20240711109747

Årsredovisning

för

Landskrona Verksamhetslokaler AB

559150-4898

Räkenskapsåret

2023–01–01 – 2023–12–31

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i Landskrona Verksamhetslokaler AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 12 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Landskrona den 12 april 2024

Mikael Forsberg

20240711109748

Årsredovisning

för

Landskrona Verksamhetslokaler AB

559150-4898

Räkenskapsåret

2023–01–01 – 2023–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Rapport över förändringar i eget kapital	7
Noter	8

20240711109749

Styrelsen och verkställande direktören för Landskrona Verksamhetslokaler AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023–01–01 – 2023–12–31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Slottsplatsen 30 i Landskrona belägen på Selma Lagerlöfs väg 4. Bolaget har till föremål för sin verksamhet att inom Landskrona stad förvärva, äga, bebygga, förvalta, förädla och försälja fastigheter eller tomträtter med lokaler som används för kommunal verksamhet samt huvudsakligen bedriver uthyrning av dessa lokaler till Landskrona stad och, i mindre omfattning, hyra ut lokaler till näringsidkare i Landskrona stad.

Företaget har sitt säte i Landskrona.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har bolaget förvärvat Fastighetsbolaget Albano Pallas AB, varvid koncernförhållande uppstått. Fastighetbolaget Albano Pallas AB är ägare till fastigheterna Pallas 42, Albano 22 och Albano 8.

Bolaget har även förvärvat fastigheterna Landskrona Inägan 1 i Borstahusen, del av Landskrona Saxtorp 72:2, 86:1 och 15:26 i Häljarp och del av Landskrona Asmundtorp 1:275 i Asmundtorp. Bolaget bygger nya förskolor på tomterna.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Ägarförhållanden

Landskrona Verksamhetslokaler AB ägs till 100% av Landskronahus AB, 559174-0468, med säte i Landskrona.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	10 410	8 352	7 881	36	0
Resultat efter finansiella poster	39	3 430	3 096	-838	-300
Soliditet (%)	0,2	0,4	0,5	0,2	0,1
Balansomslutning	362 117	130 005	115 508	131 454	65 115

20240711109750

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 431 663
årets förlust	-636 955
	794 708

disponeras så att	
i ny räkning överföres	794 708
	794 708

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning

20240711109751

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Hyresintäkter	2	10 410 428	8 351 868
Övriga rörelseintäkter		2 732 115	18 379 736
		13 142 543	**26 731 604**
Fastighetskostnader			
Driftkostnader		-1 199 405	-1 024 643
Underhållskostnader		-33 202	-41 625
Fastighetsskatt		-483 996	-278 002
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 711 928	-2 544 803
Centrala försäljning- och administrationskostnader		-137 072	-122 900
Övriga rörelsekostnader		-2 732 114	-18 379 759
		-7 297 717	**-22 391 732**
Rörelseresultat	3, 4	**5 844 826**	**4 339 872**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	2 717 147	33 454
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-8 523 007	-943 592
		-5 805 860	**-910 138**
Resultat efter finansiella poster		**38 966**	**3 429 734**
Bokslutsdispositioner	7	0	-3 460 000
Resultat före skatt		**38 966**	**-30 266**
Skatt på årets resultat	8	-675 921	-58 621
Årets resultat		**-636 955**	**-88 887**

20240711109752

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	116 144 712	105 666 815
Markanläggning	10	1 697 261	1 797 100
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	49 193 940	6 862 651
		167 035 913	**114 326 566**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12, 13	75 407 069	0
Fordringar hos koncernföretag	14	75 210 612	0
Uppskjuten skattefordran	15	447 804	352 146
		151 065 485	**352 146**
Summa anläggningstillgångar		**318 101 398**	**114 678 712**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		730 220	3 006 539
Fordringar hos koncernföretag		3 190 742	859 472
Övriga fordringar	16	39 599 678	11 165 386
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		495 013	294 631
		44 015 653	**15 326 028**
Summa omsättningstillgångar		**44 015 653**	**15 326 028**
SUMMA TILLGÅNGAR		**362 117 051**	**130 004 739**

20240711109753

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 431 663	520 550
Årets resultat		-636 955	-88 887
		794 708	**431 663**
Summa eget kapital		**844 708**	**481 663**
Långfristiga skulder	17		
Skulder till koncernföretag		148 284 388	58 284 388
Summa långfristiga skulder		**148 284 388**	**58 284 388**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 856 748	3 183 556
Skulder till koncernföretag		198 345 212	66 120 038
Aktuella skatteskulder		1 622 808	783 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 163 186	1 151 350
Summa kortfristiga skulder		**212 987 955**	**71 238 688**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**362 117 051**	**130 004 739**

20240711109754

Rapport över förändringar i eget kapital

	Antal aktier: 500 Aktie- kapital	Kvotvärde: 100 Balanserat resultat	 Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**50 000**	**520 550**	**570 550**
Årets resultat		-88 887	-88 887
Utgående eget kapital 2022-12-31	**50 000**	**431 663**	**481 663**
Årets resultat		-636 955	-636 955
Aktieägartillskott		1 000 000	1 000 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50 000**	**794 708**	**844 708**

20240711109755

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Ingen koncernredovisning har upprättats med stöd av Årsredovisningslagen 7 kap. 2 § punkt 1.

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.

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

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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstiden ligger på mellan 25-100 år.

Nedskrivningsprövning av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de materiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Låneutgifter
De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

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.

20240711109756

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld
En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

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 prövas individuellt.

Leasingavtal
Uthyrning av kommersiella lokaler klassificeras som operationell leasing.
Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

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.

20240711109757

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.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

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.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

20240711109758

Not 2 Leasing, leasinggivaren

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 10 410 428 (8 351 868) kr.

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023-01-01 -2023-12-31	**2022-01-01 -2022-12-31**
Inom ett år	11 267 109	9 498 996
Senare än ett år men inom fem år	79 138 641	37 995 984
Senare än fem år	341 940 397	123 486 948
	432 346 147	**170 981 928**

Bolaget hyr ut en kommersiell lokal vars avtal löper fram till 2040.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01 -2023-12-31	**2022-01-01 -2022-12-31**
Inköp från koncernföretag	1 761 969	1 298 340

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	**2022-01-01 -2022-12-31**
Ränteintäkter från koncernföretag	2 331 270	0
Övriga ränteintäkter	385 877	33 454
	2 717 147	**33 454**

20240711109759

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-8 495 255	-928 231
Övriga räntekostnader	-27 752	-15 361
	-8 523 007	**-943 592**

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	-3 460 000
	0	**-3 460 000**

Not 8 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-771 579	-153 497
Uppskjuten skatt	95 658	94 876
Totalt redovisad skatt	**-675 921**	**-58 621**

Avstämning av effektiv skatt

		2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31
	Procent	**Belopp**	**Procent**	**Belopp**
Redovisat resultat före skatt		38 966		-30 266
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-8 027	20,60	6 235
Ej avdragsgilla kostnader		-668 385		-589
Ej skattepliktiga intäkter		491		0
Justering avseende skatter för föregående år		0		-64 267
Redovisad effektiv skatt	**1 734,64**	**-675 921**	**-193,69**	**-58 621**

20240711109760

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	110 655 791	100 954 045
Inköp	12 950 282	0
Omklassificeringar	139 704	9 701 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**123 745 777**	**110 655 791**
Ingående avskrivningar	-4 988 976	-2 544 012
Årets avskrivningar	-2 612 089	-2 444 964
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-7 601 065**	**-4 988 976**
Utgående redovisat värde	**116 144 712**	**105 666 815**

Not 10 Markanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 996 778	1 996 778
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 996 778**	**1 996 778**
Ingående avskrivningar	-199 678	-99 839
Årets avskrivningar	-99 839	-99 839
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-299 517**	**-199 678**
Utgående redovisat värde	**1 697 261**	**1 797 100**

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 862 651	3 708 988
Inköp	42 470 993	12 855 409
Omklassificeringar	-139 704	-9 701 746
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**49 193 940**	**6 862 651**
Utgående redovisat värde	**49 193 940**	**6 862 651**

20240711 09761

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	75 407 069	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**75 407 069**	**0**
Utgående redovisat värde	**75 407 069**	**0**

Not 13 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fastighetsbolaget Albano Pallas AB	100%	100%	500	75 407 069
				75 407 069

	Org.nr	Säte
Fastighetsbolaget Albano Pallas AB	556872-0956	Landskrona

Not 14 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	75 210 612	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**75 210 612**	**0**
Utgående redovisat värde	**75 210 612**	**0**

20240711109762

Not 15 Uppskjuten skattefordran

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	352 146	257 270
Tillkommande fordringar	95 658	94 876
Belopp vid årets utgång	**447 804**	**352 146**

Avser temporära skillnader i fastighet.

Not 16 Övriga fordringar

Ingår behållning på koncernkonto Landskrona Stad med 32 923 042 kr.

Not 17 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	8 284 388	8 284 388
	8 284 388	**8 284 388**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader	259 469	266 599
Förutbetalda hyror	903 717	884 751
	1 163 186	**1 151 350**

20240711109763

Not 19 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den närmaste koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Landskronahus AB med organisationsnummer 559174-0468 med säte i Landskrona.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Landskrona Stadshus AB med organisationsnummer 559094-8344 med säte i Landskrona.

Landskrona 28/2 2024

Kenneth Håkansson
Ordförande

Anders Kjellström

Emil Fennstam

Mattias Adolfsson

Elvir Mesanovic

Sven Persson

Mecide Özer

Mikael Forsberg
Verkställande direktör

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 1/3 2024

Mazars AB

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

20240711109764

mazars

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Landskrona Verksamhetslokaler AB
Org. nr 559150-4898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Landskrona Verksamhetslokaler AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Landskrona Verksamhetslokaler AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

PRAXITY
Empowering Business Globally

20240711109765

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Landskrona Verksamhetslokaler AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Landskrona Verksamhetslokaler AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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

