



Årsredovisning

2022



LANDSKRONAHUS AB



Emaljgatan 2

Formgivning, text, foto och produktion, Moob



Innehåll

Vd:n har ordet	4
Projekt - Att skapa värde	6
Vi hälsar på! - Rätt & Enkelt med Ekonomi	10
Vi hälsar på! - Zing Zing	12
Förvaltning - Samarbete och planering	14
Säkerhet - Långsiktigt säkerhetsarbete	16
Kommunikation	18
Energianvändning	20
Ekonomi	22
Förvaltningsberättelse	26
Eget kapital	32
Resultaträkning	34
Balansräkning	36
Kassaflödesanalys	38
Bokslutskommentarer	40
Revisionsberättelse	58
Granskningsrapport	62

Den formella delen enligt Årsredovisningslagen, s.26-57, omfattas av revisorernas granskning.



Flexibilitet och starka värdegrunder

Aret 2022 har burit med sig unika förutsättningar och utmaningar. Det som dock är en ständig konstant för oss på Landskronahus, är vårt engagemang i att säkerställa att vi är en koncern med en lönsam och stabil grund med hyresgäster som trivs.

Det har varit ett år då många varierande faktorer påverkat marknadsläget och vi tvingats anpassa oss efter en orolig omvärld. Vi har kontinuerligt arbetat med att se över prognoser, siffror samt förändringar i världen för att vara medvetna om vad dessa betyder och hur de påverkar oss. Några av de förändringar vi under året har identifierat är högre byggkostnader, ökade elpriser och en ökning av styrräntan. Dessa faktorer har naturligtvis stor inverkan på vår ekonomi. Högre byggkostnader orsakar utmaningar inom många segment, särskilt i samband med nyproduktion och renovering av våra bostäder. När styrräntan ökar påverkas även våra räntor och lönsamheten i byggprojekten.

Högre elpriser innebär för vår del ökade kostnader och självklart vidtar vi ytterligare åtgärder för att minska vår elförbrukning. Ett sedan länge pågående arbete för att dra vårt strå till stacken i den gröna omställningen. Ökade elpriser innebär givetvis även ökade kostnader för våra hyresgäster, vilket är en bidragande faktor till att konkurserna inom varierande delar av näringslivet ökar. Detta har en påverkan på våra befintliga hyresavtal, men även arbetet med vakanta lokaler blir en tuffare utmaning.

Framtiden är för tillfället svår att planera och förutsäga ekonomiskt, vi arbetar hårt för att hitta en rimlig nivå på kalkyler som tar hänsyn till gällande förutsättningar, utan att hämma bolagets utveckling. Vi behöver helt enkelt revidera befintliga planer med nya förutsättningar och dess påverkan. Landskronahus är dock en koncern med hög kompetens, engagerade medarbeter-

re och höga ambitioner. Det innebär att vi har goda förutsättningar att parera alla utmaningar som vi ställs inför.

Under 2022 har vi fortsatt den målinriktade resa som Landskronahem påbörjade år 2015. Vi fick då ett tydligt ägardirektiv som har legat till grund för den strukturerade handlingsplan som vi har följt sedan dess. Landskronahem har utvecklats och är idag ett helt annat bolag

”

Vi är stolta över att våra insatser har resulterat i inflytande och samverkan. Insatser som vi behöver kommunicera utåt eftersom dessa faktorer möjliggör för oss att uppnå våra viktigaste mål, nöjda och trygga hyresgäster.”

organisatoriskt och ekonomiskt än när resan påbörjades. En tydligt uppdelad koncern med ett resultatorienterat arbetssätt, systematiska rutiner och väl uttänkta underhållsprogram är idag synonymt med koncernen Landskronahus och är det som kommer att fortsätta ta oss framåt.

Vi är stolta över att våra insatser har resulterat i inflytande och samverkan. Insatser som vi behöver kommunicera utåt eftersom dessa faktorer möjliggör för oss att uppnå våra viktigaste mål, nöjda och trygga hyresgäster. Det har vi under året även gjort genom anpassade marknadsåtgärder. Vi har lanserat en ny grafisk profil, en omarbetning av vårt varumärke samt våra kärnvärden för att tydliggöra och positionera oss som det allmännyttiga bolag vi är.

Ett stort tack för det gångna året! Nu fortsätter vårt arbete med att bli ännu starkare och att ständigt utvecklas framåt.

Mikael Forsberg, vd



Trygghetsboendet, Kvarteret Jäntan. Visionsbild.

Projekt - att skapa värde

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

Kvarteret Jäntan, där vi är i färd med att bygga en helt ny fastighet, mitt i centrala Landskrona, är ett speciellt projekt. Under första delen av året har de underjordiska delarna av arbetet utförts. Resterande del av året har projektet fortlöpt enligt plan med byggnationer ovan mark och i slutet av året kom yttertakets på plats. Planerad inflyttning i huset är satt till våren 2024. Då ska 77 trygghetsboenden och 16 ordinarie lägenheter fyllas med hyresgäster. Trygghetsboendet består av lägenheter med

fördelningen 1 till 2 rum och de övriga lägenheterna, som ligger på de övre planen i byggnaden, har 1 till 3 rum. Landskronahems huvudsakliga fokus under året har varit att marknadsföra projektet. I det arbetet har vi bland annat initierat arbete med en Bostadsväljare. Det vill säga en mjukvara som med hjälp av 3D ska hjälpa till att förmedla och väcka intresse för lägenheterna.

Vi märker av ett tydligt fortsatt intresse för trygghetsboenden. Även i Glumslöv



Trygghetsboendet, Kvarteret Jäntan under uppbyggnad.

har vårt arbete med att upprätta ytterligare ett trygghetsboende fortlöpt. Där har under året tomtindelningen beslutats och detaljplanen låg ute för granskning till och med den 8 november. När detaljplanen antas kan vårt arbete med projekteringen, ritningar och bygglovsansökan fortlöpa enligt plan.

2021 fick vi in önskemål från vår hyresgäst i OMS-huset (gamla Hotell Öresund) om att få hjälp med utökade ytor. Vi är glada att kunna tillmötesgå våra hyresgästers önskingar och har under året byggt om en kallvind till fräscha

och moderna konferens- och utbildningslokaler samt fikarum och wc. Det är glädjande när fastighetens alla ytor kommer till glädje. Den 1 december fick hyresgästen tillgång till de nya faciliteterna.



Koppargården 25

Karlslund - förädling och förvandling

Vårt gedigna arbete med upprustningen av Karlslund har under året fortlöpt med bland annat ett utökat lägenhetsbestånd på Koppargården 29 som står färdigt under våren. På Koppargården 25 och Emaljgatan 2 (tidigare Koppargården 1), som båda genomgått omfattande renoveringar, kunde vi i början av november åter välkomna hyresgäster att flytta in i de nu luftiga, nyrenoverade hemmen. Utöver arbetet med själva fastigheterna har omkringliggande ytor fått sig en uppfräschning. De återvändande, och nya, hyresgästerna möts av trevliga utemiljöer med grillplats och pergola.

För Emaljgatan 3 som tidigare inhyst en skola har vi under året ansökt om en detaljplansändring för att omvandla fastigheten till bostäder och på Emaljgatan 11 har vi arbetat för att under följande år samlokalisera området's idag utspridda sarskolor.

Det enorma projekt som exploateringen av norra Karlslund kommer att innebära i och med Landskrona stads planer på ett nytt idrotts-, hälso- och rekreationsområde har redan satt igång med infrastrukturarbete under mark och breddning av Emaljgatan.



Emaljgatan 2

VI HÄLSAR PÅ!



Rätt så lätt ändå, Rätt & Enkelt med Ekonomi.

På Rådhusgatan 4, på bottenplan med ett stort skyltfönster hittar vi Anette och Emma. De driver företaget Rätt & Enkelt med Ekonomi med drivkraft i att få företagare att känna sig viktiga. De flyttade in sin verksamhet i den tidigare butikslokalen på omkring 45 kvadratmeter i november 2021 med visionen om att synas bättre och att bygga närmare relationer till sina kunder.

Tidigare drev Anette och Emma sin verksamhet i Häljarp och sökte initialt efter ett skyltfönster i centrala Landskrona för att synliggöra sin verksamhet, samtidigt som de skulle

behålla sitt kontoret i Häljarp. När lokalen i Landskrona visade bjuda på såväl skyltfönster som kontor, valde de att flytta hela verksamheten in till Landskrona.

”

–Men vi tycker att siffror är roliga! När vi förklarar vad siffrorna betyder, visar hur de faktiskt är verktyg för att öka tillväxt och märker att det ger en aha-upplevelse. Då känner vi verkligen att vi kan göra skillnad för företagarna i att få en bättre vardag.”

På frågan om det beslutet har gett företaget resultat är det ett unisont ja från de båda företagarna. Emma berättar att det förutom att ha genererat nya och större kunder även bidragit till arbetsglädje.

–För oss blev det en nytändning att flytta in till stan. Vi brinner för nätverkande och affärsutveckling. Här kan vi knyta och förmedla kontakter på ett väldigt otvunget vis.

Rätt & Enkelt med Ekonomi är alltså en alldeles traditionell redovisningsbyrå med allt ifrån bokföring, skattedeklarationer och rapporter. Men samtidigt en alldeles ovanlig byrå som anordnar nätverksträffar, after-works och delar med sig av sitt stora skyltfönster till sina kunder. Emma berättar att ambitionen är att skapa en företagarfamilj.

