruppboenden samt lokaler för Kultur, idrott- och fritidsverksamhet. Samtliga lokalytor hyrs av Ängelholms kommun.

Marknad

Ängelholm växer befolkningsmässigt och efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt stor. Vakansgraden för bostäder har under året uppgått till 0,21% (0,86%). Omflyttningarna har uppgått till 15% (15%) under året exklusive Rökeriet 1. För 2022 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresjustering. Avtalet började gälla från den 1 februari 2022 och innebar att hyrorna höjdes i snitt med 1,85%. Vid årsskiftet 2022/2023 var ca 17 000 personer registrerade som bostadssökande i Ängelholmshems bostadskö.

Under de kommande tre åren beräknas Ängelholms kommuns befolkning öka med drygt 700 människor per år. En växande befolkning kräver nya lokaler för kommunal service.

Välfungerande sådana bidrar till Ängelholms kommuns attraktivitet för de människor som vistas och verkar där, vilket skapar förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling av kommunen.

AB Ängelholmslokaler planerar i samråd med Ängelholms kommun uppföra tre nya förskolor, två nya skolor samt två särskilda boenden. Målet är att samtliga ska stå färdiga att tas i bruk innan utgången av 2025.

Under året färdigställdes Söndrebaljshallen, en ny modern idrottshall med undervisningslokaler, kök och kiosk i Hjärnarp.

I början av året härjade en storbrand på Södra sjukhusområdet inom en fastighet som ägs av moderbolaget AB Ängelholmshem. Branden medförde att två av kommunens förskolor stod utan lokaler. Ängelholmslokaler bistod med krishantering och kunde vara behjälpliga med att iordningsställa evakueringslokaler inom gamla Villanskolan som blivit tomställd efter att nya Villanskolan togs i bruk årsskiftet 2021/2022. Den planerade rivningen av gamla Villanskolan har därmed blivit uppskjuten och skolan planeras nu rivas först 2024 efter att nya förskolelokaler tillskapats genom att Tegelgårdens förskola som är under uppförande, har tagits i bruk.

I början av 2022 fastställde styrelsen en modell för beslut om energieffektiviseringsinvesteringar. Därefter har solceller avropats på två objekt som kommer tas i drift under 2023.

För att öka precisionen i det planerade underhållet har budgetprocessen under 2022 omarbetats för att möjliggöra att planerade underhållsrenoveringar kan genomföras jämnt fördelat under året.

Under sommaren och hösten har energifrågan aktualiserats i hela landet och Länsstyrelsen gav kommunerna i uppdrag att spara energi för att minimera risken för manuell fränkoppling. Ängelholmslokaler har på kommunens uppdrag medverkat i att ta fram förslag på energibesparingsåtgärder och lanserade även en energisparjakt riktad till kommunens förskolor för att uppmuntra till energismarta beteenden. Tävligen startade under november och resulterade i att flera förskolor lyckades sänka sin energiförbrukning med mer än 10% jämfört med samma månad året innan.

Försäljning av fastigheter

Ängelholmshem har under året avyttrat fastigheten Skraddaren 3.

Ekonomi

För att koncernen även i framtiden ska kunna erbjuda bra bostäder och lokaler måste bolaget ha en långsiktig stabil ekonomi. Överskottet måste i stor utsträckning gå till underhåll, nyproduktion och utveckling. Arbetet kommer även framöver att inriktas på en så god förvaltning som möjligt av bolagets fastigheter. Resultatet följer i all väsentlighet budget. Likviditeten under året var god trots hög grad av självfinansiering. Det ekonomiska resultatet av verksamheten redovisas i följande resultat- och balansräkning jämte kassaflödesanalys.

Finanspolicy

Hanteringen av ränterisken i skuldportföljen är en viktig del i finansieringsverksamheten. Styrelsen har fastställt en finanspolicy som reglerar gränserna för risker avseende räntor, finansiering, motparter samt kontrollsystem. Vid varje styrelsemöte blir styrelsen informerad om finansverksamheten, samt följsamheten mot finanspolicyen.

Risk- och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet och ekonomi påverkas ytterst av hyresutvecklingen, vakansgrad, driftkostnadsutveckling, investerings- och underhållsbehov samt ränteutveckling. Samtliga parametrar följs kontinuerligt och rapporteras till styrelsen.



