



# Årsredovisning 2021



*Landskronahems hyresgäster i det gamla vattentornet i Landskrona kan låta blicken sträcka sig milsvid.*

Formgivning, text, foto, illustrationer och produktion, Moob



## Innehåll

<b>Vd:n har ordet</b>	<b>4</b>
<b>Projekt - Med blicken mot framtiden</b>	<b>6</b>
<b>Vi hälsar på! - Friskis &amp; Svettis</b>	<b>10</b>
<b>Vi hälsar på! - Madame Butterfly Tattoo</b>	<b>12</b>
<b>Vi hälsar på! - Dentalstudion Landskrona</b>	<b>14</b>
<b>Boservice - En del av Landskronahems förvaltning</b>	<b>16</b>
<b>Förvaltning - Flexibilitet, ansvar och goda relationer</b>	<b>18</b>
<b>Säkerhet - trygghet och förebyggande</b>	<b>20</b>
<b>LFAB - Samlokaliserad spetskompetens</b>	<b>22</b>
<b>Energianvändning</b>	<b>25</b>
<b>Ekonomi</b>	<b>26</b>
<b>Nyckeltal</b>	<b>28</b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>32</b>
<b>Eget kapital</b>	<b>38</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>40</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>42</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>44</b>
<b>Bokslutskommentarer</b>	<b>46</b>
<b>Revisionsberättelse</b>	<b>63</b>
<b>Granskningsrapport</b>	<b>66</b>
<b>Styrelse</b>	<b>67</b>

*Den formella delen enligt Årsredovisningslagen, s. 32-61, omfattas av revisorernas granskning.*



## En föränderlig men trygg vardag

Så är det återigen dags att lägga ännu ett år till handlingarna. Ett år präglad av de utmaningar som pandemin fortsatt förde med sig, men framförallt ett år som vi på Landskronahus ser tillbaka på med stolthet.

Under 2021 har vi lagt kraft på att säkerställa att koncernen når både lönsamhet och har en stabil grund, i form av ett väl avvägt underhåll för att generera lönsam tillväxt över tid. I samband med att koncernen fick nya ägardirektiv, har vi fokuserat på att sänka vår kostnadsmassa och samtidigt behålla en balanserad nivå på vårt underhåll. Utan att för den delen tumma på bibehållen kvalitet och vårt viktigaste mål, nöjda och trygga hyresgäster. Detta innebär en ständig balansgång och dagliga prioriteringar, något vi alla på Landskronahus arbetar gemensamt för.

Förändring, stabilitet och trygghet är begrepp vi hör om i hela samhället. Vår nya vardag, är en vardag där vi lär oss leva med viss förändring. Då är stabilitet och trygghet otroligt viktigt. Landskronahus applicerar detta genom renovering och upprustning av våra fastigheter och områden, för att skapa en säkrare och bättre miljö för våra hyresgäster, samt stadens invånare.

I oktober offentliggjorde polisen sin nya lista över utsatta områden i Sverige. Den visade glädjande nog att Karlslund inte längre klassas som ett utsatt område. Ett kvitto på att Landskronahus nedlagda arbete har gett resultat och att utvecklingen har vänt i en positiv riktning. Det återstår dock mycket arbete i området och det gäller att fortsätta att arbeta aktivt och kontinuerligt med säkerheten, för att inte tappa mark. Det är en utmaning vi ser fram emot att fortsätta ta oss an.

Delar av vår organisation fortsatte under året i stor utsträckning att arbeta hemifrån. Vi iakttog stor försiktighet för att minska spridningen av Corona. Detta har av naturliga skäl haft en viss påverkan på vår verksamhet och vi har inte haft en möjlighet att

möta våra hyresgäster på samma sätt som tidigare. Men inget ont som inte för något gott med sig, den nya vardagen har bidragit till nya mer digitalt sätt att arbeta. Sätt som i många fall kan skapa såväl trivsel som effektivitet även framöver. Vi kommer inom en snar framtid att utveckla fler digitala möjligheter för att nå våra hyresgäster, som exempelvis digitala boendialoger.

”Vi kommer inom en snar framtid att utveckla fler digitala möjligheter för att nå våra hyresgäster, som exempelvis digitala boendialoger.

Under året så har vi dessutom implementerat ett pulsmättningsverktyg, för att i realtid mäta organisationens och medarbetarnas engagemang och välmående. Vårt mål är att öka engagemanget med rätt åtgärder vid rätt tillfälle. Plattformen fungerar med hjälp av data-intelligens och mäter variabler som ledarskap, utveckling och välmående. Systemet används idag bland en mängd företag inom olika branscher, däribland en hel del företag inom fastighetsbranschen.

För att vi ska se till att våra hyresgäster trivs och mår bra hos oss, är det viktigt att trygghet och välmående inom vår organisation sätter tonen för det arbete vi genomför ute i samhället.

Ett stort tack för det här året. Jag ser fram emot ytterligare ett år, där vi på Landskronahus fortsätter vår spännande resa som ett välmående, engagerat och pålitligt fastighetsbolag.

*Mikael Forsberg, vd*



Organisten i Asmundtorp.

## Projekt - att leva med tiden

Landskronahus projektavdelning arbetar såväl med stora projekt över flera år med många aktörer, som med mindre projekt som kan utföras på ett par dagar eller veckor. Variationen är en del av det som gör vardagen så spännande. Oavsett om det är underhåll, nybyggen eller ombyggnationer, värdesätts goda samarbeten och väl genomtänkta planer. Året som passerat har resulterat i fortsatt arbete med stadigvarande fortlöpande projekt, slutförande av projekt och påbörjande av nya spännande planer. Nedan följer ett axplock av de projekt som har pågått under året, stort som smått.

**E**tt projekt som pågått under året är fibreringen av hela fastighetsbeståndet. Det innebär att alla våra fastigheter har möjlighet att koppla upp sig på stadens fibernät.

På kvarteret Nornan i Glumslöv har vi utfört underhållsarbete på passivhusen i form av ommålning av fasader och takfot. Insatsen gjorde stor skillnad vilket uppskattas av såväl boende som övriga invånare. I en av våra

andra grannbyar, Asmundtorp, stod nybyggnationen på Organisten färdigt för inflytt i mars. Hyresgästerna trivs och dessutom har ett av de gamla husen delvis målats om så att hela Organisten nu är fräsch och fin.

2020 drabbades en av våra fastigheter på Regeringsgatan av en omfattande brand. Under det gångna året har skadorna på byggnaden åtgärdats och de sista hyresgästerna har åter kunnat flytta hem. För den brand som



*Kvarteret Jäntan i Landskrona (visionsbild).*

sommarn 2020 inträffade i ett av våra höghus på Karlslund, har en slutlig överenskommelse kring ersättning kunnat göras med försäkringsbolaget. Arbetet med att återställa efter tråkiga händelser som bränder ställer höga krav på flexibilitet och kontaktnät, men vi är stolta över vår insats i att öka tryggheten för de boende och reducera risken för liknande händelser.

I stadsdelen Fröjdenborg har två gamla verksamhetslokaler gjorts om till två nya trerums lägenheter i markplan. Planen var att göra om ytterligare en lokal till lägenhet, men precis när arbetet skulle påbörjas blev vi kontaktade av två personer som ville starta en tandläkarmottagning. Lokalen var redan anpassad för ändamålet och vi tog med glädje emot de nya hyresgästerna.

### **Pågående resor**

Detaljplansarbetet för ett nytt trygghetsboende i nedre Glumslöv har fortgått. Vi har genomfört samrådsmöten och vidtagit de åtgärder som samrådet gav, för att kunna fortsätta arbetet med nya aspekter i beräkning. Även det nya kvarteret Jäntan i centrala Landskrona ska få ett eget trygghetsboende. Där har Landskrona stad utfört infrastrukturarbete och därefter har entreprenören Serneke påbörjat grundläggningsarbetet. Nu hoppas vi på startbesked för pålningen och att byggnationen ovan mark ska komma igång kring juni 2022.

I Asmundtorp har vi genomfört ett markförvärv där vi planerar för ytterligare ett trygghetsboende, med utgångspunkt i behovet att förtäta Asmundtorp.

Trygghetsboenden har stor efterfrågan då de bidrar till ökad gemenskap, sysselsättning och trygghet.



*Koppargården 1 i Karlslund är redo för inflytt i september.*

### **Karlslund - en spännande stadsdel**

Vårt stora engagemang i stadsdelen Karlslund har under året fortlöpt. Vi är bland annat i färd med infrastrukturarbeten i form av fiber, avlopp och fjärrvärme i fastslagen detaljplan. Dessutom pågår detaljplanearbetet för den norra delen av Karlslund tillsammans med Landskrona stadsbyggnadskontor.

Arbetet tillsammans med exploatören NCC på adressen Koppargården 1, vilket är vårt första höghus i området att renovera, har fortgått och inflyttning är satt till den första september 2022. Koppargården 1 med sina 54 lägenheter får ny fasad, utökade balkonger samt uppdaterade interiörer.

På Koppargården 29 utökas lägenhetsbeståndet och projektet beräknas vara färdigt våren 2022. Huset

har tidigare inhyst olika typer av boende i regi av Landskrona stad, men blir nu till tjugoen vanliga lägenheter i storleksfördelning ettor till treor.

Totalt innebär arbetet på adresserna Koppargården 1, 29 och 25 att vi efter färdigställande har ytterligare 150 totalrenoverade lägenheter i beståndet.

Vi kommer därefter fortsätta vår upprustningsplan i området.

En riktigt spännande satsning i området, är Karlslunds Idrottsområde. Där agerar vi drivande partner i ett samarbete med fyra processägare, varav en är Landskrona stadsbyggnadsförvaltning. Vi har fått i uppdrag att inventera befintliga byggnader på Karlslunds idrottsområde, för att ta reda på det tekniska skicket. Satsningen tar avstamp i Landskrona Stads





Än kan man skymta gamla tapeter i vissa av rummen på Koppargården 25, men snart är även här helt nyrenoverat.

vägval 2020 som inkluderar folkhälsa. Karlslunds Idrottsområde ska bli ett område där fysisk rörelse blir en naturlig del av vardagen.

