



2022

årsredovisning

ÄNGELHOLMSHEM ÄNGELHOLMSLOKALER

Innehåll

I korthet	3
VD har ordet	4
Våra uppdrag	6
Höjdpunkter 2022	7
Attraktiv arbetsgivare och hållbara medarbetare	8
Uthyrning och kund	10
Våra fastigheter	14
Hållbar framtid	18
Förvaltningsberättelser, ekonomisk rapportering, revisionsberättelser och granskningsrapporter	22
Bilaga 1-2	59
Kartor	62

2022 i korthet

Ängelholmshem

Netto-omsättning	Underhålls-kostnad	Investeringar
325 mkr	28 mkr	79 mkr
Driftkostnad	Balans-omslutning	Resultat efter finansiella poster
129 mkr	3 019 mkr	38,8 mkr

Ängelholmslokaler

Netto-omsättning	Underhålls-kostnad	Investeringar
226 mkr	17 mkr	97 mkr
Driftkostnad	Balans-omslutning	Resultat efter finansiella poster
101 mkr	1 753 mkr	13,1 mkr

Ängelholmshem är ett allmännyttigt bostadsbolag som utvecklar och förvaltar hyresrätter i Ängelholms kommun. Genom sina 3 375 lägenheter är Ängelholmshem det största bostadsbolaget i kommunen. Med visionen "Det bästa boendet" tillhandahåller Ängelholms-hem en variation av lägenheter i olika storlekar och utförande.

Ängelholmslokaler är ett dotterbolag till Ängelholmshem och är Skånes största kommunala samhällsfastighetsbolag. Utöver att hyra ut verksamhetslokaler till Ängelholms kommun tillhandahåller bolaget fastighetsnära tjänster. Genom att affärsmässigt förvalta, underhålla och utveckla cirka 200 000 kvadratmeter lokalyta möjliggör Ängelholmslokaler att den kommunala verksamheten kan bedrivas på ett långsiktigt hållbart sätt.

VD har ordet

Förhoppningsfulla framtidsutsikter i tuffa tider

För att bygga vidare på den husbyggarmetafor som användes i föregående årsredovisning då fokus låg på att lägga en stabil grund, är nu huset helt uppfört. Väggar, fönster och tak är på plats. Inredning och ytskikt är så gott som klart och det som kvarstår är mindre tekniska frågor och färgval. Under 2023 ser vi fram emot inflyttning med tillhörande fest.

Vi tittar tillbaka på 2022 med blandade känslor. Ett år med covid, krig och ett svårt finansiellt läge. Men också ett år då vi tittat framåt och koncentrerat oss på att utveckla bolagen och bidra till Ängelholms utveckling.

För att kunna parera en annalkande lågkonjunktur och kraftiga kostnadsökningar har bolagen sett över driftkostnader och gjort omfattande energieffektiviseringar. Förberedelserna genererade det högsta resultat AB Ängelholmshem haft och rustar båda bolagen inför ett tufft 2023.

Tråkigt nog konstaterar vi att den i särklass största händelsen under året var branden på Södra Sjukhusområdet. Under en natt förstördes sex byggnader om nära 5000 kvadratmeter till ett värde en bra bit över 100 miljoner kr.

Även om skadan innebar en allvarlig ekonomisk påverkan är det kanske ändå viktigast att ingen kom till fysisk skada. Det psykiska lidandet är svårt att mäta, men vi kan konstatera att det var många människors arbetsplats som gick upp i rök och att många äldre och sköra rycktes ur sin sömn för en ändrad vardag. Räddningstjänsten, verksamheterna och medarbetare från båda bolagen gjorde en fantastisk insats som mildrade lidandet för vårdtagarna. Det var många som var på plats under natten och efterkommande dagar för att evakuera de äldre och hitta nya lokaler för verksamheterna. Tack!

Rivnings- och saneringsarbetet har varit omfattande och förhandlingarna med försäkringsbolaget komplicerade och utdragna. I nuläget är det oklart vad som kommer att ske med området. Att rivningen av gamla Villanskolan inte genomförts var en lycklig omständighet då evakueringslokaler kunde iordningställas skyndsamt.

Under våren färdigställdes Rökeriet, etapp två av Nya saftstationen, med 117 nya, ljusa och moderna lägenheter.

Nu när byggarbetsplatsen avetablerats och utemiljön fått växa fram ser vi ett fantastiskt fint kvarter på platsen och en början på en ny stadsdel.

Under året har en hållbar nyproduktionsplan för kommande 10 år växt fram hos Ängelholmshem. Planen ska möta ägarnas önskemål om en genomsnittlig årsproduktion om 60 lägenheter och samtidigt ha en stabil belåningsgrad under 50%.

Ängelholmslokaler genomförde en omarbetning av organisationen vilket resulterade i en ny struktur från 1 januari 2023. En stärkt organisation som kan ta emot alla beställda samhällsfastighetsprojekt och fortsätta tillhandahålla hållbara verksamhetslokaler med god kvalitet till prisvärda hyresnivåer.

2022 års skenande energipriser föranledde en intensifierad driftoptimering. Som ett resultat minskade Ängelholmslokaler sin energianvändning med 5,9% under året och Ängelholmshem med 7,7%. Det innebär att båda bolagen kommer att höja energieffektiviseringsmålet, från 35% till 40% fram till 2030 för Ängelholmshem och från 30% till 35% för Ängelholmslokaler.

Under början av året startade Ängelholmshem upp en omfattande områdessatsning på området Papegojan. Till sin hjälp har man använt en stadsutvecklingsmetod framtagen av RISE, och som utgår ifrån de sju diskrimineringsgrunderna. Arbetet är i sin slutfas och vi ser fram emot att få genomföra de åtgärder som arbetats fram tillsammans med hyresgäster och aktörer.

Utan våra fantastiskt skickliga och engagerade medarbetare hade inte denna resa vi inlett varit möjlig. Tack! Vi vill också rikta ett stort tack till våra styrelser som på ett professionellt och kunnigt vis guidat och utmanat oss. Nu är det dags att blicka framåt och ta oss an 2023 på samma utomordentliga sätt.

Mats & Pernilla



Våra uppdrag

Kommunfullmäktige beslutar om de övergripande målen för Ängelholms kommun och de kommunala bolagen. Nedan visas de prioriterade målen för Ängelholmshem samt Ängelholmslokaler utifrån kommunens mål.

Ängelholmshem



Bidra till bostadsförsörjning och skapa en variation av boendialternativ



Bidra till en öppen och inkluderande kommun



Stödja initiativ inom företagande, utbildning och kultur



Minska sin miljöpåverkan



God boendemiljö för barn och unga



Koncernsamordning och satsning på fastighetsunderhåll och digital teknik



Bidra till utveckling och tillväxt av näringsliv, föreningsliv och verksamheter



Aktivt arbeta med ledarskap och medarbetarskap



Bejaka mångfald

Ängelholmslokaler



Koncernsamordning



Minska sin miljöpåverkan



Stödja kommunens arbete med vision 2035



Aktivt arbeta med ledarskap och medarbetarskap



Bejaka mångfald

Höjdpunkter 2022



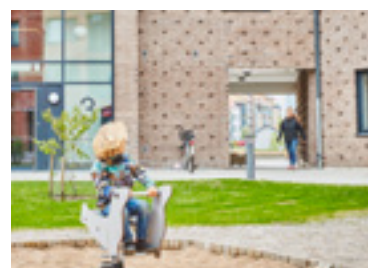
HÄLSOKJUL

Vi startar ett hälsokjul för alla medarbetare för att främja hälsa i vardagen.



KVARTERET RÖKERIET

Ett av Nya Saffstationen går i mål med 117 moderna, högkvalitativa lägenheter.



KUNDFOKUS

En ny förvaltningsorganisation arbetas fram för att komma närmare kund.



FRISKVÅRDSBIDRAG

71,7% av våra anställda nyttjade sitt friskvårdsbidrag under året.



NY VD

Ängelholmslokaler nya VD Pernilla Nevsten börjar.



SÖNDRERBALJSHALLEN

Den nya, fina idrottshallen i Söndrebalj, Söndrebaljshallen stod klar under hösten 2022.



SOLENERGI

Bolagen producerade totalt 250 252 kWh solenergi.



ENERGIBESPARING

Bolagens totala energibesparing under året landade på 6,3%.



VÅR STYRKA

86 medarbetare i 27 olika yrkesroller bidrog till att föra bolagen framåt.

Attraktiv arbetsgivare och hållbara medarbetare

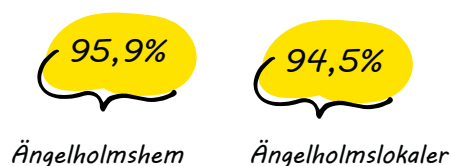
I målet att uppfattas som en attraktiv arbetsgivare har bolagen fortsatt arbetet med att främja både ledarskap och medarbetarskap. Under 2021 arbetade båda bolagen hårt med att förtydliga processer och struktur, något som visar ett gott resultat när vi lägger 2022 bakom oss.

Den gemensamma kraften mellan bolagen har stärkts genom samordnade möten och aktiviteter vilket har lett till att man tillsammans har hittat dragkraften. Tack vare en stark kampanj nyttjade fler medarbetare än tidigare friskvårdsbidraget. Att tydliggöra mål och rollbeskrivningar är också ett arbete som genomförts under verksamhetsområdet. Här har bolagen strävat efter att engagera medarbetare tidigt i processer samt tydligare kommunikation.

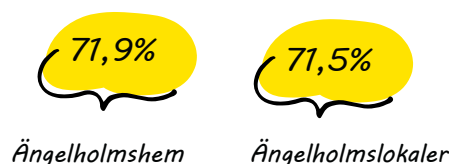
"71,7% använde sitt friskvårdsbidrag, en avsevärd ökning jämfört med förra året"

För att bygga vidare på en hälsosam arbetsmiljö sattes ytterligare fokus på välmående. I maj anordnades en hälsodag med syfte att inspirera och underlätta för alla medarbetare att göra hälsosamma val i sin vardag. Det bjöds på föreläsning och skogsbad, något som var en ny erfarenhet för många. Denna dag sjuösattes ett hälsoårshjul som bygger på att varje månad erbjuda hälsosamma aktiviteter som främjar välmående. Under året har medarbetare både hållit i egna aktiviteter samt fått möjlighet att delta i andras. Det har varit allt från till exempel vinterbad, yoga, pysselkväll, motorcykeltur, mindfulness och mycket mer. I slutet av året hade 71,7% nyttjat sitt friskvårdsbidrag, en markant ökning mot föregående år.

FRISKNÄRVARO



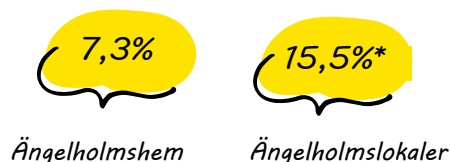
FRISKVÅRDSBIDRAGET



Engagemang och frisknärvaro

I rapporten från hälsoundersökningen visade sammantaget att majoriteten av medarbetare trivs både på sin arbetsplats och med sina arbetsuppgifter. Detta har lett till ett ökat engagemang och en bättre balans mellan krav och resurser.

PERSONALOMSÄTTNING



Efter pensionsavgångar samt för att rigga koncernen inför en växande fastighetsportfölj har ett flertal rekryteringar skett under året, med många sökanden till varje tjänst.

Den organisationsutveckling som genomfördes 2021 har bidragit till ökad tydlighet kring roller och arbetssätt för bolaget, något som leder till ökad medarbetarnöjdhet och en positiv inverkan på stress. Samtidigt har ledarskapet utvecklats och blivit mer enhetligt, vilket i sin tur medfört en tydligare kommunikation.