Förväntad framtida utveckling

Ängelholm uppfattas som en mycket bra plats att bo och verka i, vilket skapar goda förutsättningar för den verksamhet Ängelholmshem bedriver. En sjättedel av Ängelholms medborgare bor hos Ängelholmshem. De visar på stort förtroende och hög nöjdhet i den årliga kundenkäten. Vår ambition är att ytterligare förstärka vår roll som förebildlig förvaltare med uppdrag att värna tryggheten. Runt om i landet är det många som eftersträvar att kunna ta bort sina bostadsområden från polisens lista över utsatta områden. Ängelholmshems mål är att inget område i beståndet någonsin skall hamna där. I ett nationellt perspektiv är Ängelholms bostadsområden förskonade från allvarligt utanförskap. Genom förebyggande insatser är vårt mål att det ska fortsätta att vara så.

Under de kommande tre åren beräknas Ängelholms kommuns befolkning öka med drygt 700 människor per år. En växande befolkning kräver nya bostäder. En variation av bostäder som speglar behoven bidrar till att göra Ängelholms kommun attraktiv för människor och företag, vilket skapar förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling av kommunen. Bostadsmarknaden i kommunen och regionen indikerar att vara i balans. Behovet av att producera de stora projekten med hyreslägenheter minskar och vi bedömer att kommande period är en möjlighet att utveckla befintligt bestånd. Ängelholmshem kommer att ha fokus på byggstart av Lundvivan 1 i Munka Ljungby samt förtätning och ombyggnad i befintligt bestånd.

Ängelholmshem har som mål att nyproducera minst 60 bostäder per år i snitt. En plan för perioden 2020 till 2030 är framtagen.

Huvuddelen av koncernens nyproducerade fastigheter certifieras enligt standard för miljöbyggnad. Uppvärmning och elanvändning i fastigheter har en betydande inverkan på klimatet. Vi inleder ett arbete med att inventera beståndet och ta fram en energistrategi för att kunna nå vårt mål om en fossilfri drift och energiminskning med 35% fram till 2030. Bolaget planerar för att ha en helt fossilfri drift framöver.

Underhållsarbetet i Ängelholmslokaler har historiskt bedrivits med olika projekt på flera fastigheter i beståndet samtidigt. Exempelvis genomfördes under 2022 underhållsrenoveringar på 34 av bolagets 79 fastigheter. Ambitionen framöver är att paketera underhållsarbetet och arbeta mer koncentrerat med färre fastigheter per år. Inför denna omstrukturering av arbetssätt har en grundlig inventering gjorts av gruppboenden och förskolor. Under 2023 är det skolfastigheter som ligger i fokus för inventering.

Användning av finansiella instrument

De långfristiga lånen i Ängelholmshem har minskat med 6 mnkr och uppgår till 2 200 mnkr. Bolaget har finansierat sista delen i Nya Saftstationen, 270 lägenheter, på stationsområdet i Ängelholm med eget kassaflöde. De långfristiga lånen i Ängelholmslokaler, uppgår till 1 380 mnkr. Detta är en minskning på 9 mnkr. Ängelholmslokaler har finansierat bla slutförandet av Söndrebaljshallen med egen kassa och löpande kassaflöde.

För att uppnå en effektiv och flexibel hantering av ränterisken i Ängelholms Stadshus-koncernens skuldportfölj har finansiella derivatinstrument använts. Hanteringen har skett i enlighet med de riktlinjer och ramar som är fastställda i bolagets finanspolicy. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Per bokslutsdagen finns derivatavtal som totalt uppgår till 1 370 mnkr (1 670). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,79 år (3,04) och den genomsnittliga effektiva räntan inklusive borgensavgiften uppgår till 1,82 % (1,09). Marknadsvärdet på derivatavtalen uppgår till 131,3 mnkr (-20,3).