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

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

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

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

Helsingborg, 2024-03-01

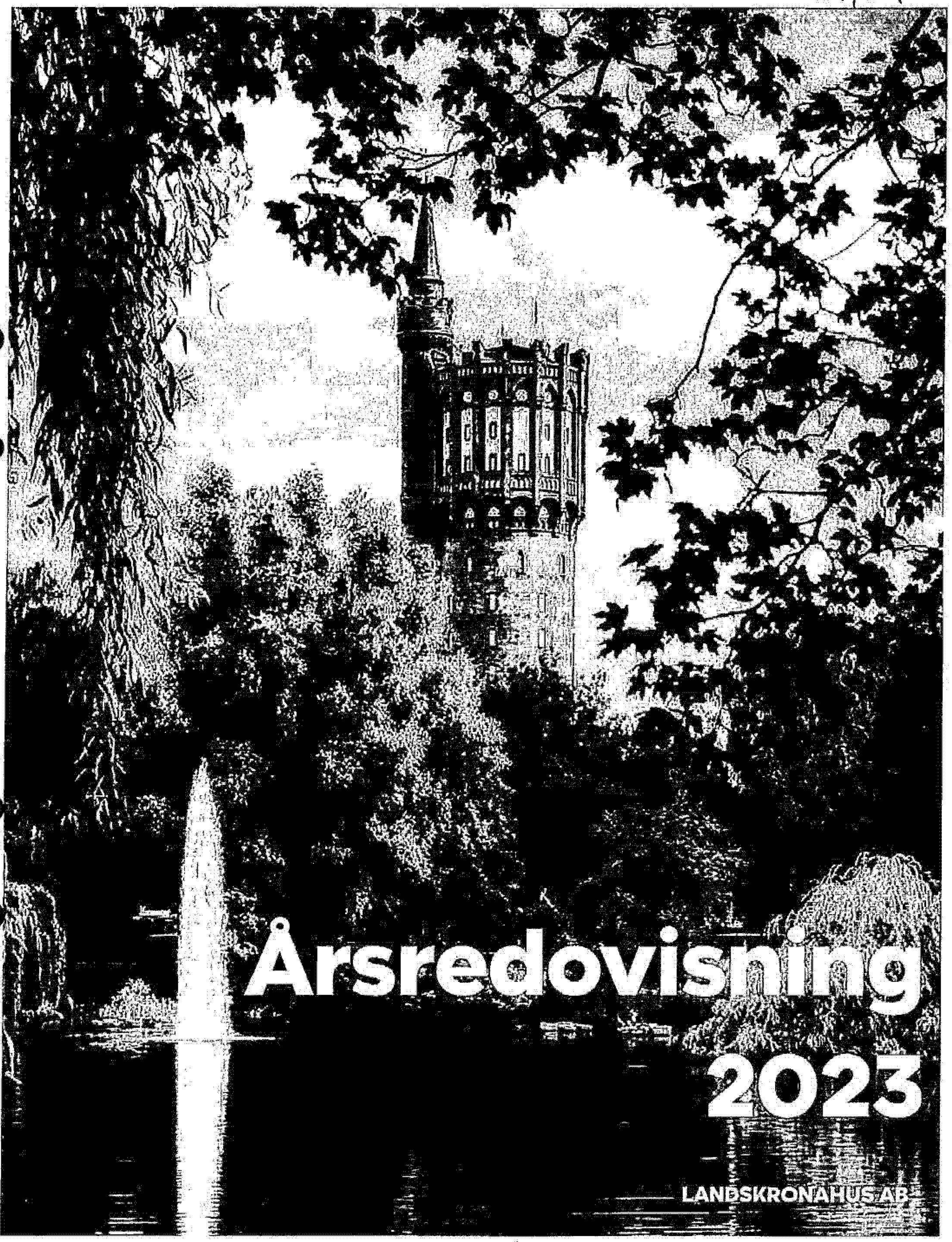
Mazars AB

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

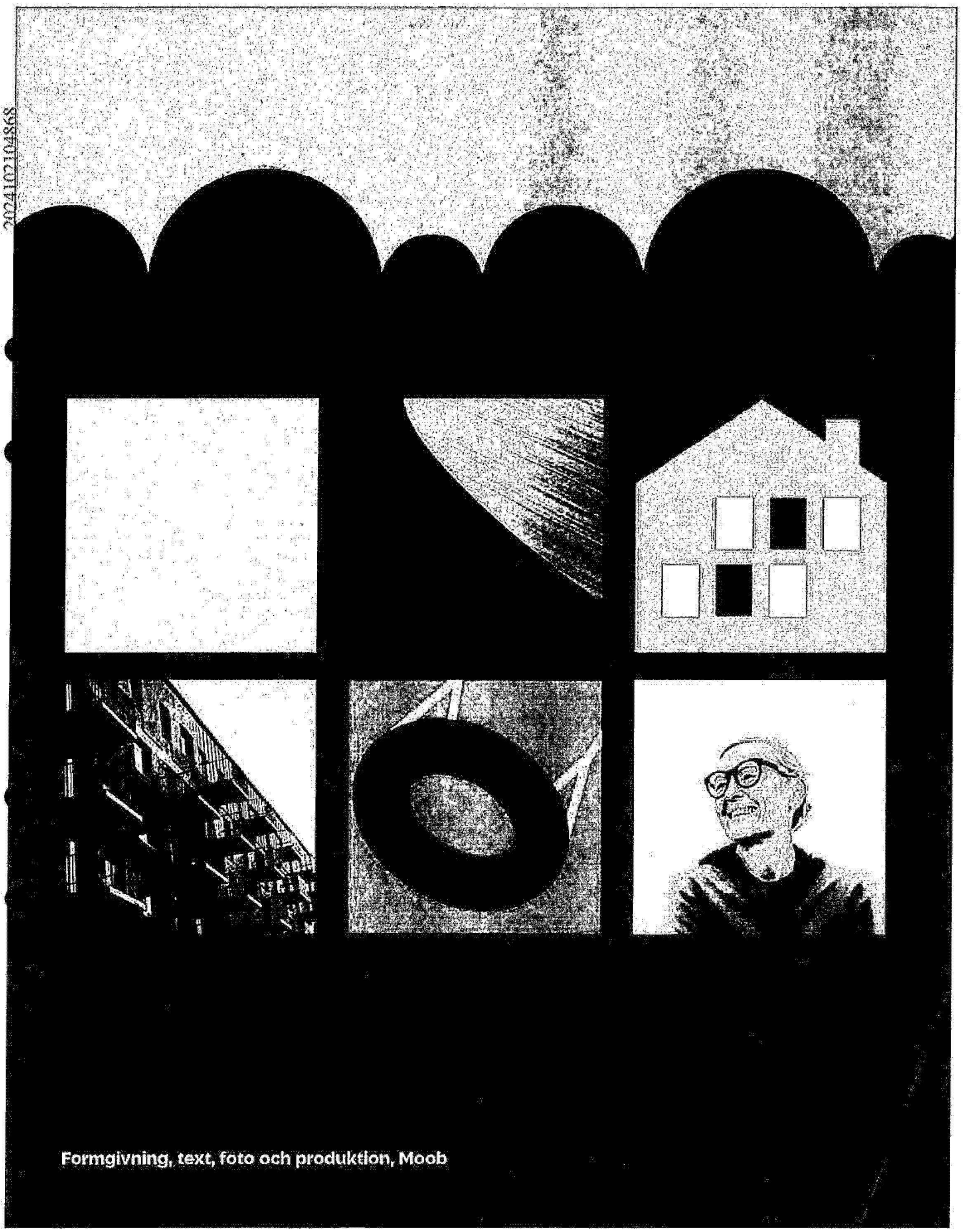
PRAXITY
Empowering Business Globally

9984989/24

20241021048867



20241021104868



Formgivning, text, foto och produktion, Moob

20241021104869

Innehåll

Vd:n har ordet	4
Projekt – Att skapa värde	6
Jäntans trygghetsboende	8
Vi hälsar på! – Svenska Mäklarhuset	10
Vi hälsar på! – Dino´s Cafe	12
Förvaltning – Kontinuitet och flexibilitet	14
Säkerhet – Trygga boendemiljöer	16
Kommunikation	18
Energianvändning	21
Ekonomi	24
Förvaltningsberättelse	26
Eget kapital	32
Resultaträkning	34
Balansräkning	36
Kassaflödesanalys	38
Bokslutskommentarer	40
Revisionsberättelse	59
Granskningsrapport	62

Den formella delen enligt Årsredovisningslagen, s.26-62, omfattas av revisorernas granskning.

20241021104870



20241021104871

Ett år av förändring, energi och utmaningar!

För Landskronahus har året som passerat inneburit många utmaningar, då vi snabbt fått hitta smarta lösningar på de händelser vi ställts inför. Vi har, och kommer, att fortsätta den utveckling vi har påbörjat, trots osäkerheter i såväl marknad som övriga samhällsstrukturer. Vårt resultat före extraordinära poster uppgick glädjande nog till 27,2 Mkr per den sista december, ett resultat på 5 Mkr bättre än vår budget. Vi fortsätter att rusta koncernen för en hållbar framtid. Det innebär bland annat att vi projekterar samt står redo att investera i lösningar för minskad energianvändning och nyttjar möjligheter med avancerad teknologi Att bidra till samhällsnyttan är en självklarhet för oss som en modern och innovativ koncern. Det kändes därför naturligt när kommunstyrelsen den 7 september beslutade att utöka Landskronahus ansvar. Ansvaret inkluderar nu även stadens idrottsfastigheter i vårt nuvarande uppdrag att förvalta stadens fastighetsbestånd. De allmänna ränteprognoserna för de kommande åren har förändrats i snabb takt, vilket har påverkat lönsamheten i pågående och kommande byggprojekt. Detta till trots har vi balanserat våra planer och under året påbörjat ett flertal större projekt. Till dessa hör bland annat uppförandet av tre nya fina förskolor i kommunen. För oss, och staden, innebär detta stora framsteg i segmentet samhällsfastigheter.

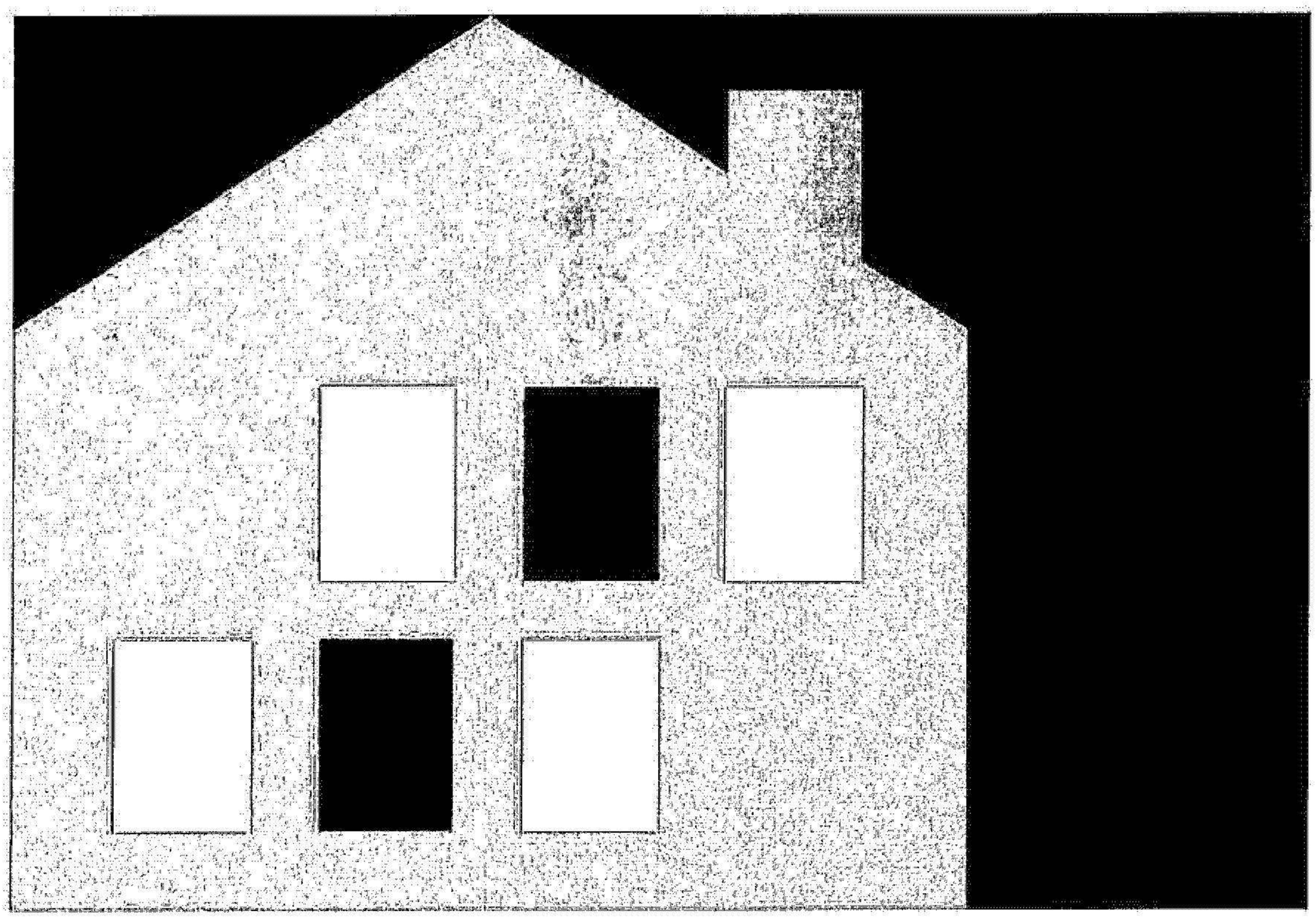
Ett annat projekt är Exploatering Häljarp, i form av de arkitektoniskt intressanta fastigheterna 'Red barn' och 'White barn', där två upphandlingar angående uppförandet av bostadslägenheter genomförts. Projektet förväntas vara färdigt vintern 2024/25 och inkluderar en mångfald av bostäder. Det kommer utan tvekan bli ett uppskattat tillskott till vår fastighetsportfölj. Dessutom är projektet med trygghetsboendet Jäntan i centrala Landskrona, ett av våra största projekt någonsin, i full gång med lägenheter som planeras stå inflyttningsklara i april 2024. Projektet har redan i skrivande stund lockat över 70 intresseanmälningar och vi får löpande in fler förfrågningar. Den allmänna responsen är mycket positiv. För oss är det en självklarhet att följa övrig samhällspåverkan genom att ta vägledning av relevanta instanser. Preliminärt kommer vi framöver låta oss guidas av den nya treparts-överenskommelsen mellan Sveriges Allmännyttа, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen gällande hyresförhandlingar. Det är en modell där viktiga ekonomiska faktorer ligger som grund och ska jämna ut svängningar baserat på tre års medelvärde. Hyreshöjningen för lokaler har gjorts enligt avtal med index. Bostadssektorn, till skillnad från lokalsidan, lider däremot av att hyrorna inte är direkt länkade till inflationen vilket påverkar utvecklingen av vårt resultat och möjligheter till utveckling på sikt.

En glädjande nyhet som nådde oss i december är att Karlslund enligt NOA (Nationella Operativa Avdelningen inom Polisen) inte längre räknas som riskområde, utan endast utsatt område vilket är den lägsta graden. Redan 2021 omklassificerades Karlslund från särskilt utsatt område till riskområde. Vi kan ta stolthet i att vårt trygghetsarbete på endast sju år har bidragit till att vända den negativa utvecklingen i Karlslund. Nu fortsätter vi arbeta mot det slutgiltiga målet att helt få bort området från listan och utveckla stadsdelen Karlslund till att bli en pärla i vårt fastighetsbestånd. Ytterligare ett kvitto på vårt trygghetsarbete är att vårt initiativ mot oriktig andrahandsuthyrning under sommarmånaderna bar frukt. Inte mindre än 33 bostäder har återförts till den regelrätta bostadsmarknaden. Vidare har polisen upprättat hela 35 anmälningar, flertalet relaterade till folkbokföringsbrott. Därtill har misstänkta händelser rapporterats till Försäkringskassan i 12 separata fall.

Med detta ovan axplock av årets prestationer, hoppas jag att ni läser vidare om hur arbetet genom våra olika verksamhetsområden bidrar till Landskronas utveckling. Det är våra hyresgästers välmående som utgör kärnan i vår verksamhet och jag vill passa på att tacka såväl hyresgäster, mina kollegor inom koncernen och alla våra samarbetspartners för året som gått. Nu ser vi fram emot ännu ett spännande, utvecklande och händelserikt år!

Mikael Forsberg, vd

20241021104872



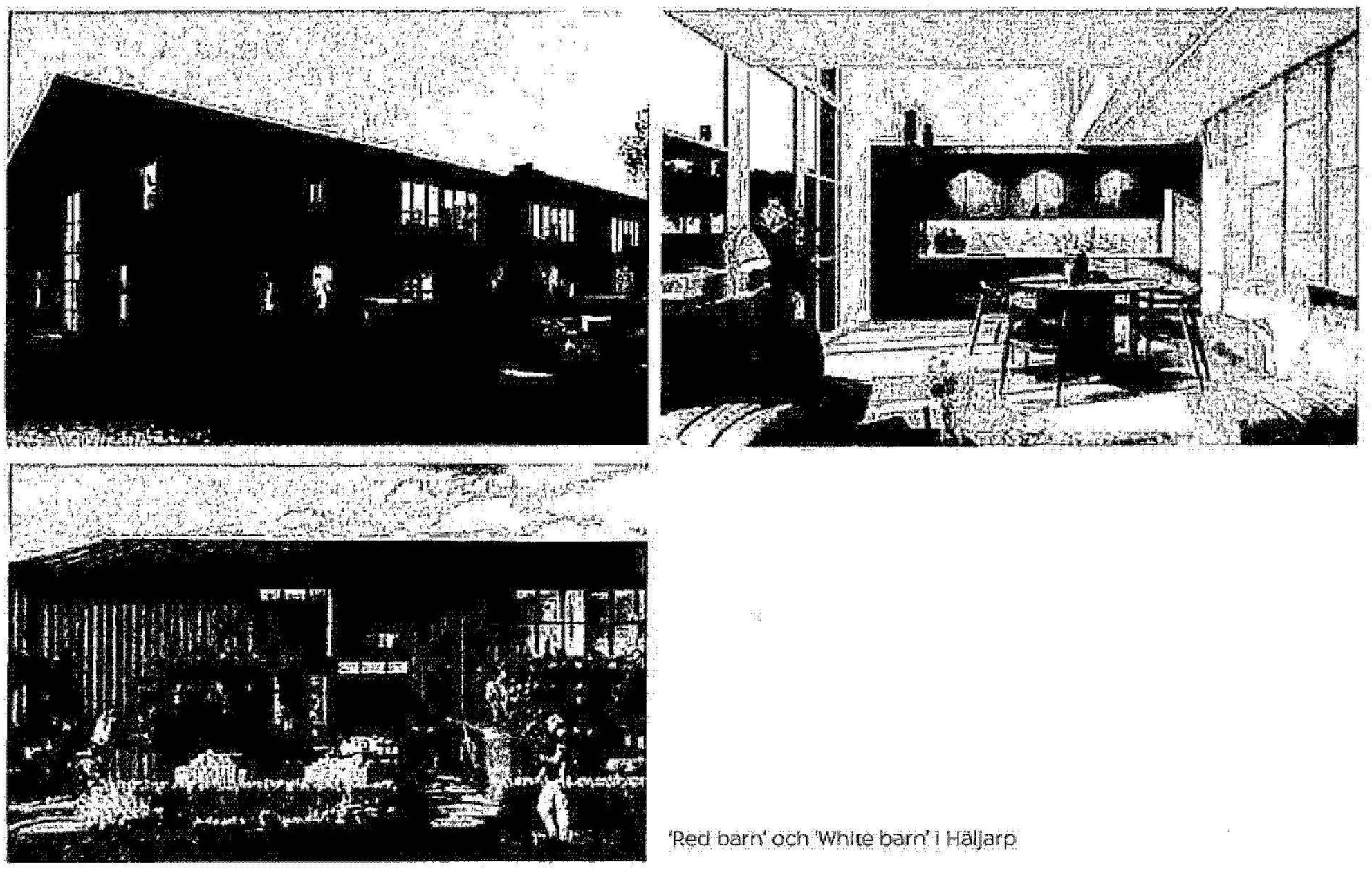
Projekt - kontinuitet och att anpassa uppdrag

Ytterligare ett spännande år med flertalet projekt, stora som små, är nu till ända. Bland de projekt som passerar Landskronahus projektavdelning finns hög variation av såväl planerade underhåll, ombyggnader som nybyggnationer. Den röda tråd som löper genom alla våra projekt är noggrannhet, kommunikation och fokus på kvalitet. Nedan följer en presentation av ett urval av de större projekt som året har inneburit.