–Vi vill att våra kunder ska känna sig bekväma i att vända sig till oss med såväl stora som små frågor. Det är faktiskt så, att oavsett vilken bransch ett företag är verksamt i är många av frågeställningarna kring ekonomi, marknadsföring och anställda gemensamma. Det är ju på något märkligt vis alltid lättare att lösa andras problem och det är också därför vi skapar nätverk. För att ge företagare möjligheten att hjälpa varandra och utvecklas tillsammans. Anette inflikar att de ofta upplever att småföretagare känner sig ensamma och att det snarare hör till regel än undantag att siffror och ekonomi är något de flesta finner mindre roande.

–Men vi tycker att siffror är roliga! När vi förklarar vad siffrorna betyder, visar hur de faktiskt

är verktyg för att öka tillväxt och märker att det ger en aha-upplevelse. Då känner vi verkligen att vi kan göra skillnad för företagarna i att få en bättre vardag.

Emma och Anette passerade den då tomma lokalen under hösten 2021 och kontaktade helt sonika Landskronahem för att undersöka förutsättningarna. Kontakten med Landskronahem beskriver de som klockren och när avtal var på plats renoverade de lokalen för att passa verksamhetens behov. För Anette och Emma är återkoppling och god kommunikation det viktigaste i relationen med sin hyresvärd och beskriver bovärdarna som en viktig länk till ett smidigt samarbete.

Nu ser de fram emot nästa steg i sin utveckling, vilket innebär att bli fler på kontoret. Som Anette beskriver det.

–Vi har ett angenämt problem i att vi har mycket att göra. Så nu tittar vi på att hitta fler medarbetare som delar vår vision om att engagera sig på flera plan i våra kunders verksamheter. Och, tillägger Emma. Fortsätta med våra nätverksträffar, after-works och andra roliga jippon.

–Helt enkelt fortsätta knyta kontakter och matcha andra företag som kan ha nytta och glädje av varandra.

VI HÄLSAR PÅ!



Trendig dryck hos Zing Zing

Bubble tea, Pearl milk tea eller Boba, kärt barn har många namn. Oavsett vad du väljer att kalla den trendiga drycken från asien, kan du beställa den i en nästan oändlig variation av utförande på Zing Zing på Nygatan 12 i Landskrona. Quynh Nguyen driver sedan sommaren 2022 det lilla tehuset tillsammans med sin man Minh Bui, där har de skapat en liten bit av Asien mitt i Landskrona.

Quynh berättar att det är första gången hon driver ett café, även om hon är van vid servicebranschen då hon och maken tidigare drev en populär restaurang i Kävlinge. Eftersom de har tre barn tillsammans ville de satsa på en verksam-

het som tillåter tid med familjen. Valet föll på att ta Boba, som Quynh väljer att kalla drycken, till Landskrona. Ideén till det hela kom faktiskt från parets äldsta dotter. Dottern drömde om att få resa till Japan och dricka Boba, men eftersom pandemin försvårat resandet för familjen, valde de



att skapa äventyret här hemma i Sverige. Även namnet, Zing Zing, har en personlig betydelse för familjen. Namnet kommer från den tecknade filmen Hotel Transylvania, en favoritfilm för familjen. Där beskrivs frasen Zing Zing som att bli kär vid första ögonkastet. Och det är precis så Quynh vill att hennes gäster ska känna när de smakar på hennes Boba!

Trots att den trendiga drycken poppat upp på flera andra ställen i Sverige är Zing Zing först med drycken i Landskrona. Det som kännetecknar Boba är små geléaktiga, ätbara pärlor som läggs i botten av drycken. Pärlorna är gjorda av tapiokastärkelse och själva drycken består av te, med eller utan mjölk, och med en uppsjö av spännande smakkombinationer såsom örter, ätbara blommor, gröna bönor, röda bönor eller frukt. Drycken kan avnjutas såväl kall med is eller varm och gärna toppad med ett fluffigt täcke av vispad färskost. Quynh säger att det bästa sättet att beskriva Boba är som en dryck och härligt snack i ett.

–I andra länder är det en jättepopulär dryck, men i Sverige har det ännu inte blivit lika vanligt. Men vi tror att Landskrona är redo för nya smaker och vi valde helt enkelt att bara köra

och följa vår dröm! Och vi har redan fått massor av stammisar som kör långväga för just våra drycker!

Quynh kommer ursprungligen från Vietnam och när hon flyttade till Sverige var Landskrona hennes första hemstad. Därefter har hon bott på flera olika ställen i landet men när hon i slutet av 2021 såg att det fanns en ledig lokal hos Landskronahem kontaktade hon hyresvärden och berättar att hon fick ett mycket trevligt bemötande.

–Landskronahem hjälpte mig att ta fram ritningar och att anpassa lokalen för våra behov. Jag upplever Landskronahem som väldigt välorganiserade och att det är lätt att få kontakt med dom när det är något vi behöver hjälp med.

Nu ser Quynh och Minh Bui fram emot att fortsätta låta fler gäster njuta av Boba och så småningom utöka menyn med ramen, en typ av nudelsoppa. Självt berättar hon att hon är glatt överraskad över hur roligt det är att vara barista, att få utöva sitt hantverk med stor noggrannhet och se hur glada hennes gäster blir av besöka det färgglada cafeét mitt i Landskronas hjärta.

Förvaltning - samarbete och planering

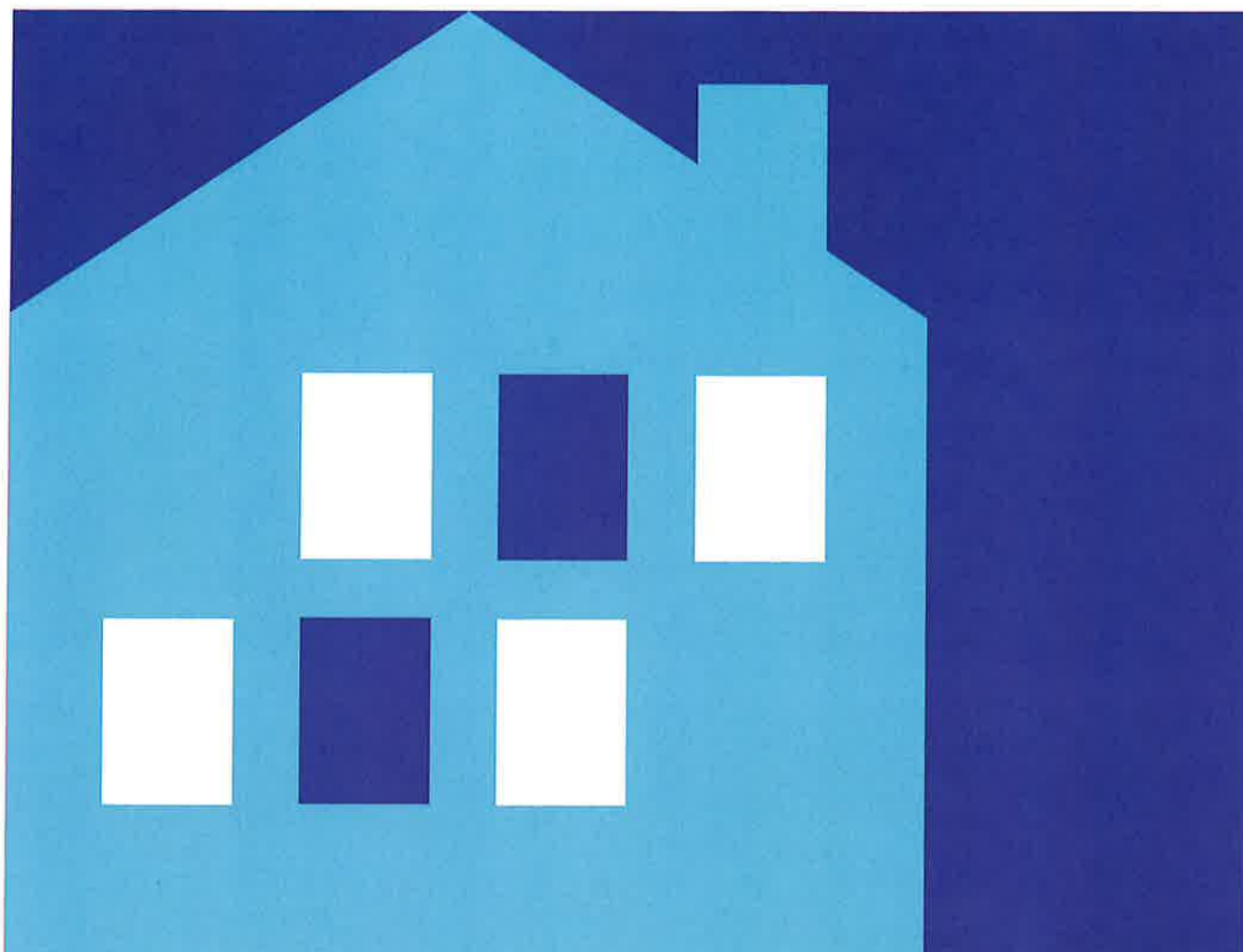
I egenskap av Landskronas största bostadsbolag är ett tätt samarbete mellan våra olika avdelningar avgörande för att leverera den samhällsnytta vi har som mål. För verksamhetsområdet förvaltning där avdelningarna uthyrning, bosome samt våra fem områdeskontor ingår har året inneburit ett fortsatt arbete enligt våra rutiner och planer.