* I år var siffran lite högre då flera medarbetare gick i pension. Roligt att många väljer att stanna hos oss så länge!

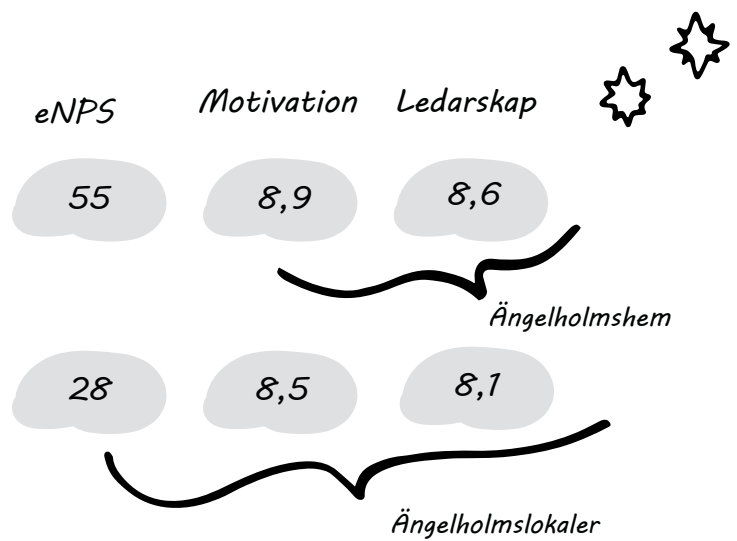


Uppskattade inslag från vårt hälsohjul under året!

En nyhet som införts under året är medarbetarundersökningar (så kallad pulsmätning) med kortare intervaller. Det underlättar arbetet att kontinuerligt arbeta med små förbättringar som bidrar till ökad medarbetarnöjdhet. Nya mål sattes enligt följande:

- eNPS -/+7
- Motivation 7
- Ledarskap 7

Utfallet efter den första mätningen i september såg lovande ut.



Uthyrning och kund

ÄNGELHOLMSHEM

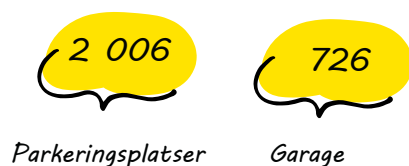
Året har varit händelserikt där kanske ett av de viktigaste fokusområdena varit att stärka relationerna med våra hyresgäster. I pandemins spår är det tydligt att det personliga mötet fortfarande har tyngd och är efterlängtat av många. Ängelholms hem har därför bjudit in till olika typer av sammankomster. Syftet har varit att under lättsamma förhållanden lära känna hyresgästerna och deras önskemål samt ha en trevlig stund tillsammans.

Stärkta relationer genom personliga möten

Under våren gick alla medarbetare ut för att städa och plantera vårblommor i alla områden. Ängelholms hem har fortsatt bjudit in till olika typer av invigningar som till exempel grillplatser, miljöhus och pergolas, festivaldagar och paketinslagning tillsammans med fika i juletid. I årets slut bjöds alla hyresgäster in till mingel i vårt kundcenter där det serverades glögg med pepparkakor och julquiz. Genom en öppen dialog har hyresgästerna fått lämna önskemål om sitt boende och det har blivit tydligare vilka åtgärder som skapar värde.

Ordning och reda på parkeringen

En översyn av Ängelholms hems parkeringsplatser och garage genomfördes under året. Syftet var att marknadsanpassa hyror och att införa ett rättvist betalsystem. Detta resulterade också i en ökning med 260 fler parkeringsplatser som kunde hyras ut.



Kund i fokus

I slutet av året initierades ett stort gemensamt arbete med namnet Kund i fokus. Alla medarbetare möttes för att tillsammans ta fram arbetsområden som behöver förbättras, förenklas eller utvecklas. Med vägledning av NKI (nöjd kund index) och kraften av att jobba tillsammans mot gemensamma mål ser vi fram emot att fortsätta utveckla våra bostadsområden vidare in i 2023.

”Antal felanmälningar som rapporterades in via Mina Sidor gick från 28 % till 40 %”

För att underlätta underhåll och förbättringar av kök infördes under året en digital bobutik. Här kan hyresgästen själv se de olika valmöjligheter för att sedan i lugn och ro göra sina val och förnya sitt kök.

För att skapa ett effektivare flöde och öka tillgängligheten gjordes en översyn av Mina sidor, hyresgästens digitala portal till det som berör boendet. Detta bidrog till att antalet inrapporterade felanmälningar via Mina sidor gick från 28% till 40%. Ett resultat som lett till förenklad administrationen och hantering och som i sin tur underlättat återkopplingen till hyresgäst inom 24 timmar, ett mål som sattes 2021. Inloggningen till Mina sidor förenklades genom att BankID infördes och möjligheten att hyra ett förråd ingår numera i funktionaliteten under Mina sidor.



Kundenkät

Vart annat år har Ängelholmshem gått ut med en enkät där alla hyresgäster får möjlighet att svara på frågor om sitt boende. Under 2022 gjordes en omarbetning av enkäten och med start 2023 skickas frågorna ut löpande under året vilket gör att Ängelholmshem får en tidig indikation på förbättringsåtgärder. När året är slut, har alla hyresgäster fått möjlighet att göra sin röst hörd.

Snabba siffror



Lägenheter	Kötid i snitt	Felanmälan
3 375	4,2 år	11 000
Sociala lägenheter	Antal i kö	Vakansgrad
115	18 000	0,21 %
Sökande per lägenhet	Nya hyresgäster	Omflyttning
81	634	16 %

Ängelholmslokaler



Kund

ÄNGELHOLMSLOKALER

Under 2022 har en ny förvaltningsorganisation arbetats fram med målet att stärka samarbetet med kund och utveckla bolagets förvaltning av fastighet. Under året sålde Ängelholmslokaler strax över 24 000 verksamhetstimmar och hade full uthyrningsgrad.

En ny organisation

Under 2021 tecknades Service Level Agreement (SLA) för att förtydliga förväntningarna på leveransen av vaktmästartjänster till kommunala verksamheter. Syftet var att stärka relationer och skapa ett bättre samarbete med kund och verksamhet, det vill säga Ängelholms kommun. Under 2022 har en ny förvaltarorganisation arbetats fram inom Ängelholmslokaler. Målet har varit att ytterligare stärka samarbetet med kunden och samtidigt utveckla förvaltningen av bolagets fastigheter på ett mer professionellt sätt. För att skapa en optimal organisation har alla förvaltare varit involverade i processen och alla medarbetare har getts möjlighet att ge sin syn på arbetet. Framåt ser vi en organisation som både har roligt, finns där för varandra och kan leverera på en hög nivå. Den nya organisationen är uppdelad på ansvarsområden öst, söder och norr och träder i kraft 1 januari 2023.

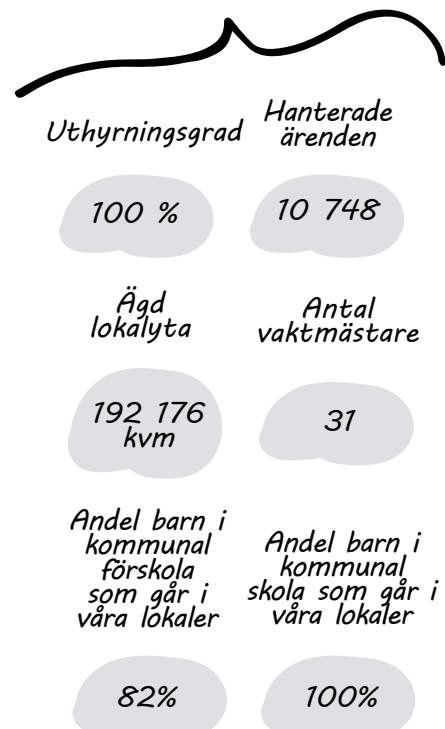
"Stärkta relationer som skapar bättre samarbete med kund och verksamhet"

Ökad tillgänglighet

Med den nya organisationen ska det bli enklare för kund att nå nyckelpersoner både i strategiska och taktiska frågor. Det har också varit viktigt att inkludera personalen i de kommunala verksamheterna och därmed fånga upp utmaningar kontinuerligt. Uppdelningen har skett per huvuduppdrag för att spegla kommunens organisation. Den nya organisationen är uppdelad på ansvarsområden öst, söder och norr och träder i kraft 1 januari 2023.

Under året sålde Ängelholmslokaler 24 232 verksamhetstimmar till Ängelholms kommun. I dessa timmar inkluderas underhåll av fastigheter och vaktmästeri.

Snabba siffror





Våra fastigheter

ÄNGELHOLMSHEM

Ängelholm fortsätter att växa och vi gör vårt bästa för att möta efterfrågan på bostäder och lokaler. Enligt ägardirektivet ska Ängelholmshem uppföra minst 60 bostäder per år i snitt. För att säkra utvecklingen av beståndet har en 10-årig nyproduktionsplan fastställts under året.

Rökeriet slår upp dörrarna

I maj stod 117 lägenheter och sex LSS-lägenheter klara för inflyttning i fastigheten Rökeriet 1, en del av kvarteret Nya Saftstationen. Ett år tidigare i den första etappen, Slakteriet, färdigställdes 154 lägenheter vilket nu innebär att det största byggprojektet i Ängelholmshems historia med sina 271 lägenheter är i hamn. När inflyttningen skedde i maj var alla lägenheter i det nya kvarteret uthyrda.

För att utöka beståndet och möjligheten att erbjuda fler lägenheter till Ängelholmarna startades under året ett förtätningsprojekt. Här har man inventerat för att hitta och analysera outnyttjade utrymmen i befintliga fastigheter. Inventering har genomförts i hela beståndet och under 2022 framkom 45 potentiellt nya lägenheter. Arbetet fortsätter under 2023 då de första lägenheterna planeras att färdigställas.

"117 nybyggda lägenheter stod färdiga för inflyttning under maj"

Nytt under året

I början av året nominerades den första etappen av Nya Saftstationen, Slakteriet, till "Årets nyproduktion". Tävligen arrangeras av Sveriges Allmännyttan och uppmärksammar nyproducerade lägenheter med det lilla extra utifrån funktion och design. Bidraget lyckades placera sig som en av tre finalister.

Under året byggdes fyra nya miljöhus med syftet att underlätta hantering och sortering av sopor som i sin tur leder till minskade kostnader. Ytterligare underhållsarbete har genomförts med syfte att bibehålla en bra standard för hyresgästerna, till exempel fönster och takrenoveringar.

Det nya projektet Lundvivan som planeras i centrum av Munka Ljungby väntar just nu in godkännande av detaljplan. Projektet består av totalt 76 lägenheter fördelat på fyra fastigheter och är uppdelat på två etapper med vardera 34 lägenheter samt 42 lägenheter. Byggprojektet är det senaste i raden för Ängelholmshem.

Ängelholmsshems byggnationer 2022 - 2023

NY



Kv. Rökeriet

FÄRDIGSTÄLLT 2022

117 hyresrätter uppförs tillsammans med sex LSS-lägenheter.

NY



Kv. Lundvivan

PLANERAS

76 hyresrätt planeras uppföras på den tidigare växthus-tomten i Munka Ljungby.

Antal bostäder: 76
Byggstart: Ej fastställt

NY

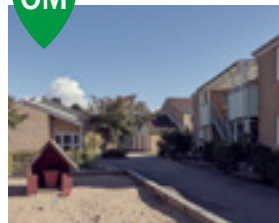


Miljöhus

FÄRDIGSTÄLLDA 2022

Fyra nya miljöhus uppfördes under året för att underlätta källsortering för våra hyresgäster.