Året som passerat har i vanlig ordning inneburit såväl stora som små projekt och planerade underhållsarbeten. Det som gjort året annorlunda är att vi har fått planera om i våra projekt, främst gällande bostadsproduktion, som på grund av det förändrade ränteläget och de höga byggkostnaderna avstannat. För att bibehålla vår roll som ett ansvarsfullt bostadsbolag har vi valt att avvakta med vissa planerade projekt. En del av vårt uppdrag är att förtäta i våra grannbyar och att kontinuerligt anpassa samt modernisera våra befintliga fastigheter. Men det är viktigt för oss att göra detta på ett hållbart sätt. Trots detta har vi hunnit med en hel del spännande projekt. Ett urval av dessa, med start i planerade underhåll, är fönsterbyten och större målningsarbeten.

I kvarteret Rockaden, i stadsdelen Västra Fäladen, har vi utfört fönsterbyte och tak och fasadrenovering och i kvarteret Sten Sture har vi utfört ett större arbete med fasadrenovering och fönsterbyte. Det

20241021104873



'Red barn' och 'White barn' i Häljarp

senare projektet är ett pågående arbete som kommer att vara färdigt början av 2024.

När det gäller ombyggnationer har det arbete som vi påbörjade redan 2022 med att samlokalisera flertalet idag utspridda skolor till Emaljgatan 11 fortgått. Där pågår sedan juni iår renovering, lokalanpassning och utökande av ytor. Fastigheten planeras stå färdig i maj nästa år.

På Karlslund har vi vidare under året börjat omvandla tre våningsplan på Emaljgatan 1, vilket kommer att fortgå och utökas under nästa år. Det tidigare lägenhetshuset kommer att omvandlas till kontor som skall inhysa Landskrona Stads avdelningar för teknik och fritid samt it-avdelning.

I kategorin nybyggen är exploateringen 'Red barn' och 'White barn' i Häljarp väl värt att nämna. Det är ett projekt som innefattar 18 lägenheter på markplan där byggnadsarbetet har påbörjats under året och planeras stå färdigt i början av 2025. Vi har redan över 70 intresseanmälningar på dessa lägenheter. Exploateringen ligger på natursköna Flygeltofta gård.

Det går heller inte att låta bli att tala om årets som gått utan att nämna bostadsprojektet Jäntan. Där är vi snart i hamn med 93 fina nya lägenheter som skall stå inflyttningsklara i april 2024.

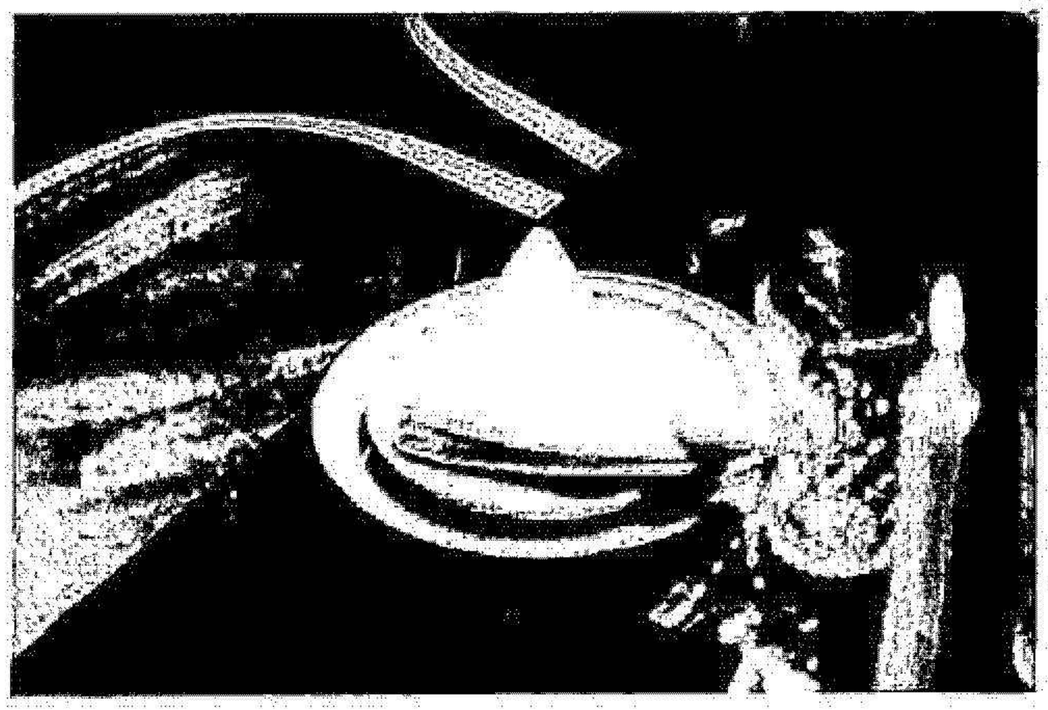
Prognosen framöver säger att räntorna ska stabiliseras. Det hoppas vi på för att åter kunna dra på växlarna i våra spännande projekt. Några av våra största projekt under året som vi är oerhört glada att vi kunnat fortsätta arbeta med och som vi lagt stort fokus på, är tre nya förskolor, en i Borstahusen för 120 barn, en i Häljarp för 80 barn respektive en i Asmundtorp för 100 barn. Vi har under året upphandlat entreprenörer för samtliga tre förskolor och i Borstahusen är byggnationerna i full gång sedan i maj och ska vara färdiga i september nästa år. I Asmundtorp och Häljarp startar bygget efter årsskiftet och ska vara färdigt våren 2025.

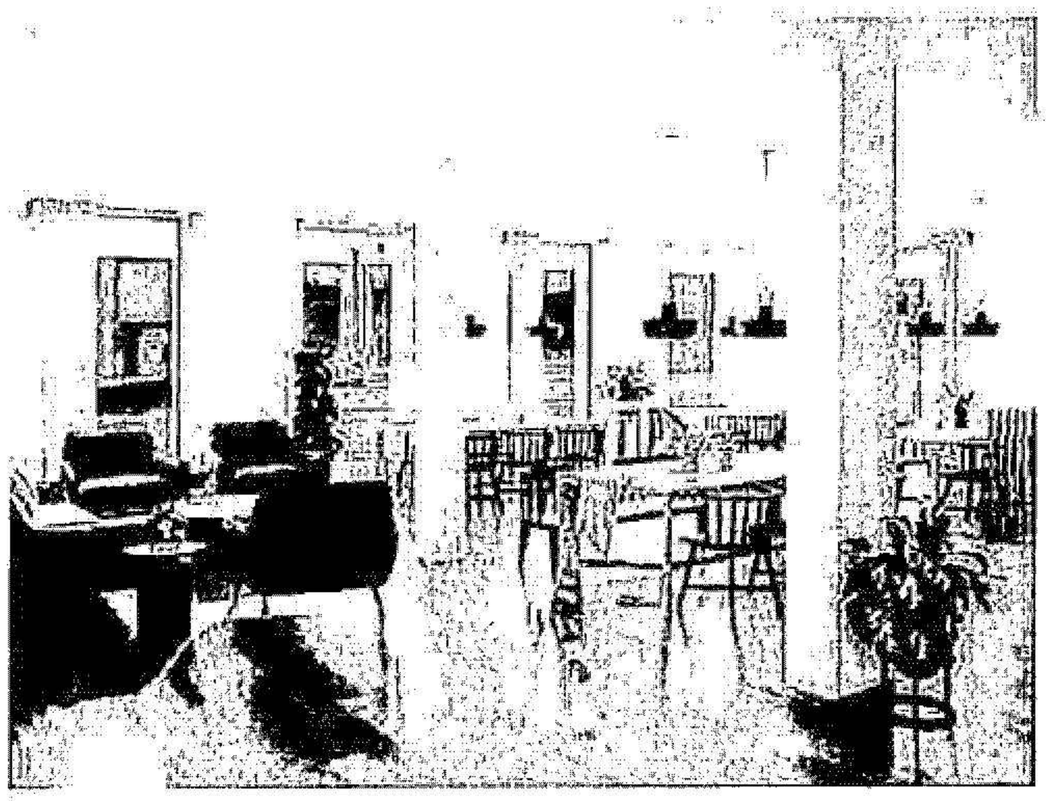
Alla våra projekt, oavsett om det handlar om planerade underhåll, ombyggnad eller helt nya fastigheter ger oss privilegiet att känna att vi är med och bidrar till att skapa ett Landskrona för kommande generationer. Vi arbetar för att vara ett stabilt fastighetsbolag med väl genomtänkta projekt såväl idag som imorgon.

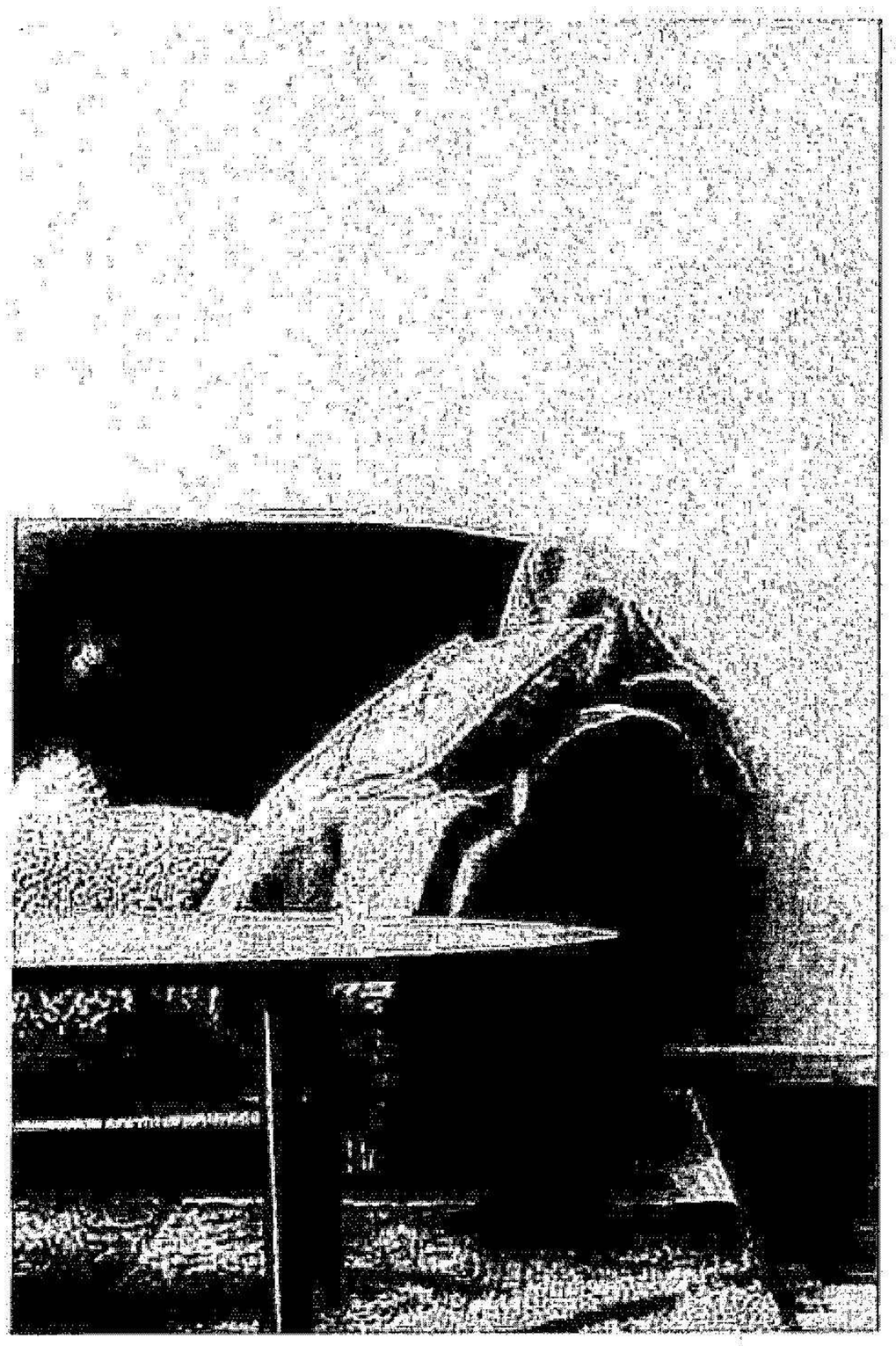
20241021048874



20241021104875







Jäntan trygghetsboende - Ett unikt boende för dig som fyllt 65 år

Mitt i hjärtat av Landskrona på Rådmansgatan 5, i det så kallade kvarteret Jäntan, har vi uppfört ett trygghetsboende i en nyproducerad fastighet. Det är ett boende anpassat för den som fyllt 65, eller som lever med någon som uppfyller ålderskravet. Jäntan är ett unikt koncept med såväl stadens puls som lummig grönska runt knuten och består av 93 lägenheter om antingen ett, två eller tre rum och kök. Med gångavstånd till nöjen, shopping, restauranger och vackra Öresund erbjuds en bekväm livsstil med hög social samvaro.

I Jäntans trygghetsboende hyr våra hyresgäster en lägenhet precis som vanligt, men med möjligheter till vardaglig social samvaro, gemenskap, trivsel och trygghet. Det finns gemensamma samlingsytor där de boende kan träffa sina grannar i spontana möten, eller genom aktiviteter planerade av vår aktivitetsvärd.

Inflyttning i de ljusa, moderna och välplanerade lägenheterna kommer att ske i april 2024, men redan i slutet av innevarande år öppnar vi upp för visningar och intresseanmälningar.



VI HÄLSAR PÅ!

20241021048 76

20241021104877

En ljus framtid för Landskrona

I hörnet av Östergatan och Rådmansgatan, med adressen Östergatan 35, finns sedan slutet av augusti Svenska Mäklarhuset (SMH) i nyrenoverade, fräscha lokaler. Det är Malin Strid, mäklare sedan 2012, som driver firman med hjälp av två kollegor. Malin tror på en ljus framtid för Landskrona och tycker det har varit spännande att se den utveckling staden redan gjort på de år hon drivit sitt företag här.