Förvaltningens uppdrag ingår det att ta hand om våra fastigheter och boendemiljöer. Det innebär att vi arbetar i symbios med bland annat säkerhetsavdelningen, där vi tillsammans med polisen och Landskrona stad arbetar för att skapa tryggare miljöer. Det gör vi genom bland annat trygghetsronder på veckobasis, arbete med våra utemiljöer samt inventeringar av fastigheter och biutor. Under året har de nyrenoverade fastigheterna Koppargården 25 och Emaljgatan 2 både slutförts och övergått till förvaltningsavdelningen samt trygghetscertifierats. Trygghetscertifieringen är ett kvitto på att vårt arbete gör skillnad. Det är dessutom ett viktigt steg i att kunna förmedla en rättvis bild av att Karlslund har blivit ett tryggare område där de boende trivs. Välskötta fastighe-

ter och utomhusmiljöer skapar trygghet, trivsel och attraktivitet. Välskötta områden uppnår vi genom systematiskt underhåll, långsiktiga planer, renoveringar, nya investeringar och modernisering.

Under året har vi infört ett helt nytt elektroniskt låssystem i vissa av våra fastigheter med nycklar med tag-funktion. Dessa kan programmeras på vårt huvudkontor istället för ute på plats. Det innebär ökad flexibilitet för förvaltningen och större trygghet då nycklarna lika lätt kan avaktiveras om de skulle tappas bort.

I slutet av 2021 anställdes två miljövårdare, genom projektet Delmos, i syfte att ta hand om miljöhus och övriga miljöer på Koppargården. Miljövårdarna har under året väl utfört ett gott arbete som såväl vi



som de boende är mycket nöjda med. Nu hoppas vi att vi genom samverkansavtalet med övriga fastighetsvärdar kan anställa gemensamma miljövärdar för hela området. I vårt vidare arbete med våra utomhusmiljöer har vi vid Emaljgatan 2 installerat nya underjordiska behållare där vår ambition är att det ska bli lättare för våra hyresgäster att sopsortera på rätt sätt. Det är ett viktigt arbete för såväl miljön i närområdet som miljöarbete på ett större plan.

Rutinerna för det nya fastighetssystem vi investerade i under 2021 har ytterligare fallit på plats. Vårt fastighetssystem bygger på användarvänlighet och innebär att våra hyresgäster säkert kan utföra de flesta av sina hyresbehov via mina sidor och bank-id. Ökad digitalisering innebär att vi skapar smidigare kontaktytor för våra hyresgäster att nå oss. Det möjliggör även för

oss att delge oss av viktig information specifikt riktat eller till många personer samtidigt. Samtidigt som det blir lättare för våra medarbetare att hantera våra dagliga uppgifter.

Genom god planering, öppen kommunikation och flexibilitet har underhållsplanerna för 2022 fortlöpt enligt belåtenhet och vi har spikat våra underhållsplaner inför det kommande året.

Att vara en del av huvudkoncernen Landskronahus innebär att vi är en del av Landskrona Stads utveckling. Det är ett uppdrag vi tar på stort allvar och ett arbete som kräver att vi ständigt arbetar för att ytterligare utveckla vår verksamhet. På så vis skapar vi bostäder och verksamhetslokaler med utrymme till att trivas, växa och utvecklas.

Långsiktigt säkerhetsarbete

Att skapa trygga boendemiljöer är att skapa trivsamma boendemiljöer. Det är något som vi på Landskronahus värdesätter och systematiskt arbetar för. Under året har vi utfört flertalet åtgärder för att ytterligare öka tryggheten och skapa det trivsamma boende vi vill att Landskronahus ska stå för.

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.

Ett exempel på det säkerhetsarbete vi utför är vårt samarbete med den icke vinstdrivande stiftelsen Tryggare Sverige, vars vision är att Sverige ska vara ett av världens bästa länder att bo, vistas och verka i. Tryggare Sverige har tagit fram en trygghetsbesiktning för fastighetsägare vid namn BoTryggt2030. Den består av rutiner, riktlinjer och checklistor som vi utbildat vår personal i för att framöver nå trygghetscertifiering. Certifieringen bygger på evidensbaserad internationell forskning samt beprövade metoder för att minska brottslighet och öka trygghet. Det är ett arbete där vi redan nått en bra bit på vägen, men som även kommer att fortlöpa framöver.

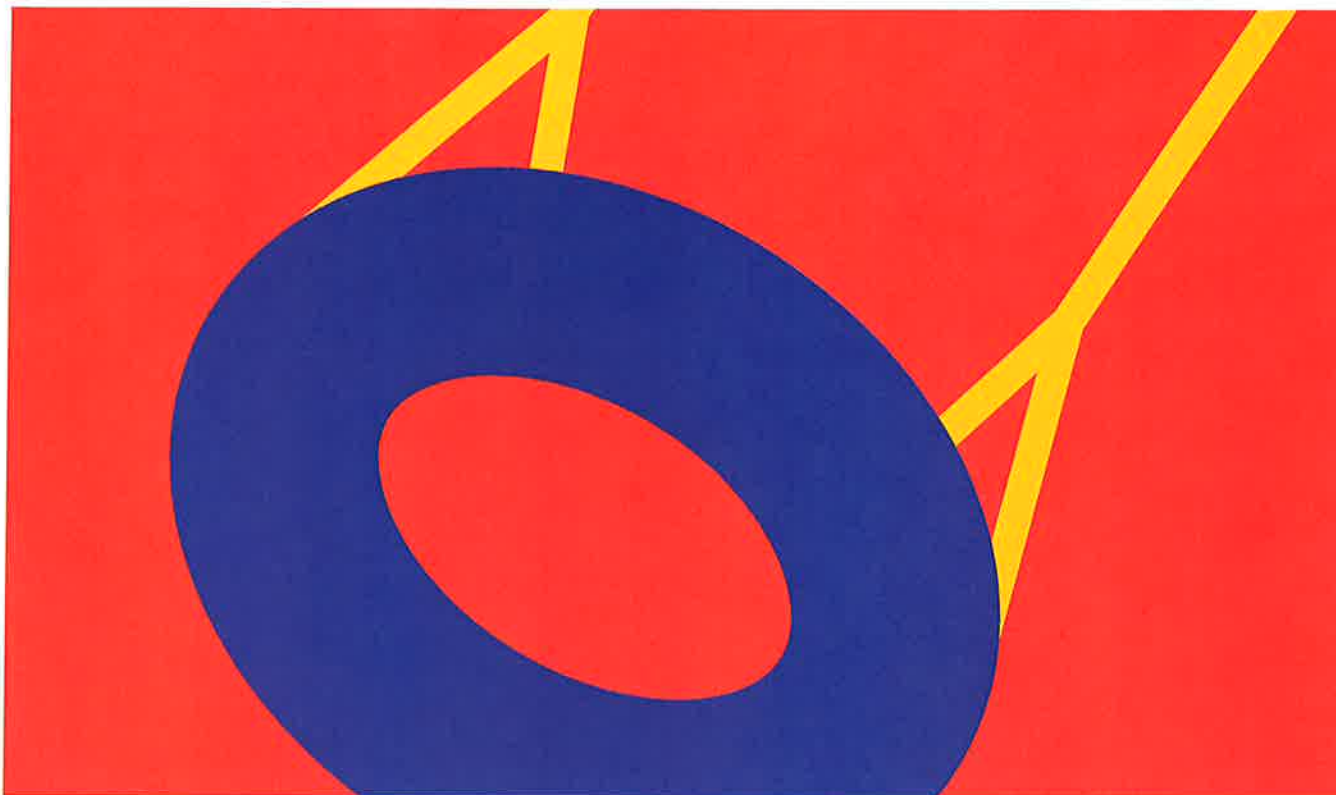
Vi tror på samarbeten och har under året även deltagit i uppstarten av ett projekt kring oriktig andrahandsut-

hyrning under stadens regi. Där har vi tillsammans med sex av stadens övriga största fastighetsbolag utfört scannningar av cirka 6000 lägenheter. Genom att upptäcka avvikelser som tyder på oriktig andrahandsuthyrning kan vi skapa oss en bild av hur omfattande problemet är.

Vår personals kunskaper är en nyckelfaktor i säkerhetsarbetet och under året har samtliga medarbetare getts möjlighet att genomgå digitala utbildningar i dataskydd samt IT-säkerhet. Ytterligare ett steg i personalens kompetensutveckling är att vi arbetar enligt en utbildningstrappa. Första steget innebär hjärt-lungräddning och därefter byggs det på med utbildningar kring bemötande av hot och våld, kännedom om narkotika, vapen samt åtgärder vid upptäckt av övriga olagliga föremål och slutligen en utbildning om ungdomar och kriminella miljöer.

Områden med särskilda utmaningar

Under 2021 nåddes vi av det positiva beskedet att stadsdelen Karlslund inte längre klassificerades som ett särskilt utsatt område. Under det gångna året har vårt arbete för att helt få bort området från listan fortlöpt. Vi har i samarbete med bland annat polisen och andra fastighetsägare genom stadens EST (Effektiv Samordning för Trygghet i Landskrona) samordnade åtgärder, utfört kontroller och på veckobasis rapporterat en lägesbild över Karlslund samt samtliga av våra områden. I arbetet ingår även ett sam-



verkansavtal mellan området fastighetsbolag som under året upprättats och ska pågå 2022-2024. Detta samarbete har redan fallit mycket väl ut med ett antal lyckade aktiviteter för områdets ökade trygghet.