### Med blicken mot framtiden

Landskrona stad har beställt en projektering av två förskolor, varav den ena i Borstahuset och den andra i Asmundtorp. Båda förskolorna ska rymma 100 barn var. Projekteringen arbetar utifrån den svenska certifieringen Miljöbyggnad silver, vilket innebär en tydlig markering att byggbolaget eller fastighetsägaren är engagerad i miljöfrågor. Upphandlingsarbetet beräknas ske till 2022 efter att alla nödvändiga beslut tagits.

I hörnet av Tranchellsgatan / Viktoriagatan, Kvarteret Hägern, har vi haft en tom lokal i många

år. Där har vi nu fått en spännande hyresgäst som till månadsskiftet januari/februari 2022 slår upp dörrarna till en ny sushirestaurang. Ett härligt tillskott till stadsdelen Öster.

En annan riktigt positiv nyhet är att vår befintliga hyresgäst i fastigheten Slottsplatsen 30 vänt sig till oss för att få hjälp med utökade ytor som kommer tjäna till konferens. På fastighetens översta våning kommer vi att inreda vinden till konferensutrymme för cirka 75 personer plus faciliteter såsom wc och fikarum.

Vi gläds lika mycket av att se till att våra befintliga hyresgäster trivs, som att välkomna nya och bidra till att skapa framtidens Landskrona.



## Friskis & Svettis - en mötesplats för alla typer av motionärer

*Friskis & Svettis på Västra Fäladen är inne på sitt åttonde år som hyresgäst hos Landskronahem. I en 1400 kvadratmeter stor lokal erbjuds varje vecka runt 50 olika typer av pass till Landskronas motionärer, såväl som ett stort och välutrustat gym som komplement till passen. Friskisarna Mats Palmqvist och Monne Jönsson berättar om hur de tycker att en bra hyresvärd ska vara och hur Landskronahem uppfyller dessa kriterier.*

**M**ats har engagerat sig i Friskis & Svettis styrelse i drygt två år och Monne är en av fyra deltidanställda som ser till att träningslokalerna fylls av glädjefylld träning. I huvudsak bygger Friskis & Svettis på ideell verksamhet bestående av styrelse, värdar och funktionärer, totalt ser 50-60 så kallade funkisar till att erbjuda en rad olika typer av pass såsom gympa, dans, cirkelgym, cirkelpass och spinning.

Friskis & Svettis har en lång historia i Landskrona, förra året firade man 30 år. Det var när Friskis växte ur sina tidigare lokaler som dialogen inleddes med Landskronahem för att finna en ny plats att bedriva verksamheten. Monne har varit aktiv i föreningen i 20 år och

håller utöver sin anställning i gruppPASS. Hon berättar att Friskis & Svettis utöver träningen är en viktig plats för människor att mötas och knyta kontakter.

–Den sociala aspekten är oerhört viktig. För många är Friskis en träffpunkt och en plats att lära känna nya människor. Innan pandemin hade vi ett seniorpass som avslutades med att vi bjöd på kaffe, vilket var oerhört uppskattat. Att ta en kopp kaffe och umgås är hälsofrämjande även det.

Mats har tränat på Friskis sedan han flyttade till Landskrona för elva år sedan och tycker att det är viktigt med ett tillgängligt föreningsliv. I vanliga fall har föreningen kring 2500 medlemmar men under pandemin har antalet reducerats till kring 1600 medlemmar. Trots ett



minskat medlemsantal menar Mats att det inte går att ligga på latsidan, utan ständigt se till att hänga med i samhällets träningstrender och behov. Ett sådant exempel är att Friskis erbjuder digitala träningspass där motionären följer passet via projektorer som är installerade i flera salar, för att kunna reducera antalet människor som vistas i lokalerna. Ett annat exempel är att Friskis fått hjälp av Landskronahem att installera ett taggsystem för att kunna utöka sina öppettider. Monne berättar att utökad tillgänglighet efterfrågades av medlemmarna, vilket Landskronahem var mycket tillmötesgående med att tillhandahålla.

– Nu kommer våra medlemmar kunna träna mellan fem på morgonen och elva på kvällen, vilket är bra för de som kanske behöver träna före eller efter sina arbeten. Det kommer för den delen inte innebära att de som vill träna under bemanning förlorar det, bara att vi ökar tillgängligheten för fler motionärer.

Mats berättar att han upplever att Landskronahem uppskattar att vara Friskis hyresvärd och att en hel del av Landskronahems personal även tränar i föreningen. – För mig definieras en bra hyresvärd av att de är tillmötesgående, lyhörda, närvarande och lätta att samarbeta med. Det tycker jag att Landskronahem är. Monne håller med och berättar att de snabbt får hjälp när de stöter på utmaningar och att de har ett antal kontaktpersoner som engagerat bistår med assistans. – När vi ringer till Landskronahem hamnar vi inte i någon anonym telefonväxel utan får prata med värdar som känner oss och vår verksamhet.

Mats och Monne är överens om att de har en bra dialog med Landskronahem och beskriver hyreskontraktet som ett samarbete, där båda parter värnar om att Friskis & Svettis ska vara en så bra mötesplats som möjligt.



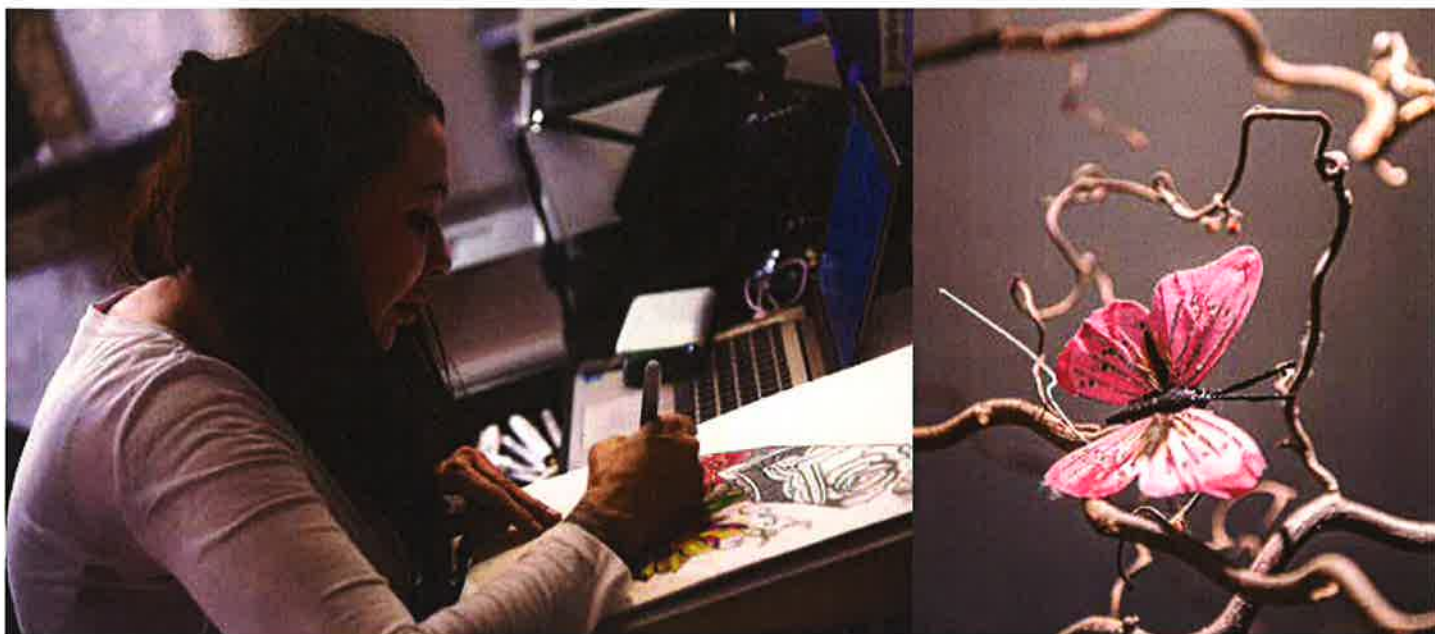
## Permanent konst hos Madame Butterfly Tattoo

*På Nygatan 12 huserar Ea Elmgren, med sin tatueringstudio Madame Butterfly Tattoo, sedan ett år tillbaka. Ea har arbetat som tatuerare i 22 år varav runt 10 år i Landskrona. Under sin tid i yrket har hon mött många fördomar om hur tatuerare är och vilken typ av kunder de attraherar. Den typen av fördomar mötte hon inte överhuvudtaget från Landskronahem.*

**S**tudion på Nygatan är den tredje lokalen i Landskrona som Ea hyr för sin verksamhet. Hon berättar att den förra lokalen var för liten och knappt rymde henne tillsammans med en kund. När hon av en händelse passerade den tomma lokalen på

Nygatan 12 och såg att ytan låg på hela 50 kvadrat, kontaktade hon genast Landskronahem.

Hon fick ett bra bemötande och bokade in en tid för visning med Lars Jeppsson, ansvarig för lokaluthyrningar. Dock gick visningen inte



riktigt som planerat, berättar Ea.

–Jag var precis påväg till visningen när jag skulle kicka igång en gammal moped och kände hur det knäckte till rejält i ryggen. Jag hann tänka att nu är det kört, nu får jag inte lokalen. Jag ringde till Lasse och berättade att jag måste åka till akuten, men jag fick ju chansen att titta på lokalen senare!

Ea beskriver Landskronahem som den bästa hyresvärd hon någonsin haft. Hon berättar att de verkligen bryr sig om henne och hennes verksamhet, vilket för henne är nytt från en hyresvärd. Inför inflytt hjälpte Landskronahem henne att lägga om golvet, medan hon själv stod för ommålning och tapetsering, då hon har ett stort inredningsintresse. Det märks väl i lokalen som pryds av en stor fototapet i rockabillystil, samt diverser häftiga inredningsdetaljer, varav mycket är loppisfyndat. I skyltfönstret står bland annat en antik moped. Det är svårt att passera lokalen utan att haka till över den härligt eklektiska blandningen, där gamla bruksföremål blir till konst.