Malin är uppvuxen i Glumslöv och har varit franchisetagare i Landskrona sedan 2015. Då, 2015, hade firman sitt kontor på Storgatan, för att därefter flytta till Kungsgatan och nu till slut landat på Östergatan. Kontoret behövde större lokaler och drömde om ett läge med bättre synlighet och där människor i större utsträckning passerade på ett naturligt vis. När Malin tidigare i år gick förbi den då tomma lokalen, föll hon pladask. Lokalen hade perfekt läge, möjlighet till stora skyltfönster mot två riktningar, utsikt mot den vackra teaterparken och låg dessutom granne med det spännande nybygget kvarteret Jäntan. Det enda som egentligen var negativt var att den var i stort renoveringsbehov. Men, med mäklare som yrke och styrka i att se potential, såg Malin lätt förbi slitna ytor. Hon föreställde sig vilken fantastisk lokal det skulle kunna bli när ytorna åtgärdades och det härliga ljusinsläppet tilläts flöda in. Landskronahem beskriver hon som en tillmötesgående hyresvärd som har varit hjälpsam i såväl renoveringsprocessen som i att mötas kring en snäv tidsplan att iordningställa lokalen efter att kontraktet väl var på plats.

–Efter att vi kommit överens om tillträdet behövde renoveringen gå fort för att vi skulle kunna flytta in redan i augusti för att inte stå kontorslösa. Kommunikationen med Landskronahem har fungerat bra och de var snälla nog att låta oss ställa in saker redan några dagar innan tillträdet vilket underlättade enormt för oss.

Ett starkt önskemål från Malin och hennes kollegor var att nyttja de stora fönstren och dess möjligheter som öppna skyltfönster in mot lokalen. Hon upplever att Landskronahem lyssnade in och tog hänsyn till deras önskemål. Malin vill att hörnet där den nya lokalen finns ska bli en levande del av staden och tycker att hela stadsdelen håller på att få ett rejält lyft. Extra mycket uppskattar hon utsikten över teaterparken och ser fram emot att få följa årstidernas skiftningar.

–Vi märker att det här är ett naturligt stråk för såväl cyklister, gångtrafikanter och bilar. Det är många som stannar till vid våra skyltfönster och nyfiket inspekterar objekten vi visar upp i våra fönster. Vi ser gärna att folk kommer in spontant när de ser något av intresse, det är bara att öppna dörren och kliva in!

SMHs kunder beskriver hon som en stor blandning av olika typer av intressenter. Men att det under de senaste åren funnits en viss ökning av personer utifrån som upptäcker Landskrona. De lockas dels av smidig pendling till Helsingborg, Lund och Malmö och dels av närheten till havet.

Varför valde hon själv Landskrona?

–När jag startade företaget här 2015 upplevde jag att det var en stad som verkligen ville satsa, och det tycker jag att jag har fått bekräftat sedan dess. Det har varit otroligt roligt att få följa stadens utveckling och inte minst dess prisutveckling. Sen finns det självklart en charm i att arbeta på hemmaplan, det är trots allt här jag växte upp. Jag tror på Landskrona, det är helt enkelt en stad med så mycket positiva egenskaper och så bra läge för att inte uppskattas.

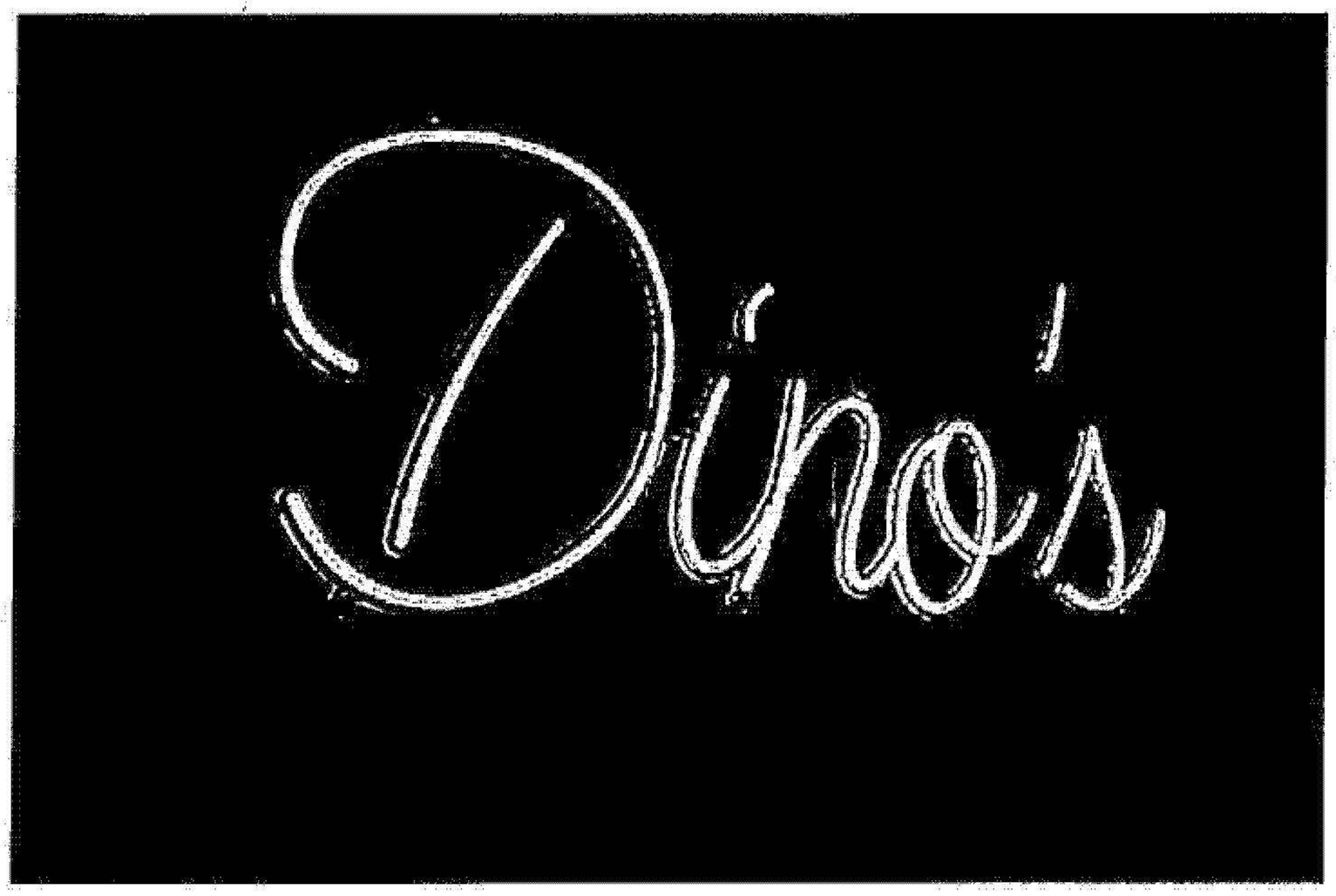


Dinos cafe - rejält käk med familjär känsla

På Nygatan 12 öppnade den 28 november en ny efterlängtad salladsbar i Landskrona. Det är Oliver Dickson, kock sedan över 20 år och en relativt nyinflyttad Landskronabo, som står bakom konceptet Dino´s Café & Catering. Med stor passion för mat och råvaror vill Oliver erbjuda Landskronaborna rejäl mat som den såg ut förr. Det är fokus på rejält käk, trevlig stämning och lokala råvaror.

I våras valde Oliver och hans fru Zara att flytta från Malmö till Landskrona. Zara kommer ursprungligen från Landskrona och för omkring tre år sedan köpte de, tillsammans med Olivers mamma, en kolonistuga i Landskrona. När paret blev gravida beslutade de sig för att flytta till Landskrona på heltid och flyttlasset gick till centrala Landskrona. Där var planen att pausa det annars hektiska livet för en stund och ta det lugnt med familjens nya lilla tillskott. Men efter endast en månad

20241021104879



av det nya familjelivet fick Oliver av en händelse syn på att lokalen på Nygatan skulle bli ledig och beslutade sig för att ta kontakt med hyresvärden Landskronahem.

Paret var redan, genom Zaras företag i Malmö där hon arbetar med hårförlängningar, vana vid att driva bolag, så när möjligheten öppnade sig för Olivers dröm om att en dag få öppna en egen lunchrestaurang, tog de helt enkelt chansen. När Oliver väl kommit i kontakt med rätt person på Landskronahem gick det fort. Han berättar att han fick veta att Landskronahem hade haft flera intressenter av lokalen, men nekat dessa då deras affärsideér verkade brista. Oliver, med över 20 års erfarenhet av kock i såväl Malmö, Göteborg och Köpenhamn, hade däremot god erfarenhet, en väl genomtänkt plan och hade dessutom undersökt kundunderlaget i Landskrona för sin verksamhet.

Landskronahem hjälpte till att anpassa lokalen enligt Olivers önskemål och den 28 november var det invigning för Landskronas nya salladsbar. Oliver arbetar själv i köket och kommer till att börja med en anställd i kassan. Det serveras fräscha sallader med möjlighet att mixa efter eget behag, bakad potatis, mackor, soppor och så något sött till kaffet. Huvuddelen av verksamheten är inriktad mot take-away samt catering, men det finns ett antal platser i lokalen där det går bra att slå sig ner för att avnjuta sin lunch.

Initialt planerar Oliver att hålla Dinos öppet 11-16 måndag till lördag, men har stora ambitioner att växa.

–Jag drömmer om att Dinos ska finnas här i många år framöver och bli ett välkänt namn. Det är en perfekt lokal att växa i och jag börjar hellre smart och bygger ut efterhand. Landskronahem har varit en mycket bra och hjälpsam hyresvärd. Med att börja smart menar Oliver att hushålla med liten budget och hellre välja återbruk i form av inredning och utrustning för att så småningom uppgradera. Han sköter sin egen marknadsföring och planerar att sticka ut genom att synas på lokala evenemang och tror att hans fäbless för 1990-talet kommer att hjälpa till att sätta Dinos på kartan.

–Jag har en viss förkärlek för 90-talet så det kommer att spelas mycket musik från den tiden här. Jag minns även 90-talet som en tid där det alltid fanns ställen att gå till för att få sig en rejäl, nygjord macka som man verkligen blev mätt på, så ska det vara här också. Jag vill att alla, från den ensamstående mamman till bankmannen i borstahusen, ska känna sig välkomna till Dinos. Min dröm är att kunna skapa det mesta av min mat från lokala råvaror, dit har jag inte nått ännu, men jag fortsätter leta lokala producenter.

Och namnet Dino då?

Jo, det är en eloge till en av familjens fyra hundar. Dino, är en äldre herre med kroniska höftproblem som fick bli maskot och låna ut sitt namn, när familjen i våras trodde att de skulle förlora honom. Men hunden Dino klarade sig fint och pryder nu i form av en illustration såväl logotyp som Dino's Café & Catering välkomnande fönster ut mot Nygatan.

20241021104880

Förvaltning - kontinuitet och flexibilitet

Verksamhetsområdet Förvaltning består idag av fem områdeskontor med sex bovärdar, sju fastighetsarbetare och en förvaltningschef. Det är en väl sammansatt organisation som arbetar tätt tillsammans med avdelningen Boservice, som är en utförandeorganisation åt förvaltningsavdelningen. Det, i kombination med goda samarbeten med övriga delar av organisationen, gör att koncernen kan leverera god samhällsnytta och välskötta fastigheter.

Avdelningen Förvaltning håller en god balans i att arbeta enligt satta planer och rutiner för kontinuerligt underhåll. Samtidigt krävs det en flexibilitet för att kunna åtgärda situationer som uppstår mer oplanerat.
Under året som gått har avdelningen genomgått vissa omorganisationer. En av våra bovärdar rekryterades internt till avdelningen för uthyrning vilket resulterade i att en ny bovärd fick anställas. Utöver det anställdes även en ny fastighetsarbetare och en ny snickare till Boservice. De har alla kommit in i organisationen på ett mycket bra sätt och visat på högt engagemang. Dessa rekryteringar är något yngre personer än våra befintliga medarbetare, vilket ökar vår mångfald och ger oss nya spännande perspektiv.
Året har, vilket alltid är att räkna med, gett oss utmaningar av olika slag. Vi har bland annat upplevt ökade kostnader på grund av omvärldssituationer, som vi på ett ansvarsfullt vis har parerat. Trots dessa utmaningar har vi genomfört en mängd underhålls-, renoverings- och moderniseringsarbeten. Några exempel är att vi har bytt fönster på fem fastigheter i stadsdelarna Väster och Centrum; att vi numera konsekvent sätter elektroniska låssystem vid alla våra renoveringar och att vi har fortsatt vårt kontinuerliga arbete för att våra utomhusmiljöer ska vara i gott skick för ökad trivsel och trygghet.
Utomhusmiljöer med god genomsyn

20241021104881



och luftiga miljöer hjälper oss dessutom med en lite mindre angenäm utmaning, nämligen att komma till bukt med råttor. Att råttor letar sig fram ur underjorden i samband med all den spännande byggnationen som sker i staden är dessvärre en oundviklig konsekvens. Vi har under året gått in i ett stort samarbete med staden, stadsutvecklingen och de andra fastighetsägarna för gemensamma krafttag mot detta problem, vilket har fått mycket goda resultat.
För verksamhetsområdet Förvaltning är goda samarbeten en nyckel i uppdraget att ta hand om koncernens bestånd av fastigheter och boendemiljöer. För att ge några exempel arbetar förvaltningen tätt med Boservice som består av skickliga vvs:are, snickare och en teknikgrupp som har hand om allt som har med it, ventilation och värme att göra. Avdelningen har även flertalet överlappande projekt tillsammans med Säkerhetsavdelningen i form av bland annat trygghetsronder och daglig kontakt samt utbyte med avdelningen för uthyrning.
Den typ av koncern som Landskronahus är kräver helt enkelt goda samarbeten och öppen kommunikation för att bidra till stadens utveckling. För förvaltningens del innebär det att arbeta utifrån underhållsplaner för att leverera välskötta fastigheter och utomhusmiljöer där våra invånare känner sig trygga, trivs och utvecklas.

20241021104882

Trygga boendemiljöer och säkra rutiner

På verksamhetsavdelningen Säkerhet har året i stort sett fortlöpt enligt våra redan väl förankrade rutiner och initiativ. Vi har nått goda resultat i vårt arbete kring trygga boendemiljöer där våra hyresgäster ska trivas och välja att bo. Vi har bland annat jobbat vidare med trygghetscertifieringar, samverkan, utbildningar samt förbättringsarbete utifrån undersökningar och verifierad data.

Vår säkerhetsavdelning verkar både för att skapa en trygg organisation där vår personal har ett högt säkerhetstänk, samt för att öka tryggheten för våra hyresgäster.

I slutet av oktober släppte polisen resultatet av sin årliga trygghetsmätning. Till vår stora glädje visade Landskrona sitt bästa resultat sedan dessa mätningar initierades år 2001. Såväl Landskronabornas totala upplevda trygghet, som tryggheten i området Karlslund hade ökat. Just Karlslund, som har varit ett område med stora utmaningar där vi har lagt stora resurser i vårt förbättringsarbete, hade ett markant bättre resultat jämfört med tidigare.

Det är en positiv trend som vi är mycket stolta över och som sporrar oss i vårt framtida arbete.