Vi har även fortsatt investera i kamerabevakning. Såväl forskningsunderlag som våra erfarenheter visar att det är en effektiv åtgärd för att förebygga och minska incidenter. Vi har satt upp nya kameror på bland annat Emaljgatan 7, där Landskronahus har garage och område-skantor, och vid två ställen på Pjäsgatan vilket har resulterat att vi sedan dess inte fått in en enda anmälan på incidenter. Ytterligare kamerainstallationer, samt utökning av brandlarm, har även skett på Koppargården 15 och 17.

Även i stadsdelen Öster, som står inför liknande utmaningar som de på Karlslund, har våra säkerhetsplaner fortlöpt. Den 27 oktober presenterades en trygghetsanalys över Öster som kan ligga till grund för att bygga upp ett samarbete mellan områdets olika fastighetsaktörer, likt det på Karlslund, med ambition att startas upp under nästa år.

Omvärldspåverkan

Landskronahus spelar en viktig roll för ett tryggt Landskrona och vi påverkas liksom resten av staden av omvärldens oroligheter. Vi gör vårt yttersta för att även vara beredda på händelser som kommer utifrån och erbjuder därför under krisberedskapsveckan, som inföll vecka 39, samtliga av våra hyresgäster utbildning i krisberedskap. Detta uppskattades av de boende och lockade ett högt deltagarantal.

Under året har vi dessutom upphandlat en inventering av våra totalt 33 skyddsrum runt om i staden för att se vilka åtgärder som krävs för att skyddsrummen ska uppfylla alla regler och krav.

Under det gångna året har vi till vår stora stolthet och glädje gång på gång fått bekräftat att våra insatser spelar en avgörande roll för att de som lever och bor i våra fastigheter. Vårt arbete och vårt engagemang skapar tryggare och mer attraktiva boendemiljöer för alla våra hyresgäster.

Kommunikation för medvetenhet

I vår ambition att vara ett bostadsföretag som bidrar till att utveckla Landskrona, samt erbjuda bra och prisvärda bostäder, är synlighet en viktig komponent. Vi är med och utvecklar såväl fastigheter, kvarter som hela stadsdelar för att skapa en bättre bostadssituation för alla som lever i Landskrona. Då är det viktigt att Landskronaborna känner till oss och är trygga i vetskapen om vad vi står för.

Under året har vi arbetat fokuserat med att det vi som allmännyttigt bostadsföretag kommunicerar är en stabil, trygg och bra bostadsförmedlare. Vi vill helt enkelt vara en aktör med hög transparens så att Landskrona stads invånare vet vad vårt syfte är, litar på oss och känner till våra mål.

När vi under 2021 utförde en varumärkesundersökning kring hur Landskronaborna uppfattade oss kom vi till slutsatsen att de kände till oss med inte hade någon egentlig känsla förknippad med vårt varumärke. Det beslutade vi oss för att förändra, vilket föranledde att vi tog fram ett nytt grafiskt språk genom en grafisk manual och en ny hemsida. Den nya manualen fungerar som ett styrdokument så att alla våra medarbetare vet hur de ska utforma sin kommunikation för att förmedla det vi på Landskronahus står för. Alltså att skapa nytta för våra hyresgäster och Landskrona stad i stort.

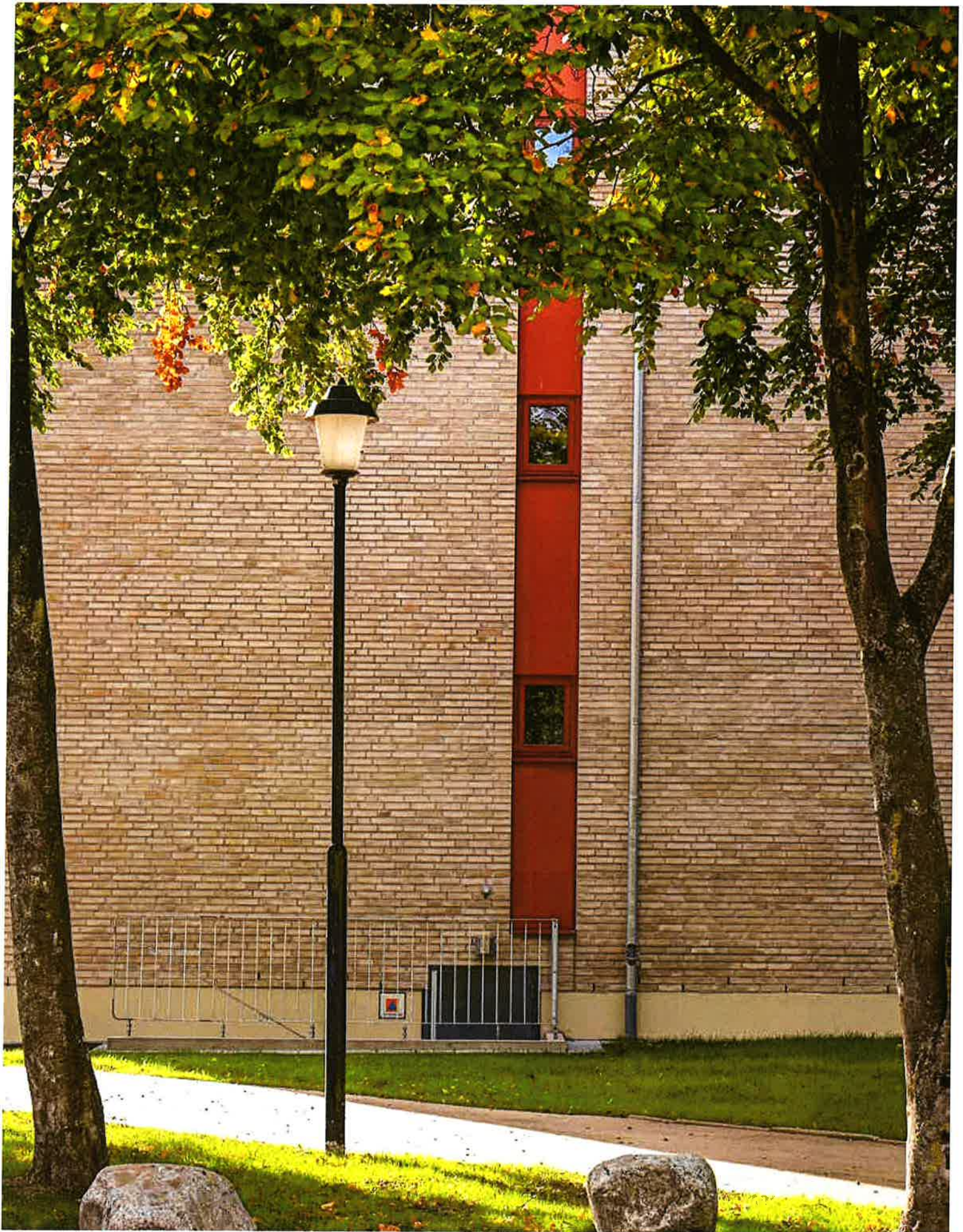
En stor del i kommunikationsarbetet går hand i hand med vårt trygghetsarbete. De insatser vi gör för att skapa trivsamma boendemiljöer spelar också en viktig roll i att skapa trygga boendemiljöer. Trots att Landskronahem är Landskronas största bostadsförmedlare är vi en relativt liten organisation som arbetar tätt tillsammans med många gemensamma beröringspunkter. Våra olika avdelningar behöver varandras kompetens och det är när vi

arbetar tillsammans vi finner de bästa lösningarna.

En viktig komponent för att skapa trivsamma och dynamiska boendemiljöer är mångfald. Ett av våra verktyg för att skapa mångfald är vår uthyrningspolicy som sätter vissa krav på våra hyresgäster. På så vis skapar vi miljöer med högre variation och vi får grannskap där ålder, ursprung och familjesituation varierar. Vi lockar nya invånare till vår stad vilket bidrar till att öka anseendet för såväl vår stad i helhet som enskilda områden med särskilda utmaningar. En stor utmaning för oss under året har varit att arbeta med Landskronabornas syn på vissa av våra områden, som exempelvis Karlslund och Öster. De senaste åren har undersökningar visat att tryggheten markant ökat i dessa områden, men det tar längre tid att förändra människors upplevelse av trygghet. Det är något vi kommer att fortsätta arbeta med framöver, i alla våra områden.

Sammanfattningen av 2022 är att vi under året har synts mer och på ett i högre grad fokuserat vis. Det kommer vi att fortsätta med och ständigt arbeta ur ett helhetsperspektiv för att tillsammans utveckla Landskrona.





Energianvändning

Energianvändning 2022

Av samhällets totala energianvändning står fastighetssektorn för en betydande andel*. För att nå de långsiktiga klimatmålen krävs att energianvändningen minskas, samt att den förnyelsebara andelen energi utökas.

Landskronahus AB strävan är att bygga långsiktigt hållbart samt skapa höga värden inom miljö och trygghet. För att lyckas uppnå detta strävar vi efter att bygga energismart och miljömässigt hållbart med en bra inomhusmiljö. Att hitta nya lösningar vid både nybyggnation samt renovering och underhåll i de befintliga byggnaderna är sätt att förbättra energiprestanda och inomhusklimat. Covid 19 pandemin har under ett antal år påverkat vår energiprestanda negativt genom större hemmanärvaro samt högre förbrukning av kall och varmvatten. Vi ser nu en normalisering och återgång till tidigare brukarmönster.

