

2025

årsredovisning



Ängelholmshem
75 ÅR



Innehåll

ÅRSREDOVISNING 2025

VD har ordet	4
Vårt uppdrag	6
Medarbetare	8
Kund	10
Våra fastigheter	12
Hållbarhet	14
Ekonomisk redovisning	18
Fastighetsförteckningar	36
Kartor	38



Ett år med goda resultat

Att förvalta och utveckla bostäder handlar ytterst om människors vardag. Om trygghet, trivsel och långsiktighet i de miljöer där människor lever sina liv.

2025 blev ett starkt år för bolaget. Vi kan summera året med nöjda hyresgäster, engagerade medarbetare och vårt bästa ekonomiska resultat hittills. En treenighet som ger oss goda förutsättningar att fortsätta utveckla vårt uppdrag med fokus på trygg förvaltning och långsiktigt värdeskapande.

Under året uppmärksammade vi Ängelholmshems 75 år i allmännyttans tjänst. Jubileet firades tillsammans med våra hyresgäster genom ett stort jubileumskalas som samlade många besökare och skapade en härlig gemenskap. Det blev ett mycket uppskattat tillfälle att tillsammans uppmärksamma bolagets historia och den viktiga roll allmännyttan har i Ängelholm.

Vårt arbete med förvaltningskvalitet och trygghet i beståndet fortsätter att ge tydliga resultat. För tredje året i rad uppnådde vi vårt bästa resultat i den årliga kundenkäten, där drygt 87 procent av våra hyresgäster uppger att de är nöjda med sitt boende. Det är ett viktigt kvitto på att ett långsiktigt och närvarande arbete i våra bostadsområden gör skillnad i vardagen för dem som bor hos oss.

Under året genomfördes också viktiga förändringar i koncernstrukturen. Omstruktureringen fullföljdes när AB Ängelholmslokaler efter årsstämman 2025 överfördes från AB Ängelholmshem till att i stället ägas av Ängelholms Stadshus AB. Ängelholmslokaler flyttade även till egna lokaler, samtidigt som vi fick glädjen att

välkomna medarbetare från Ängelholms kommun till vårt huvudkontor.

Ägardirektivet för bolaget har också reviderats under året. Nya krav på soliditet har införts och målet om att bygga 60 lägenheter per år har ersatts av ett mer balanserat uppdrag att anpassa nyproduktionen efter marknadens förutsättningar. Det i en tid då bostadsmarknaden förändras och då långsiktig ekonomisk stabilitet är avgörande.

Samtidigt fortsätter vi att utveckla vårt bestånd. I början av året byggstartade vi Lundvivan i Munka Ljungby med fyra punkthus med totalt 61 hyreslägenheter samt 12 LSS-lägenheter. På en tomt som länge stått obebyggd växer nu ett nytt bostadskvarter fram i ett samhälle med många kvaliteter och god attraktionskraft. Intresset för lägenheterna har hittills varit stort och inflyttning sker november 2026.

Under årets slut nådde vi också en viktig milstolpe i arbetet efter branden på Södra sjukhusområdet 2022. Efter flera års rättslig prövning meddelade Stockholms tingsrätt dom i tvisten med bolagets tidigare försäkringsgivare. Domstolen delade i huvudsak Ängelholmshems bedömning och gav bolaget rätt till ersättning för branden i fastigheten Läkaren 2. Domen skapar ökad stabilitet och förutsägbarhet i den fortsatta planeringen av återuppbyggnaden, även om processen ännu inte är avslutad då ärendet överklagats till hovrätten.

Vår ambition är att fortsätta stärka vår roll som en förebildlig förvaltare. Uppdraget handlar ytterst om att värna fastigheternas värde, invånarnas trygghet och bostadsområdenas attraktivitet. Ett tydligt mål är att inget bostadsområde i vårt

bestånd någonsin ska klassas som ett utsatt område. Genom långsiktiga satsningar på förebyggande och trygghetsskapande insatser bidrar vi till att stärka Ängelholms attraktivitet.

Hållbarhetsarbetet är en naturlig del av denna utveckling. När vi redan 2022 nådde Sveriges Allmännyttas energimål för 2030 gav det oss mod att höja ambitionsnivån ytterligare. Nu siktar vi på att halvera vår energianvändning till 2030. Samtidigt arbetar vi brett med att minska vårt klimatavtryck genom att bli bättre på varsamma renoveringar, ökat återbruk, klimatsmarta materialval, solenergi och satsningar på biologisk mångfald.