Sedan Ea flyttade in i lokalen december 2020 har hon upplevt att många är förvånade över hennes val att ligga på en, som de beskriver, undangömd gata. Men Ea håller inte alls med, utan ser stor potential för

gatan som leder från järnvägsgatan in till rådhusorget att bli ett konststråk. Lokalen jämte studion står tom och Ea tipsar gärna andra passande verksamheter att flytta dit.

– Det finns så många vackra gamla fastigheter här i Landskrona, speciellt i centrum. Det förvånade mig när jag av en slump flyttade till staden tillsammans med min man, utan att direkt känna till staden sedan tidigare. Att ligga på en bakgatan tycker jag passar bra för konstverksamhet, något man ofta ser i andra städer.

Under året som gått med Landskronahem som hyresvärd tycker Ea att de har fortsatt bygga på det förtroende hon kände redan från första kontakten.

– De är tillmötesgående och när jag hade problem med ventilationen började de felsöka direkt och fullföljde trots att det tog ett tag att lista ut vad felet var. Landskronahem är en lyhörd hyresvärd och de har satt en rimlig hyra på lokalen.

Ea trivs bra och berättar att kunderna kommer till Landskrona, för att få konstverk förevigade, från alla möjliga håll och kanter.



## Tandvård med fokus på patienten

*I början av 2021 tog Fanny Fridman och Isabelle Annerfeldt emot sina första patienter på Dentalstudion i Landskrona. Mitt under pågående pandemi startade de sin nya verksamhet med en vision om att själva få styra sin tid, sätta patienterna i första hand och hitta en balans mellan arbete och familjeliv. Även om de två kollegorna inte sticker under stol med att det inte går att vara arbetskygg som egenföretagare, ångrar de inte för en sekund att de tog steget.*

**L**okalen på Säbygatan 3 hade stått tom i två år efter att den förra hyresgästen, som också drev tandklinik, gått i pension. Lokalen uppfyllde de krav som Fanny och Isabelle letade efter. Den låg lättillgänglig på markplan, var inte för stor och hade betongväggar som skydd mot strålning. Att lokalen dessutom redan var anpassad för verksamheten skadade inte heller. Fanny och Isabelle lärde känna varandra för fem år sedan när de arbetade som kollegor inom folktandvården. Isabelle är tandläkare

med protetik, implantat samt käkkirurgi och Fanny är tandhygienist, tandsköterska samt har administrativ erfarenhet. De trivdes bra med att arbeta tillsammans, men var redo att gå vidare från att arbeta inom en stor organisation. De hade länge diskuterat alternativet att starta något eget och det var faktiskt en vanlig dag efter jobbet som Isabelle till slut frågade Fanny, ska vi inte? Och Fanny svarade, jo det ska vi.

Att kliniken skulle bli i Landskrona var dock



inte självklart och de såg sig om efter passande lokaler i hela Skåne. När Fanny fick tipset om den tomma lokalen av sin moster, valde hon att kontakta Landskronahem. Efter att de utfört marknadsundersökningar och sett att vårdbehovet i Landskrona var stort med långa väntetider, kändes orten självklar utifrån beslutet att starta eget.

Under våren kontaktade Fanny Landskronahem och redan samma kväll blev hon kontaktad och erbjuden att dagen efter komma och se lokalen. Fanny blev såld direkt och när Isabelle fick se lokalen, var även hon med på noterna. Trots att de båda behövde avsluta sina dåvarande anställningar under en pågående pandemi, beslutade de sig för att ta över lokalen till hösten. De fick tillträde i oktober 2020 och fortsatte att arbeta på sina gamla jobb till november. Under tiden fick de ordning på den mängd regler och ansökningar som krävs för att bedriva vård.

Såväl Fanny som Isabelle upplever Landskronahem som positiva till att ta emot kliniken som hyresgäst. Det innebär att Landskronahem slapp riva ut en redan fin och anpassad lokal, för att göra om den till lägenhet som egentligen var planen. De tycker att samarbetet med Landskronahem har fungerat bra och smidigt. När det är något de behöver hjälp med har Landskronahem snabbt varit på plats för att åtgärda



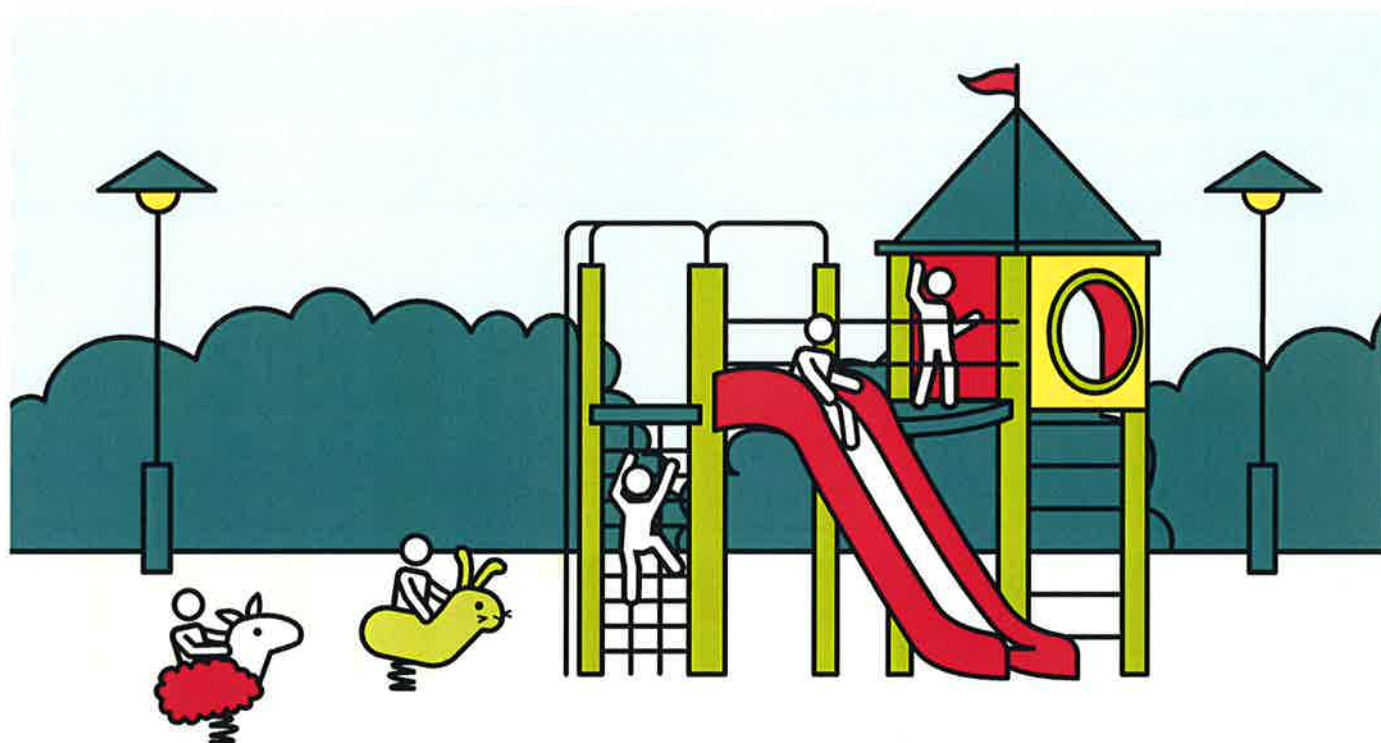
det som behövs.

Att lokalen är på 80 välplanerade kvadratmeter passar Fanny och Isabelle väl, eftersom de i dagsläget inte har några anställda. Ett medvetet val, då målet med kliniken är att driva verksamheten på egna premisser och att patienterna ska känna trygghet i att veta vem de får träffa. I framtiden är det inte omöjligt att de iordningställer ytterligare ett behandlingsrum, som finns tillgängligt i lokalen. Men de vill aldrig växa sig så stora att de inte själva hinner med att arbeta kliniskt.

-Vi vill göra ett bra jobb och sätta våra patienter i första rum, vara flexibla, kvalitetssäkra oss själva och inte låta patienter vänta alltför länge på behandling, säger Isabelle med medhåll från Fanny.

– De som kommer till oss ska känna att vi tar oss tid för att lära känna deras behov. Vi avsätter hellre tid för att klara av mer vid ett besök, än att de ska behöva springa till oss flera gånger.

Det har alltså varit ett hektiskt men spännande år för Dentalstudion, med nya familjemedlemmar, en växande tidbok och en relation kollegorna emellan som växer sig allt starkare. De är överens om att beslutet att starta eget var helt rätt, är trygga med varandra och litar på varandras kompetens. Dessutom, lägger de till unisont, har de otroligt roligt på jobbet också.