Så kallad "säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bland annat innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Särskild dokumentation är upprättad som bland annat fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Ägarförhållanden

Moderbolaget Ängelholms Stadshus AB, 559276-8591 (holdingbolag) äger i huvudsak (99,98%) AB Ängelholmshem. Dotterbolaget AB Ängelholmslokaler, 556851-4557, ägs till 100 % av AB Ängelholmshem. Ängelholms kommun har fastställt skriftliga ägardirektiv, som bland annat reglerar frågor om samordning, underställningsplikt, informationsplikt, borgensavgifter och aktieutdelning. I koncernen ingår också Södra Sjukhusområdets Utveckling AB (vilande) och Ängelholms Fastighetsstruktur AB, båda bolagen är helägda dotterbolag till AB Ängelholmshem.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	
Nettoomsättning	542 649	475 203	
Resultat efter finansiella poster	51 946	50 377	
Soliditet (%)	14,4	13,6	
Rörelsemarginal (%)	18,8	19,9	
Avkastning på eget kap. (%)	8,2	8,5	
Balansomslutning	4 406 385	4 391 481	
Antal anställda	85	78	
Moderbolaget	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	9 284	4 338	3 524
Soliditet (%)	100,0	100,0	100,0
Avkastning på eget kap. (%)	1,5	0,7	0,6
Balansomslutning	622 336	617 150	616 345

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Aktie- kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt	
Belopp vid årets ingång	200	595 838	596 038	
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-4 100	-4 100	
Årets resultat		40 910	40 910	
Belopp vid årets utgång	200	632 648	632 848	
Moderbolaget	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	200	612 612	4 338	617 150
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-4 100		-4 100
Balanseras i ny räkning		4 338	-4 338	0
Årets resultat			9 284	9 284
Belopp vid årets utgång	200	612 850	9 284	622 334

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	612 849 629
årets vinst	9 283 582
	622 133 211
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	9 200 000
i ny räkning överföres	612 933 211
	622 133 211

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter		505 153	461 488
Övriga rörelseintäkter	2	37 496	13 715
		542 649	475 203
Driftskostnader	3, 4, 5	-229 614	-192 962
Underhållskostnader		-44 596	-35 775
Fastighetsskatt		-8 966	-8 095
Avskrivningar		-129 354	-122 067
Övriga rörelsekostnader	6	-12 188	0
Centrala administrations-och försäljningskostnader	3, 4, 5	-21 393	-28 386
Resultat försäljning fastigheter		5 398	6 561
Rörelseresultat		101 936	94 479
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	456	354
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-50 446	-44 456
		-49 990	-44 102
Resultat efter finansiella poster		51 946	50 377
Skatt på årets resultat	9	-11 036	-17 709
Årets resultat		40 910	32 668

202306190735

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10	3 639 609	3 050 876
Mark och markanläggningar	11	391 905	335 582
Inventarier, verktyg och installationer	12	4 513	4 838
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	65 911	677 559
		4 101 938	4 068 855

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	15	93	93
Uppskjuten skattefordran	18	22 143	21 863
Andra långfristiga fordringar	16	9 383	10 685
		31 619	32 640

Summa anläggningstillgångar **4 133 557** **4 101 496**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 636	1 531
Koncernkonto kommunen		195 145	268 502
Fordringar hos koncernföretag		45 300	694
Aktuella skattefordringar		5 346	0
Övriga fordringar		10 660	12 003
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 730	7 257
		268 817	289 987

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar **272 828** **289 987**

SUMMA TILLGÅNGAR **4 406 385** **4 391 483**

CP

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Aktiekapital		200	200
Annat eget kapital inklusive årets resultat		632 648	595 835
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		632 848	596 035

Summa eget kapital

632 848 596 035

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	18	16 130	16 954
		16 130	16 954

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	15, 20	2 939 858	3 155 648
Skulder till koncernföretag	20	640 000	439 337
		3 579 858	3 594 985

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	19	0	242
Leverantörsskulder		48 392	71 649
Skulder till koncernföretag		1 670	2 655
Aktuella skatteskulder		4 862	16 767
Övriga skulder		8 503	3 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	114 122	88 628
		177 549	183 509

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 406 385 4 391 483

2023061907736

RD

Koncernens
Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		51 946	50 377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	22	136 144	115 506
Betald skatt		-22 226	-15 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		165 864	150 793
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-51 882	-9 200
Förändring av rörelseskulder		3 857	457 329
Kassaflöde från den löpande verksamheten		117 839	598 922
Investeringsverksamheten			
Förvärv av fastigheter		-173 645	-269 468
Försäljning av fastigheter		6 100	11 919
Förvärv av inventarier (netto)		-1 682	-2 591
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-169 227	-260 141
Finansieringsverksamheten			
Förändring av övriga långfristiga fordringar		1 302	2 644
Förändring av långfristiga lån		-14 918	-217 567
Utbetald utdelning		-4 100	-3 534
Förändring av checkräkningskredit		-242	242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-17 958	-218 215
Årets kassaflöde		-69 346	120 566
Likvida medel vid årets början		268 502	147 936
Likvida medel vid årets slut	17	199 156	268 502