Vi är långt ifrån klara, men vi har kommit en god bit på väg. I denna årsredovisning berättar vi mer om hur vi fortsätter utveckla Ängelholmshem, med hållbarhet, trygghet och långsiktigt värdeskapande som ledstjärnor.

Mats Nilsson
VD

Vårt uppdrag

Kommunfullmäktige beslutar om de övergripande målen för Ängelholmshem och Ängelholmslokaler. Tillsammans verkar vi för att Ängelholm ska fortsätta vara en bra plats att bo och arbeta i. Detta är våra uppdrag.

Ängelholmshems uppdrag

- ♥ 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 (satsning på fastighetsunderhåll och digital teknik)
- ♥ Bidra till utveckling och tillväxt av näringsliv, föreningsliv och verksamheter
- ♥ Aktivt arbeta med ledarskap och medarbetarskap
- ♥ Bejaka mångfald

Ängelholmshems styrelse



Bengt Jansson
Ordförande



Niklas Persson
1:e vice ordf.



Lars Karlsson
2:a vice ordf.

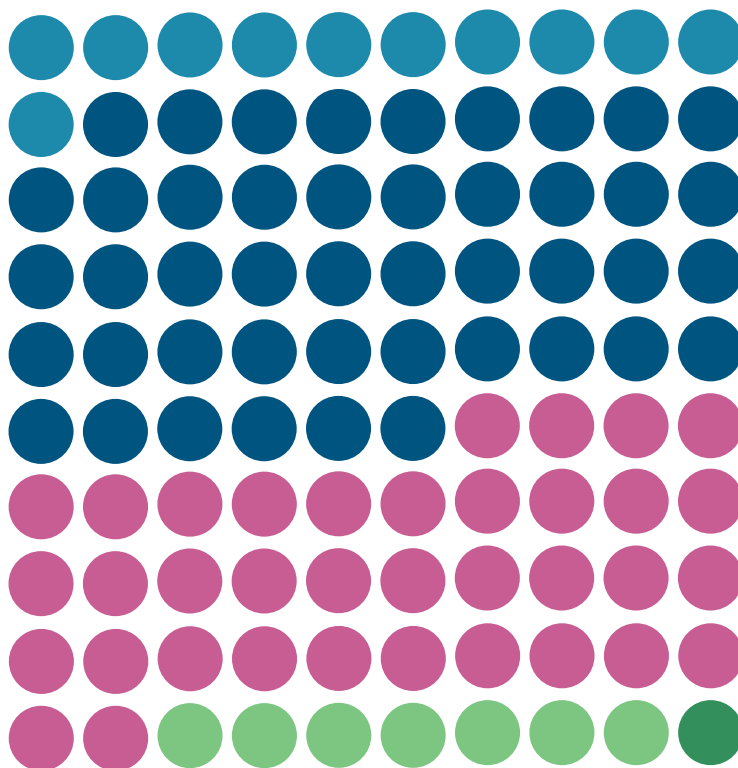


Magnus Thor Jonsson
Ledamot








Camilla Salomonsson
Ledamot

Suppleanter: Göran Larsson, Inger Nyrell, Kerstin Lingebrant Vinka, Tommy Jönsson, Michael Holmer



Beståndet i våra områden:

Ängelholmshem erbjuder ett brett utbud av bostäder för kunder med olika önskemål och behov. Vi äger nästan 3400 lägenheter, radhus, parhus och trygghetslägenheter fördelat på 48 områden och fem orter. Så här ser storleksfördelningen av lägenheter ut.

- | | |
|--|--|
|  1:or, ca 370 bostäder |  4:or, ca 250 bostäder |
|  2:or, ca 1500 bostäder |  5:or, ca 50 bostäder |
|  3:or, ca 1200 bostäder | |

Medarbetare

Under året har Ängelholmshem fortsatt att utveckla sitt sociala engagemang. Genom samarbeten som skapar vägar in i arbetslivet, satsningar på ungdomar och ett aktivt arbete för hälsa och medarbetarengagemang, stärker vi såväl individers möjligheter som bolagets långsiktiga hållbarhet.