## Boservice - En del av Landskronahus förvaltning

*Boservice ingår i avdelningen Förvaltning och är en utförandeorganisation med kompetenser inom snickeri, ventilation, it och vvs. Under året har de blivit hemmastadda i lokaler på Emaljgatan 7, med fullt utrustat kontor och verkstad. Det är ett tätt sammansvetsat team som trivs bra tillsammans och utgör ett viktigt kugghjul inom Landskronahus.*

**B**oservice är för närvarande i färd med strukturella förändringar i organisationen, för att ytterligare stärka synergieffekterna inom koncernen. En ständig utveckling och beredskap att möta framtida krav är en av koncernens styrkor, vilket gör att den kompetens som finns inom bolaget används på bästa sätt. Kompetenserna inom Boservice inkluderar

bland annat snickeri, ventilation, it, energi samt vvs hanterar merparten av koncernens inkommande arbetsordrar. En stor del av dessa ordrar har historiskt sett lagts ut på externa entreprenörer. Att istället hantera dessa internt innebär stora kostnadsbesparingar och effektivisering. Under året har tillskottet av IT-hantering implementerats och blivit en naturlig del av det

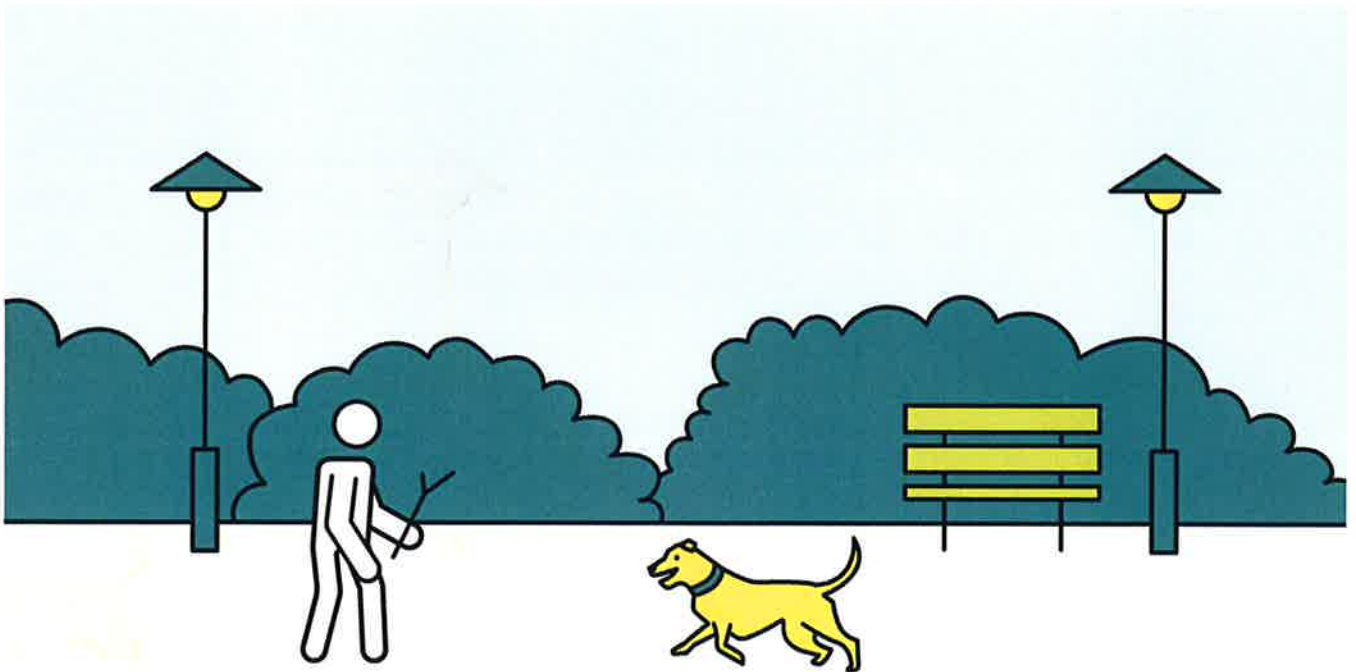


dagliga arbetet. För koncernen innebär det vidmakthållande, förbättringar och kostnadseffektivisering av IT-strukturens helhet.

Boservice lokaler på Emaljgatan 7 har under året genomgått fasadrenoveringar och utomhusmiljöerna har setts över. Ett trevligt ansiktslyft som förbättrar såväl medarbetarnas arbetsmiljö som stadsbildens uttryck. Det genuina miljöarbetet har fortgått och en förhoppning är att hela fordonsflottan år 2025 är utbytt till elbilar.

Pandemin har satt fortsatta krav på anpassad verksamhet i syfte att skydda både personal och boende.

Boservice har haft en god dialog med hyresgästerna för att säkerställa att de vid besöken är friska och att det kan hållas tillräckliga avstånd. Trots dessa anpassningar har arbetet kunnat utföras utan nämnvärd påverkan. Boservice har fortsatt leverera en hög servicenivå i en högst varierande vardag.





## Förvaltning - kärnan i vår helhet

*Landskronahus är Landskronas största bostadsbolag och vi förvaltar såväl lägenheter som verksamhetslokaler. Som hyresvärd och bostadsbolag är det viktigt för oss att arbeta långsiktigt, för att våra hyresgäster ska trivas och känna sig trygga. Vi tar oss an vårt uppdrag att bidra till stadens utveckling med både ansvar och stolthet. Under det gångna året har vi hållit god takt med invändigt- och utvändigt underhåll och vårt utvecklingsarbete har fortgått.*

**T**rygghet och framtidstänk  
Som en del av huvudkoncernen Landskronahus arbetar förvaltningen tätt tillsammans med övriga verksamheter. Gemensamma insatser med bland annat säkerhetsavdelningen, polis och kommunen har resulterat i att stadsdelen Karlslund som tidigare klassades som särskilt utsatt område, nu har omvärderats till att endast räknas som riskområde. Det är ett bevis för goda samarbeten och en sporre i det fortsatta trygghetsarbetet bestående av bland annat trygghetsronder, utemiljöarbete och inventering av fastigheter och biytor. Som ett exempel på arbetet med att skapa

trygga och trivsamma miljöer, anställdes i slutet av året två miljövårdare via projektet Nystartsjobb. Två personer kommer från och med december arbeta heltid med att sköta samt drifva Landskronahus miljöhus i stadsdelarna Karlslund samt Öster. Miljövårdarna kommer att föra dialog med hyresgästerna samt undervisa i sopsortering. I många fall tillhör det de yngre hyresgästernas sysslor att slänga sopor, varför miljövårdarna kommer lära barnen hur vi tar hand om vår miljö genom att slänga rätt sak på sin plats. De barn och unga som bor och lever i Landskronahus fastigheter har stor betydelse för en trygg och hållbar framtid. Därför engagerar vi oss bland



annat i föreningen LAB (Lära, Arbeta, Bo) som är ett aktivitetshus och mötesplats för barn i åldrarna nio till tretton. LAB håller till i ett före detta Boservicekontor mitt i Karlslund. Förhoppningen är att förse LAB med lokaler där de kan sitta tillsammans med samorganisationen HELA ideella, som verkar för att lyfta civilsamhället med samverkan i fokus. Det tror vi kan leda till spännande synergieffekter.

### **Tillgänglighet**

Inom verksamhetsområdet Förvaltning ingår avdelningarna Uthyrning, Boservice och våra fem områdekontor. I linje med stadens policy under pandemin har alla områdeskontor endast tagit emot bokade besök, men tack vare det nya fastighetssystem som implementerats, kan hyresgästerna säkert utföra det mesta via mina sidor och bank-id. Våra digitala tjänster innebär ökade kontaktytor för hyresgästerna och smidigare hantering för våra medarbetare. Via en app kan vi bland annat ta emot felanmälningar, registrera enheter och få överblick av lägenheterna. Det är en digital lösning som sparar tid för både oss och våra

hyresgäster.

Ytterligare en digital lösning som har kommit på plats under året är ett digitalt nyckelrum på Landskronahus huvudkontor. Där kan entreprenörerna hämta och lämna nycklar på ett säkert vis utan att begränsas av receptionens bemanningstider.

Ett riktigt glädjespridande inslag under året, för både oss och stadens invånare, har varit de två allsångståg vi arrangerat genom staden. Turerna gick från Karlslund och slingrade sig genom staden ner till Hvilan. Den härliga stämningen och glada musiken lockade många nyfikna åskådare som njöt av den glada energin. För oss är det ett sätt att visa upp det engagemang vi har för staden och att vara en långsiktig, trygg och flexibel hyresvärd.

## Säkerhet - Trygga boendemiljöer

*Den 14 oktober nåddes vi av beskedet att stadsdelen Karlslund, som tidigare klassificerats som ett särskilt utsatt område, nu är nedklassificerat till ett riskområde. Det är ett stort delmål i det omfattande arbete vi på Landskronahuset utför, i att skapa trygga och trivsamma boendemiljöer. Nu ser vi fram emot att fortsätta på den utstakade vägen och arbeta för att helt plocka bort Karlslund från listan.*

Vårt arbete på Karlslund har bland annat inneburit att vi undersökt den socioekonomiska utvecklingen på Koppargården och tillämpat vår uthyrningspolicy med krav på viss inkomst. Det är en av de faktorer som polisen mäter när de sätter klassificeringen och arbetet har fallit väl ut. Den andel hyresgäster som uppfyller policyn har dubblats från runt 25 procent till 50 procent. Vi är stolta över att vår insats skapar en tryggare vardag för invånarna i Karlslund. Arbetet har skett i samverkan med övriga hyresvärdar och aktörer på Karlslund och nästa år hoppas vi på att formalisera någon typ av platssamverkan i området.

På såväl Karlslund som stadsdelen Öster har vi under året fortsatt arbeta enligt våra

säkerhetsplaner, samordna åtgärder och utföra kontroller, bland annat i samarbete med polisen. Varje vecka rapporterar vi en lägesbild över alla våra områden till stadens trygghets-samordnare och deltar aktivt i stadens EST (Effektiv Samordning för Trygghet i Landskrona). Under hösten har vi engagerat oss i arbetet med att ta fram en ny samverkansplan mellan polisen och Landskrona stad. Vi deltar i den del av planen som har inriktning mot trygg boendemiljö och tanken är att samverkansavtalet ska gälla 2022-2024.

I området kring Kung Karls varv, som tidigare har haft problem med inbrott i bilar och att obehöriga personer uppehöll sig i området, har vi i början av året installerat kameräövervakning. Sedan dess har vi inte haft en enda anmälan eller rapporterad incident.



Under fem dagar har vi inom koncernen deltagit i utbildning för att få kompetens i att utföra trygghetscertifieringar i egna fastigheter. Tanken är att vi åter ska trygghetscertifiera fastigheter som tidigare haft giltig certifiering, men som löpt ut. Certifieringen sker enligt en lista där bland annat skalskydd-godkända dörrar, lås och fönster kontrolleras. Såväl som att belysning, källare, vindar och övriga ytor har tillräckliga siktförhållanden. Dessutom har all vår personal genomgått grundläggande brandskyddsutbildning, samt utbildning i heta arbeten för de som behöver den kompetensen i sin tjänst.

Vi har liksom alla förvaltningar och bolag inom Landskrona stad genomfört en granskning av koncernens dataskydd, i syfte att försäkra hurvida vi efterlever regler kring hantering av personuppgifter. Granskningen föll väl ut och kan ses som en bekräftelse på det arbete vi utför i våra system enligt GDPR. Vi

kommer även att genomföra en E-learning utbildning för alla anställda i datasäkerhet samt GDPR under 2022.