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 2022 uppgår till 122,5 kWh/m². Detta utgör en minskning med ca 2,8 % jämfört med år 2021. Det goda resultatet har ett antal orsaker. En anledning är att vi ser en återgång till normaltillstånd efter Covid-19. Genomförandet av ett antal energiprojekt har ytterligare förbättrat energiprestandan i fastighetsbeståndet.

El

Elförbrukningen i vårt fastighetsbestånd uppvisar en fortsatt positiv, nedåtgående trend med drygt 1,1 % lägre förbrukning totalt för koncernen under 2022. Denna fortsatta nedgång är

särskilt viktig då prisutvecklingen på elenergi varit mycket hög under 2022.

*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. Målet är att ytterligare minska 1-2 % per år och totalt under 2023 uppnå en 25 procentig besparing av Landskronahus fastigheters energianvändning gentemot 2010 års nivå. Den kraftiga prishöjningen på el kommer inför 2023 förändra driften av våra värmepumpsanläggningar. Skillnaden i pris mellan fjärrvärme och el resulterar i att dessa anläggningar inte längre blir lönsamma. Detta kommer att resultera i reducerad elförbrukning, men kräver även en större mängd köpt fjärrvärme för uppvärmning. Kostnadsreduceringen som uppstår uppgår till ca 1 miljon kr per år. Fjärrvärme är ett miljösamt val för uppvärmning av lokaler och bostäder. Landskronahus har Landskrona Energi som exklusiv fjärrvärmeleverantör. Landskrona Energis fjärrvärmeproduktion är sedan år 2021 till 100 % fossilbränslefri.

Ekonomi

Finans

För koncernen Landskronahus uppgick räntekostnaderna under året till totalt 10,8 (6,8) mkr. Lånevolymen uppgick vid årsskiftet till 1 088,4 (1 068,4) mkr. Checkräkningskrediterna nyttjades inte per den 31/12 och krediterna var fördelade på 9(8) krediter hos 2(2) långivare.

Resultat

Resultat efter finansnetto för koncernen uppgick till -6,3 (31,5) mkr och årets resultat efter skatt blev 0,7 (34,0) mkr. Koncernens hyresintäkter uppgick till 242,8 (235,2) mkr.

Driftnettot, dvs. resultat före avskrivningar, centrala administration- och marknadsföringskostnader, övriga rörelseintäkter, övriga rörelsekostnader och andel i intresseföretags resultat uppgår för koncernen till 58,6 (76,7) mkr. Driftkostnaderna uppgår totalt till 131,4 (123,1) mkr och fördelar sig enligt följande:

Driftskostnader 2022 (koncernen)	2022	2021
Skötsel	22,3	20,0
Reparationer	14,4	13,8
Administration	33,2	30,5
Värme	21,5	22,5
El	9,3	8,1
Vatten	10,6	10,3
Sophantering	5,6	6,1
Övriga driftkostnader	14,5	11,8
Totalt	131,4	123,1

Underhåll och investeringar

De totala underhållskostnaderna uppgår för koncernen till 46,1 (29,3) mkr. Därav utgör 14,0 (16,6) 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 åtgärder för trygghet och säkerhet.

Investeringar i byggnader och pågående ny-, om och tillbyggnader uppgår till 169,9 (244,5) mkr. Investeringarna fördelar sig enligt följande:

	2022	2021
Totalombyggnad lägenheter	103,3	190,9
Nyproduktion	7,2	6,6
Tak, fönster och fasad	10,9	2,0
Badrumsrenoveringar	0	0,5
Lokalombyggnader	20,6	27,6
Diverse fastighetsinvesteringar	27,9	16,9
Totalt	169,9	244,5

Fastighetsvärdering

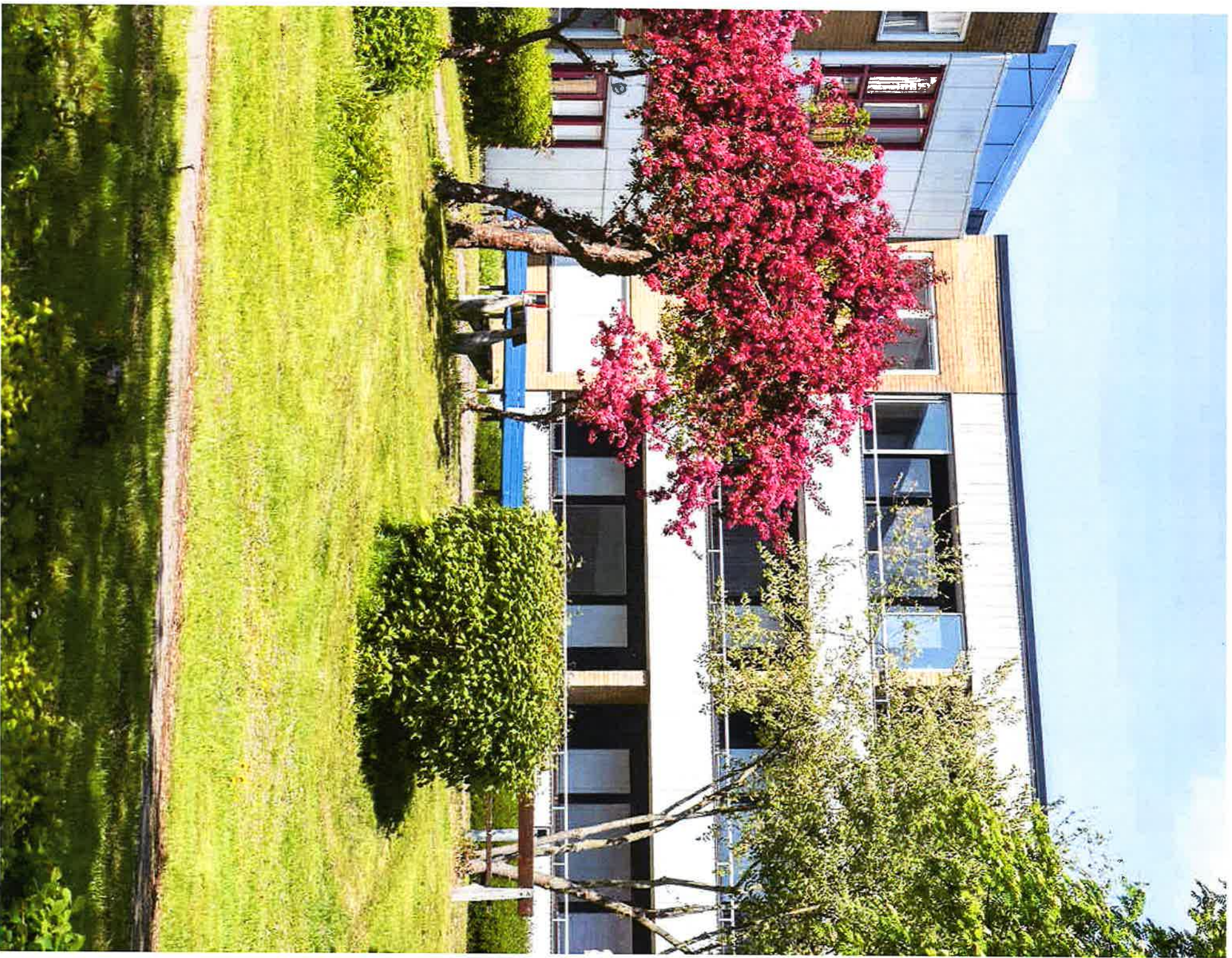
Koncernen har värderat hela sitt fastighetsbestånd under året. Grunden för värderingen är en kassaflödesmodell. Den innebär att driftnetto och restvärde vid kalkylperiodens slut räknas fram för respektive fastighet. Avdrag görs sedan för underhållsbehov, totalt sett på ca 62,7 mkr.

Värderingen visar på ett övervärde på 1 415 mkr efter hänsyn taget till beräknat underhållsbehov.

Förutsättningar fastighetsvärdering Bokslut 2022 Bokslut 2021

Värdetidpunkt	31 dec 2022	31 dec 2021
Kalkylperiod	10 år	10 år
Inflation per år	2 %	2 %
Hyresutveckling per år	2 %	2 %
Utveckling av drift- och underhållskostnader per år	2 %	2 %
Ombyggnad/Underhåll	62,7 Mkr	75,9 Mkr
Vakansgrad bostäder	1 %	1 %
Direktavkastningskrav	4,0 - 9,0 %	4,0 - 7,0 %
Kalkylränta	6,0 - 9,0 %	6,0 - 9,0 %
Bokfört värde (Mkr)	1 688	1 483
Marknadsvärde (Mkr)	3 103	2 659
Övervärde (Mkr)	1 415	1 175





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 2023.

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.

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 kompetens enligt, d v s har varit förenlig med det fastställda kommunala ändamålet och utförts inom ramen för de kommunala befogenheterna i enlighet med kommunallagens 6 kapitel § 1a. Om styrelsen finner att så inte är fallet ska den lämna förslag till fullmäktige om nödvändiga åtgärder.

Internkontrollreglementet som är fastställt av kommunfullmäktige, reglerar bland annat att nämnderna och de kommunala bolagen årligen ska göra en samlad bedömning i form av en

bruttolista av den interna kontrollen som värderas med hjälp av väsentlighets- och riskanalyser. Den interna kontrollen ingår i fullmäktigeplanen som är kommunens styrmodell.