**Moderbolagets
Resultaträkning**

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-27	-70
Personalkostnader	4, 5	-37	0
		-64	-70
Rörelseresultat		-64	-70
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	23	9 348	4 408
		9 348	4 408
Resultat efter finansiella poster		9 284	4 338
Resultat före skatt	9	9 284	4 338
Årets resultat		9 284	4 338

2023061907737

Rb

Moderbolagets
Balansräkning
Tkr

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag 24, 25 612 622 612 622

612 622 612 622

Summa anläggningstillgångar 612 622 612 622

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag 9 348 4 408

Övriga fordringar 3 0

9 351 4 408

Kassa och bank 17 364 120

Summa omsättningstillgångar 9 714 4 528

SUMMA TILLGÅNGAR 622 336 617 150

Ängelholms Stadshus AB
Org.nr 559276-8591

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

12 (26)

Not

2022-12-31

2021-12-31

2023061907738

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital
Bundet eget kapital
Aktiekapital

26, 27

Fritt eget kapital
Balanserad vinst eller förlust
Årets resultat

200

200

200

200

Summa eget kapital

612 850

612 611

9 284

4 338

Kortfristiga skulder

622 133

616 950

Övriga skulder

622 333

617 150

Summa kortfristiga skulder

3

0

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3

0

622 336

617 150

Moderbolagets
Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 284	4 338
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	-9 348	-4 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-64	-70
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-3	0
Förändring av kortfristiga skulder		3	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-64	-70
Finansieringsverksamheten			
Erhållen utdelning		4 408	3 534
Utbetald utdelning		-4 100	-3 534
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		308	0
Årets kassaflöde		244	-70
Likvida medel vid årets början		120	190
Likvida medel vid årets slut	17	364	120

RA

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	10-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Se vidare beskrivning för respektive grupp av finansiella instrument. Säkringsredovisning tillämpas enligt BFNAR 2012:1 kapitel 11 punkt 39.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

I koncernen finns endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter. Utgifter för avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad under den period de anställda utför de tjänster som ligger till grund för förpliktelsen.

Likvida medel

Koncernen har medel på kommunens koncernkonto. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är främst värderingen av pågående nyproduktion. Risker finns i att kostnadsbudgeten inte håller, samt att det kan bli vakanser, för att förhindra detta, göres månatliga kostnadsuppföljningar. Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet. Som huvudmetod vid värdering av koncernens förvaltningsfastigheter till verkligt värde har sk kassaflödesanalys använts där kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärde av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet enligt SABO:s rekommendation.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Koncernen

	2022	2021
Försäkringsersättning	21 757	0
Övriga rörelseintäkter	15 738	13 715
	37 495	13 715



Not 3 Arvode till revisorer Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
Ernst & Young AB		
Övriga tjänster	0	26
	0	26
Byrå PwC		
Revisionsuppdrag	644	932
Skatterådgivning	119	0
Övriga tjänster	117	174
	880	1 106

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	27	66
	27	66

Not 4 Medelantalet anställda Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda	85	78

Moderbolaget

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0



**Not 5 Anställda och personalkostnader
Koncernen**

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	3 134	2 993
Övriga anställda	37 571	33 373
	40 705	36 366
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	840	560
Pensionskostnader för övriga anställda	3 043	2 803
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 900	12 292
	17 783	15 655
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	58 488	52 021
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40 %	40 %
Andel män i styrelsen	60 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	49 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	52 %	50 %

Avtal om avgångsvederlag

Uppsägningstid och avgångsvederlag till VD och styrelse

Under maj 2021 tillträdde VD för moderbolaget och VD för dotterbolaget tillträdde april 2022.

Uppsägningstiden är sex månader från företagets sida och sex månader från VD:s sida. Vid uppsägning från företags sida skall utges ett avgångsvederlag om sex månadslöner vid kortare anställning än två år eller nio månadslöner vid längre anställningstid än två år. Andra avgångsersättningar än ovan förekommer ej vad avser styrelse och VD.