I slutet av året anställde vi två miljövärdar som kommer att ta hand om miljöhusen och övrig miljö på Koppargården inom projektet Delmos, som syftar till att anställa kvinnor som har svårt att komma in på arbetsmarknaden. De ska se till att vi har rena och snygga miljöhus, samt hjälpa till att förmedla information om bland annat sopsortering, på ett inkluderande vis.

Året har gett oss många bevis på att vårt säkerhets- och trygghetsarbete gör verklig förändring i samhället. Vi vill att det ska vara tryggt att bo hos Landskronahus och ser fram emot ytterligare ett år med ett engagerat arbete för att skapa ännu starkare rutiner gällande säkerhet.

## LFAB - Samarbeten och hög kompetens

*LFAB, som är en del av koncernen Landskronahus, är stadens kompetens för fastigheter med kommunala verksamheter. Avdelningen består av personer med hög spetskompetens, som tillsammans sköter teknisk förvaltning, anpassning och teknisk drift. De kompetenser som LFAB besitter kommer till nytta för såväl koncernen som staden. Tack vare att LFAB sedan slutet av 2020 har kontor på Landskronahus huvudkontor, har samarbetet inom koncernen utvecklats ytterligare.*

**D**et gångna året har inneburit ett fortlöpande stabilt arbete för LFAB. Underhållsplaner har utförts enligt plan och budgetplaneringar har god framförhållning. Tidigare har underhållsplanerna satts i perioder om två till tre år, men framöver har LFAB fått i uppdrag att skapa tioåriga planer. Dessa planer blir en bra grund att stå på, men kräver flexibilitet och förmåga att förändra efter de behov som framtiden bär med sig.

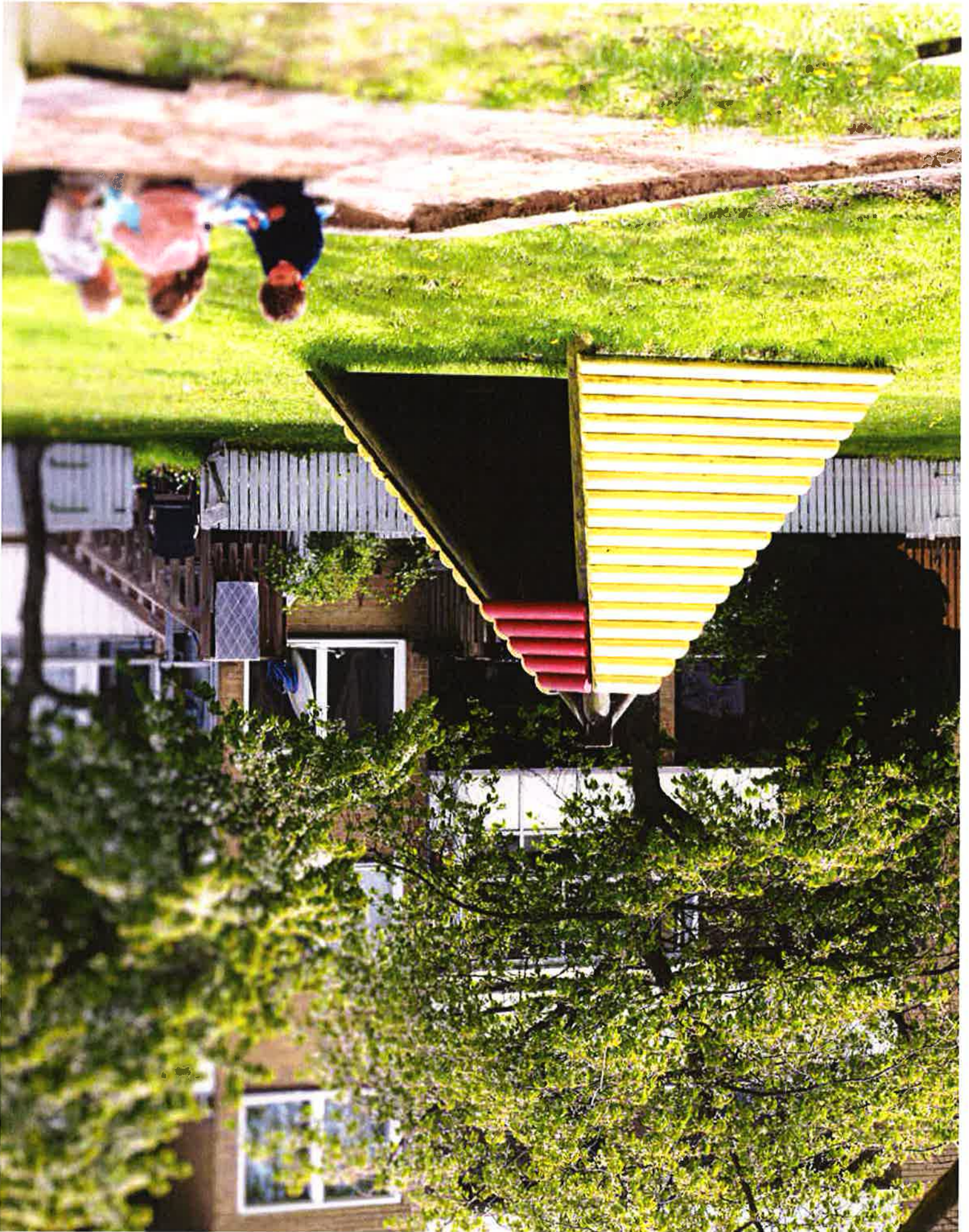
Förvaltningsavtalet med staden fungerar fortsatt väl och ger goda möjligheter att fokusera på kärnverksamheten samt att utveckla planer internt. LFAB har bland annat deltagit i workshops för att främja utvecklingsarbetet med staden. Det är viktigt för staden som beställarorganisation att ta tillvara på LFAB som den samlade resursen och kompetensen för kommunens verksamhetslokaler. Avdelningen innehar unik kompetens inom bland annat brand, ventilation, systematiskt brandskyddsarbete, vitvaror, energi och säkerhet.

Det är till stor del tack vare att LFAB numera delar kontor med övriga delar av Landskronahus, som nya synergieffekter skapas och kan komma alla inblandade till gagn. I slutet av året skedde en omorganisation som innebär att enhetschefen från LFAB nu arbetar som

fastighetschef för hela koncernen, inklusive LFAB. LFABs förvaltningschef kommer arbeta som underhållschef och fokusera på underhållsplaner samt underhållsprojekt i hela koncernen.

Denna omorganisation är ett led i arbetet att effektivt använda de resurser som finns inom koncernen på bästa möjliga vis och kommer innebära att förvaltarna får utökat ekonomiskt ansvar. Dessutom kommer LFAB utökas med en projektledare i syfte att avlasta förvaltarna i större projekt. Rätt person på rätt plats är en av LFAB:s styrkor och avdelningen ser fram emot nya spännande samarbeten inom koncernen. Tack vare att Landskronahus är en stor organisation, med väl fungerande kommunikation, finns det många vägar till samarbetsmöjligheter.

LFAB fortsätter sitt kontinuerliga arbete av att trimma sin verksamhet, bli ännu bättre och leverera utifrån sitt avtal om att förvalta och drifva stadens verksamhetslokaler.







# Energianvändning

Fastighetssektorn står för en stor andel av samhällets totala energianvändning. Att minska energianvändningen samt öka andelen förnyelsebar energi är en väsentlig uppgift för att nå de långsiktiga satta klimatmålen. Landskronahus arbetar aktivt för att förbättra energiprestandan i vårt fastighetsbestånd.

Covid-19 pandemin har delvis påverkat och försvårat vårt energiarbete. Den ökade hemmanärvaron hos våra hyresgäster i samband med pandemin har medfört en högre förbrukning av främst kall och varmvatten. Även tillgängligheten till bostäder för genomförande av energisparprojekt har tidvis försvårats p.g.a. risk för ökad smittspridning. Förhoppningen är att nuvarande situation kommer normaliseras inom en snar framtid.

## 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 2021 uppgår till 125,9 kWh/m<sup>2</sup>. Detta utgör en ökning med ca 1,4 % jämfört med år 2020. Anledningen till detta är främst två orsaker. Den första orsaken är att Covid-19 pandemin har resulterat i en ökning av vattenförbrukning (2020 och 2021 års kall respektive varmvattenförbrukning ligger ca 6 % högre än tidigare år). Detta bedöms vara temporärt och framgent återgå till normala värden. Den andra främsta orsaken är att 2021 var ett betydligt kallare år (drygt 17 % kallare än 2020). Vår förbrukning genomgår en graddagskorrigerigering från SMHI för att olika varma år ska kunna jämföras. Fastigheter med värmepumpar visar dock vid jämförelse mellan olika år med stora skillnader i värmebehov en negativ utveckling som inte kompenseras fullt ut av graddagskorrigeringen. Detta beror på att under varma år utgör "gratis energin" från värmepumpen en stor andel av värmebehovet, medan ett

betydligt kallare år ger lägre verkningsgrad för värmepumpen samt kräver större andel spetsvärme i form av köpt fjärrvärme.

## El

Avseende elförbrukningen i vårt fastighetsbestånd uppvisar denna en fortsatt positivt, nedåtgående trend med drygt 3,7 % lägre förbrukning totalt för koncernen. Denna nedgång ses särskilt viktigt med tanke på nuvarande kraftiga prisutvecklingen för elenergi.

Under 2022 kommer flertalet energiprojekt genomföras vilka kommer resultera i en framgent förbättrad energiprestanda avseende både el och värme.

*\*Energimyndighetens statistik över energiläget i Sverige (total slutlig användning per sektor).*

*\*\*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*

## Nästa steg

Strävan att förbättra vår energiprestanda måste ständigt hållas i fokus om vi ska lyckas uppnå de långsiktiga målen till 2050. Nästa delmål gäller för de kommande åren, 2022 t.o.m. 2023.

Målet är att ytterligare minska 1-2 % per år och totalt under 2023 uppnå en 25 procentig besparing av fastigheternas energianvändning gentemot 2010 års nivå.