OM



Tvättstuga

FÄRDIGSTÄLLD 2022

På Kulltorp har en tvättstuga renoverats och digitalt tvättbokningssystem har införts.

OM

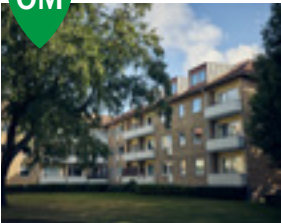


Kv. Linden

FÄRDIGSTÄLLT 2022

Tak- och fönsterbyte har utförts på kvarteret Linden i Munka Ljungby. Nya ytterdörrar har också installerats.

OM



Kv. Konvaljen

FÄRDIGSTÄLLT 2022

Hissar och värmesystem har renoverats på kvarteret Konvaljen på Villan.

OM



Solängen

PLANERAS 2022 - 2024

Ombyggnation efter brand. Ett nytt korttidsboende för LSS planeras i fastigheten.

Våra fastigheter

ÄNGELHOLMSLOKALER

Med anledning av kriget i Ukraina ställde Ängelholmslokaler om ett antal fastigheter för att kunna ta emot flyktingar. Med hjälp av engagerade medarbetare och våra ramavtalsentreprenörer kunde en snabb omställning göras. Omställningen skedde under knappt en vecka för att kunna säkra ett bra mottagande.

Renoveringsplan antagen

Under året har en inventering av Ängelholmslokalers gruppboenden genomförts och sammanställts. Med denna som underlag antog Ängelholms kommunstyrelse en renoveringsplan för samtliga gruppboenden inom kommunen. Fram tills 2030 planeras samtliga sju berörda fastigheter att genomgå modernisering.

Funktionsprogram

Under 2021 startades arbetet med funktionsprogram inom bolaget i samarbete med kunden. Ett funktionsprogram innehåller övergripande rumsbeskrivningar och definierar mjuka och faktiska funktionskrav för en verksamhets ytor. Ett viktigt verktyg för kostnadsstyrning och för att säkerställa likvärdiga lokaler inom en kommun. Under året har funktionsprogram för gruppboende beslutats och arbetet med funktionsprogram för skollokaler och äldreboenden har påbörjats med syfte att effektivisera processen när nya lokaler ska byggas eller befintliga renoveras samt att säkerställa att vi bygger ändamålsenliga lokaler för vår kund.

"Vi etablerar konceptförskolor"

Adda har tagit fram s.k. konceptförskolor, som kan upphandlas nyckelfärdiga via ramavtal. Jämfört med ett traditionellt uppförande av en förskola innebär det att projekteringen minimeras, vilket medför lägre totalkostnad och kortare projekttid samt att utformningen är väl beprövad och uppdaterad enligt gällande byggregler. Konceptförskolorna finns framtagna i olika storlekar och alternativ från fyra till åtta avdelningar. Tre förskolor har under året utretts för potentiella avrop.

Nytt projektstyrningsverktyg

För att underlätta arbetet i projekt implementerades under året ett nytt projektstyrningsverktyg. Syftet är att underlätta kommunikation och dokumentation i projekten samt att skapa bättre förutsättningar för uppföljning och styrning.

"Nya Söndrebaljshallen stod färdig och förväntansfulla elever kunde flytta in i september"

Under året invigdes den efterlängtrade Söndrebaljshallen, en ny idrottshall i Hjärnarp som utöver att inrymma skolidrott blir hemmaplan för Hjärnarps innebandyklubb. Utöver idrottshall och omklädningsrum rymmer byggnaden även lektionssalar, kök/kiosk och arbetsplats för lärare. Genom att utgå från handlingar från en redan uppförd byggnad kunde byggtiden kortas.

Akut iordningsställande av förskolelokaler

Branden på Södra sjukhusområdet medförde ett akut behov av evakueringslokaler för två förskolor. Genom att senarelägga rivningen av gamla Villanskolan kunde lokalbehovet tillgodoses och tillfälliga lokaler iordningställas inom två veckor. Barnen från förskolorna kan gå kvar här tills Tegelgårdens förskola är klar och paviljongerna på Nyhemsskolan blir tillgängliga. Först då kommer rivning av gamla Villanskolan att genomföras.

Ängelholmslokalers byggnationer 2022 - 2024



Söndrebaljshallen

FÄRDIGSTÄLLD 2022

Ny fullstor idrottshall i Söndrebalj färdigställdes under 2022.



Tegelgårdens förskola

PÅGÅR

Ny förskola med plats för 180 barn uppförs i centrala Ängelholm.

Planeras klart: 2023



LSS-boende i Söndrebalj

PÅGÅR

Nytt LSS-boende med 12 lägenheter uppförs i Söndrebalj.

Byggstart: April 2023
Planeras klart: Höst 2024



Fridhem förskola

PLANERAS

Ny förskola med åtta avdelningar planeras på Fridhem.

Byggstart: 2023
Planerat klar: 2024-2025



Klockaregårdens förskola

PLANERAS

Ny förskola med fyra avdelningar planeras i Strövelstorp.

Byggstart: 2023-2024
Planerat klar: 2024-2025



Åsbytorp

PLANERAS

Nytt särskilt boende med plats för 70 boende planeras i Strövelstorp.

Byggstart: 2023
Planerat klar: 2025



Össjö förskola

PLANERAS

Ny förskola med fyra avdelningar planeras i Össjö.

Byggstart: 2023-2024
Planerat klart: 2024-2025

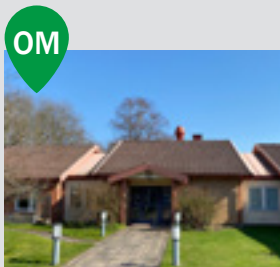


Kungshaga

PLANERAS

Om- och tillbyggnad av särskilt boende med plats för strax över 90 boende.

Renoveras: 2023- 2025



Karlsgården

PLANERAS

Tidigare vårdboende byggs om till en förskola med fem avdelningar.

Renoveras: 2023-2024

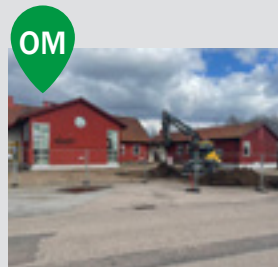


Vejbybadet

PLANERAS

Renovering av reningsanläggning, omklädningsrum och toaletter m.m

Renoveras: 2023-2024



Össjö skola

PLANERAS

Om- och tillbyggnation av totalt fem klassrum

Renoveras: 2023 - 2024

Hållbar framtid

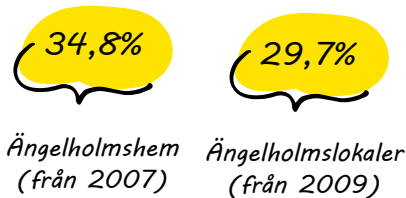
Som kommunägda bolag har Ängelholmshem och Ängelholmslokaler stora möjligheter att ta ett brett ansvar för hållbarhet. Att minska bolagens klimatpåverkan och främja en hållbar utveckling ligger högt på agendan.

Mot nya mål

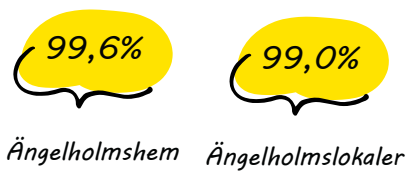
Genom Sveriges Allmännyttas klimatinitiativ är bolagen en del av omställningen till att bli fossilfritt samt att minska energianvändningen med minst 30% (jämfört med 2007). Efter 2021, då Ängelholmshem lyckades nå målet på 30%, höjdes det till 35%. Det kan även tilläggas att 100% av den el som köptes in av Ängelholmshem var fossilfri.

Ängelholmslokaler anslöt till Klimatinitiativet 2009 och kommer också att få höja målet efter att tangerat 30% vid utgången av 2022. Bolagen landade på:

MINSKAD ENERGIFÖRBRUKNING:



ANDEL FÖRNYBAR ENERGI



Energieffektivisering

Både bolagen arbetar på bred front med att energieffektivisera. Man har bland annat bytt och justerat ineffektiva värmesystem, installerat energisnål belysning och reglerat temperatur i utrymmen som till exempel vindar och källare, utrymmen där människor inte vistas permanent. En pilot att återanvända värme i ventilationsaggregat pågår där vi ser en positiv besparingspåverkan. Torkutrustning byttes under året ut mot modern teknik vilket även här medförde en stor energibesparing.

"Minskad vattenförbrukning med 30%"

I ett led att minska vattenförbrukning samt att låta hyresgästen få kontroll över sin kostnad har Ängelholmshem fortsatt införa individuell mätning och debitering (IMD) av vattenförbrukning. Idag har 1 617 lägenheter IMD, det vill säga hälften av beståndet, vilket medfört en minskad vattenförbrukningen på ungefär 30%.

Arbetet med att byta all belysning mot LED har pågått även under 2022. En generell minskad elförbrukning pekar mot en minskning om 10%, där bytet av belysningarmarturer tros spela en stor roll.

Ta hand om resurser

Ett omfattande arbete har genomförts i miljöhusen med syfte att minska svinn och onödiga kostnader för sopsortering. Genom tydlig kommunikation och uppfräschning kan man nu se att miljöhusen ser trevligare ut, sorteringen är enklare och att kostnaden för felsorterat har minskat.

14 robotgräsklippare fortsatte rulla under 2022. Våra elektrifierade medhjälpare ser till att gräsmattorna alltid ser

välvärdade ut men framför allt så drivs de av solenergi vilket bidrar positivt till miljön.

Med syfte att minska miljöpåverkan samt spara energi och vatten startades en pilot av så kallade mimboxar. Mimboxar kopplas till tvättmaskiner för filtrering av mikroplaster samt för att återanvända uppvärmt vatten. Mimboxar kan kopplas både till nya och äldre kommersiella tvättmaskiner, något som medför besparingar både på miljö och ekonomiskt.

Arbetet har också handlat om att undvika allt för hög energipåfrestning både ur ett ekonomiskt perspektiv och med syfte att minska belastningen på samhället i stort.

Jakten på energitjuvar

I november fick Ängelholmslokaler uppdraget av kommunstyrelsen att ta fram energisparåtgärder som kan vidtas i kommunens verksamhetslokaler. Utöver det kontinuerliga arbetet med att identifiera energitjuvar i byggnadsfysik och styrsystem initierades aktiviteter för att sprida kunskap och vara goda förebilder när det gäller beteenden. I samarbete med kommunen drogs en energispartävling i gång som riktade sig till kommunens förskolor. Syftet var att uppmuntra och skapa en medvetenhet om energiförbrukning hos våra yngsta medborgare som kanske också kunde ta med sig kunskap hem. I den första deltävlingen lyckades den vinnande förskolan minska sin elförbrukning med hela 17% och vann därmed ett teaterbesök för förskolans alla barn. De följande två deltävlingarna avslutas under första halvan av 2023.

"Den vinnande förskolan lyckades minska sin elförbrukning med hela 17%"

Golfbilarnas återkomst

Under året återinförde Ängelholmshem de elektrifierade golfbilarna. Efter batteribyte och uppfräschning samt fyra nyinköpta bilar kan nu medarbetare inom förvaltningen ta sig runt i våra områden på ett tyst, ekonomiskt och framför allt miljömässigt sätt. Även en eldriven cargobike införskaffades med syfte att underlätta arbetet. Detta tar bolagen ett steg närmare målet med 100% elektrifierade transportmedel internt. Föregående år gjordes en rejäl satsning på elcyklar till medarbetare.