Moderbolaget

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	28	0
	28	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	9	0
	9	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37	0

**Not 6 Övriga rörelsekostnader
Koncernen**

	2022	2021
Utrangering Läkaren 2	6 119	0
Utrangering Odal mannen 1	4 028	0
Övriga rörelsekostnader	2 041	0
	12 188	0

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	456	354
	456	354

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Övriga räntekostnader	-33 873	-34 161
Övriga finansiella kostnader, koncernbolag	-11 046	-10 295
Räntekostnader, koncernbolag	-5 527	0
	-50 446	-44 456

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt
Koncernen**

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-12 139	-22 079
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 104	4 370
Totalt redovisad skatt	-11 035	-17 709

Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		51 946		50 377
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-10 700	20,60	-10 378
Ej avdragsgilla kostnader		-364		-743
Ej skattepliktiga intäkter		300		65
Justering avseende skatter för föregående år		0		-5 660
Skillnad mellan bokförd och skattemässig avskrivningar		-4 409		-5 448
Skattemässig korrigerings försäljning fastighet		3 225		283
Temporära skillnader i bokföringsmässiga och skattemässiga restvärde		927		4 186
Underskottsavdrag som ej är redovisade		-14		-14
Redovisad effektiv skatt	21,24	-11 035	35,15	-17 709

Moderbolaget

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 284		4 338
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 912	20,60	-894
Ej skattepliktiga intäkter		1 926		908
Underskottsavdrag som ej är redovisat		-13		-14
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

**Not 10 Byggnader
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 264 273	3 847 959
Inköp	14 903	8 963
Försäljningar/utrangeringar	-49 774	-3 814
Omklassificeringar	709 933	411 165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 939 335	4 264 273
Ingående avskrivningar	-1 178 188	-1 063 003
Försäljningar/utrangeringar	37 622	507
Omklassificeringar	-31 357	0
Årets avskrivningar	-127 803	-115 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 299 726	-1 178 188
Ingående nedskrivningar	-35 209	-35 209
Återförda nedskrivningar	3 852	0
Omklassificeringar	31 357	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-35 209
Utgående redovisat värde	3 639 609	3 050 876
Uppgifter om förvaltningsfastigheter (byggnader, mark)		
Redovisat värde	4 031 515	3 386 458
Verkligt värde	8 008 500	7 607 200

Värderingen görs som en avkastningsvärdering vilken innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med ett direktavkastningskrav för respektive ort och fastighetstyp vilket varierar mellan 3,0 % - 8,0 % (fg år 3,0 % - 8,0 %)

**Not 11 Mark och Markanläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	361 850	314 329
Inköp	3 286	473
Försäljningar/utrangeringar	-977	-2 092
Omklassificeringar	57 208	49 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	421 367	361 850
Ingående avskrivningar	-26 268	-20 012
Försäljningar/utrangeringar	270	0
Omklassificeringar	0	-3 012
Årets avskrivningar	-3 464	-3 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 462	-26 268
Utgående redovisat värde	391 905	335 582

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	48 153	45 439
Inköp	1 682	2 714
Försäljningar/utrangeringar	-3 740	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46 095	48 153
Ingående avskrivningar	-43 315	-41 048
Försäljningar/utrangeringar	3 673	0
Årets avskrivningar	-1 940	-2 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 582	-43 315
Utgående redovisat värde	4 513	4 838

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	677 559	878 103
Inköp	155 495	259 909
Omklassificeringar byggnader	-709 934	-411 313
Omklassificeringar mark och markanläggningar	-57 209	-49 140
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 911	677 559
Utgående redovisat värde	65 911	677 559

**Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93	93
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93	93
Utgående redovisat värde	93	93

**Not 15 Upplysningar om finansiella instrument
Koncernen**

Den långsiktiga finansieringen, dvs. både kort- och långfristiga skulder som förväntas kvarstå över tid, är föremål för risker/möjligheter vid förändringar av marknadsräntorna. För att hantera dessa risker/möjligheter används finansiella derivatinstrument, s.k. ränteswapar. På detta sätt kan räntebindningen och kapitalbindningen hanteras med full flexibilitet. Förutsättningar skapas för att, när som helst, förändra räntebindningstiden och bättre möta förändringar på räntemarknaden. Riktlinjer och ramar för riskhanteringen är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 1 370 MSEK (1 670). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,89 år (3,57) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,60% (1,04). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 131,3 MSEK (-20,3).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsersättning) uppstå om man istället valt att använda långa räntebindningar på de enskilda lånen. Om respektive ränteswapavtal kvarstår t.o.m. sitt slutförfalldatum så kommer undervärdet/överbärdet att löpande elimineras.