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

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

MÅLUPPFÖLJNING

Koncernens huvudsakliga resultatmål ställs upp i ägardirektivet. Där anges vilka resultat före extraordinära poster av engångskaraktär som AB Landskronahem, Karlslunds Bostadsutveckling AB, Landskrona Verksamhetslokaler AB och Landskrona Fastighetsförvaltning AB ska leverera. De fyra bolagen har uppnått de uppsatta resultatkraven för 2022 vilket framgår av uppställningen nedan:

(Mkr)	Landskronahem	Karlslunds Bostadsutveckling	Landskrona Verksamhetslokaler	Landskrona Fastighetsförvaltning
Ägardirektivets resultatkrav	33,7	5,2	3,6	1,6
Resultat 2022	35,1	10,2	3,4	1,2

Utöver resultatkravet i ägardirektivet finns det dessutom ett antal uppställda mål i koncernens affärsplan som ska vara uppfyllda senast vid årsstämman 2023. Fem strategiska perspektiv har identifierats som är avgörande för att koncernen ska kunna leva upp till sin vision. De fem strategiska perspektiven är kund, hållbarhet, process och utveckling, medarbetare och ekonomi. Varje område har brutits ned i ett antal delmål som ska uppnås för att kunna utvärdera det arbete som görs.

Kund

Det övergripande målet för kundperspektivet är att vi ska vara kundens förstahandsval, säkerställa hög kundnöjdhet och vara stadens främsta verktyg för att bygga, äga, utveckla och förvalta fastigheter. Konkreta mål som ska vara uppnådda till årsstämman 2023 är att koncernen ska ha ett nöjd kund index på åtminstone 80 och att hyresgästerna ska ha engagerats i boendedialoger och boendedemokrati. Bolaget gör bedömningen att dessa mål kan uppnås.

Hållbarhet

Det övergripande målet för hållbarhetsperspektivet är att vi ska bidra till en socialt hållbar stad genom att främja integration och sysselsättning; öka tryggheten i våra bostadsområden och bidra till uppsatta klimatmål genom att bibehålla det goda arbetet med energifrågor. Landskrona-hus satsning på Karlslund är det enskilt största bidraget till att främja integration i staden och att öka tryggheten. Det är en enorm satsning både resursmässigt och ekonomiskt och har redan gett resultat de senaste åren. Det största beviset på det är att Karlslund inte längre klassificeras som ett 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. Detta mål har av uppenbara skäl försvårats under den energikris som har uppstått 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.

Medarbetare

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

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

Ekonomi

Det övergripande målet för ekonomiperspektivet är att ha en så god ekonomi som möjligt, för att uppfylla eller överträffa avkastningskravet i ägardirektivet. Som nämndes tidigare så överträffar koncernen målet i ägardirektivet för 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I juli 2022 avyttrade Karlslunds Bostadsutveckling AB mark till 3Hus i form av fastigheten Silverslätten 1. Ytterligare två markavyttringar gjordes i augusti då fastigheterna Silverforsen 1 och Silverfallet 1 såldes till BoKlok.

Totalreoveringarna för byggprojekten på Emaljgatan 2 och Koppargården 25 har färdigställts i slutet av året, och uthyrning av bo-

städerna har påbörjats. I samband med bokslutet beslutades att 13,8 mkr av kostnaderna för utvecklingen av Karlslund inte skulle aktiveras i balansräkningen utan kostnadsföras istället. Anledningen är att vissa av kostnaderna inte ansågs ha en direkt koppling till de byggprojekt som avslutades under året.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA 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)	2022	2021	2020	2019
Hysesintäkter	242 781	235 229	225 903	254 031
Rörelseresultat	3 882	38 159	56 781	31 331
Resultat e. finansiella poster	-6 286	31 517	50 151	26 504
Balansomslutning	2 109 966	2 094 655	1 913 820	1 713 352
Soliditet ^[1]	43,3%	47,8%	46,5%	49,8%
Justerad soliditet ^[2]	66,1%	67,6%	65,5%	69,7%

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

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

Moderföretaget

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

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

PERSONAL

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

Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	99 792
Årets resultat	347 296
	447 088

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas

347 000

i ny räkning balanseras

100 088

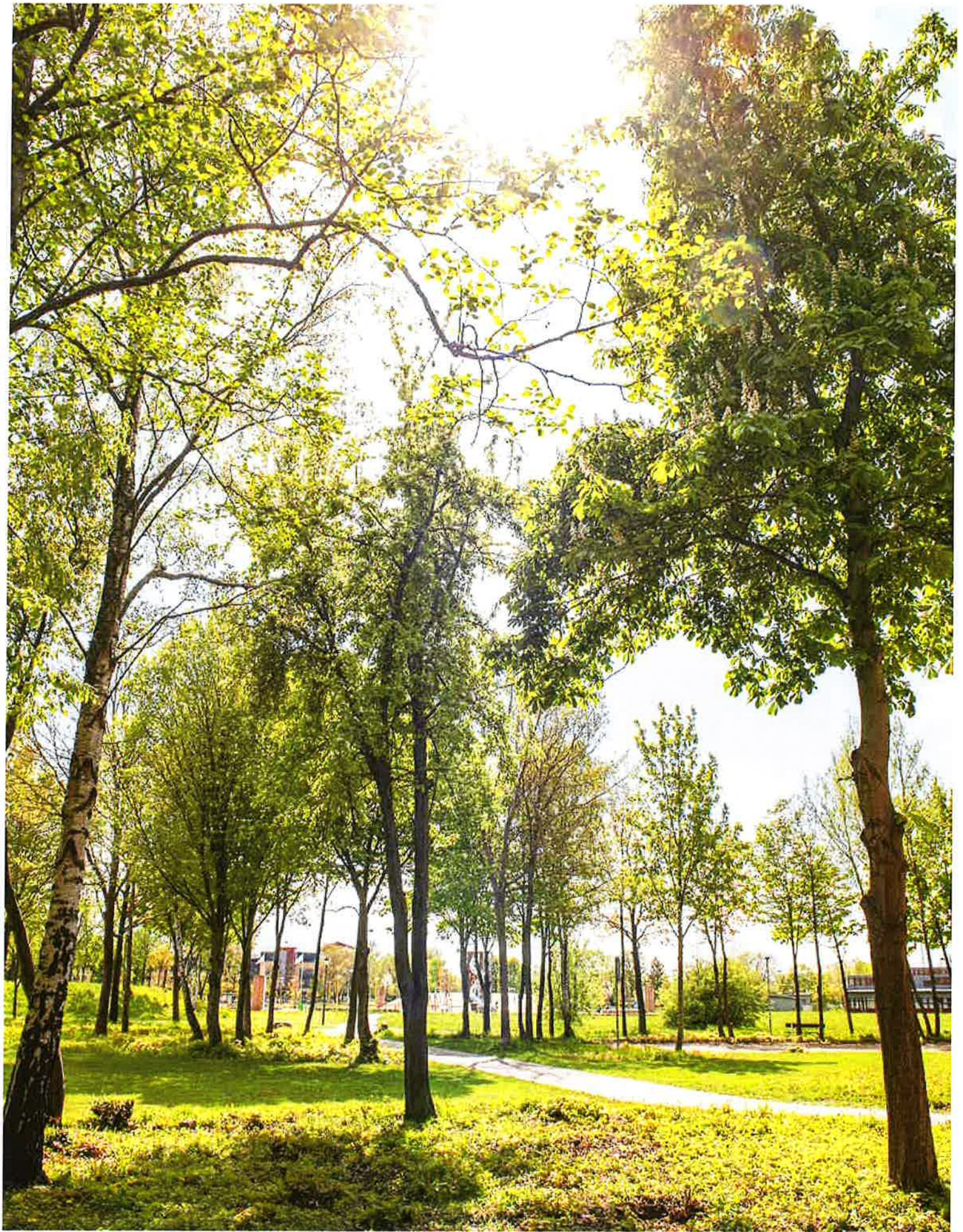
447 088

STYRELSENS YTTRANDE ÖVER DEN FÖRESLAGNA VINSTUTDELNINGEN

Den av styrelsen föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 23,2% från 23,2%. 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.



KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL (tkr)

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

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

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

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

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 Landskronahem-koncernen 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
Ingående balans per 1 januari 2021	326 787	100	10 000	336 787
Disposition av föregående års resultat		10 000	-10 000	-
Årets resultat			264	264
Transaktioner med ägare:				
Utgående balans per 31 december 2021	326 787	100	264	327 151

Bundet eget kapital

Fritt eget kapital

	Aktie kapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans per 1 januari 2022	326 787	100	264	327 151
Disposition av föregående års resultat		264	-264	-
Årets resultat			347	374
Transaktioner med ägare:				
Utdelning till ägare		-264		-264
Utgående balans per 31 december 2022	326 787	100	347	327 234

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

	Not	2022	2021
Hysesintäkter	3	242 781	235 229
Driftskostnader		-131 421	-123 143
Underhållskostnader		-46 073	-29 279
Fastighetsskatt		-6 736	-6 129
Driftnetto		58 551	76 678
Av- och nedskrivningar		-52 139	-49 939
Resultat efter avskrivningar		6 412	26 739
Centrala försäljnings- och administrationskostnader	8	-13 194	-12 573
Övriga rörelseintäkter	5	48 932	32 027
Övriga rörelsekostnader	9	-38 268	-8 034
Rörelseresultat	4,6,7	3 882	38 159
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	2	52
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	659	91
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-10 829	-6 784
Resultat efter finansiella poster		-6 286	31 517
Skatt på årets resultat	13	6 967	2 502
ÅRETS RESULTAT		681	34 019

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2022	2021
Central administration och Marknadsföring		-709	-1 181
Övriga rörelseintäkter	5	709	907
Rörelseresultat	4,6,7	0	-274
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	14	489	362
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter	11	10 577	3 955
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-10 619	-4 634
Resultat efter finansiella poster		447	-591
Erhållet koncernbidrag	15	-	953
Resultat före skatt		447	362
Skatt på årets resultat	13	-100	-98
ÅRETS RESULTAT		347	264

BALANSRÄKNING

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022	2021	2022	2021
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	16	1 761 647	1 574 952	-	-
Markanläggning	17	32 857	18 579	-	-
Maskiner och inventarier	18	6 579	7 311	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	137 255	257 476	-	-
		1 938 338	1 858 318		
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20	-	-	358 347	358 347
Fodringar hos koncernföretag	21	-	-	861 440	1 025 440
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	1 130	1 130	-	-
Andra långfristiga fodringar	23	32 757	32 757	-	-
		33 887	33 887	1 219 787	1 383 787
Summa anläggningstillgångar		1 972 225	1 892 205	1 219 787	1 383 787
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		17 628	13 529	-	-
Fordringar hos koncernföretag		-	37	189 530	4 076
Aktuella skattefordringar		774	631	-	-
Övriga fordringar	24	98 387	176 904	160	1 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	20 939	11 333	-	-
		137 728	202 434	189 690	5 894
Kassa och bank		13	16	-	-
Summa omsättningstillgångar		137 741	202 450	189 690	5 894
SUMMA TILLGÅNGAR		2 109 966	2 094 655	1 409 477	1 389 681

Koncernen

Moderföretaget

	Not	2022	2021	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital					
Aktiekapital	26	326 787	326 787	326 787	326 787
Övrigt tillskjutet kapital		499 761	499 761	-	-
Annat eget kapital inklusive årets resultat		87 830	87 413	-	-
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust		-	-	100	100
Årets resultat		-	-	347	264
Summa Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		914 378	913 961	327 234	327 151
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	27	17 143	23 915	-	-
Övriga avsättningar		424	457	-	-
		17 567	24 372	-	-
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	28	8 348	8 413	-	-
Skulder till koncernföretag		895 000	1 060 000	895 000	1 060 000
		903 348	1 068 413	895 000	1 060 000
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		65	65	-	-
Leverantörsskulder		41 088	46 771	-	13
Skulder till koncernföretag		193 159	8 644	187 111	2 369
Aktuella skatteskulder		2 004	1 009	81	98
Övriga kortfristiga skulder		6 423	5 834	1	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	31 934	25 586	50	50
		274 673	87 909	187 243	2 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 109 966	2 094 655	1 409 477	1 389 681

KASSAFLÖDESANALYS

Koncernens kassaflödesanalys	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 882	38 159
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Av- och nedskrivningar	52 258	50 056
Realisationsresultat	5 429	-
Utrangeringar	25 648	5 398
Avsättningar	-33	90
Erhållen ränta	661	143
Erlagd ränta	-10 382	-6 337
Betald inkomstskatt	599	128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	78 062	87 637
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar	64 852	45 347
Minskning(-)/ökning(+) rörelseskulder	769	8 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	143 683	141 924
Investeringsverksamheten		
Investering i byggnad, mark och markanläggning	-169 878	-244 514
Investering i inventarier	-1 951	-4 591
Försäljning av byggnad, mark och markanläggning	8 401	-
Försäljning av inventarier	72	-
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-	-32 757
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-163 356	-281 862
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	20 000	150 000
Amortering av lån	-65	-65
Utbetald utdelning	-264	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 671	139 935
Årets kassaflöde	-3	-3
Likvida medel vid årets början	16	19
Likvida medel vid årets slut	13	16

Moderföretagets kassaflödesanalys	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-	-274
Erhållen ränta	10 577	3 955
Erlagd ränta	-10 619	-4 634
Betald inkomstskatt	-117	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-159	-953
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	753	9 043
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	-330	1 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	264	10 000
Investeringsverksamheten		
Utlåning till koncernföretag	-20 000	-545 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-20 000	-545 000
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	20 000	545 000
Utbetald utdelning	-264	-10 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19 736	535 000
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

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 BFAR 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 realiserade 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 överenskommit 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 mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Koncernens intäkter består i huvudsak av hyresintäkter.

Hyresintäkter

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

Fastighetsförsäljning

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

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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



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 intäcksförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Ersättningar till anställda

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

Avgiftsbestämda planer

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

Förmånsbestämda pensionsplaner

För förmånsbestämda pensionsförpliktelser har koncernen en förpliktelse att lämna överenskomna ersättningar till nuvarande och tidigare anställda. Koncernen bär i allt väsentligt risken att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna

avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

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

Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

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 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 tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har koncernen använt budget för de kommande fem åren.

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

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsen-

liga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

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

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

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

Upplupet anskaffningsvärde

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

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

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

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



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

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

Likvida medel

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

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalys

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

Redovisningsprinciper för moderföretaget

Skillnaderna mellan moderföretagets och koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan:

Dotterföretag

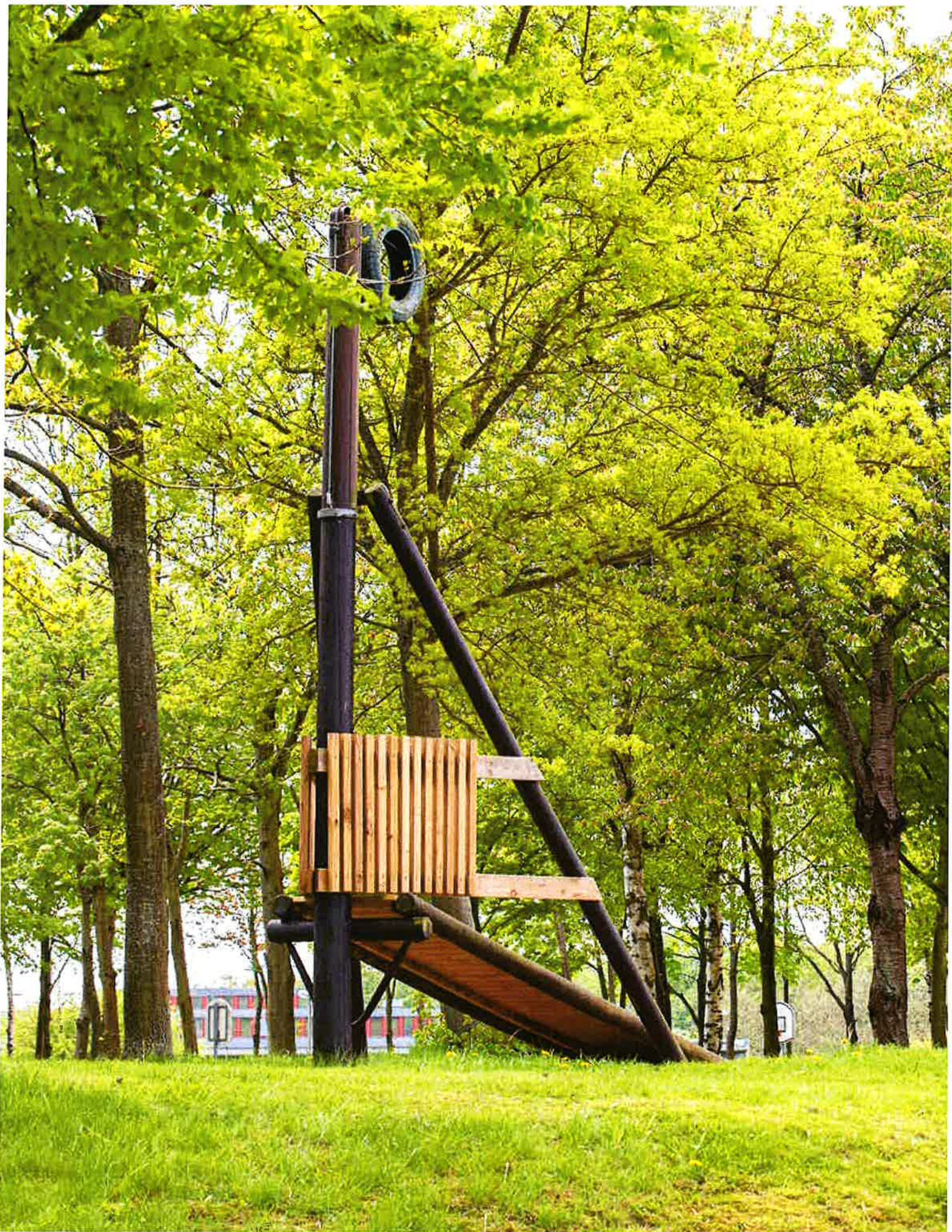
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.