# Ekonomi

## Finans

För koncernen Landskronahus uppgick räntekostnaderna under året till totalt 6,8 (6,6) mkr. Lånevolymen uppgick vid årsskiftet till 1 068,4 (918,5) mkr. Checkräkningskrediterna nyttjades inte per den 31/12 och krediterna var fördelade på 8 (7) krediter hos 2(2) långgivare.

## Resultat

Resultat efter finansnetto för koncernen uppgick till 31,5 (50,2) mkr och årets resultat efter skatt blev 34,0 (46,1) mkr. Koncernens nettoomsättning uppgick till 264,6 (280,7) mkr.

Hyresnivån för bostäder var vid utgången av 2021 i genomsnitt 1 133 (1 126) kr per kvm inkluderat avgift för kabel-TV. Uthyrningsgraden för bostäder är i genomsnitt 99,2 (99,8) % och för kommersiella lokaler är motsvarande siffra 87,7 (86,5) %.

Driftnettot, dvs. resultat före avskrivningar, övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader och andel i intresseföretags resultat uppgår för koncernen till 93,7 (116,6) mkr. Driftkostnaderna uppgår totalt till 123,1 (121,4) mkr och fördelar sig enligt följande:

Driftskostnader 2021 (koncernen)	2021	2020
Skötsel	20,0	21,1
Reparationer	13,8	12,9
Administration	30,5	31,7
Värme	22,5	20,9
El	8,1	8,8
Vatten	10,3	10,4
Sophantering	6,1	5,7
Övriga driftkostnader	11,8	9,9
<b>Totalt</b>	<b>123,1</b>	<b>121,4</b>

Soliditeten uppgår till 47,8 (46,5) % och den justerade soliditeten är 67,6 (65,5) %. I justerad soliditet beaktas även det marknadsmässiga övervärdet på fastigheterna. Direktavkastningen på totalt kapital uppgår till 5,3 (7,1) % och direktavkastning på marknadsvärdet 4,0 (5,4) %.

Koncernens kostnad för underhåll motsvarar 130 (114) kr/kvm. Därav står det planerade underhållet, som utförs i ombyggnadsprojekt, för 73 (62) kr/kvm.

Driftnetto exkl. planerat underhåll är 488 (442) kr/kvm. Inklusive planerat underhåll uppgår det till 415 (380) kr/kvm.

## Underhåll och investeringar

De totala underhållskostnaderna uppgår för koncernen till 29,3 (25,4) mkr. Därav utgör 16,6 (13,7) mkr planerat underhåll i ombyggnadsprojekt. Större projekt som är genomförda under året och som har medfört en viss andel underhållskostnader är återställandet av fuktskadade lägenheter på Kopparängen 3 samt fasadrenovering av Nornan 2.

Investeringar i byggnader och pågående ny-, om och tillbyggnader uppgår till 243,9 (201,5) mkr. Investeringarna fördelar sig enligt följande:

	2021	2020
Badrumsrenovering	0,5	2,8
Totalombyggnad lägenheter	190,9	40,6
Nyproduktion	6,6	46,8
Tak, fönster och fasad	2,0	3,6
Lokalombyggnader	27,6	93,6
Diverse fastighetsinvesteringar	16,3	14,1
<b>Totalt</b>	<b>243,9</b>	<b>201,5</b>

## 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 75,9 mkr.

Värderingen visar på ett övervärde på 1 175 mkr efter hänsyn taget till beräknat underhållsbehov.

Förutsättningar fastighetsvärdering	Bokslut 2021	Bokslut 2020
Värdetidpunkt	31 dec 2021	31 dec 2020
Kalkylperiod	10 år	10 år
Inflation per år	2%	2%
Hyesutveckling per år	2%	2%
Utveckling av drift- och underhållskostnader per år	2%	2%
Ombyggnad/Underhåll	75,9 Mkr	75,9 Mkr
Vakansgrad bostäder	1%	2%
Direktavkastningskrav	4,0 - 7,0 %	4,0 - 7,0 %
Kalkylränta	6,0 - 9,0 %	6,0 - 9,0 %
Bokfört värde (Mkr)	1 483	1 336
Marknadsvärde (Mkr)	2 659	2 387
Övervärde (Mkr)	1 175	1 051

## Risk och känslighetsanalys

### Hyesutveckling

Bostadshyrorna bestäms genom förhandlingar med Hyresgästföreningen. Förhandling av 2022 års hyror är avslutad och med start i januari höjs hyrorna med 1,5 %. Lokalhyrorna förhandlas individuellt.

### Vakans

Vakansgraden i koncernen är låg framförallt gällande bostäder. 2021 är den 0,8 (0,2) % för bostäder.

### Räntekostnader

Räntekostnaden är låg till följd av rådande lågräntemiljö och det lär med största sannolikhet att bestå även under 2022. Ränterisken bedöms därmed vara låg. Med ränterisken avses känsligheten för förändringar i räntan.

### Känslighetsanalys.

Följande faktorer har stor påverkan på koncernens ekonomiska utveckling.

- Hyresutveckling för bostäder +/- 1% ger +/- 2,0 mkr
- Hyresutveckling för lokaler +/- 1% ger +/- 0,4 mkr
- Driftskostnadsutvecklingen +/- 10 kr/kvm ger +/- 2,2 mkr

# Nyckeltal

<b>NYCKELTAL</b>	<b>Bokslut 2021</b>	<b>Bokslut 2020</b>
<b>LÖNSAMHET</b>		
Direktavkastning på totalt kapital %	5,3	7,1
Direktavkastning på marknadsvärde %	4,0	5,4
Räntabilitet totalt kapital %	1,9	3,1
<b>FINANSIERING</b>		
Soliditet %	47,8	46,5
Justerad soliditet %	67,6	65,5
Räntetäckningsgrad %	1 568	1 885
Medelränta %, per 31/12	0,60	0,55
Räntebindning, år	2,67	0,53
Kapitalbindning, år	3,44	2,19
Antal lån	8	7
<b>FÖRVALTNING</b>		
Hyra bostäder, kr per kvm	1 133	1 126
Hyra lokaler, kr per kvm	969	936
Vakansgrad uthyrningsbara bostäder %	0,8	0,2
Lämnade rabatter bostäder %	0,6	0,5
Vakansgrad lokaler %	12,3	13,5
Underhållskostnad, kr per kvm	130	114
Driftkostnad inkl. adm, kr per kvm	601	596
Driftnetto exkl. plan. uh, kr per kvm	488	442*
Planerat uh, kr per kvm	73	62
Driftnetto inkl. plan. uh, kr per kvm	415	380*

\* Exklusive försäkringsersättning för återställandet av brandskadade komponenter på Koppargården 25 då en avsättning till ersättningsfond är gjord med motsvarande belopp.

## Definitioner

### *Direktavkastning totalt kapital*

Rörelseresultat justerat för avskrivningar, övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader och central och försäljningsadmin i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

### *Direktavkastning marknadsvärde*

Rörelseresultat justerat för avskrivningar, övriga rörelseintäkter och övriga rörelsekostnader och central och försäljningsadmin i förhållande till marknadsvärdet på fastigheterna.

### *Räntabilitet totalt kapital*

Resultat efter finansiella poster plus övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader och räntekostnader i % av genomsnittlig balansomslutning.

### *Soliditet*

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

### *Justerad soliditet*

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

### *Räntetäckningsgrad*

Resultat före finansiella poster, avskrivningar, övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader och andel i intresseföretags resultat med tillägg för ränteintäkter och räntebidrag i relation till räntekostnader.

### *Hyra bostäder*

Utgående medelhyra exklusive tillval.

### *Hyra lokaler*

Lokalhyra i relation till vägd lokalyta.

### *Vakansgrad uthyrningsbara bostäder*

Hyresbortfall för uthyrningsbara bostäder i % av bostadshyror (uthyrningsbara).

### *Lämnade rabatter bostäder*

Lämnade rabatter i % av bostadshyror (uthyrningsbara).

### *Vakansgrad lokaler*

Hyresbortfall i % av lokalhyror.

### *Underhållskostnad*

Underhållskostnader inkl hyresgäststyrt underhåll i relation till vägd yta för bostäder och lokaler.

### *Driftkostnad inkl adm*

Driftkostnader samt centrala försäljnings- och administrationskostnader i relation till vägd yta för bostäder och lokaler.

### *Driftnetto*

Rörelseresultat justerat för avskrivningar, övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader och andel i intresseföretags resultat i relation till vägd yta för bostäder och lokaler.

### *Driftnetto exkl plan uh*

Rörelseresultat justerat för avskrivningar, övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader, andel i intresseföretags resultat och planerat underhåll i relation till vägd yta för bostäder och lokaler.







## 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 2022.

### 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 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.

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.

### 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 aktieföretagsform 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 kompetensligt, 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 som anger att år 2021 ska resultat före bokslutsdispositioner och skatt och före eventuella extraordinära poster av engångskaraktär uppgå till minst 35,0 mkr. Koncernen överträffar detta mål för 2021 med ett resultat före extraordinära poster som uppgår till 41 mkr.

Utöver resultatkravet i ägardirektivet finns det dessutom ett antal uppställda mål i koncernens affärsplan som ska vara uppfyllda senast 2022. 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 2022 är att koncernen ska ha ett nöjd kund index på åtminstone 80 och att hyresgästerna ska ha engagerats i boendedialoger och boendedemokrati. Pandemin har försvårat den dagliga kontakten med våra hyresgäster men det bedöms fortfarande att dessa mål kan uppnås under det kommande året.

### 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 under 2021. Det största beviset på det är att Karlslund inte längre klassificeras som ett utsatt område.

Vad gäller energifrågorna så finns det ett uppsatt mål att det årligen mellan 2020-2022 ska göras energibesparingar med 1-2 % per år. De senaste årens investeringar medför att detta mål med största sannolikhet kommer att var uppnått vid den slutliga uppföljningen under 2022.

### 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. Under året har det vid tillsättningen av en ny fastighetschef och underhållschef i koncernen rekryterats internt för båda rollerna vilket bidrar till att ytterligare stärka det arbete som görs inom och mellan koncernens bolag.