Så kallad "Säkringsredovisning" tillämpas avseende derivat, bl.a. innebärande att värdeförändringar i derivatavtal inte redovisas över resultaträkningen. Det skall finnas en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten. Säkringsförhållandet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild dokumentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

Nedan framgår den långsiktiga finansieringens förfalloprofil, MSEK, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Nedan framgår bolagets förfalloprofil, mkr, (inkl ränteswapar) avseende räntebindningen:		
Inom 0-1 år	1 030	936
Inom 1-2 år	400	200
Inom 2-3 år	200	200
Inom 3-4 år	920	200
Inom 4-5 år	380	820
Inom 5-6 år	150	150
Inom 6-7 år	500	150
Inom 7-8 år	0	500
Inom 8-9 år	0	0
	3 580	3 156

**Not 16 Andra långfristiga fordringar
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 685	13 329
Avgående fordringar	-1 302	-2 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 383	10 685
Utgående redovisat värde	9 383	10 685

**Not 17 Likvida medel
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernkonto kommunen som klassificerats som fordran koncernföretag	195 145	268 502
Banktillgodohavanden	4 011	0
	199 156	268 502

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Disponibla tillgodohavanden	364	120
	364	120

**Not 18 Uppskjutna skatter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	4 909	1 404
Årets avsättningar skattefordran	824	12 176
Årets avsättningar skatteskuld	280	-8 671
Belopp vid årets utgång	6 013	4 909

**Not 19 Checkräkningskredit
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	200 000	200 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	242

**Not 20 Långfristiga skulder
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller om 1-5 år samt senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut 1-5 år	2 939 858	3 005 648
Skulder till koncernföretag 1-5 år	640 000	439 337
Skulder till kreditinstitut senare än fem år	0	150 000
	3 579 858	3 594 985

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	5 325	5 602
Upplupna räntekostnader	4 266	2 601
Övriga upplupna kostnader	11 541	3 215
Förutbetalda hyresintäkter	92 990	76 539
Övriga förutbetalda intäkter	0	672
	114 122	88 629

**Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	129 354	122 067
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-5 398	-6 561
Utrangeringar	12 188	0
	136 144	115 506

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Anticiperad utdelning	-9 348	-4 408
	-9 348	-4 408

**Not 23 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022	2021
Anticiperad utdelning	9 348	4 408
	9 348	4 408

**Not 24 Andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	612 622	612 622
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	612 622	612 622
Utgående redovisat värde	612 622	612 622

2023061907744

**Not 25 Specifikation andelar i koncernföretag
Moderbolaget**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
AB Ängelholmshem	99,98%	99,98%	67 722	612 622 612 622
AB Ängelholmshem	Org.nr 556054-7555	Säte Ängelholm		

**Not 26 Antal aktier och kvotvärde
Moderbolaget**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Antal A-Aktier	20 000 20 000	10

**Not 27 Disposition av vinst eller förlust
Moderbolaget**

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	612 850
årets vinst	9 284
	622 133

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	9 200
i ny räkning överföres	612 933
	622 133

**Not 28 Eventualförpliktelser
Koncernen**

2022-12-31

2021-12-31

Garantiförbindelser	704	713
	704	713

Resultat - och balansräkningen kommer förläggas på årsstämma 2023-05-10 för fastställelse

Ängelholm

Robin Holmberg
Ordförande

Liss Böcker

Lars Nyander

Patrik Olsson

Linda Persson

Kristina Magnusson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÄNGELHOLMS STADSHUS AB 559276-8591 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTINA MAGNUSSON

Kristina Magnusson
VD

2023-03-23 06:12:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN HOLMBERG

Robin Holmberg
Ordförande

2023-03-22 17:18:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Irene Liss Marita Böcker

Liss Böcker

2023-03-22 21:04:36 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linda Persson

Linda Persson

2023-03-23 08:11:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LARS NYANDER

Lars Nyander

2023-03-22 17:16:04 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PATRIK OLSSON

Patrik Olsson

2023-03-23 12:06:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-23 12:28:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: MATTIAS JOHANSSON

Datum

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023061907746