Ytterligare ett kvitto på våra insatsers betydelse kom den första december när Polismyndigheten publicerade sin lista över utsatta områden. Karlslund gick ned från riskområde till utsatt område vilket är den lägsta graden. Vi fortsätter nu arbetet om att i framtiden helt komma bort från listan. Resultaten från trygghetsmätningarna går hand i hand med det arbete vi utför för att trygghetscertifiera delar av våra fastigheter. Vi utgår från standard BoTryggt2030, en standard anpassad för fastighetsägare och satt av organisationen Tryggare Sverige. Vi har under 2023 certifierat sju av våra fastigheter enligt konceptet. Det ser vi som en milstolpe i vårt långsiktiga mål att kunna erbjuda trygghetcertifierade fastigheter i alla våra områden. Ännu ett exempel på hur vi arbetar utifrån Tryggare Sveriges evidensbaserade verktyg är det internationella konceptet vid namn CPTED (Crime Prevention Through Environmental Design), som ger direktiv i hur ett område bör utformas och anpassas för ökad trygghet. 2021 utförde Tryggare Sverige en trygghetsanalys och under sommaren 2023 en uppföljning av denna. Inför uppföljningen jobbade vi med åtgärdsplaner av framförallt fysiska åtgärder i vårt fastighetsbestånd. Det innebar exempelvis beskärning av växtligheten för bättre siktlinjer, tydliggörande av information i form av skyltar, utökningar av belysning och skapande av naturliga mötesplatser för de som rör dig i våra områden. Åtgärderna gav god utdelning och den uppföljande analysen visade på ytterligare bättre resultat än tidigare.

Liksom tidigare fortsätter vi att samarbeta med såväl staden som andra relevanta aktörer. Mycket samverkansarbete har skett i Karlslund, där vi inom stadens projekt "Säkerhet i området" tillsammans med polisen, staden och övriga fastighetsbolag sedan 2022 har regelbundna samverkansmöten. De insatser

20241021104883



vi gemensamt utför är bland annat att skapa en gemensam lägesbild över området, upprätta åtgärdsplaner för förändringar i respektive område, mörkerbesiktningar samt anordnar gemensamma verksamheter för de boende. Samverkansavtalet är planerat att fortsätta till och med 2024 och vi hoppas ännu fler goda resultat.

Vidare fortsätter vi vårt arbete tillsammans med de övriga sex största fastighetsbolagen genom ett projekt i stadens regi för att ytterligare komma till bukt med oriktig andrahandsuthyrning. I de fall otillåten uthyrning uppdagas har staden erbjudit fastighetsbolagen assistans för att åtgärda detta.

Ett viktigt steg för att öka säkerheten är att dra nytta av olika typer av tekniska lösningar. Några sådana exempel är att vi satsar på brandskydd genom att testa uppkopplade brandvarnare, ökar vår kameraövervakning och installerar elektroniska lås.

Vi delar gärna med oss av hur vi jobbar med vårt trygghetsarbete och har under året tagit emot två olika studiebesök. I maj besökte Sveriges Allmännyttas nätverk oss och under sommaren arrangerade Tryggare Sverige ett besök under temat "att vända utvecklingen". Vid båda tillfällena fick vi möjlighet att berätta om hur vi jobbar med säkerhet och trygghetsfrågor vilket uppskattades av deltagarna. Det blev dessutom en tydlig påminnelse för oss själva om att vi ska vara stolta över den betydelse våra ansträngningar faktiskt har i att skapa ett tryggare Landskrona.

20241021048S4

Marknad och medvetenhet

Trots det gångna årets föränderliga omvärld kvarstår vår strävan att vara ett bostadsföretag vars namn förknippas med trygghet, hållbarhet och allmännytta. Vi tar en aktiv roll i utvecklingen av Landskrona som stad och bidrar genom vårt arbete till att förbättra fastigheter, kvarter och hela stadsdelar. Vi jobbar helt enkelt för att förbättra bostadssituationen för alla i Landskrona.

Vår marknadsavdelning agerar ofta som en slags knutpunkt för övriga delar av organisationen. Täta samarbeten mellan våra verksamhetsområden gör att vi som helhet kan fortsätta leverera bra och prisvärda bostäder och lokaler.
Vårt arbete med kommunikation samspelar i hög grad med våra åtgärder för att skapa trivsamma boendemiljöer. Ett tydligt exempel på hur vår marknadsavdelning samarbetar med vår säkerhetsavdelning är att vi bland annat jobbat med upprustning av skyddsrum och att vi fortsatt arbeta med våra trygghetscertifieringar. Åtgärder som dessa vill vi synliggöra för våra hyresgäster, eftersom det bidrar till deras trivsel och trygghet.
Under året har vi fått möjlighet att stötta diverse föreningar och medborgarinitiativ som exempelvis föreningen HELA ideella, Karlslundsfesten och Österfesten. Det gör oss stolta när vi får möjlighet att bidra till att människor i olika stadsdelar möts och engagerar sig i sina boendemiljöer.

Ett stort fokus under året har varit att fylla våra vakanser i lägenheterna på Koppargården, vilket gett mycket goda resultat. Vi har sett inflyttning av såväl befintliga Landskronabor samt nyinflyttade som upptäckt vår fina stad. Flertalet boende på Emaljgatan 2 har på eget initiativ tagit på sig rollen som ambassadörer för sitt kvarter. Det är glädjande att se hur vårt gedigna arbete lönar sig när våra hyresgäster är så nöjda att de vill locka in nya grannar. Som prognosen ser ut kommer alla bostäder på Emaljgatan 2 vara uthyrda i början av 2024. Därefter är vår förhoppning att även Koppargården 25 börjar fyllas på i samma takt.
En god mångfald i stadsbilden utgör en väsentlig komponent för att skapa trivsamma boendemiljöer. Genom vår uthyrningspolicy, som ställer vissa krav på våra hyresgäster, har vi lyckats vända en tidigare negativ trend. Det är positivt för stadsbilden och lockar nya invånare.
Rent organisatoriskt har vi internt genomgått en del förändringar. Bland annat ersatte vi en av våra uthyrare genom en internrekrytering. En av våra tidigare bovärdar fick möjligheten att gå in i rollen som uthyrare, vilket har slagit mycket väl ut. Vi har även tagit en mer aktiv roll i visningen av våra lägenheter och ytterligare stärkt samarbetet med våra bovärdar för att undvika att lägenheter som behöver åtgärdas blir stående onödig tid. Det har skapat effektivare uthyrning och kortare vakanstider.

Vi strävar efter att ha tydlig kommunikation såväl internt som externt. Det är av yttersta vikt att vi visar vår närvaro och att staden och dess invånare känner sig trygga med vårt varumärke. Vi arbetar vidare med våra grundvärden och med att leverera bra produkter som talar sitt tydliga språk över det vi representerar.
Under det gångna året har detta till stor del handlat om att ta ansvarsfulla beslut kring strategiska investeringar för att behålla vår starka position.

20241071048S5





20241021104887

Energianvändning

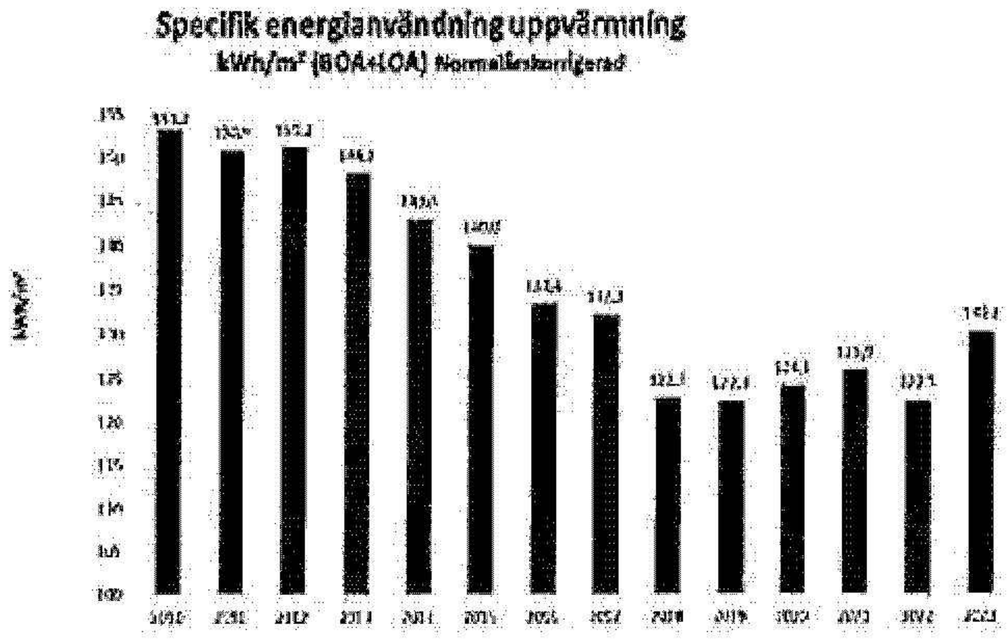
Energianvändning 2023

Fastighetssektorn står för en hög andel* av Sveriges totala energianvändning. Att minska energianvändningen samt öka andelen förnyelsebar energi är därför viktigt både avseende lägre miljöpåverkan samt ur ekonomisk aspekt. Landskronahus arbetar aktivt för att bygga och renovera långsiktigt hållbart. Detta skapar mervärde gällande förbättrat inomhusklimat och energiprestanda.

Covid 19 pandemin har under tidigare år haft en viss negativ påverkan på vår energiprestanda. Detta då många arbetade hemma vilket genererade högre förbrukningar gällande främst varm och kallvatten. En återgång till normala brukarmönster har nu skett.
De mycket kraftiga prishöjningarna på energi som skedde under 2022 har haft stor påverkan för fastighetssektorn. Många fastighetsbolag har haft stora kostnadsökningar för både el och värme. För Landskronahus handlar det främst om elpriset som under 2023 nästan tredubblades (från ca 1,3 kr/kWh till 3,6 kr/kWh) i jämförelse med år 2022. I samband med tidigare prishöjning mellan 2021/2022 infördes körschema för Landskronahus värmepumpsanläggningar för att kunna avgöra under vilka perioder dessa är lönsamma att ha i drift. Detta beror på att gällande avtal ger ett fjärrvärmepris som varierar kraftigt mellan årets månader oberoende av tidpunkt, medan elpriset i princip är fast. Vissa månader under 2022 var det mest gynnsamt att stänga av värmepumparna och i stället köpa fjärrvärme. Under 2023 har det under samtliga perioder varit olönsamt att köra någon av våra 6 stycken värmepumpsanläggningar. Detta har resulterat i ett behov att köpa in betydligt mer fjärrvärme, men har samtidigt kraftigt kunnat minska vår elanvändning. Fjärrvärme är generellt sett att beteckna som ett miljösmart val för uppvärmning av lokaler och bostäder. Landskronahus fjärrvärmeleverantör är Landskrona Energi. Deras fjärrvärmeproduktion är sedan år 2021 till 100% fossilbränslefri**.

Mål

För att uppnå visionen för år 2050*** gällande nettoutsläpp och energianvändning krävs ett målinriktat energiarbete med stort engagemang. Ett etappmål på vägen är "att reducera växthusgaser och energianvändningen samt att höja andelen förnybar energi.