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 under 2022.

### 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 pulsmättningsverktyg gjordes under året 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. Som nämndes ovan så överträffar koncernen målet i ägardirektivet för 2021.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I november 2021 avyttrade AB Landskronahem delar av fastigheterna Silverängen 2 och 3 till dotterbolaget Karlslunds Bostadsutveckling AB via en fastighetsreglering. Mark från dessa två fastigheter som enligt gällande detaljplan ska bli allmän plats avyttrades vid samma tillfälle till Landskrona stad.

I april 2021 uppstod en brand på Kapellvägen 9 i kvarteret Larvi. Det uppstod vattenskador i samband med branden i delar av fastigheten men påverkan för hyresgästerna var dock begränsad. Incidenten blev aldrig ett försäkringsärendande då kostnaden för skadorna endast översteg självrisiken marginellt.

### Framtida förväntad utveckling

Bolagets verksamhet förväntas vara oförändrad det närmsta året.

### Finansiell riskhantering

Bolaget 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)	2021	2020	2019	2018
Hysesintäkter	235 229	225 903	254 031	-
Rörelseresultat	38 159	56 781	31 331	-
Resultat e. finansiella poster	31 517	50 151	26 504	-
Balansomslutning	2 094 655	1 913 820	1 713 352	36 064

### Moderföretaget

(Tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelseresultat	-274	-525	-367	-
Resultat e. finansiella poster	-591	9 202	9 342	-
Balansomslutning	1 389 681	852 409	493 039	36 064

### Personal

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

### Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	99 753
Årets resultat	264 039
	<b>363 792</b>

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	264 000
i ny räkning balanseras	99 792
	<b>363 792</b>

### Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Den av styrelsen föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 23,53% från 23,54%. 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.



## 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
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	<b>326 787</b>	<b>499 761</b>	<b>27 273</b>	<b>853 821</b>
Årets resultat			46 121	46 121
Transaktioner med ägare:				
Utdelning till ägare			-10 000	-10 000
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>326 787</b>	<b>499 761</b>	<b>63 394</b>	<b>889 942</b>

*Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare*

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inklusive årets resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>326 787</b>	<b>499 761</b>	<b>63 394</b>	<b>889 942</b>
Årets resultat			34 019	34 019
Transaktioner med ägare:				
Utdelning till ägare			-10 000	-10 000
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>326 787</b>	<b>499 761</b>	<b>87 413</b>	<b>913 961</b>

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 transaktionen är en närståendetransaktion (common control) reglerar inte redovisningsregelverket K3 hur sådan redovisning ska ske. Den del som det förvärvade egna kapitalet i AB Landskronahemkoncernen översteg anskaffningsvärdet på andelarna har därför redovisats direkt mot eget kapital som Övrigt tillskjutet kapital.

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (tkr)

*Bundet eget kapital*

*Fritt eget kapital*

	Aktie kapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>	<b>326 787</b>	-	<b>10 100</b>	<b>336 887</b>
Disposition av föregående års resultat		10 100	-10 100	-
Årets resultat			10 000	10 000
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Utdelning till ägare		-10 000		-10 000
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>	<b>326 787</b>	<b>100</b>	<b>10 000</b>	<b>336 887</b>

*Bundet eget kapital*

*Fritt eget kapital*

	Aktie kapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>	<b>326 787</b>	<b>100</b>	<b>10 000</b>	<b>336 887</b>
Disposition av föregående års resultat		10 000	-10 000	-
Årets resultat			264	264
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Utdelning till ägare		-10 000		-10 000
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>	<b>326 787</b>	<b>100</b>	<b>264</b>	<b>327 151</b>

# KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2021	2020
Hysesintäkter	3,4	235 229	225 903
Driftskostnader		-123 143	-121 368
Underhållskostnader		-29 279	-25 440
Fastighetsskatt		-6 129	-5 844
<b>Driftnetto</b>		<b>76 678</b>	<b>73 251</b>
Av- och nedskrivningar		-49 939	-43 201
<b>Resultat efter avskrivningar</b>		<b>26 739</b>	<b>30 050</b>
Centrala försäljnings- och administrationskostnader	7	-12 573	-11 576
Övriga rörelseintäkter	5	32 027	54 871
Övriga rörelsekostnader	9	-8 034	-16 564
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6,8</b>	<b>38 159</b>	<b>56 781</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	52	88
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	91	90
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-6 784	-6 808
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>31 517</b>	<b>50 151</b>
Skatt på årets resultat	13	2 502	-4 030
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>34 019</b>	<b>46 121</b>



## MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2021	2020
Central administration och Marknadsföring		-1 181	-838
Övriga rörelseintäkter	5	907	313
<b>Rörelseresultat</b>	<b>6,8</b>	<b>-274</b>	<b>-525</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	362	10 000
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	3 955	2 607
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-4 634	-2 880
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-591</b>	<b>9 202</b>
Erhållet koncernbidrag	15	953	798
<b>Resultat före skatt</b>		<b>362</b>	<b>10 000</b>
Skatt på årets resultat	13	-98	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>264</b>	<b>10 000</b>

# BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2021	2020	2021	2020
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	16	1 574 952	1 445 349	-	-
Markanläggning	17	18 579	12 575	-	-
Maskiner och inventarier	18	7 311	4 864	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	257 476	201 880	-	-
		<b>1 858 318</b>	<b>1 664 668</b>		
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	20	-	-	358 347	358 347
Fodringar hos koncernföretag	21	-	-	1 025 440	480 440
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	1 130	1 130	-	-
Andra långfristiga fodringar	23	32 757	-	-	-
		<b>33 887</b>	<b>1 130</b>	<b>1 383 787</b>	<b>838 787</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 892 205</b>	<b>1 665 798</b>	<b>1 383 787</b>	<b>838 787</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hyses- och kundfordringar		13 529	6 071	-	-
Fordringar hos koncernföretag		37	-	4 076	11 543
Aktuella skattefordringar		631	851	-	-
Övriga fordringar	24	176 904	206 005	1 818	2 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	11 333	35 076	-	-
		<b>202 434</b>	<b>248 003</b>	<b>5 894</b>	<b>13 622</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>16</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>202 450</b>	<b>248 022</b>	<b>5 894</b>	<b>13 622</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 094 655</b>	<b>1 913 820</b>	<b>1 389 681</b>	<b>852 409</b>

		Koncernen		Moderföretaget	
	Not	2021	2020	2021	2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Aktiekapital	26	326 787	326 787	326 787	326 787
Övrigt tillskjutet kapital		499 761	499 761	-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		87 413	63 394	-	-
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserad vinst eller förlust		-	-	100	100
Årets resultat		-	-	264	10 000
<b>Summa Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b>		<b>913 961</b>	<b>889 942</b>	<b>327 151</b>	<b>336 887</b>
<b>Avsättningar</b>					
Uppskjuten skatteskuld	27	23 915	26 303	-	-
Övriga avsättningar		457	369	-	-
		<b>24 372</b>	<b>26 672</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
	28				
Skulder till kreditinstitut		8 413	8 478	-	-
Skulder till koncernföretag		1 060 000	715 000	1 060 000	515 000
		<b>1 068 413</b>	<b>723 478</b>	<b>1 060 000</b>	<b>515 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		65	65	-	-
Leverantörsskulder		46 771	37 222	13	-
Skulder till koncernföretag		8 644	202 694	2 369	472
Aktuella skatteskulder		1 009	766	98	-
Övriga kortfristiga skulder		5 834	3 075	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	25 586	29 906	50	50
		<b>87 909</b>	<b>273 728</b>	<b>2 530</b>	<b>522</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 094 655</b>	<b>1 913 820</b>	<b>1 389 681</b>	<b>852 409</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	38 159	56 781
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Av- och nedskrivningar	50 056	43 277
Utrangeringar	5 398	16 614
Avsättningar	90	-207
Erhållen ränta	143	92
Erlagd ränta	-6 337	-6 361
Betald inkomstskatt	128	259
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>87 637</b>	<b>110 455</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	45 347	-229 243
Minskning(-)/ökning(+) rörelseskulder	8 940	9 375
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>141 924</b>	<b>-109 413</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i byggnad, mark och markanläggning	-244 514	-204 599
Investering i inventarier	-4 591	-2 016
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-32 757	156
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-281 862</b>	<b>-206 459</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	150 000	150 000
Amortering av lån	-65	-65
Utbetald utdelning	-10 000	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>139 935</b>	<b>139 935</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3</b>	<b>-175 937</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>19</b>	<b>175 956</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>16</b>	<b>19</b>

Moderföretagets kassaflödesanalys	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-274</b>	<b>-525</b>
Erhållen ränta	3 955	2 607
Erlagd ränta	-4 634	-2 880
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-953</b>	<b>-798</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	9 043	8 584
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	1 910	-786
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>10 000</b>	<b>7 000</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Utlåning till koncernföretag	-545 000	-472 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-545 000</b>	<b>-472 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	545 000	400 000
Utbetald utdelning	-10 000	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>535 000</b>	<b>390 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-</b>	<b>-75 000</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>-</b>	<b>75 000</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# 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 är dotterföretag till 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 hänförliga 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 i huvudsak 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 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 sk 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 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 hänförs 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

ak

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 framåttriktat.

#### *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.

#### **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 tidvärde 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. Diskontering 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.