Solenergi

Idag har bolagen totalt åtta solcellsanläggningar som under 2022 producerade 125 621 kWh. Detta motsvarar i jämfö-

relse energiförbrukningen av ca 100 lägenheter totalt. Beslut är taget att fortsätta utvecklingen av solenergianläggningar samt att inkludera och säkra att överflödiga energi tas om hand.

I maj byggdes en solcellsanläggningarna på bostadsområdet Papegojan. Detta resulterade i en produktion av 8 000 kWh, motsvarande elförbrukningen för en modern enfamiljsvilla på ett år. Totalt gick 7 000 kWh till värmepumpar som tillverkar varmvatten samt områdets nya laddstolpar för elbilar.

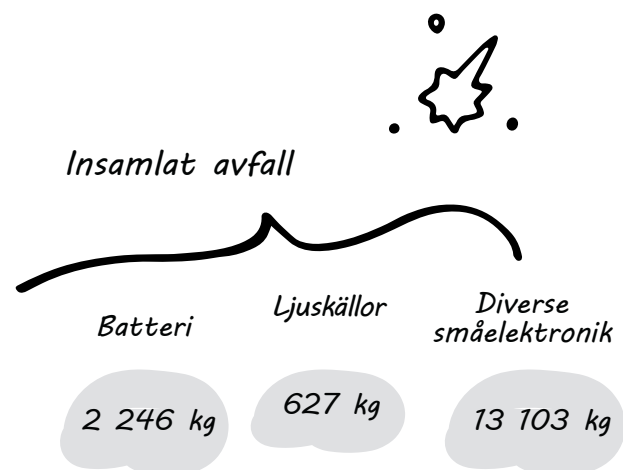
Förutom solceller så finns även två fastigheter med solfångare, som under 2022 producerade 125 621 kWh.

Inventering av lämpliga tak för lönsamma solcellsinstallationer på våra samhällsnyttiga fastigheter har genomförts under året och förstudier och upphandlingar av solcellsanläggningar pågår med målet att påbörja några installationer under 2023. Vi arbetar också med att i alla ny- och ombyggnadsprojekt utreda lönsamma solcellsanläggningar med målet att få en hållbar framtid och elproduktion.

"Under året producerade bolagen 250 252 kWh solenergi"

Avfall och återvinning

Arbetet att effektivisera avfallshantering tillsammans med Ängelholmshems hyresgäster har fortsatt även under 2022. Under året sorterade och samlade våra hyresgäster in:





Öppna dörrar för arbetslivet

Under sommaren gästades Ängelholmshem av 30 sommarjobbare. Ett resultat av ömsesidigt utbyte där Ängelholmshem som arbetsgivare har möjlighet att göra det lilla extra samtidigt som unga ges tillfälle att komma ut och få erfarenhet i yrkeslivet.

Löpande under året har praktikplatser erbjudits elever från grund- och yrkesskola, och därmed gett möjlighet att få en inblick i fastighetsbranschen. Även i år har samarbete skett med Arbetsmarknadsenheten för att skapa fler arbetstillfällen och där Ängelholmslokaler tagit emot praktikanter inom detta samarbete.

Starka tillsammans

Att jobba med social hållbarhet är viktigt och ligger bolaget varmt om hjärtat. Det handlar om att skapa sammanhang och mötesplatser där människor trivs. Under året har ett 30-tal föreningar och organisationer sponsrats med fokus på att stötta barn och unga. Det har inneburit ekonomiskt stöd men också ett samarbete runt olika aktiviteter, bland annat läxhjälp och mentorskap.

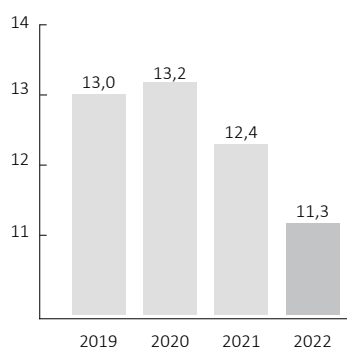
Jämlik områdesutveckling

I början av året startade Ängelholmshem upp ett projekt på området Papegojan. Projektet är ett samarbete mellan RISE, Tengbom Arkitekter och Raoul Wallenberg Institute och handlar om att utveckla jämlika bostadsområden. Arbetet har pågått under året där man i dialog med hyresgäster och aktörer tagit fram en handlingsplan som ska bidra till ett mer jämlikt bostadsområde. Certifiering och genomförande av handlingsplan kommer att äga rum under 2023.

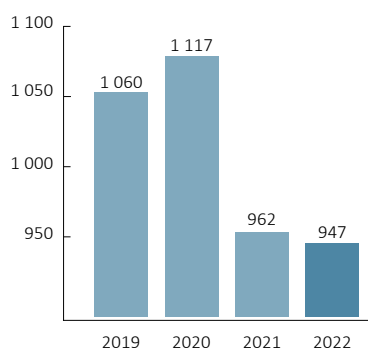


Förbrukningsstatistik

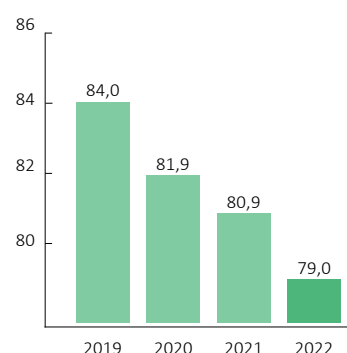
Ängelholmshem



ÅRSRAPPORT EL
Förbrukning, kWh/m² (ATemp)

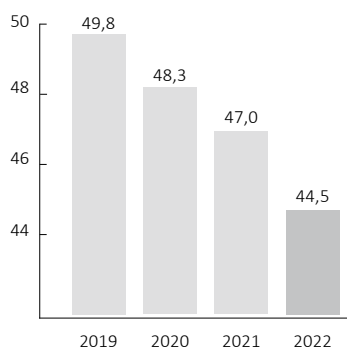


ÅRSRAPPORT VATTEN
Förbrukning, l/m² (ATemp)

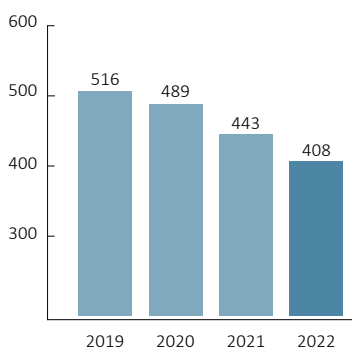


ÅRSRAPPORT VÄRME
Förbrukning, kWh/m² (ATemp)
normalårskorrigerad

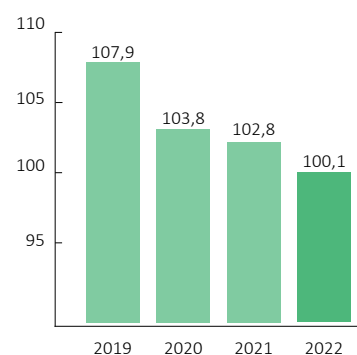
Ängelholmslokaler



ÅRSRAPPORT EL
Förbrukning, kWh/m² (ATemp)



ÅRSRAPPORT VATTEN
Förbrukning, l/m² (ATemp)



ÅRSRAPPORT VÄRME
Förbrukning, kWh/m² (ATemp)
normalårskorrigerad

Förvaltningsberättelse

ÄNGELHOLMSHEM

Information om verksamheten

Moderbolaget AB Ängelholms hem är den största ägaren av bostadsfastigheter i Ängelholms kommun. Antalet lägenheter uppgick den 31 december 2022 till 3 375. Uthyrningsbara bostads- och lokalyta inom koncernen uppgick till 222 900 respektive 15 900 m². Därtill kommer tillhörande förråd, garage och bilplatser.

Ängelholms hem är Ängelholms kommuns främsta instrument för genomförande av kommunens bostadspolitik. Ängelholms hem ska erbjuda en variation av boendelalternativ avseende storlek och standard. Utvecklingen ska ha sin utgångspunkt i respektive kommundels behov.

Ängelholms hem ska vara ett modernt bostadsbolag med tydligt fokus mot ett långsiktigt hållbart samhälle. Ängelholms hem erbjuder ett bra boende för alla och uppför nya bostäder för att medverka till en positiv utveckling av Ängelholms kommun.

Uppdragsgivare inom kommunen är Ängelholms Stadshus AB. Företaget har sitt säte i Ängelholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året färdigställdes 117 bostäder i etapp 2 av Ängelholms hems största nyproduktionsprojekt i modern tid. Saftstationen med sina totalt 270 lägenheter är först ut i utvecklingen av den nya stadsdelen Stationsområdet. Projektet är hållbart, vackert och stadsmässigt med många fina kvaliteter. Projektet mottog ett andrapris i Sveriges Allmännyttas utnämning Sveriges bästa nyproduktionsprojekt. Intresset för projektet och bostäderna har varit stort med full beläggning från dag ett där drygt 40% av kunderna flyttat in från andra kommuner.

I början på året härjade en storbrand på Södra sjukhusområdet. Totalt 6 byggnader om ca 3 700 kvm totalförstördes. Krishantering och evakuering av verksamheterna fungerade mycket väl. Samarbetet med Ängelholms kommun under och efter branden likaså. Ingen person kom till skada. Stora värden gick upp i rök och det har förts intensiva förhandlingar med försäkringsbolaget. Förhoppningen är att de ska kunna

avslutas i början på 2023. Samtliga kända kostnader och intäkter kopplade till branden är bokförda som kostnader och intäkter under 2022. Nettoeffekten på årets resultat är mindre men stora effekter på enskilda rader i resultaträkningen, exempelvis övriga rörelseintäkter, driftkostnader samt övriga rörelsekostnader.

Fastighetsbeståndet

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

Fastigheternas värde

Ängelholms hems fastighetsbestånd har ett sammanlagt redovisat värde av 2 559 mkr. Färdigställda fastigheter utgör 2 555 mkr och pågående projekt 4 mkr. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade och maskiner och fordon är försäkrade till betryggande belopp. Dotterbolaget har dock ett övertvärde i sina fastigheter, försiktigt beräknat till 1 300 mkr. Därmed kan värdet på aktierna i Ängelholms hem försvaras.

Marknad

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

Försäljning av fastigheter

Ängelholms hem har under året avyttrat fastigheten Skräddaren 3.

Investeringar och underhåll

Ängelholmshem har under 2022 investerat totalt 78 mkr i om- och nybyggnation, varav uppförandet av nya lägenheter i området Nya Saftstationen avser 48 mkr. 2 mkr utgör projekt som fortfarande är pågående. Övriga investeringar och underhåll som avslutades 2022 är bland annat byggnationen av miljöhus på Papegojan, Kornet, Rönnen och Blåsippa, byte av fönster och dörrar, Linden.