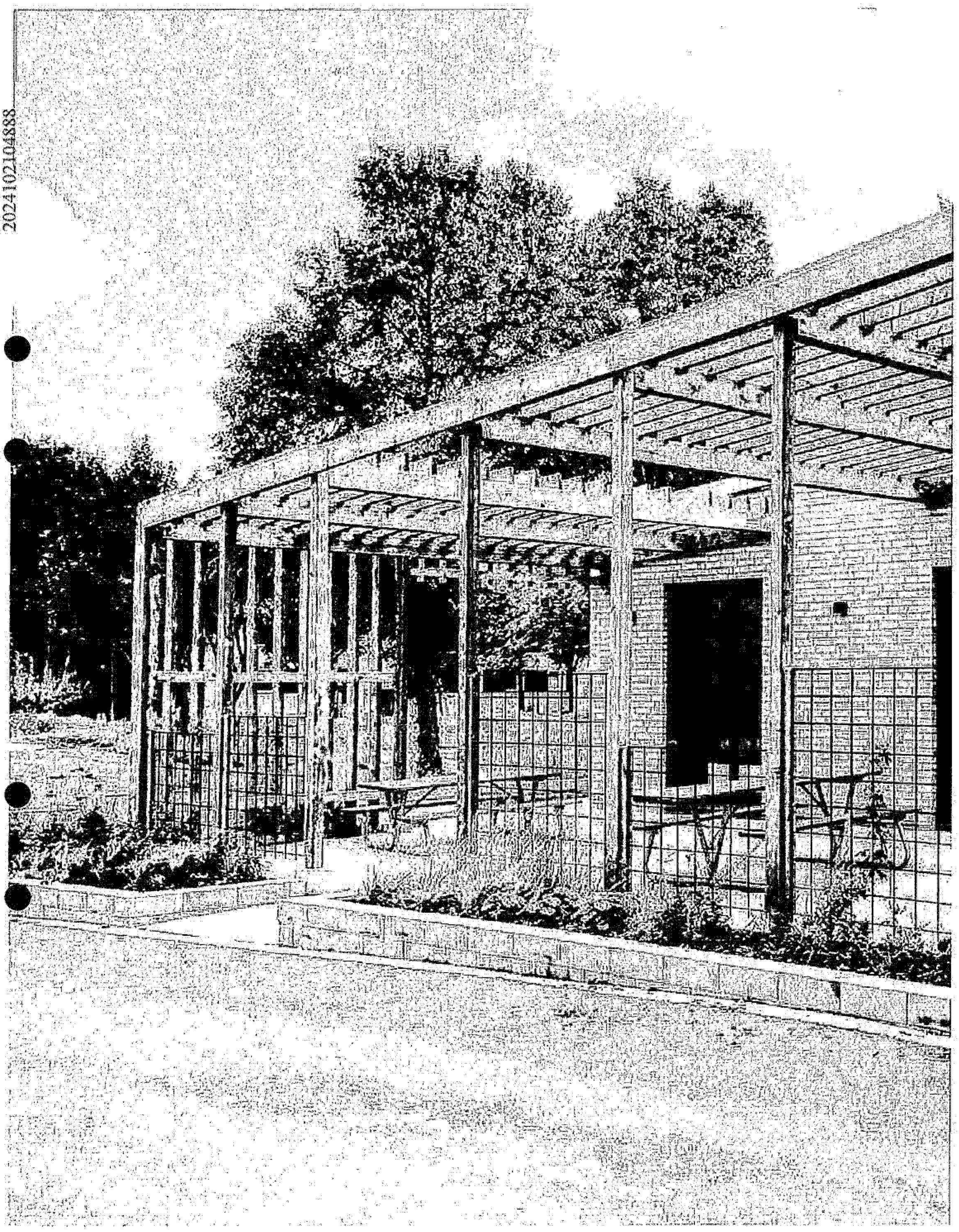
Värme

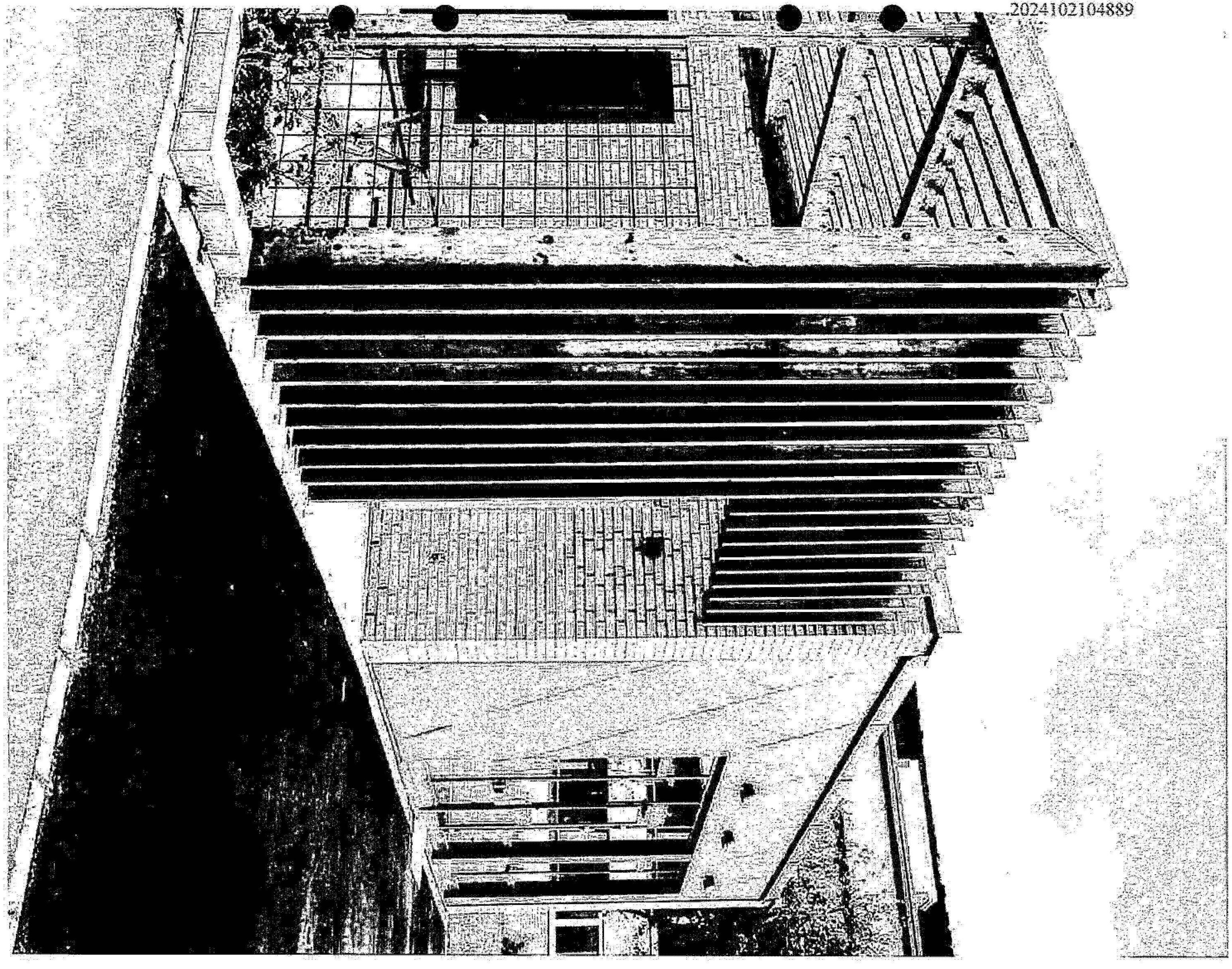
Energianvändningen för uppvärmning avseende 2023 uppgår totalt till 130,2 kWh/m 2 . Detta utgör en ökning med ca +6,3 % (ca +1470 MWh) jämfört med år 2022. Det ökade inköpsbehovet av fjärrvärme p.g.a. nedstängning av värmepumpar utgör dock hela +6,6 % (ca +1560 MWh). Detta ger att nettoresultatet är en minskning av värmeanvändningen med -0,4 % (ca -90 MWh).

El

Elförbrukningen i vårt fastighetsbestånd uppvisar en kraftig nedgång på 14,2 % (ca 515 MWh) för år 2023. Nedgången p.g.a. avstängda värmepumpar utgör 14,9 % (ca 540 MWh). Detta ger att nettoresultatet är en ökning av elanvändningen med 0,4 % (ca +25 MWh). Sammantaget gav nedstängningen av värmepumpsanläggningarna en besparing på ca 980 tkr (fjärrvärmeökning-el minskning). Ytterligare besparing tillkommer p.g.a. uteblivna kostnader för slitage, samt drift och underhåll av dessa.

*Energimyndighetens statistik över energiläget i Sverige (total slutlig användning per sektor).
**Enligt Landskronaenergi: https://landskronaenergi.se/privat/fjarrvarme/
***2009 fastställde EU målsättningen att unionen år 2050 ska ha minskat utsläppen av växthusgaser med 80–95 procent till 2050 jämfört med 1990 års nivåer. Sveriges riksdag satte som mål att energianvändning i bostadssektorn ska minska med 50 procent till år 2050. Visionen är att Sverige år 2050 inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser i atmosfären. Ett förverkligande av visionen kräver långsiktighet och ska konsekvent eftersträva de mest kostnadseffektiva lösningarna


20241021048888



20241021104890

Finans
För koncernen Landskronahus uppgick räntekostnaderna under året till totalt 31,4 (10,8) mkr.

Lånevolymen uppgick vid årsskiftet till 1 350,3 (1 088,4) mkr. Checkräkningskrediten nyttjades inte per den 31/12 och krediterna var fördelade på 15 (9) krediter hos 2 (2) långivare.

Resultat
Resultat efter finansnetto för koncernen uppgick till 7,3 (-6,3) mkr och årets resultat efter skatt blev 7,1 (0,7) mkr. Koncernens hyresintäkter uppgick till 259,7 (242,8) mkr.

Driftnettot, dvs. resultat före avskrivningar, centrala administration- och marknadsförings-kostnader, övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader och andel i intresseföretags resultat uppgår för koncernen till 96,2 (76,8) mkr. Driftkostnaderna uppgår totalt till 124,7 (113,2) mkr och fördelar sig enligt följande:mkr och fördelar sig enligt följande:

Driftskostnader 2023 (koncernen)	2023	2022
Skötsel	21,5	22,3
Reparationer	16,0	14,4
Administration	13,7	15,0
Värme	22,9	21,5
El	17,5	9,3
Vatten	10,9	10,6
Sophantering	6,6	5,6
Övriga driftkostnader	15,6	14,5
Totalt	**124,7**	**113,2**

Underhåll och investeringar
De totala underhållskostnaderna uppgår för koncernen till 32,9 (46,1) mkr. Därav utgör 11,0 (14,0) mkr planerat underhåll i ombyggnadsprojekt.

Investeringar i byggnader och pågående ny-, om och tillbyggnader uppgår till 162,9 (169,9) mkr. Investeringarna fördelar sig enligt följande:

	2023	2022
Totalombyggnad lägenheter	1,9	103,3
Nyproduktion	63,1	7,2
Tak, fönster och fasad	23,8	10,9
Lokalombyggnader	40,8	20,6
Diverse fastighetsinvesteringar	33,4	27,9
Totalt	**162,9**	**169,9**

20241021104891

Fastighetsvärdering
Koncernen har värderat hela sitt fastighetsbestånd under året. Grunden för värderingen är en kassaflödesmodell. Den innebär att driftnetto och restvärde vid kalkylperiodens slut räknas fram för respektive fastighet. Avdrag görs sedan för underhållsbehov, totalt sett på ca 62,7 mkr.

Värderingen visar på ett övervärde på 1 433 mkr efter hänsyn taget till beräknat underhållsbehov.

Förutsättningar fastighetsvärdering	Bokslut 2023	Bokslut 2022
Värdetidpunkt	31 dec 2023	31 dec 2022
Kalkylperiod	10 år	10 år
Inflation per år	2 %	2 %
Hyresutveckling per år	2 %	2 %
Utveckling av drift- och underhållskostnader per år	2 %	2 %
Ombyggnad/Underhåll	62,7 Mkr	62,7 Mkr
Vakansgrad bostäder	1 %	1 %
Direktavkastningskrav	4,0 - 9,0 %	4,0 - 9,0 %
Kalkylränta	6,0 - 9,0 %	6,0 - 9,0 %
Bokfört värde (Mkr)	1 975	1 795
Marknadsvärde (Mkr)	3 408	3 103
Övervärde (Mkr)	1 433	1 308

20241021104892



Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETENS ART OCH INRIKTNING

Bolaget är moderbolag i Landskrona stads kommunala fastighetskoncern, och ska äga och förvalta aktier och andelar i Landskrona stads hel- och delägda dotterbolag. Dotterbolagen i sin tur äger och förvaltar fastigheter i Landskrona stad med omnejd.

Styrelsen utses av Landskrona stad. Sammansättningen motsvarar mandatfördelningen i kommunfullmäktige. Styrelsen är vald till och med årsstämman 2027.

ÄGARDIREKTIV

Bolaget ska i egenskap av moderbolag i fastighetskoncernen säkerställa att ägardirektivet följs. Ägardirektivet ligger till grund för Landskronahus och koncernbolagens verksamhet. Tillsammans med vision, affärsidé, mål, värdegrund, organisation och syn på hållbarhet, samt signaler från omvärlden lägger ägardirektivet grunden för koncernens arbete.

Ägardirektivet har olika bäring inom koncernens fyra bolag och tar sig olika uttryck i dem. På ett övergripande plan framgår det att bolaget ska:

- Verka för att utveckla stadsdelen Karlslund, och bidra till att bryta en negativ trend med diverse sociala problem.
- Bidra till stadens utveckling genom att aktivt arbeta för att skapa en bättre balans mellan olika upplåtelseformer.
- Utveckla, äga och förvalta samhällsfastigheter för stadens behov.
- Äga och förvalta minst 20 procent av det totala utbudet av hyresbostäder i Landskrona.
- Följa den uthyrningspolicy som antagits av Landskrona Stadsutveckling.

Därtill har styrelsen i Landskronahus AB i uppdrag att skapa en organisation som är anpassad till bolagets förutsättningar.

Värdegrund - RAKT

Värdegrunden förklarar varför koncernen finns och ska visa vägen i allt arbete. Värdeorden som är en del av värdegrunden beskriver hur vi ska bete oss mot varandra samt mot våra kunder och vår övriga omvärld. Det innebär att vi i vårt dagliga arbete jobbar hårt för att nå framgång och håller vad vi lovar, tar ansvar, håller hög kvalitet och samarbetar med respekt för varandra. På det viset kan vi ligga i täten för att realisera Landskronas potential.

Resultat: Vi håller vad vi lovar genom att leverera rätt saker, på rätt sätt och i rätt tid. Genom vår professionella leverans bygger vi förtroende, tillit och resultat.

Ansvar: Vi har öppet sinne och ärliga avsikter i vår raka och tydliga kommunikation. Vi tar ansvar genom att leverera hög kvalitet med stort engagemang. Vi lyssnar och återkopplar. Vi behandlar varandra med omtanke och ger varandra utvecklande feedback och uppskattning. Vi har stor respekt för varandras olikheter.

Kvalitet: Vi är Landskronas bäst samlade fastighetskompetens. Vi arbetar med ständig utveckling och bemöter våra kunder med hög social och yrkesmässig kompetens.

Tillsammans: Genom samarbete uppnår vi resultat och bra relationer. Med ett utbyte av erfarenheter och kompetens levererar vi alltid tjänster av hög kvalitet. Delaktighet är viktigt för oss.

VISION

Vi har en ledande roll och realiserar Landskronas potential genom att skapa attraktiva bostäder och lokaler att bo och verka i.

AFFÄRSIDÉ

Förädla fastigheter i Landskrona stad genom professionell förvaltning, utveckling, service och skötsel.

20241021104893

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Landskronahus AB ägs till 100 % av Landskrona Stadshus AB, 559094-8344.

KONCERNENS BOLAG OCH UPPDRAG

Karlslunds Bostadsutvecklings AB utvecklar och förändrar kvarteren Kopparängen och Silverängen. Bolaget ska bidra till att öka tryggheten och säkerheten i området genom att arbeta för att öka mångfalden av upplåtelseformer och skapa ett socialt hållbart bostadsområde.

Landskrona Fastighetsförvaltning AB utvecklar och förvaltar fastigheter på uppdrag av Landskrona stad och ska bidra till effektiv fastighetsdrift.

AB Landskronahem är ett ledande och affärsdrivande bostadsföretag som erbjuder ett välskött och varierat utbud av bostäder i Landskrona. Med cirka 2 700 lägenheter är AB Landskronahem ett av Landskronas ledande bostadsföretag. Bolaget förvaltar även cirka 140 kommersiella lokaler.

Landskrona Verksamhetslokaler AB utvecklar, äger och förvaltar samhällsfastigheter för stadens behov.

Förstärkt uppsiktsplikt och intern kontroll

Den förstärkta uppsiktsplikten avser sådan kommunal företagsverksamhet som bedrivs i aktiebolagsform och är ett del- eller helägt kommunalt bolag. Det är styrelsen för det kommunala bolaget som i denna bestämmelse ålagts att bedöma och pröva om den verksamhet som bolaget bedrivit, under föregående kalenderår, varit kommunalrättsligt kompetensenligt, d v s har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med kommunallagens 6 kapitel § 1a. Om styrelsen finner att så inte är fallet ska den lämna förslag till fullmäktige om nödvändiga åtgärder.

Internkontrollreglementet som är fastställt av kommunfullmäktige, reglerar bland annat att nämnderna och de kommunala bolagen årligen ska göra en samlad bedömning i form av en bruttolista av den interna kontrollen som värderas med hjälp av väsentlighets- och riskanalyser. Den interna kontrollen ingår i fullmäktigeplanen som är kommunens styrmodell.

Landskronahus AB inklusive dotterbolag är helägda kommunala bolag. Landskronahus ABs styrelse har i sin bedömning kommit fram till att koncernens verksamhet har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna.

Koncernen Landskronahus i samråd med moderbolaget Landskrona Stadshus AB antog 2020 nya riktlinjer utvecklade av moderbolaget som anger hur arbetet med intern kontroll ska bedrivas. Det övergripande syftet med de nya riktlinjerna var att harmonisera koncernens rutiner för styrning, uppföljning och kontroll avseende arbetet med intern kontroll med den arbetsmetodik som tillämpas av kommunstyrelsen och nämnderna. En grundbult i riktlinjerna är utformningen av ändamålsenliga väsentlighets- och riskanalyser i kombination med en plan för intern kontroll.

MÅLUPPFÖLJNING

Koncernens huvudsakliga resultatmål ställs upp i ägardirektivet. Där anges vilka resultat före extraordinära poster av engångskaraktär som AB Landskronahem, Karlslunds Bostadsutveckling AB, Landskrona Verksamhetslokaler AB och Landskrona Fastighetsförvaltning AB ska leverera för 2023. Karlslunds Bostadsutveckling, Landskrona Verksamhetslokaler och Landskrona Fastighetsförvaltning överträffar resultatkraven medan Landskronahem hamnar något under:

(Mkr)	Landskronahem	Karlslunds Bostadsutveckling	Landskrona Verksamhetslokaler	Landskrona Fastighetsförvaltning
Ägardirektivets resultatkrav	31,9	-3,8	-0,7	1,6
Resultat 2023	28,9	2,5	0,0	1,9

20241021104894

Utöver resultatkravet i ägardirektivet finns det dessutom ett antal uppställda mål i koncernens affärsplan som ska vara uppfyllda senast vid årsstämman 2026. Fem strategiska perspektiv har identifierats som är avgörande för att koncernen ska kunna leva upp till sin vision. De fem strategiska perspektiven är kund, hållbarhet, process och utveckling, medarbetare och ekonomi. Varje område har brutits ned i ett antal delmål som ska uppnås för att kunna utvärdera det arbete som görs.