Not 3 Hyresintäkter

Hyresintäkternas fördelning	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Hyresintäkter bostäder	197 665	191 911	-	-
Hyresintäkter lokaler	41 050	39 347	-	-
Hyresintäkter garage och p-platser	4 066	3 971	-	-
Summa	242 781	235 229	-	-

Not 4 Leasingavtal

Operationella leasingavtal - leasetagare

Koncernen är leasetagare genom operationella leasingavtal. Summan av årets kostnadsförda leasingavgifter avseende operationella leasingavtal uppgår i koncernen till 185 (182) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Inom ett år	53	161	-	-
Senare än ett år men inom fem år	-	7	-	-
Senare än fem år	-	-	-	-
Summa	53	168	-	-

Operationella leasingavtal - leasegivare

Koncernen är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende kommersiella lokaler som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår i koncernen till 40 158 (38 904) Tkr och i moderföretaget till 0 (0) Tkr. Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Inom ett år	40 449	39 282	-	-
Senare än ett år men inom fem år	108 536	101 026	-	-
Senare än fem år	165 695	173 630	-	-
Summa	314 680	313 938	-	-

Not 5 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Försäkringsersättning	1 487	8 693	-	-
Återvunna fordringar	161	264	-	-
Intäkter från koncernbolag	-	-	709	907
Övriga intäkter	24 067	5 735	-	-
Vinst vid försäljning av mark	2 554	-	-	-
Övriga förvaltningsintäkter	20 643	17 335	-	-
Summa	48 932	32 027	709	907

Not 6 Uppllysning om ersättning till revisorn

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Mazars AB				
revisionsuppdrag	430	407	68	94
övriga tjänster	39	67	39	-
Summa	469	474	107	94

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 7 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022		2021		
	Medeltalet anställda	Antal anställda	Varav antal män	Antal anställda	Varav antal män
Dotterföretag					
Sverige		73	51	70	52
Totalt i dotterföretag		73	51	70	52
Totalt i koncernen		73	51	70	52

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Fördelning ledande befattningshavare per balansdagen				
Kvinnor:				
styrelseledamöter	2	2	2	2
Män:				
styrelseledamöter	5	5	5	5
Totalt	7	7	7	7

	2022		2021		
	Löner, andra ersättningar m m	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)	Löner och andra ersättningar	Soc kostn (varav pensionskostnader)
Dotterföretag		35 610	15 257	34 180	14 897
			(3 161)		(4 617)
Totalt i koncernen		35 610	15 257	34 180	14 897
			(3 161)		(4 617)

	2022		2021		
	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
Dotterföretag		1 689	33 921	1 514	32 666
Totalt i koncernen		1 689	33 921	1 541	32 666

Pensioner

Av koncernens pensionskostnader avser 566 (492) Tkr gruppen styrelse och VD.

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

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar

I koncernens centrala administrations- och försäljningskostnader ingår avskrivningar på maskiner och inventarier med 119 (118) Tkr.

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Förlust vid utrangering av inventarier och fastighetskomponenter	-11 856	-5 398	-	-
Förlust vid avyttring av fastighet	-8 032	-	-	-
Vidarefakturerade kostnader	-18 380	-2 636	-	-
Summa	-38 268	-8 034	-	-

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning	2	2	-	-
Realisationsresultat vid försäljning	-	50	-	-
Summa	2	52	-	-

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	659	91	15	-
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	10 562	3 955
Summa	659	91	10 577	3 955

Not 12 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-639	-552	-2	-
Räntekostnader, koncernföretag	-10 190	-6 102	-10 617	-4 634
Övrigt	-	-130	-	-
Summa	-10 829	-6 784	-10 619	-4 364

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-253	-335	-100	-98
Uppskjuten skatt	7 220	2 837	-	-
Skatt på årets resultat	6 967	2 502	-100	-98

Teoretisk skatt

Avstämning av redovisad skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Redovisat resultat före skatt	-6 286	31 517	447	362
Skatt beräknad enligt svensk skattesats 20,6%	1 295	-6 493	-92	-75
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-958	-321	-9	-98
Effekt av ej skattepliktiga intäkter	68	210	101	75
Effekt av utnyttjade tidigare ej värderade underskottsavdrag	6 800	9 180	-	-
Effekt av diskonterad uppskjuten skatt	-73	-74	-	-
Summa	7 132	2 502	-	-98
Justeringar som redovisats innevarande år avseende tidigare års aktuella skatt	-165	-	-100	-
Årets redovisade skattekostnad	6 967	2 502	-100	-98

Skattemässiga underskottsavdrag uppgår per balansdagen till 265 324 (275 975) tkr och 0 (0) tkr i moderbolaget.

Av de skattemässiga underskottsavdragen har 132 455 (110 135) tkr värderats i koncernen och i moderbolaget har 0 (0) tkr värderats.

Not 14 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022	2021
Anteciperad utdelning från AB Landskronahem	489	362
Summa	489	362

Not 15 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2022	2021
Erhållet koncernbidrag	-	953
Summa	-	953

Not 16 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 245 814	2 070 402	-	-
Förvärv under året	475	2 462	-	-
Omklassificeringar	259 870	180 808	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-27 406	-5 983	-	-
Justering	-	-1 875	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 478 753	2 245 814	-	-
Ingående avskrivningar	-670 862	-625 053	-	-
Försäljningar/utrangeringar	1 673	585	-	-
Årets avskrivningar	-47 917	-46 392	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-717 106	-670 862	-	-
Utgående planenligt restvärde	1 761 647	1 574 952	-	-

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

Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Verkligt värde uppgår till 3 103 100 (2 658 900) 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	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	48 818	41 294	-	-
Omklassificeringar	15 963	7 524	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 781	48 818	-	-
Ingående avskrivningar	-30 239	-28 719	-	-
Årets avskrivningar	-1 685	-1 520	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 924	-30 239	-	-
Utgående planenligt restvärde	32 857	18 579	-	-

Not 18 Maskiner och inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	25 386	28 278	-	-
Inköp	1 951	4 591	-	-
Försäljningar/utrangeringar	-4 047	-7 483	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 290	25 386	-	-
Ingående avskrivningar	-18 075	-23 414	-	-
Försäljningar/utrangeringar	4 023	7 483	-	-
Årets avskrivningar	-2 659	-2 144	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 711	-18 075	-	-
Utgående planenligt restvärde	6 579	7 311	-	-

Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående redovisat värde	257 476	201 880	-	-
Omklassificeringar	-275 833	-188 331	-	-
Investeringar	169 403	243 927	-	-
Utrangeringar	-13 791	-	-	-
Utgående redovisat värde	137 255	257 476	-	-

Not 20 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	358 647	358 647
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	358 647	358 647
Ingående nedskrivningar	-300	-300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-300	-300
Utgående redovisat värde	358 347	358 347

Företagets innehav av andelar i koncernföretag

Företagets namn	Kapital och rösträts-andel	Antal andelar	Bokfört värde	
			2022	2021
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
Summa			358 347	358 347

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	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	-	-	1 025 440	480 440
Tillkommande fordringar	-	-	20 000	584 844
Omklassificeringar	-	-	-184 000	-39 844
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	-	-	861 440	1 025 440
Utgående redovisat värde	-	-	861 440	1 025 440

Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	1 130	1 130	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 130	1 130	-	-
Utgående redovisat värde	1 130	1 130	-	-

Not 23 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	32 757	-	-	-
Tillkommande fordringar	-	32 757	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 757	32 757	-	-
Utgående redovisat värde	32 757	32 757	-	-

Not 24 Övriga fordringar

Ingår behållning på koncernkonto Landskrona stad med 89 794 (173 781) tkr för koncernen. För moderbolaget ingår behållning på koncernkonto Landskrona stad med 160 (1 818) tkr.

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aterbäring mm HBV	353	353	-	-
Försäkringskostnader	10 188	185	-	-
Försäkringsersättningar	5 783	8 344	-	-
Övriga poster	4 615	2 451	-	-
Summa	20 939	11 333	-	-

Not 26 Aktiekapital

Aktiekapitalet består av 326 787 000 aktier.

Not 27 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Temporära skillnader återfinns i följande poster:</i>				
Obeskattade reserver	168	6 504	-	-
Byggnad och mark	44 260	40 099	-	-
Skattemässiga underskottsavdrag	-27 285	-22 688	-	-
Summa uppskjuten skatteskuld	17 143	23 915	-	-

Not 28 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
<i>Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:</i>				
Skulder till kreditinstitut	8 088	8 153	-	-
Skulder till koncernföretag	195 000	195 000	195 000	195 000
Summa	203 088	203 153	195 000	195 000

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	5 395	5 125	-	-
Övriga upplupna kostnader	3 208	3 560	50	50
Förutbetalda hyror	21 692	15 332	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	1 639	1 569	-	-
Summa	31 934	25 586	50	50

Not 30 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	9 000	9 000	-	-
Summa	9 000	9 000	-	-
Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelse Fastigo	704	693	-	-
Summa	704	693	-	-

Not 31 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser har inträffat efter balansdagen.

Not 32 Disposition av företagets vinst

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel 447 088 kr

Styrelsen föreslår att till aktieägarna utdelas 347 000 kr.
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras 100 088 kr.

Landskrona den 27/2 2023



Kenneth Håkansson
Styrelsens ordförande



Anders Kjellström



Mattias Adolfsson



Lena Andersson



Daniel Engström



Jan Nimmermark



Mecide Özer



Mikael Forsberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har avgivits den 1/3 2023

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 2022, som ingår på sidorna 26-57 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 2022 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 1-25. 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 2022 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 beroende 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, 2023-03-01

Mazars AB

Rose-Marie Östberg
Auktoriserad revisor