Ekonomi

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

Finanspolicy

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

Risk- och osäkerhetsfaktorer

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

Förväntad framtida utveckling

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

Under de kommande tre åren beräknas Ängelholms kommuns

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

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

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

Finansiell rapportering

ÄNGELHOLMSHEM

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	325 160	278 130	257 023	255 657	250 119
Resultat efter finansiella poster (tkr)	38 806	28 410	17 223	28 604	11 319
Rörelsemarginal (%)	22,8	23,3	21,6	25,9	22,1
Avkastning på eget kapital (%)	5,6	7,9	11,7	11,3	3,4
Balansomslutning (tkr)	3 018 535	3 003 855	2 899 596	2 751 793	2 485 027
Soliditet (%)	22,8	22,0	22,4	21,6	21,8
Antal anställda	41	38	44	40	40

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 774	149 941	484 594	20 295	661 603
Disposition enligt beslut av årsstämman	-	-	20 295	-20 295	0
Utdelning	-	-	-4 408		-4 408
Årets resultat	-	-	-	30 837	30 837
Belopp vid årets utgång	6 774	149 941	500 481	30 837	688 033

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserat resultat	500 480 764
Årets resultat	30 837 449
	531 318 213
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	9 348 000
i ny räkning överföres	521 970 213
	531 318 213

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning (tkr)

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		295 693	275 183
Övriga rörelseintäkter	3	29 521	2 948
		325 160	278 131
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	4,5,6	-128 883	-106 524
Underhållskostnader		-27 640	-23 733
Fastighetsskatt		-8 851	-7 830
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-62 591	-59 567
Övriga rörelsekostnader	7	-10 472	0
Central administrations- och försäljningskostnader	4,5,6	-17 955	-17 412
Resultat försäljning fastigheter		5 393	1 735
Rörelseresultat	8	74 161	64 800
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	426	321
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-35 781	-36 711
Resultat efter finansiella poster		-35 355	-36 390
Resultat före skatt		38 806	28 410
Skatt på årets resultat	11	- 7 969	-8 115
Årets resultat		30 837	20 295

Balansräkning (tkr)

Tillgångar	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	2 319 392	2 059 747
Mark och markanläggningar	13	231 313	196 534
Inventarier, verktyg och installationer	14	4 005	4 141
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	3 870	293 474
		2 558 580	2 553 896
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	356 188	356 188
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	53	53
		356 241	356 241
Summa anläggningstillgångar		2 914 821	2 910 137
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		314	977
Fordringar hos koncernföretag		7 244	622
Koncernkonto kommunen		77 919	89 585
Aktuella skattefordringar		5 339	0
Övriga fordringar		3 293	301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 843	2 233
		99 952	93 718
Kassa och bank		3 763	0
Summa omsättningstillgångar		103 715	93 718
SUMMA TILLGÅNGAR		3 018 536	3 003 855

Balansräkning (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	19,20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		6 774	6 774
Reservfond		149 941	149 941
		156 715	156 715
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		500 481	484 594
Årets resultat		30 837	20 295
		531 318	504 889
Summa eget kapital		688 033	661 604
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	21	16 220	16 867
		16 220	16 867
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22	1 659 858	2 205 648
Skulder till koncernföretag	23	540 000	0
Summa långfristiga skulder		2 199 858	2 205 648
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	18	0	33
Leverantörsskulder		20 965	33 735
Skulder till koncernföretag		53 518	49 839
Aktuella skatteskulder		0	6 287
Övriga skulder		3 198	1 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	36 744	27 975
Summa kortfristiga skulder		114 425	119 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 018 536	3 003 855

Kassaflödesanalys (tkr)

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		38 806	28 409
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	25	67 669	57 832
Betald inkomstskatt		-24 320	-11 609
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		82 155	74 632
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		- 12 560	2 478
Förändring av rörelseskulder		5 086	-22 222
Kassaflöde från den löpande verksamheten		74 681	54 888
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av fastigheter		-77 082	-107 557
Förvärv av inventarier		-1 371	-2 591
Försäljning av fastigheter		6 100	6 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-72 353	-104 088
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Förändring av långfristiga lån		-5 790	117 567
Förändring av checkkredit		-33	33
Utbetald utdelning		-4 408	-3 534
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 231	114 066
Årets kassaflöde		-7 903	64 866
Likvida medel vid årets början		89 585	24 719
Likvida medel vid årets slut	26	81 682	89 585



Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning (tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

AB Ängelholmshem upprättar ingen koncernredovisning med hänsyn till att företaget och dess dotterbolag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av ett överordnat moderföretag. (ÅRL 7 kap 2§)

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är främst värderingen av pågående nyproduktion. Risker finns i att kostnadsbudgeten inte håller, samt att det kan bli vakanser, för att förhindra detta, göres månatliga kostnadsuppföljningar. Varje år prövas om det finns någon indikation på att tillgångars värde är lägre än det redovisade värdet.

Som huvudmetod vid värdering av företagets förvaltningsfastigheter till verkligt värde har sk kassaflödesanalys använts där kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas under en femårig kalkylperiod med hänsyn taget till nuvärde av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadssituation. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet enligt SABO:s rekommendation.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen

och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument

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

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	10-100 år
Inventarier	5-10 år

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om utdelning och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderbolag som upprättar koncernredovisning, är Ängelholms Stadshus AB org nr 559276-8591 med säte i Ängelholms kommun.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Försäkringsersättning	21 000	0
Management fee	5 540	0
Övriga tjänster	2 981	2 948
	29 521	2 948

Not 4 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdraget	443	592
Skatterådgivning	119	0
Övriga tjänster	117	89
	679	681

Not 5 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	42	38

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 560	1 390
Övriga anställda	20 296	17 898
	21 856	19 288
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	507	346
Pensionskostnader för övriga anställda	1 946	1 775
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	7 529	6 800
	9 982	8 921
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	31 838	28 209

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	40%	40%
Andel män i styrelsen	60%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	57%	63%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	43%	37%

Uppsägningstid och avgångsvederlag till VD och styrelse

Under maj 2021 tillträdde VD för moderbolaget. Uppsägningstiden är sex månader från företagets sida och sex månader från VD:s sida. Vid uppsägning från företagets sida skall utges ett avgångsvederlag om 6 månadslöner vid kortare anställning än två år eller nio månadslöner vid längre anställningstid än två år. Andra avgångsersättningar än ovan förekommer ej vad avser styrelse och VD.

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2022	2021
Utrangering Läkaren 2	6 119	0
Utrangering Odal mannen 1	4 028	0
Övriga rörelsekostnader	325	0
	10 472	0

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretaget

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	9,4%	-
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag koncernen	8,6%	-

Not 9 Övriga ränteintäkter och likande resultatposter

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	426	321
	426	321

Not 10 Räntekostnader och likande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader till koncernföretag	-4 427	-193
Övriga räntekostnader	-23 634	-29 203
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	-7 720	-7 314
	-35 781	-36 711

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-8 616	-8 118
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	647	3
Totalt redovisad skatt	-7 969	-8 115

	2022		2021	
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		38 806		28 409
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 994	20,60	-5 852
Ej avdragsgilla kostnader	0,13	-51	0,32	-90
Ej skattepliktiga intäkter	-0,26	101	-0,09	25
Justering avseende skatter för föregående år	0	0	1,60	-454
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader	2,46	-956	6,13	-1 741
Skattemässig korrigering försäljning fastighet	-0,73	285	0	0
Temporära skillnader i bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden	-1,67	647	0,01	-3
Redovisad effektiv skatt	20,54	-7 969	28,56	-8 115

Not 12 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 778 058	2 360 707
Inköp	13 526	8 963
Försäljningar	0	-2 709
Utrangeringar	-27 785	0
Omklassificering från pågående investeringar	316 403	411 097
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 080 202	2 778 058
Ingående avskrivningar	-714 459	-657 691
Försäljningar	0	182
Utrangeringar	17 347	0
Årets avskrivningar	-63 699	-56 950
Utgående ackumulerade avskrivningar	-760 811	-714 459
Ingående nedskrivningar	-3 852	-3 852
Årterförda nedskrivningar	3 852	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	- 3 852
Utgående redovisat värde	2 319 391	2 059 747

Not 13 Mark och markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	214 596	166 673
Inköp	834	473
Försäljningar	-707	-1 838
Utrangeringar	-270	0
Omklassificeringar från pågående investeringar	35 922	49 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 375	214 596
Ingående avskrivningar	-18 062	-16 628
Utrangeringar	270	0
Årets avskrivningar	-1 270	-1 434
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 062	-18 062
Utgående redovisat värde	231 313	196 534

Uppgifter om förvaltningsfastigheter (byggnader och mark)

Redovisat värde	2 550 705	2 256 281
Verkligt värde	5 099 600	4 764 100

Värderingen görs som en avkastningsvärdering vilken innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med ett direktavkastningskrav för respektive ort och fastighetstyp vilket varierar mellan 3- 6% (fg år 3- 8%).

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 067	37 476
Inköp	1 371	2 591
Utrangeringar	-3 523	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 916	40 067
Ingående avskrivningar	-35 926	-34 742
Utrangeringar	3 489	0
Årets avskrivningar	-1 473	-1 184
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 910	-35 926
Utgående redovisat värde	4 005	2 141

Not 15 Pågående ny- och ombyggnationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	293 474	655 738
Årets anskaffningar	62 722	98 121
Omklassificering byggnader	-316 403	-460 385
Omklassificering mark och markanläggningar	-35 922	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 870	293 474
Utgående redovisat värde	3 870	293 474

Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
AB Ängelholmslokaler	100%	100%	50 000	356 088
Ängelholms Fastighetsstruktur AB	100%	100%	500	50
Södra Sjukhusområdets Utvecklings AB	100%	100%	500	50
				356 188

	Org.nr.	Säte	Eget kapital
AB Ängelholmslokaler	556851-4557	Ängelholm	248 916
Ängelholms Fastighetsstruktur AB	556965-7140	Ängelholm	51 537
Södra Sjukhusområdets Utvecklings AB	559091-1490	Ängelholm	45

Not 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53	53
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53	53

Not 18 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	-33

Not 19 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
A-aktier	67 739	100
	67 739	

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till resultatdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserad vinst	500 481
årets vinst	30 837
	531 318
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	9 348
i ny räkning överföres	521 970
	531 318

Not 21 Avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	16 867	16 870
Årets avsättning/upplösning	-647	-3
	16 220	16 867

Den uppskjutna skatteskulden avser temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga av- och nedskrivningar på byggnader. Se även not 11.

Not 22 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller om 1-5 år samt senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut 1-5 år	1 659 858	2 205 648
Skulder till koncernföretag 1-5 år	540 000	0
Skulder till kreditinstitut, senare än 5 år	0	0
	2 199 858	2 205 648

Not 23 Upplysningar om finansiella instrument

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

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

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

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

Nedan framgår bolagets förfalloprofil i mkr, (inklusive ränteswapar) avseende räntebindningen:

	2022-12-31	2021-12-31
Inom 0-1 år	830	836
Inom 1-2 år	0	0
Inom 2-3 år	0	0
Inom 3-4 år	720	0
Inom 4-5 år	0	720
Inom 5-6 år	150	0
Inom 6-7 år	500	150
Inom 7-8 år	0	500
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
	2 200	2 206

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalskulder	3 019	3 137
Upplupna räntekostnader	4 266	2 601
Övriga upplupna kostnader	4 891	2 060
Förutbetalda hyresintäkter	24 567	20 177
	36 743	27 975

Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	62 591	59 567
Vinst vid försäljning av fastigheter	-5 393	-1 735
Utrangeringar	10 472	0
	67 670	57 833

Not 26 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	3 763	0
Koncernkonto som klassificerats som fodran hos koncernföretag	77 919	89 585
	81 682	89 585

Not 27 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelser	325	385
	325	385

Reslutat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 10 maj 2023.