Kund
Det övergripande målet för kundperspektivet är att vi ska vara kundens förstahandsval, säkerställa hög kundnöjdhet och vara stadens främsta verktyg för att bygga, äga, utveckla och förvalta fastigheter. Konkreta mål som ska vara uppnådda till årsstämman 2026 är att koncernen ska bibehålla och utveckla vårt höga resultat för kundnöjdhet och att hyresgästerna ska ha engagerats i boendedialoger och boendedemokrati. Bedömningen görs att dessa mål kan uppnås.

Hållbarhet
Det övergripande målet för hållbarhetsperspektivet är att vi ska bidra till en socialt hållbar stad genom att främja integration och sysselsättning; öka tryggheten i våra bostadsområden och bidra till uppsatta klimatmål genom att bibehålla det goda arbetet med energifrågor. Landskronahus satsning på Karlslund är det enskilt största bidraget till att främja integration i staden och att öka tryggheten. Det är en enorm satsning både resursmässigt och ekonomiskt och har redan gett resultat de senaste åren. Det största beviset på det är att Karlslund inte längre klassificeras som ett särskilt utsatt område.

Vad gäller energifrågorna så finns det ett uppsatt mål att det årligen ska göras energibesparingar med 1-2 % per år.

Process och utveckling
Det övergripande målet för process och utveckling är att vi varje dag och i varje situation ska förbättra vår kvalitet och affärsmässighet både internt och externt och bidra till en bättre balans mellan upplåtelseformer. Målet kopplat till det förstnämnda är att samordna koncernens olika spetskompetenser och utföra arbetet på ett än mer effektivt sätt. Detta uppnås genom ett ökat samarbete och erfarenhetsutbyte mellan personalen i AB Landskronahem och Landskrona Fastighetsförvaltning AB.

För att uppnå det andra övergripande målet så krävs det att det utreds om det finns ett intresse bland hyresgäster att ombilda från hyresrätt till bostadsrätt samt att bygga och förvalta bostäder i områden där hyresrätten som upplåtelseform inte är välrepresenterad. Detta är ett ständigt pågående arbete som kommer att utvärderas.

Medarbetare
Det övergripande målet för medarbetarperspektivet är att ha engagerade medarbetare som med kunskap, förmåga och vilja bidrar till att utveckla företaget genom att utmana sig själva. Vi ska även ta fram potentialen i varje medarbetare genom en tydlig beskrivning av uppdraget, stödjande ledarskap och kontinuerlig dialog för utveckling.

Implementeringen av ett pulsmätningsverktyg gjordes under 2021 för att i realtid kunna mäta organisationens och medarbetarnas engagemang och välmående. På det sättet går det kontinuerligt att utvärdera hur väl koncernen lever upp till målen i medarbetarperspektivet. Detta arbete kompletteras med en kompetensutvecklingsplan och utvecklingssamtal för samtliga medarbetare.

Ekonomi
Det övergripande målet för ekonomiperspektivet är att ha en så god ekonomi som möjligt, för att uppfylla eller överträffa avkastningskravet i ägardirektivet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Landskrona Verksamhetslokaler förvärvade under året Fastighetsbolaget Albano Pallas AB som är ägare till fastigheterna Pallas 42, Albano 22 och Albano 8.

Landskrona Verksamhetslokaler har även förvärvat fastigheterna Landskrona Inägan 1 i Borstahusen, del av Landskrona Saxtorp 72:2, 86:1 och 15:26 i Häljarp och del av Landskrona Asmundtorp 1:275 i Asmundtorp. Bolaget bygger nya förskolor på tomterna.

Under året har Karlslunds Bostadsutveckling AB avyttrat mark till 3Hus i form av fastigheten Silverdalen 1.

20241021104895

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Koncernens verksamhet förväntas vara oförändrad det närmsta året.

FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen följer de finansiella riktlinjer med tillhörande placeringspolicy som har utfärdats av Landskrona Stadshus AB. Riktlinjerna reglerar bl.a. hur ränterisk och upplåning ska hanteras.

UTVECKLING AV VERKSAMHET, STÄLLNING OCH RESULTAT

Koncernen

(TKR)	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	259 699	242 781	235 229	225 903	254 031
Rörelseresultat	35 811	3 882	38 159	56 781	31 331
Resultat e. finansiella poster	7 273	-6 286	31 517	50 151	26 504
Balansomslutning	2 428 028	2 109 966	2 094 655	1 913 820	1 713 352
Soliditet [1]	37,9%	43,3%	47,8%	46,5%	49,8%
Justerad soliditet [2]	62,7%	66,1%	67,6%	65,5%	69,7%

[1] Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver (79,4%) i % av balansomslutningen vid årets slut

(2)Redovisat eget kapital plus obeskattade reserver (79,4%) och övervärdefastigheter i % av balansomslutningen vid årets slut inklusive övervärde fastigheter

Moderföretaget

(TKR)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelseresultat	-	-	-274	-525	-367
Resultat e. finansiella poster	358	447	-591	9 202	9 342
Balansomslutning	1 674 336	1 409 477	1 389 681	852 409	493 039
Soliditet [1]	19,5%	23,2%	23,5%	39,5%	68,3%

[1] Redovisat eget kapital i % av balansomslutningen vid årets slut

PERSONAL

Moderbolaget har inga anställda. Samtliga anställda i koncernen finns i dotterbolagen AB Landskronahem och Landskrona Fastighetsförvaltning AB.

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	100 088
Årets resultat	358 429
	458 517

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	358 000
i ny räkning balanseras	100 517
	458 517

20241021104896

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN

Den av styrelsen föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 19,5 % från 19,5 %. Soliditeten är, mot bakgrund av att bolagets verksamhet fortsatt bedrivs med lönsamhet, betryggande. Likviditeten i bolaget bedöms kunna upprätthållas på en likaledes betryggande nivå.

Styrelsen bedömer att utdelning till aktieägarna med föreslaget belopp är försvarlig med hänsynstagande till de krav som verksamhetens art och omfattning samt risker ställer på storleken av eget kapital och med hänsyn också till moderbolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Härvid har styrelsen även tagit hänsyn till de krav som koncernverksamhetens art och omfattning samt risker ställer på koncernens egna kapital och konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Även med beaktande av den föreslagna utdelningen kan moderbolaget förväntas kunna fullgöra sina förpliktelser på såväl kort som lång sikt och utdelningen påverkar inte negativt moderbolagets förmåga att göra eventuella nödvändiga investeringar.

Sammanfattningsvis konstaterar styrelsen att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till vad som anges i aktiebolagslagen 18 kap. 4 § jämförd med 17 kap. 3 § andra och tredje styckena.

Beträffande moderföretagets och koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat-och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

20241021104897



20241021104898

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (tkr)

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2022	**326 787**	**499 761**	**87 413**	**913 961**
Årets resultat			681	681
Transaktioner med ägare:				
Utdelning till ägare			-264	-264
Utgående balans per 31 december 2022	**326 787**	**499 761**	**87 830**	**914 378**

	Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare			
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Ingående balans per 1 januari 2023	**326 787**	**499 761**	**87 830**	**914 378**
Årets resultat			7 086	7 086
Transaktioner med ägare:				
Utdelning till ägare			-347	-347
Utgående balans per 31 december 2023	**326 787**	**499 761**	**94 569**	**921 117**

I januari 2019 förvärvade Landskronahus AB dotterföretaget AB Landskronahem från ägarbolaget Landskrona Stadshus AB. Förvärvet skedde mot en köpeskilling motsvarande bokfört värde på andelarna i Landskrona Stadshus AB. Då transkationen är en närståendetransaktion (common control) reglerar inte redovisningsregelverket K3 hur sådan redovisning ska ske. Den del som det förvärvade egna kapitalet i AB Landskronhemkoncernen översteg anskaffningvärdet på andelarna har därför redovisats direkt mot eget kapital som Övrigt tillskjutet kapital.

20241021104899

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (tkr)

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	**326 787**	**100**	**264**	**327 151**
Disposition av föregående års resultat		264	-264	-
Årets resultat			347	347
Transaktioner med ägare:				
Utdelning till ägare		-264		-264
Utgående balans per 31 december 2022	**326 787**	**100**	**347**	**327 234**

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2023	**326 787**	**100**	**347**	**327 234**
Disposition av föregående års resultat		347	-347	-
Årets resultat			358	358
Transaktioner med ägare:				
Utdelning till ägare		-347		-347
Utgående balans per 31 december 2023	**326 787**	**100**	**358**	**327 245**

20241021104900

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2023	2022
Hyresintäkter	3	259 699	242 781
Driftskostnader		-124 722	-113 211
Underhållskostnader		-31 880	-46 073
Fastighetsskatt		-6 943	-6 736
Driftnetto		**96 154**	**76 761**
Av- och nedskrivningar		-57 886	-52 043
Resultat efter avskrivningar		**38 269**	**24 718**
Centrala försäljnings- och administrationskostnader	8	-13 683	-13 290
Övriga rörelseintäkter	5	33 707	48 932
Övriga rörelsekostnader	9	-22 482	-56 478
Rörelseresultat	4,6,7	**35 811**	**3 882**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	2	2
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	3 359	659
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	15	-513	-
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-31 385	-10 829
Resultat efter finansiella poster		**7 273**	**-6 286**
Skatt på årets resultat	13	-187	6 967
ÅRETS RESULTAT		**7 086**	**681**

20241021041901

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2023	2022
Central administration och Marknadsföring		-592	-709
Övriga rörelseintäkter	5	592	709
Rörelseresultat	4,6,7	**0**	**0**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	1 385	489
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	30 526	10 577
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-31 553	-10 619
Resultat efter finansiella poster		**358**	**447**
Resultat före skatt		**358**	**447**
Skatt på årets resultat	13	-	-100
ÅRETS RESULTAT		**358**	**347**

20241021049O2

BALANSRÄKNING

		Koncernen		Moderföretaget	
	Not	2023	2022	2023	2022
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	16	1 939 303	1 761 647	-	-
Markanläggning	17	35 447	32 857	-	-
Maskiner och inventarier	18	4 082	6 579	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	219 969	137 255	-	-
		2 198 801	**1 938 338**	**-**	**-**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20	-	-	359 347	358 347
Fodringar hos koncernföretag	21	-	-	777 440	861 440
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	617	1 130	-	-
Andra långfristiga fodringar	23	40 172	32 757	-	-
		40 789	**33 887**	**1 136 787**	**1 219 787**
Summa anläggningstillgångar		**2 239 590**	**1 972 225**	**1 136 787**	**1 219 787**
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyres- och kundfordringar		10 751	17 628	-	-
Fordringar hos koncernföretag		15	-	535 896	189 530
Aktuella skattefordringar		910	774	94	-
Övriga fordringar	24	157 309	98 387	1 559	160
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	15 193	20 939	-	-
		184 178	**137 728**	**537 549**	**189 690**
Kassa och bank		**4 260**	**13**	**-**	**-**
Summa omsättningstillgångar		**188 438**	**137 741**	**537 549**	**189 690**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 428 028**	**2 109 966**	**1 674 336**	**1 409 477**

20241021041903

	Not	Koncernen 2023	Koncernen 2022	Moderföretaget 2023	Moderföretaget 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	26	326 787	326 787	326 787	326 787
Övrigt tillskjutet kapital		499 761	499 761	-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		94 569	87 830	-	-
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust		-	-	100	100
Årets resultat		-	-	358	347
Summa Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**921 117**	**914 378**	**327 245**	**327 234**
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	27	23 137	17 143	-	-
Övriga avsättningar		1 024	424	-	-
		24 161	**17 567**	-	-
Långfristiga skulder	28				
Skulder till kreditinstitut		8 282	8 348	-	-
Skulder till koncernföretag		810 000	895 000	810 000	895 000
		818 282	**903 348**	**810 000**	**895 000**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		65	65	-	-
Leverantörsskulder		76 896	41 088	-	-
Skulder till koncernföretag		543 983	193 159	536 912	187 111
Aktuella skatteskulder		3 019	2 004	-	81
Övriga kortfristiga skulder		4 757	6 423	27	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	35 748	31 934	152	50
		664 468	**274 673**	**537 091**	**187 243**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 428 028**	**2 109 966**	**1 674 336**	**1 409 477**

20241021104904

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 811	3 882
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Av- och nedskrivningar	58 104	52 258
Realisationsresultat	-437	5 429
Utrangeringar	708	25 648
Avsättningar	600	-33
Erhållen ränta	3 361	661
Erlagd ränta	-30 938	-10 382
Betald inkomstskatt	-521	599
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**66 688**	**78 062**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	1 983	-19 135
Minskning(-)/ökning(+) rörelseskulder	-34 978	769
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**33 693**	**59 696**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av koncernföretag	-75 407	-
Investering i byggnad, mark och markanläggning	-162 923	-169 878
Investering i inventarier	-292	-1 951
Försäljning av byggnad, mark och markanläggning	2 279	8 401
Försäljning av inventarier	-	72
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-7 890	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-244 233**	**-163 356**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	262 000	20 000
Amortering av lån	-66	-65
Utbetald utdelning	-347	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**261 587**	**19 671**
Årets kassaflöde	**51 047**	**-83 990**
Likvida medel vid årets början	**89 807**	**173 797**
Likvida medel vid årets slut*	**140 854**	**89 807**

* Inkl behållning koncernkonto, som i balansräkning ingår i övriga fordringar.

20241021104905

Moderföretagets kassaflödesanalys	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-	-
Erhållen utdelning	489	-
Erhållen ränta	30 526	10 577
Erlagd ränta	-31 553	-10 619
Betald inkomstskatt	-175	-117
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-713**	**-159**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	500	-905
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	2 930	-330
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**2 717**	**-1 394**
Investeringsverksamheten		
Utlåning till koncerföretag	-262 000	-20 000
Utbetalt aktieägartillskott	-1 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-263 000**	**-20 000**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	262 000	20 000
Utbetald utdelning	-347	-264
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**261 653**	**19 736**
Årets kassaflöde	**1 370**	**-1 658**
Likvida medel vid årets början	**160**	**1 818**
Likvida medel vid årets slut*	**1 530**	**160**

Inkl behållning i koncernkonto, som i balansräkningen ingår i övriga fordringar

20241021104906

Bokslutskommentarer

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer (belopp i tkr)

Not 1 Allmän information

Landskronahus AB med organisationsnummer 559174-0468 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Landskrona. Adressen till huvudkontoret är Emaljgatan 1 i Landskrona.

Moderföretag i den största koncernen som Landskronahus AB ingår är Landskrona Stadshus AB, org. nr. 559094-8344, med säte i Landskrona.

Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning ("K3").

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget Landskronahus AB och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, ska hänsyn tas till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Hänsyn ska också tas till om företaget genom agent har möjlighet att styra verksamheten. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget. Se avsnitt Rörelseförvärv nedan för redovisning av förvärv och avyttring av dotterföretag.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Förvärv av fastigheter via bolag

Ett bolagsförvärv kan antingen betraktas som ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv. Bolagsförvärv vars primära syfte är att komma över det köpta bolagets fastigheter och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration har en underordnad betydelse för förvärvets genomförande, behandlas i normalfallet som ett tillgångsförvärv. Bolagsförvärv där det köpta bolagets förvaltningsorganisation och administration har en stor betydelse för förvärvets genomförande och värdering behandlas istället som ett rörelseförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas uppskjuten skatt på fastigheternas övervärden i enlighet med vad som överenskommits i köpekontraktet. Vid rörelseförvärv redovisas uppskjuten skatt med aktuell nominell skattesats på fastigheternas övervärden och andra temporära skillnader hänförbara till de förvärvade tillgångarna och skulderna.

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter.

Hyresintäkter

Företagets intäkter består av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende leasingavtal.

Fastighetsförsäljning

Resultat från fastighetsförsäljning redovisas då risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen. Vinst eller förlust som uppstår vid försäljning av förvaltningsfastighet utgörs av skillnaden mellan försäljningspris och redovisat värde.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida

20241021104907

in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

Leasingavtal
Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Koncernen innehar endast operationella leasingavtal.

Koncernen som leasetagare
Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

Koncernen som leasegivare
Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Låneutgifter
Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro m m samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda planer
För avgiftsbestämda planer betalar koncernen fastställda avgifter till en separat oberoende juridisk enhet och har ingen förpliktelse att betala ytterligare avgifter. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas vilket normalt sammanfaller med tidpunkten för när premier erläggs.

Förmånsbestämda pensionsplaner
För förmånsbestämda pensionsförpliktelser har koncernen en förpliktelse att lämna överenskomna ersättningar till nuvarande och tidigare anställda. Koncernen bär i allt väsentligt risken att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas i enlighet med de förenklingsregler som finns i K3 kap. 28 punkt 21.

Inkomstskatter
Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt
Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga

20241021104908

för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden
Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, redovisas skatteeffekten i förvärvskalkylen.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns.

För tillgångar som delats upp i komponenter räknas utgifter för utbyte av sådan komponent in i tillgångens redovisade värde. Motsvarande gäller för tillkommande nya komponenter. För tillgångar som inte har delats upp i komponenter räknas tillkommande utgifter som är väsentliga in i tillgångens redovisade värde när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla koncernen, och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Avskrivningar enligt plan har beräknats utifrån respektive komponents förväntade nyttjandeperiod, 25-100 år. Avskrivningar enligt plan på markanläggningar har gjorts med 5%. Avskrivningar enligt plan på inventarier har gjorts med 20%, på datautrustning med 33,3% och på anslutningsavgifter med 2%, allt beräknat på anskaffningsvärden.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen
Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. När tillkommande utgifter räknas in i anskaffningsvärdet (se ovan) tas det redovisade värdet på de delar som byts ut bort från balansräkningen.

Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

20241021104909

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som koncernen beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har koncernen använt budget för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning har omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör koncernen en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Upplupet anskaffningsvärde
Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar
Vid varje balansdag utvärderar koncernen om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. Diskonte-

20241021104910

ring sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

För finansiella anläggningstillgångar som inte värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena tillgången förväntas ge.

Likvida medel
Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Eventualförpliktelser
En eventualförpliktelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Redovisningsprinciper för moderföretaget
Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Finansiella instrument
Finansiella instrument redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.



202410210491

20241021104912

Not 3 Hyresintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
Hyresintäkternas fördelning	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter bostäder	207 401	197 665	-	-
Hyresintäkter lokaler	48 179	41 050	-	-
Hyresintäkter garage och p-platser	4 119	4 066	-	-
Summa	**259 699**	**242 781**	**-**	**-**

Not 4 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasetagare
Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 176 (185) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
Förfallotidpunkt	2023	2022	2023	2022
Inom ett år	250	53	-	-
Senare än ett år men inom fem år	624	-	-	-
Senare än fem år	-	-	-	-
Summa	**874**	**53**	**-**	**-**

Operationella leasingavtal - leasegivare
Koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende kommersiella lokaler som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 42 273 (40 158) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
Förfallotidpunkt	2023	2022	2023	2022
Inom ett år	54 268	40 449	-	-
Senare än ett år men inom fem år	197 688	108 536	-	-
Senare än fem år	420 642	165 695	-	-
Summa	**672 598**	**314 680**	**-**	**-**

20241021104913

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Försäkringsersättning	215	1 487	-	-
Återvunna fordringar	82	181	-	-
Intäkter från koncernbolag	-	-	592	709
Erhållna bidrag	4 500	-	-	-
Övriga intäkter	5 455	24 067	-	-
Vinst vid försäljning av mark	437	2 554	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	23 018	20 643	-	-
Summa	**33 707**	**48 932**	**592**	**709**

Not 6 Upplysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Mazars AB				
revisionsuppdrag	453	430	59	68
övriga tjänster	-	39	-	39
Summa	**453**	**469**	**59**	**107**

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

20241021104914

Not 7 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023		2022	
Medeltalet anställda	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Dotterföretag				
Sverige	68	49	73	51
Totalt i dotterföretag	**68**	**49**	**73**	**51**
Totalt i koncernen	**68**	**49**	**73**	**51**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen				
Kvinnor:				
styrelseledamöter	1	2	1	2
Män:				
styrelseledamöter	6	5	6	5
Totalt	**7**	**7**	**7**	**7**

	2023		2022	
Löner, andra ersättningar m m	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensions-kostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensions-kostnader)
Dotterföretag	34 382	17 972	35 610	15 257
		(2 789)		(3 161)
Totalt i koncernen	**34 382**	**17 972**	**35 610**	**15 257**
		(2 789)		**(3 161)**

	2023		2022	
Löner och andra ersättningar (fördelade mellan styrelse-ledamöter och anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda
Dotterföretag	1 551	32 831	1 689	33 921
Totalt i koncernen	**1 551**	**32 831**	**1 689**	**33 921**

Pensioner

Av koncernens pensionskostnader avser 555 (566) Tkr gruppen styrelse och VD.

Av moderföretagets pensionskostnader avser 0 (0) Tkr gruppen styrelse och VD.

20241021041915

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

I koncernens centrala administrations- och försäljningskostnader ingår avskrivningar på maskiner och inventarier med 219 (215) Tkr.

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Förlust vid utrangering av inventarier och fastighetskomponenter	-625	-11 856	-	-
Förlust vid avyttring av fastighet	-176	-8 032	-	-
Vidarefakturerade kostnader	-2 732	-18 380	-	-
Övriga förvaltningskostnader	-18 949	-18 210	-	-
Summa	**-22 482**	**-56 478**	**-**	**-**

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelning	2	2	-	-
Summa	**2**	**2**	**-**	**-**

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	3 359	659	110	15
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	30 416	10 562
Summa	**3 359**	**659**	**30 526**	**10 577**

20241021049i6

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	-886	-639	-2	-2
Räntekostnader, koncernföretag	-30 499	-10 190	-31 551	-10 617
Summa	**-31 385**	**-10 829**	**-31 553**	**-10 619**

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-1 212	-253	-	-100
Uppskjuten skatt	1 025	7 220	-	-
Skatt på årets resultat	**-187**	**6 967**	**-**	**-100**

Teoretisk skatt

Avstämning av redovisad skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	7 273	-6 286	358	447
Skatt beräknad enligt svensk skattesats 20,6%	-1 498	1 295	-74	-92
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-3 638	-958	-211	-9
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	82	68	285	101
Effekt av utnyttjade tidigare ej värderade underskottsavdrag	5 088	6 800	-	-
Effekt av diskonterad uppskjuten skatt	-221	-73	-	-
Summa	**-187**	**7 132**	-	-
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-	-165	-	-100
Årets redovisade skattekostnad	**-187**	**6 967**	**-**	**-100**

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår per balansdagen till 258 747 (265 324) tkr och 0 (0) tkr i moderbolaget.
Av de skattemässiga underskottsavdragen har 151 648 (132 455) tkr värderats i koncernen och i moderbolaget har 0 (0) tkr värderats.

20241021104917

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023	2022
Anteciperad utdelning från AB Landskronahem	1 385	489
Summa	**1 385**	**489**

Not 15 Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar

	Koncernen	
	2023	2022
Nedskrivningar	-513	-
Summa	**-513**	-

Not 16 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 478 753	2 245 814	-	-
Anskaffning genom bolagsförvärv	169 693	-	-	-
Förvärv under året	20 358	475	-	-
Omklassificeringar	55 591	259 870	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-2 913	-27 406	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 721 482**	**2 478 753**	-	-
Ingående avskrivningar	-717 106	-670 862	-	-
Tillkommande genom bolagsförvärv	-21 210	-	-	-
Försäljningar/utrangeringar	194	1 673	-	-
Årets avskrivningar	-52 592	-47 917	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-790 714**	**-717 106**	-	-
Ingående uppskrivningar	-	-	-	-
Tillkommande genom bolagsförvärv	8 825	-	-	-
Årets avskrivningar	-241	-	-	-
Utgående ackumulerande uppskrivningar	**8 584**	-	-	-
Ingående nedskrivningar	-	-	-	-
Tillkommande genom bolagsförvärv	-49	-	-	-
Utgående ackumelerande nedskrivningar	**-49**	-	-	-
Utgående planenligt restvärde	**1 939 303**	**1 761 647**	-	-

I utgående anskaffningsvärde för byggnader ingår ackumulerade aktiverade räntor med 5 119 (5 119) tkr. Inga räntor har aktiverats sedan 2005.

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Verkligt värde uppgår till 3 408 400 (3 103 100) tkr. Grunden för värderingen är en kassaflödesmodell. Den innebär att driftnetto och restvärde vid kalkylperiodens slut räknas fram för respektive fastighet.

20241021104918

Not 17 Markanläggning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	64 781	48 818	-	-
Omklassificeringar	5 072	15 963	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**69 853**	**64 781**	-	-
Ingående avskrivningar	-31 924	-30 239	-	-
Årets avskrivningar	-2 482	-1 685	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-34 406**	**-31 924**	-	-
Utgående planenligt restvärde	**35 447**	**32 857**	-	-

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	23 290	25 386	-	-
Inköp	292	1 951	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-491	-4 047	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 091**	**23 290**	-	-
Ingående avskrivningar	-16 711	-18 075	-	-
Försäljningar/utrangeringar	491	4 023	-	-
Årets avskrivningar	-2 789	-2 659	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-19 009**	**-16 711**	-	-
Utgående planenligt restvärde	**4 082**	**6 579**	-	-

20241021104919

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående redovisat värde	137 255	257 476	-	-
Tillkommande genom bolagsförvärv	245	-	-	-
Omklassificeringar	-60 013	-275 833	-	-
Investeringar	142 566	169 403	-	-
Utrangeringar	-84	-13 791	-	-
Utgående redovisat värde	**219 969**	**137 255**	-	-

Not 20 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	358 647	358 647
Lämnade aktieägartillskott	1 000	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**359 647**	**358 647**
Ingående nedskrivningar	-300	-300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-300**	**-300**
Utgående redovisat värde	**359 347**	**358 347**

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

			Bokfört värde	
Företagets namn	Kapital och röstens andel	Antal andelar	2023	2022
Landskrona Fastighetsförvaltning AB	100%	200 000	200	200
AB Landskronahem	100%	398 000	326 587	326 587
Landskrona Verksamhetslokaler AB	100%	500	32 560	31 560
Summa			**359 347**	**358 347**

Företagets namn	Orgnr	Säte
Landskrona Fastighetsförvaltning AB	559174-0492	Landskrona
AB Landskronahem	556041-4822	Landskrona
Landskrona Verksamhetslokaler AB	559150-4898	Landskrona

20241021104920

Not 21 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	-	-	861 440	1 025 440
Tillkommande fordringar	-	-	262 000	20 000
Omklassificeringar	-	-	-346 000	-184 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**-**	**-**	**777 440**	**861 440**
Utgående redovisat värde	**-**	**-**	**777 440**	**861 440**

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 130	1 130	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 130**	**1 130**	**-**	**-**
Ingående nedskrivningar	-	-	-	-
Årets nedskrivningar	-513	-	-	-
Utgående ackumelerade nedskrivningar	**-513**	**-**	**-**	**-**
Utgående redovisat värde	**617**	**1 130**	**-**	**-**

Not 23 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	32 757	32 757	-	-
Tillkommande fordringar	7 415	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40 172**	**32 757**	**-**	**-**
Utgående redovisat värde	**40 172**	**32 757**	**-**	**-**

Not 24 Övriga fordringar

Ingår behållning på koncernkonto Landskrona Stad med 136 594 (89 794) tkr för koncernen. För moderbolaget ingår behållning på koncernkonto Landskrona stad med 1 530 (160) tkr.

20241021104921

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Återbäring mm HBV	667	353	-	-
Försäkringskostnader	11 503	10 188	-	-
Försäkringsersättningar	-	5 783	-	-
Övriga poster	3 023	4 615	-	-
Summa	**15 193**	**20 939**	**-**	**-**

Not 26 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 326 787 000 aktier.

Not 27 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Temporära skillnader återfinns i följande poster:				
Obeskattade reserver	237	168	-	-
Byggnad och mark	54 140	44 260	-	-
Skattemässiga underskottsavdrag	-31 240	-27 285	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	**23 137**	**17 143**	**-**	**-**

Not 28 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:				
Skulder till kreditinstitut	8 023	8 088	-	-
Skulder till koncernföretag	-	195 000	-	195 000
Summa	**8 023**	**203 088**	**-**	**195 000**

20241021104922

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	5 141	5 395	-	-
Övriga upplupna kostnader	6 184	3 208	152	50
Förutbetalda hyror	24 423	21 692	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	-	1 639	-	-
Summa	**35 748**	**31 934**	**152**	**50**

Not 30 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
Ställda säkerheter	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	9 000	9 000	-	-
Summa	**9 000**	**9 000**	**-**	**-**
Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelse Fastigo	665	704	-	-
Summa	**665**	**704**	**-**	**-**

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 32 Disposition av företagets vinst

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel 458 517 kr

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 358 000 kr.
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 100 517 kr.

20241021104923

Landskrona den 28/2 2024

Kenneth Håkansson
Styrelsens ordförande

Anders Kjellström

Mattias Adolfsson

Sven Persson

Emil Fennstam

Mecide Özer

Elvir Mesanovic

Mikael Forsberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1/3 2024
Mazars AB
Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

20241021047924

mazars

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Landskronahus AB
Org. nr 559174-0468

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Landskronahus AB för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvarig för våra uttalanden.

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

PRAXITY™
Empowering Business Globally

20241021104925

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Landskronahus AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens 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 och koncernens 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

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

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

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

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

Helsingborg, 2024-03-01

Mazars AB

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor

PRAXITY
Empowering Business Globally


20241021104926
65