### Not 3 Hyresintäkter

Hyresintäkternas fördelning	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Hyresintäkter bostäder	191 911	191 663	-	-
Hyresintäkter lokaler	39 347	30 379	-	-
Hyresintäkter garage och p-platser	3 971	3 861	-	-
<b>Summa</b>	<b>235 229</b>	<b>225 903</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Not 4 Leasingavtal

#### Operationella leasingavtal - leasetagare

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 182 (181) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Inom ett år	161	132	-	-
Senare än ett år men inom fem år	7	96	-	-
Senare än fem år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>168</b>	<b>228</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Operationella leasingavtal - leasetagare

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 38 904 (28 908) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Inom ett år	39 282	32 127	-	-
Senare än ett år men inom fem år	101 026	76 681	-	-
Senare än fem år	173 630	57 852	-	-
<b>Summa</b>	<b>313 938</b>	<b>166 660</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 5 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Försäkringsersättning	8 693	34 058	-	-
Återvunna fordringar	264	120	-	-
Intäkter från koncernbolag	-	-	907	313
Övriga intäkter	5 735	2 140	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	17 335	18 553	-	-
<b>Summa</b>	<b>32 027</b>	<b>54 871</b>	<b>907</b>	<b>313</b>

Not 6 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2021		2020	
Medeltalet anställda	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
<b>Dotterföretag</b>				
Sverige	70	52	77	58
<b>Totalt i dotterföretag</b>	<b>70</b>	<b>52</b>	<b>77</b>	<b>58</b>
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>70</b>	<b>52</b>	<b>77</b>	<b>58</b>

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen</b>				
<b>Kvinnor:</b>				
styrelseledamöter	2	2	2	2
andra personer i företagets ledning inkl. VD	0	0	0	0
<b>Män:</b>				
styrelseledamöter	5	5	5	5
andra personer i företagets ledning inkl. VD	6	5	6	5
<b>Totalt</b>	<b>13</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>12</b>

	2021		2020	
Löner, andra ersättningar m m	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
<b>Dotterföretag</b>	34 180	14 897	34 986	13 785
		(4 617)		(4 231)
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>34 180</b>	<b>14 897</b>	<b>34 986</b>	<b>13 785</b>
		(4 617)		(4 231)

	2021		2020	
Löner och andra fördelade mellan styrelse- ledamöter och anställda ersättningar	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda	Styrelse och VD (varav tantiem och dylikt)	Övriga anställda
<b>Dotterföretag</b>	1 514	32 666	1 455	33 531
<b>Totalt i koncernen</b>	<b>1 541</b>	<b>32 666</b>	<b>1 455</b>	<b>33 531</b>

**Pensioner**

Av koncernens pensionskostnader avser 492 (372) Tkr gruppen styrelse och VD.

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

## Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

I koncernens centrala administrations- och försäljningskostnader ingår avskrivningar på maskiner och inventarier med 117 (100) Tkr.

## Not 8 Upplysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB				
revisionsuppdrag	-	57	-	41
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	5	-	-
Mazars AB				
revisionsuppdrag	407	315	94	50
övriga tjänster	67	14	-	-
<b>Summa</b>	<b>474</b>	<b>391</b>	<b>94</b>	<b>91</b>

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.

## Not 9 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Förlust vid utrangering av inventarier och fastighetskomponenter	-5 398	-16 564	-	-
Realisationsresultat vid försäljning	-2 636	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>-8 034</b>	<b>-16 564</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning	2	2	-	-
Realisationsresultat vid försäljning	50	86	-	-
<b>Summa</b>	<b>52</b>	<b>88</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	91	90	-	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	3 955	2 607
<b>Summa</b>	<b>91</b>	<b>90</b>	<b>3 955</b>	<b>2 607</b>

## Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-552	-605	-	-
Räntekostnader, koncernföretag	-6 102	-5 955	-4 634	-2 880
Övrigt	-130	-248	-	-
<b>Summa</b>	<b>-6 784</b>	<b>-6 808</b>	<b>-4 364</b>	<b>-2 880</b>

## Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-335	-	-98	-
Uppskjuten skatt	2 837	-4 030	-	-
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>2 502</b>	<b>-4 030</b>	<b>-98</b>	<b>-</b>

### Teoretisk skatt

#### Avstämning av redovisad skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	31 517	50 151	362	10 000
Skatt beräknad enligt svensk skattesats 20,6% (21,4%)	-6 493	-10 732	-75	-2 140
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-321	-28	-98	-
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	210	-	75	2 140
Effekt av ändrad värdering temporär skillnad	-	3	-	-
Effekt av ej värderade underskottsavdrag	-	-3 514	-	-
Effekt av utnyttjade tidigare ej värderade underskottsavdrag	9 180	10 084	-	-
Effekt av diskonterad uppskjuten skatt	-74	-98	-	-
Effekt av ändrad skattesats	0	255	-	-
<b>Summa</b>	<b>2 502</b>	<b>-4 030</b>	<b>-98</b>	<b>-</b>
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>2 502</b>	<b>-4 030</b>	<b>-98</b>	<b>-</b>

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår per balansdagen till 275 975 (316 216) tkr och 0 (0) tkr i moderbolaget. Av de skattemässiga underskottsavdragen har 110 135 (104 311) tkr värderats i koncernen och i moderbolaget har 0 (0) tkr värderats.

#### Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021	2020
Anteciperad utdelning från AB Landskronahem	362	10 000
<b>Summa</b>	<b>362</b>	<b>10 000</b>

#### Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2021	2020
Erhållet koncernbidrag	953	798
<b>Summa</b>	<b>953</b>	<b>798</b>

#### Not 16 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	2 070 402	1 948 117	-	-
Förvärv under året	2 462	3 070	-	-
Omklassificeringar	180 808	147 593	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-5 983	-28 378	-	-
Justering	-1 875	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 245 814</b>	<b>2 070 402</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Ingående avskrivningar	-625 053	-595 668	-	-
Försäljningar/utrangeringar	585	11 936	-	-
Årets avskrivningar	-46 392	-41 321	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-670 862</b>	<b>-625 053</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>1 574 952</b>	<b>1 445 349</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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 2 658 900 (2 387 000) tkr. Grunden för värderingen är en kassaflödesmodell. Den innebär att driftnetto och restvärde vid kalkylperiodens slut räknas fram för respektive fastighet. Värderingen bygger på en intern värdering som till stora delar kompletteras med en extern värdering av fastighetsbeståndet utförd av en oberoende värderingsman.

## Not 17 Markanläggning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	41 294	43 268	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	713	-	-
Omklassificeringar	7 524	-1 261	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 818</b>	<b>41 294</b>	-	-
Ingående avskrivningar	-28 719	-28 097	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	589	-	-
Årets avskrivningar	-1 520	-1 211	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-30 239</b>	<b>-28 719</b>	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>18 579</b>	<b>12 575</b>	-	-

## Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	28 278	28 067	-	-
Inköp	4 591	2 016	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-7 483	-2 568	-	-
Omklassificeringar	-	763	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 386</b>	<b>28 278</b>	-	-
Ingående avskrivningar	-23 414	-25 236	-	-
Försäljningar/utrangeringar	7 483	2 567	-	-
Årets avskrivningar	-2 144	-745	-	-
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 075</b>	<b>-23 414</b>	-	-
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>7 311</b>	<b>4 864</b>	-	-



## Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående redovisat värde	201 880	147 493	-	-
Omklassificeringar	-188 331	-147 095	-	-
Investeringar	243 927	201 529	-	-
Utrangeringar	-	-47	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>257 476</b>	<b>201 880</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 20 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	358 647	358 647
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>358 647</b>	<b>358 647</b>
Ingående nedskrivningar	-300	-300
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-300</b>	<b>-300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>358 347</b>	<b>358 347</b>

## Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Kapital och rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	
			2021	2020
Landskrona Fastighetsförvaltning AB	100%	200 000	200	200
AB Landskronahem	100%	398 000	326 587	326 587
Landskrona Verksamhetslokaler AB	100%	500	31 560	31 560
<b>Summa</b>			<b>358 347</b>	<b>358 347</b>

Företagets namn	Org.nr	Säte
Landskrona Fastighetsförvaltning AB	559174-0492	Landskrona
AB Landskronahem	556041-4822	Landskrona
Landskrona Verksamhetslokaler AB	559150-4898	Landskrona

## Not 21 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	-	-	480 440	48 284
Tillkommande fordringar	-	-	584 844	472 000
Omklassificeringar	-	-	-39 844	-39 844
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	-	-	<b>1 025 440</b>	<b>480 440</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	-	-	<b>1 025 440</b>	<b>480 440</b>

## Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	1 130	1 200	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-	-70	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 130</b>	<b>1 130</b>	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 130</b>	<b>1 130</b>	-	-

## Not 23 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Tillkommande fordringar	32 757	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 757</b>	-	-	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 757</b>	-	-	-

## Not 24 Övriga fordringar

Ingår behållning på koncernkonto Landskrona Stad med 173 781 tkr för koncernen. För moderbolaget ingår behållning på koncernkonto Landskrona stad med 1 818 tkr.

#### Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Återbäring mm HBV	353	541	-	-
Försäkringar	185	93	-	-
Försäkringsersättningar	8 344	31 858	-	-
Övriga poster	2 451	2 584	-	-
<b>Summa</b>	<b>11 333</b>	<b>35 076</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 26 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 326 787 000 aktier.

#### Not 27 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Temporära skillnader återfinns i följande poster:</i>				
Obeskattade reserver	6 504	6 510	-	-
Byggnad och mark	40 099	41 281	-	-
Skattemässiga underskottsavdrag	-22 688	-21 488	-	-
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>23 915</b>	<b>26 303</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 28 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	8 153	8 218	-	-
Skulder till koncernföretag	195 000	715 000	195 000	515 000
<b>Summa</b>	<b>203 153</b>	<b>723 218</b>	<b>195 000</b>	<b>515 000</b>

## Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	5 125	5 245	-	-
Övriga upplupna kostnader	5 129	15 337	50	50
Förutbetalda hyror	15 332	9 324	-	-
<b>Summa</b>	<b>25 586</b>	<b>29 906</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

## Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fastighetsinteckningar	9 000	9 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Garantiförbindelse Fastigo	693	667	-	-
<b>Summa</b>	<b>693</b>	<b>667</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

## Not 32 Disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel 363 792 kr

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 264 000 kr.  
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 99 792 kr.

Landskrona den 21/2 2022



Kenneth Håkansson  
Styrelsens ordförande



Mattias Adolfsson



Daniel Engström



Meçide Özer



Anders Kjellström



Lena Andersson



Jan Nimmermark



Mikael Forsberg  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 3/3 2022

Mazars AB



Rose-Marie Östberg  
Auktoriserad revisor

## 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 2021, som ingår på sidorna 32-61 i detta dokument.

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 2021 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.

#### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

#### 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.

## 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 2021 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 2022-03-03

Mazars AB



Rose-Marie Östberg  
Auktoriserad revisor