Ängelholm den 20 mars 2023

Bengt Jansson
Ordförande

Lennart Nilsson
Förste vice ordförande

Lars Karlsson
Andre vice ordförande

Bo Salomonsson
Ledamot

Kerstin Lingebrant Vinka
Ledamot

Mats Nilsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2023.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AB ÄNGELHOLMSHEM, ORG.NR 556054-7555

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ängelholmskem för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ängelholmskems finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens 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 AB Ängelholmskem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvide-

ra bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ängelholmskem för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

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 AB Ängelholmskem enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av 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
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som

kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webb-plats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 20 mars 2023

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson

Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till fullmäktige i Ängelholms kommun
Organisationsnummer 212000 - 0977

Till årsstämman i AB Ängelholmshem
Organisationsnummer 556054 - 7555

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Ängelholms kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Ängelholmshems verksamhet för 2022.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att verksamheten har bedrivits ändamålsenligt och utifrån ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Ängelholm den 16 mars 2023

Ragnar Steen
Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor

Bengt Sävström
Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor

Förvaltningsberättelse

ÄNGELHOLMSLOKALER

Information om verksamheten

Ängelholmslokaler är Skånes största kommunägda renodlade samhällsfastighetsbolag. Fastighetsinnehavet uppgick den 31 december 2022 till 207 300 kvm verksamhetslokaler fördelade på skolor, förskolor, särskilda boenden, gruppboenden samt lokaler för Kultur, idrott- och fritidsverksamhet. Samtliga lokalytor hyrs av Ängelholms kommun.

Därutöver äger bolaget exploateringsfastigheter som är under utveckling enligt beställning ifrån kommunen.

Bolaget hyr också ut tillfälliga lokaler inhysta i inhyrda moduler på bolagets fastigheter. Uthyrda lokalyta inom moduler med tillfälligt bygglov uppgick den 31 december 2022 till ca 5 500 kvm.

Utöver att förvalta egenägda fastigheter tillhandahåller bolaget fastighetsnära tjänster såsom verksamhetsvaktmästare till kommunal verksamhet inom Ängelholms kommun och förvaltningstjänster för fastigheter direktägda av kommunen. Andelen sålda tjänster uppgick till 4% av bolagets omsättning under 2022.

AB Ängelholmslokaler är ett helägt dotterbolag till det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget AB Ängelholms-hem (556054-7555) och bildades 2011. Majoriteten av bolagets fastigheter förvärvades från Ängelholms Kommun under 2013 och 2014.

Ängelholms kommun inledde under våren 2020 ett arbete med att strukturera om inom bolagskoncernen. Ängelholms Stadshus AB (holdingbolag) med organisationsnummer 559276-8591 bildades och förvärvade 99,98% av aktierna i AB Ängelholms-hem. Kommundirektören fick samtidigt i uppdrag att utreda överlåtelse av aktierna i Ängelholmslokaler till Ängelholms Stadshus AB.

Fram till 2020 var styrelse och VD detsamma för såväl AB Ängelholms-hem som AB Ängelholmslokaler, men från och med 2021 har bolagen varsin VD och varsin styrelse. Kommunstyrelsen gav under hösten 2021 Ängelholms Stadshus AB uppdrag att utvärdera nuvarande organisation.

Företaget har sitt säte i Ängelholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

I början av året härjade en storbrand på Södra sjukhusområdet inom en fastighet som ägs av moderbolaget AB Ängelholms-hem. Branden medförde att två av kommunens förskolor stod utan lokaler. Ängelholmslokaler bistod med krishantering och kunde vara behjälpliga med att iordningsställa evakueringslokaler inom gamla Villanskolan som blivit tomställd efter att nya Villanskolan togs i bruk årsskiftet

2021/2022. Den planerade rivningen av gamla Villanskolan har därmed blivit uppskjuten och skolan planeras nu rivas först 2024 efter att nya förskolelokaler tillskapats genom att Tegelgårdens förskola som är under uppförande, har tagits i bruk.

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

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

Under sommaren och hösten har energifrågan aktualiserats i hela landet och Länsstyrelsen gav kommunerna i uppdrag att spara energi för att minimera risken för manuell fränkoppling.

Ängelholmslokaler har på kommunens uppdrag medverkat i att ta fram förslag på energibesparingsåtgärder och lanserade även en energisparjakt riktad till kommunens förskolor för att uppmuntra till energismarta beteenden. Tävlingen startade under november och resulterade i att flera förskolor lyckades sänka sin energiförbrukning med mer än 10% jämfört med samma månad året innan.

Förväntad framtida utveckling

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

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

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

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

Finansiell rapportering

ÄNGELHOLMSLOKALER

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	225 859	197 073	205 385	188 459	182 799
Resultat efter finansiella poster (tkr)	13 113	22 711	8 636	9 722	7 157
Balansomslutning (tkr)	1 753 182	1 742 620	1 612 573	1 466 496	1 382 724
Soliditet (%)	14,2	13,7	14,0	14,2	17,4
Antal anställda	43	40	38	38	42

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	226 060	12 939	239 050
Disposition enligt beslut av årsstämman		12 939	-12 939	0
Årets resultat			9 866	9 866
Belopp vid årets utgång	50	238 999	9 866	248 916

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 289 295 tkr (289 295 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	238 999 817
årets vinst	9 866 325
	248 866 142
disponeras så att	
i ny räkning överföres	248 866 142

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning (tkr)

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Hysesintäkter		210 172	186 306
Övriga förvaltningsintäkter		15 687	10 767
		225 859	197 073
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	2,3	-100 747	-86 435
Underhållskostnader		-16 956	-12 042
Fastighetsskatt		-115	-265
Av- och nedskrivningar		-65 903	-61 636
Central administrations- och försäljningskostnader	2,3	-11 712	-10 904
Resultat försäljning anläggningskostnader		5	4 826
Övriga rörelsekostnader		-1 716	0
		-197 144	-166 456
Rörelseresultat	22	28 715	30 617
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	33
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-15 632	-7 939
		-15 602	-7 906
Resultat efter finansiella poster		13 113	22 711
Resultat före skatt		13 113	22 711
Skatt på årets resultat	5	-3 247	-9 772
Årets resultat		9 866	12 939

Balansräkning (tkr)

Tillgångar	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	1 320 217	990 269
Mark och markanläggningar	7	160 592	139 047
Inventarier, verktyg och installationer	8	508	697
Pågående ny- och ombyggnader	9	62 041	384 085
		1 543 358	1 514 098
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	40	40
Uppskjuten skattefodran	11	22 143	21 863
Andra långfristiga fordringar	12	9 383	10 685
		31 566	32 588
Summa anläggningstillgångar		1 574 924	1 546 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 565	1 251
Fordringar hos koncernföretag		164 629	177 962
Övriga fordringar		6 529	11 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	5 535	5 024
		178 258	195 934
Kassa och bank		248	0
Summa omsättningstillgångar		178 506	195 934
SUMMA TILLGÅNGAR		1 753 430	1 742 620

Balansräkning (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>	15		
Balanserad vinst eller förlust		239 000	226 060
Årets resultat		9 866	12 939
		248 866	238 999
Summa eget kapital		248 916	239 049
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Skulder till kreditinstitut		1 280 000	950 000
Skulder till koncernföretag		100 000	439 337
Summa långfristiga skulder		1 380 000	1 389 337
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	17	0	209
Leverantörsskulder		27 427	40 568
Skulder till koncernföretag		8 896	622
Aktuella skatteskulder		4 862	10 480
Övriga skulder		5 302	1 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	78 027	60 655
Summa kortfristiga skulder		124 514	114 234
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 753 430	1 742 620

Kassaflödesanalys (tkr)

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		13 113	22 712
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	20	67 614	56 810
Betald skatt		2 091	-3 481
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		82 818	76 041
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-48 507	25 747
Förändring av rörelseskulder		9 746	6 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 057	108 213
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-96 874	-161 911
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	5 857
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-96 874	-156 054
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Förändring av långfristiga lån		-9 337	100 000
Förändring av långfristiga fordringar		1 302	2 644
Förändring av checkräkningskredit		0	203
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 035	102 847
Årets kassaflöde		-60 852	55 006
Likvida medel vid årets början		177 962	122 956
Likvida medel vid årets slut	21	117 110	177 962



Noter och kommentarer till resultat- och balansräkning (tkr)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att bolaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

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

Anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet minskat med ett beräknat restvärde om detta är väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	20-100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier	5-10 år

Fordringar, skulder och avsättningar

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Koncernförhållande

Närmast överordnade moderföretag är, AB Ängelholmshem 556054-7555 med säte i Ängelholm. Närmast överordnade

moderföretag som upprättar koncernredovisning är Ängelholms Stadshus AB 559276-8591 med säte i Ängelholm.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

Not 3 Arvode till revisorer

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

	2022	2021
EY AB		
Övriga tjänster	0	26
	0	26
PwC		
Revisionsuppdraget	187	310
Övriga tjänster	0	85
	187	395

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantal anställda		
Kvinnor	7	7
Män	36	33
	43	40
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 546	1 603
Övriga anställda	17 275	15 475
	18 821	17 078
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	333	214
Pensionskostnader för övriga anställda	1 097	1 028
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 362	5 492
	7 792	6 734
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	26 613	23 812
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	40%	40%
Andel män i styrelsen	60%	60%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40%	38%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60%	62%

Not 4 Räntekostnader och likande resultatposter

	2022	2021
Övriga räntekostnader	10 239	1 977
Övriga finansiella kostnader, koncernbolag	3 326	2 975
Räntekostnader koncernbolag	2 068	2 987
	15 633	7 939

Not 5 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
<i>Skatt på årets resultat</i>		
Aktuell skatt	-3 526	-8 755
Justering avseende tidigare år	0	-5 206
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	280	4 189
Totalt redovisad skatt	-3 246	-9 772

	2022		2021	
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		13 113		22 712
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 701	20,60	-4 679
Ej avdragsgilla kostnader	2,38	-312	2,87	-653
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader	26,33	-3 453	16,32	-3 707
Justering avseende tidigare år	0	0	22,92	-5 206
Skattemässig korrigering av bokfört resultat vid försäljning fastighet	-22,42	2 940	-1,25	283
Temporära skillnader i bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden	-2,13	280	-18,45	4 189
Redovisad effektiv skatt	24,76	-3 246	43,03	-9 772

Vad avser förändringen av uppskjuten skatt, se not 12 Uppskjuten skattefordran.

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 387 580	1 388 617
Inköp	1 377	0
Försäljningar/utrangeringar	-21 991	-1 105
Omklassificering från pågående arbeten	393 530	68
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 760 496	1 387 580
Ingående avskrivningar	-365 954	-307 537
Försäljningar/utrangeringar	20 275	325
Omklassificeringar	-31 357	0
Årets avskrivningar	-63 243	-58 742
Utgående ackumulerade avskrivningar	-440 279	-365 954
Ingående nedskrivningar	-31 357	-31 357
Omklassificeringar	31 357	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-31 357
Utgående redovisat värde	1 320 217	990 269

Not 7 Mark och markanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 254	147 508
Inköp	2 452	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-254
Omklassificeringar från pågående arbeten	21 287	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 993	147 254
Ingående avskrivningar	-8 206	-6 396
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-2 194	-1 810
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 400	-8 206
Utgående redovisat värde	160 593	139 048

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	1 480 810	1 129 317
Verkligt värde	2 908 900	2 843 100

Värderingen görs som en avkastningsvärdering vilken innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med ett direktavkastningskrav för respektive ort och fastighetstyp vilket varierar mellan 3- 6% (fg år 3- 8%).

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 085	7 962
Inköp	311	123
Försäljningar	-79	0
Utrangeringar	-138	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 179	8 085
Ingående avskrivningar	-7 388	-6 305
Försäljningar	46	0
Utrangeringar	138	0
Årets avskrivningar	-467	-1 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 671	-7 388
Utgående redovisat värde	508	697

Not 9 Pågående ny- och ombyggnationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	384 085	222 365
Inköp	92 773	161 788
Överfört till byggnader	-393 530	-68
Överfört till mark och markanläggningar	-21 287	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	62 041	384 085
Utgående redovisat värde	62 041	384 085

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	21 863	17 674
Årets avsättningar	280	4 189
Belopp vid årets utgång	22 143	21 863

Den uppskjutna skattefordran avser temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga av- och nedskrivningar på byggnader. Se även not 5 Aktuell och Uppskjuten skatt.

Not 12 Andra långfristiga fodringar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 685	13 329
Amorteringar, avgående fodringar	-1 302	-2 644
Belopp vid årets utgång	9 383	10 685
Utgående redovisat värde	9 383	10 685

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	5 535	5 024
	5 535	5 024

Not 14 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
A-aktier	50 000	1
	50 000	

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

	2022-12-31
Förslag till resultatdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserad vinst	239 000
årets vinst	9 866
	248 866
disponeras så att	
i ny räkning överföres	248 866
	248 866

Not 16 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller om 1-5 år samt senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut 1-5 år	100 000	439 337
Skulder till koncernföretag 1-5 år	1 280 000	800 000
Skulder till kreditinstitut, senare än 5 år	0	150 000
	1 380 000	1 389 337

Not 17 Checkräkningskredit

	2022-12-31	2021-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	209

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalskulder	2 306	2 465
Övriga upplupna kostnader	7 297	1 155
Förutbetalda hyresintäkter	68 423	56 362
Övriga förutbetalda kostnader	0	672
	78 026	60 654

Not 19 Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelser	379	328
	379	328

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	65 903	61 636
Utrangeringar	1 716	0
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-5	-4 826
	67 614	56 810

Not 21 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Banktillgodohavanden	248	0
Koncernkonto som klassificerats som fodran hos koncernföretag	116 862	177 962
	117 110	177 962

Not 22 Inköp och försäljning mellan koncernföretaget

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	9,7%	-
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag koncernen	100%	-

Reslutat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 10 maj 2023.

Ängelholm den 20 mars 2023

Åsa Herbst
Ordförande

Rasmus Waak Brunkestam
Förste vice ordförande

Agneta Eklund
Andre vice ordförande

Pontus Myrenberg
Ledamot

Sonny Rosén
Ledamot

Pernilla Nevsten
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2023.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

TILL BOLAGSSTÄMMAN I AB ÄNGELHOLMSLOKALER, ORG.NR 556851-4557

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ängelholmslokaler för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ängelholmslokalers finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för AB Ängelholmslokaler.

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 AB Ängelholmslokaler enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för AB Ängelholmslokaler för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolaget egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvalt-

ningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Kristianstad den 20 mars 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Granskningsrapport

Till fullmäktige i Ängelholms kommun
Organisationsnummer 212000 - 0977

Till årsstämman i AB Ängelholmslokaler
Organisationsnummer 556851-4557

Granskningsrapport för år 2022

Vi, av fullmäktige i Ängelholms kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Ängelholmslokalers verksamhet för 2022.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten. Lekmannarevisorerna ansvarar för att granska verksamhet och intern kontroll samt pröva om verksamheten bedrivits enligt fullmäktiges uppdrag och mål.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet och kommunens revisionsreglemente samt utifrån bolagsordning och av bolagsstämman fastställda ägardirektiv.

Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi bedömer sammantaget att verksamheten har bedrivits ändamålsenligt och utifrån ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Ängelholm den 16 mars 2023

Ragnar Steen
Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor

Bengt Sävström
Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor

Fastighetsförteckning AB Ängelholms hem, bilaga 1

Fastighet	Redovisat värde	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Antal lokaler	Lokalyta
Bostadsfastigheter						
Aftonfalken 1	5 896	10 324	20	1 260	-	-
Arrendatorn 1	27 509	74 970	120	8 421	18	505
Betan 1	153 388	131 200	107	7 612	-	-
Blåsippan 7	3 497	5 890	9	718	-	-
Bofinken 5 och 7	9 629	37 923	50	3 470	1	25
Dalripan 2	8 015	16 011	37	1 942	-	-
Dvärgbjörken 19	5 547	11 525	22	1 240	-	-
Fågelsången 1	44 926	96 800	118	6 864	-	-
Gräsklipparen 1	70 018	49 078	44	2 946	-	-
Gördelmakaren 31	11 062	15 600	36	1 669	2	40
Harnacka 4:89	2 054	3 167	10	524	1	30
Hjärnarp 1:39	3 826	2 125	4	140	-	-
Häcksaxen 5/Stickspaden 7	42 062	31 352	29	1 980	-	-
Konvaljen 1-4	54 708	97 505	153	8 943	12	818
Kornet 1	19 041	18 369	24	1 547	-	-
Kulltorp III	183 210	294 843	326	25 078	12	368
Liljekonvaljen 4	3 032	8 764	17	989	-	-
Liljekonvaljen 12	15 985	26 625	42	2 493	1	36
Linden 23	24 700	38 418	58	4 330	1	8
* Majblomman 1	18 402	34 400	66	3 857	1	12
Montören 1 och Svetsaren 1	57 747	94 784	131	9 696	2	550
Munka Ljungby 3:148	38 817	53 024	76	4 316	-	-
Näktergalen 17	67 561	98 800	120	7 127	1	32
Odalmannen 1	112 844	49 730	58	4 049	3	135
Odalmannen 2	25 183	51 969	80	5 637	10	239
Papegojan 4	144 692	268 595	278	23 147	11	2 113
Rosentäppan 1 och 2	66 745	40 610	33	2 119	2	1 450
Rökeriet 1	298 012	161 030	117	7 766	1	515
Rönnen 2	4 385	13 471	33	1 162	7	177
Saftstationen 1	201 613	227 800	229	16 295	-	-
Slakteriet 1	399 413	213 018	154	10 080	7	1 079
Spridaren 1	48 644	45 400	36	2 484	-	-
Strövelstorp 4:12	62 110	37 960	48	3 168	-	-
Strövelstorp 41:3	5 063	11 597	17	1 085	2	27
Strövelstorp 5:164	3 141	2 201	4	140	-	-
Strövelstorp 5:165	3 139	2 201	4	140	-	-
Strövelstorp 5:166	6 269	4 290	8	280	-	-
Syrenen 16	5 047	9 371	16	886	-	-
Söndrebalj 7:106	29 308	25 674	22	1 760	-	-
Söndrebalj 7:130	3 829	1 857	4	140	-	-
Söndrebalj 7:131	3 829	2 125	4	140	-	-
Tallbiten 18	26 541	26 759	20	1 360	2	1 690
Tofta Gärd 1	6 100	29 000	54	3 360	-	-
Torlarp 10:1	5 012	4 732	18	784	1	90
Tusenskönan 1	42 288	73 411	100	6 596	3	108
Vitsippa 5	64 576	124 277	209	11 667	5	405
Vågmästaren 1	25 624	111 800	160	9 024	3	124
Willan 7:2	39 268	116 245	31	1 755	1	54
Ängelholm 5:66	3 124	2 715	4	140	-	-
Össjö 26:147	7 830	4 122	8	280	-	-
Össjö 26:77	343	1 740	6	285	1	30
Parkeringshus						
Vågmästaren 1	10 181	12 000	-	-	-	-
Övriga lokaler						
Avenboken 18	7 950	157	-	-	10	1 530
Lundvivan 1	7 864	1 074	-	-	1	103
Läkaren 2	10 108	-	-	-	10	6 981
Summa	2 550 706	2 928 428	3 375	222 890	126	15 612

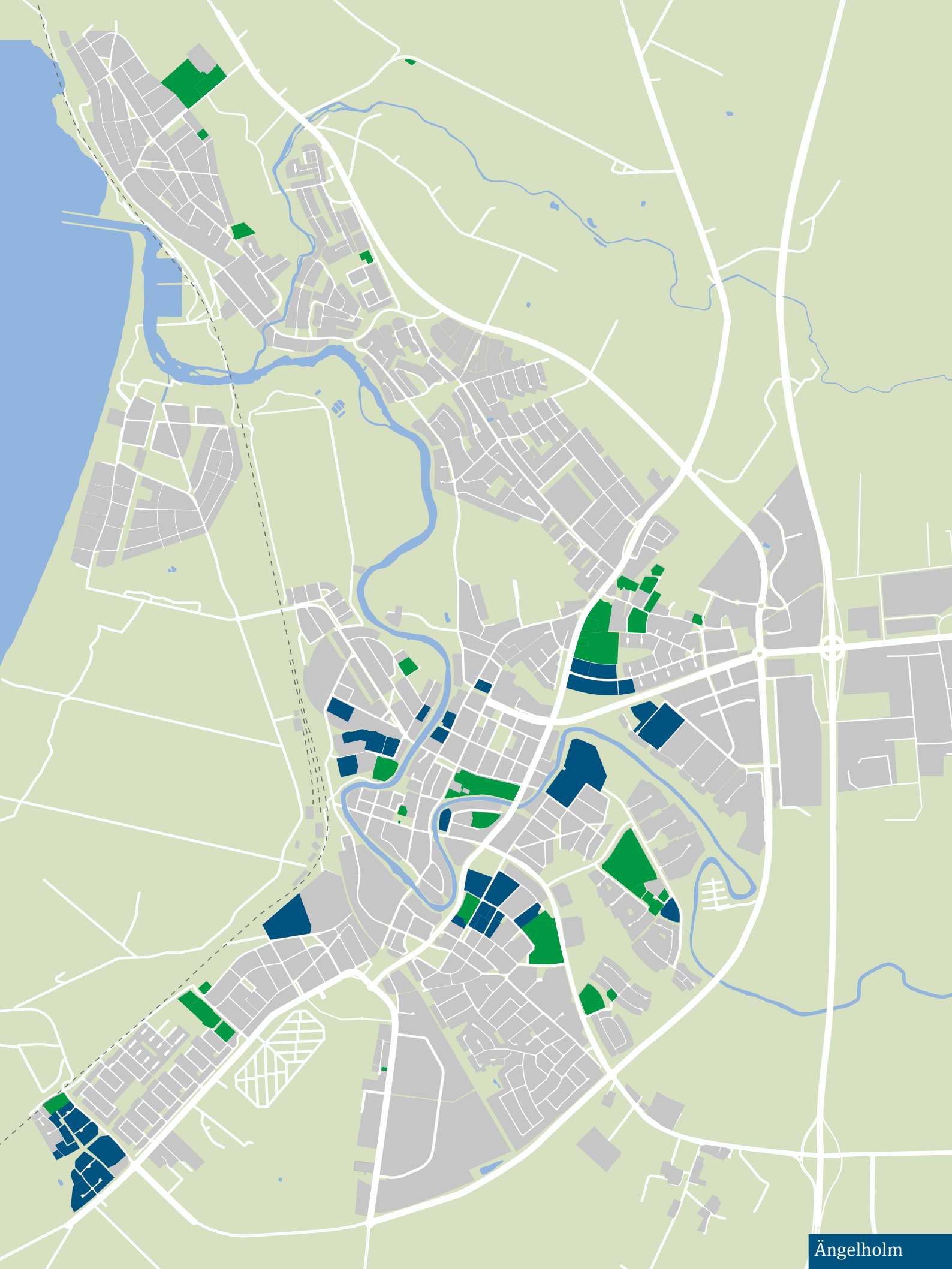
* Tomträtt

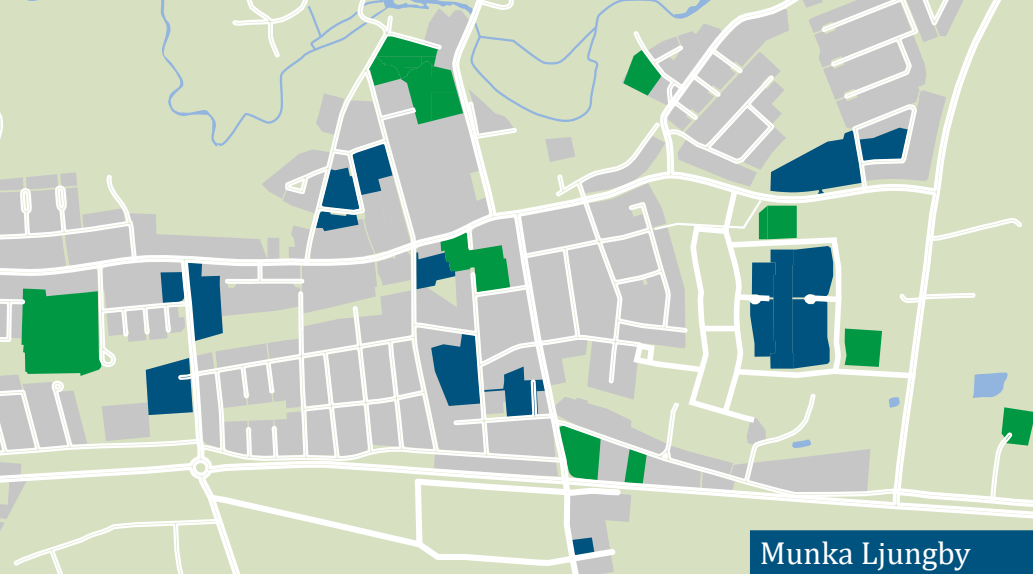
Fastighetsförteckning AB Ängelholmslokaler, bilaga 2

Fastighet	Redovisat värde	Antal lokaler	Lokalyta
Lokaler			
Adjunkten 1	4 415	1	4 822
Ankan 16	103 094	1	24 636
Ausås 60:1	779	1	469
Duvan 9	80 759	1	5 084
Folkhögskolan 6	39 975	3	6 274
Gamlaholm 1:3	555	1	749
Harnacka 4:105	34 586	3	5 250
Harnacka 4:89	4 245	1	810
Hirsén 1	1 327	1	406
Hjorten 1	18 237	1	3 023
Hjorten 13	5 003	1	644
Idegranen 18	24 931	1	3 553
Jordgubbsfältet 1	29 467	1	1 134
Klockaren 5	23 152	1	6 280
Magistern 4	51 172	4	18 779
Magnarp 5:44 och 5:91	30 887	2	7 883
Majblomman 2	269 048	2	15 990
Margretetorp 2:21	1 053	1	717
Margretetorp 2:38	2 818	1	96
Munka Ljungby 3:147	621	1	203
Munka Ljungby 8:24	1 504	1	868
Månen 1	1 298	1	406
Pastorn 1	34 481	1	3 003
Pastorn 2	564	1	236
Rapsen 2	1 257	1	407
Rebbelberga 18:8	1 743	1	110
Rektorn 1	167 608	1	10 562
Rektorn 2	2 107	1	663
Rektorn 3	37 415	1	869
Råkan 2	1 365	1	570
Råsunda 1	13 837	1	1 163
Räfsan 3	32 625	1	933
Sellerin 1	9 804	2	3 137
Staget 6	2 358	1	552
Svarthättan 1	7 194	1	728
Svarthättan 2	32 242	1	4 257
Svartmesen 1	1 276	1	406
Sälgen 3	5 256	1	3 617
Söndrebalj 11:1	22 362	1	6 158
Söndrebalj 7:138	2 025	-	-
Söndrebalj 7:2	49 663	1	1 947
Söndrebalj 7:65	8 354	1	1 250
Tegelbruket 11	4 160	1	657
Torlarp 3:109	10 227	1	852
Torlarp 3:135	82 933	2	9 885
Valhall 6:140	216	1	168
Valhall 6:97	30 360	1	5 915
Vejby 15:445	2 422	1	596
Vejby 213:2	56 084	2	8 898
Vejby 214:2	5 994	1	653
Vårlöken 10 och 25	56 928	1	11 260
Willan 7	40 611	1	8 675
Ängelholm 2:55	5 255	1	718
Ängelholm 2:56	2 932	1	1 181
Ängelholm 2:83	1 338	1	406

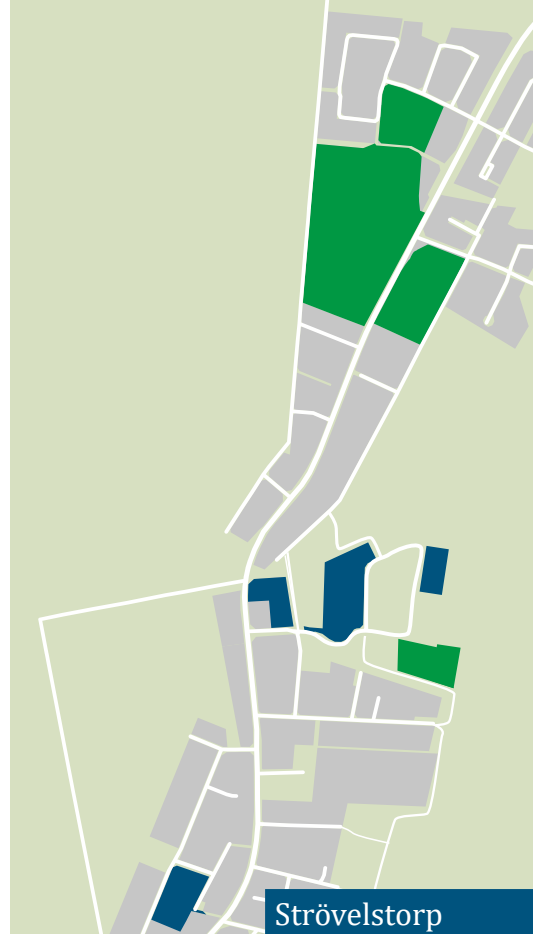
Fastighet	Redovisat värde	Antal lokaler	Lokalyta
Ängelholm 3:116	1 161	1	88
Ängelholm 5:1	6 786	1	900
Ärrarp 14:180	4 824	1	633
Össjö 26:100	6 154	1	845
Summa	1 480 847	70	200 974

Taxeringsvärden redovisas ej då merparten av fastigheterna är av taxeringstyp specialenhet och därmed saknar taxeringsvärde.

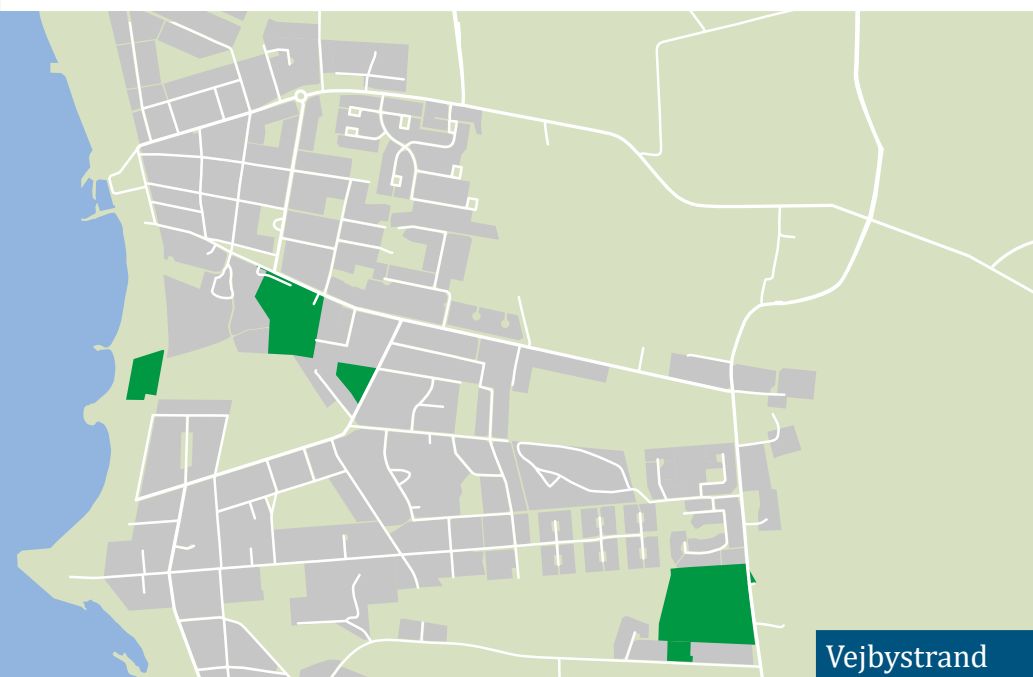




Munka Ljungby



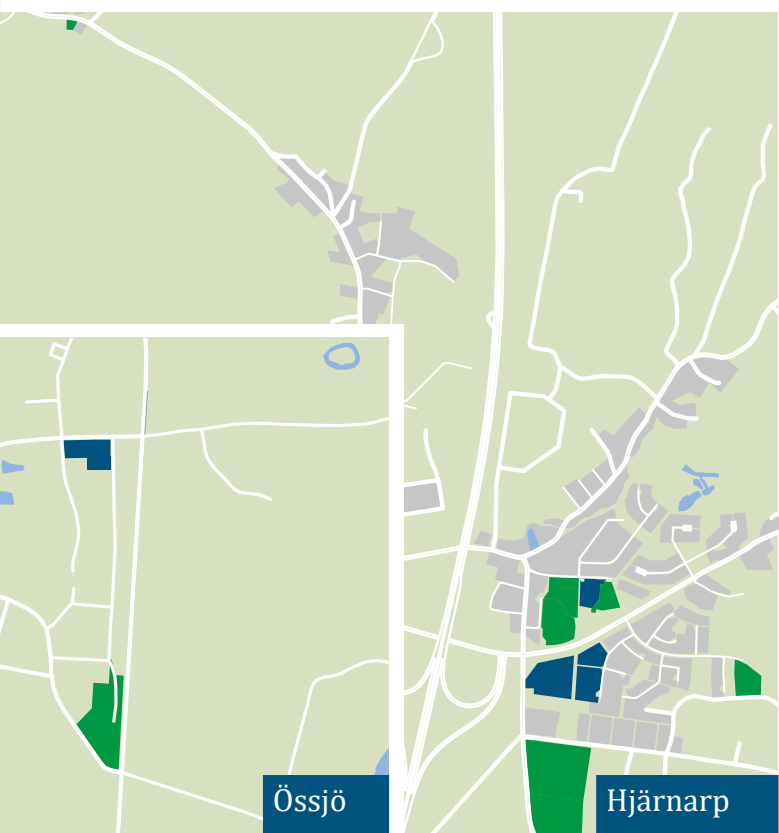
Strövelstorp



Vejbystrand

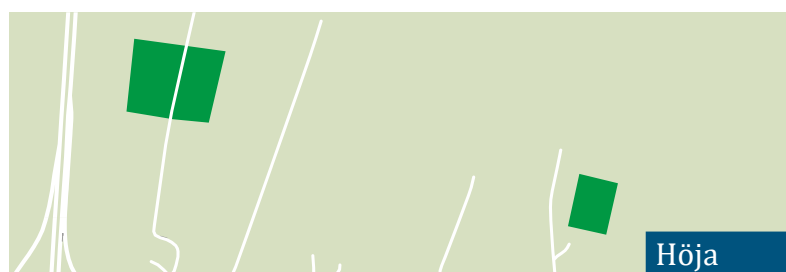


Ausås



Össjö

Hjärnarp



Höja



Tåssjö



Ängelholmshem

Ängelholmslokaler

*Fastigheter som ägs av
Ängelholms kommun och
förvaltas av Ängelholmslokaler är
inte markerade på kartan.*



AB Ängelholmshem och AB Ängelholmslokaler
Box 1111, 262 22 Ängelholm · Huvudkontor: Thulingatan 1B
Tel: 0431-43 60 00 · www.angelholmshem.se