GÅRDSVÄRDAR - ETT HÅLLBART SAMARBETE

Under året som gått fortsatte Ängelholmshems samarbete med Arbetsmarknadsenheten på Ängelholms kommun avseende gårdsvårdar. Samarbetet som inleddes under 2024 innebär att människor som står långt ifrån arbetsmarknaden ges möjlighet att komma till en arbetsplats, få ett sammanhang och färdigheter som kan stärka möjligheter att få ett jobb. Sedan start har 16 personer fått visstidsanställningar som gårdsvårdar inom förvaltningen varav två medarbetare har fått fasta tjänster som handledare för gårdsvårdar. Gårdsvårdarna, vars arbetsuppgifter är att hålla rent och snyggt på våra bostadsområden, är ett uppskattat tillskott både inom förvaltningen och hos våra hyresgäster.

Under året förstärktes förvaltningen med ytterligare en fastighetstekniker med syftet att kunna hantera fler mindre snickeri- eller reparationsjobb.

EN FÖRSTA FOT IN I ARBETSLIVET

Sedan många år tillbaka tar Ängelholmshem emot sommarjobbare via Ängelholms kommun. Under 2025 fick 100 ungdomar och tre handledare möjlighet att få inblick i hur det är att jobba på ett fastighetsbolag. Sommarjobbarna hjälper bland annat till med mindre reparations- och målningsjobb, hålla rent och snyggt

samt hjälpa till med aktiviteter för både barn och seniorer. Löpande under året har bolaget även erbjudit praktikplatser och lovjobb till elever från grund- och yrkesskola samt första gången även från anpassad skola. Det känns viktigt för bolaget att kunna bidra till att ungdomar får erfarenheter och öppnat dörrar till arbetslivet.

HÄLSOHJULET - HÄLSA I RÖRELSE

Under 2025 har bolagets uppskattade hälsohjul rullat vidare. Hälsohjulet består av olika aktiviteter som medarbetarna erbjuds under året och som någon eller några i personalen tar ansvar för att arrangera. Havsbad, bokklubb, ridning, klättring och padel är några av årets aktiviteter. Tanken är att inspirera medarbetarna till fler hälsosamma val och även ge dem som vill chansen att prova på något nytt.

NÄR GODA RESULTAT UPPMÄRKSAMMAS

Som ett tack för medarbetarnas insatser under året och för att uppmärksamma det uppnådda NKI-resultatet 2024 genomfördes under våren en gemensam personaldag i Mölle. Dagen syftade till att stärka gemenskap, samarbete och engagemang genom gemensamma aktiviteter i en lättsam form. Initiativet uppskattades av medarbetarna och bidrog till fortsatt god samverkan och en stark lagkänsla i organisationen.



100
ungdomar

sommarjobbade hos oss
under 2025

MEDARBETARENGAGEMANG OCH VÄLMÅENDE

Ängelholmshem strävar efter att vara ett attraktivt fastighetsbolag med en sund och inkluderande företagskultur. Varje år genomförs en medarbetarundersökning som visar i vilken utsträckning medarbetarna kan tänka sig att rekommendera Ängelholmshem som arbetsgivare. Resultaten ligger på en stabilt mycket hög nivå. Det höga engagemanget och goda välmående bland medarbetarna återspeglas även i bolagets höga frisknärvaro på 96,2 %.

Under 2026 strävar bolaget att certifiera sig som ett Great Place to work-företag.

PERSONALINDEX

Engagemang	9,0
Välmående	8,4
Frisknärvaro	96,2 %
Personalomsättning	1,3%

Kund

Ängelholmshem fortsätter att stärka relationen till sina hyresgäster genom lyhörd förvaltning, aktiviteter i bostadsområdena och ett tydligt fokus på service. Under året nåddes den högsta kundnöjdheten hittills samtidigt som bolaget firade 75 år.

REKORD I KUNDNÖJDHET – IGEN!

Under året bjöds samtliga hyresgäster in att delta i Ängelholmshems årliga hyresgästenkät och ge sin bild av boendet och den service som erbjuds. Undersökningen har genomförts under lång tid och utgör ett viktigt underlag för bolagets utvecklingsarbete. Det fortsatta engagemanget från våra hyresgäster är av stor betydelse och mycket uppskattat.

Resultatet för 2025 visar en positiv utveckling av kundnöjdheten för tredje året i rad. Serviceindex ökade med 1,1 procentenheter och uppgick till 87,4 procent, vilket är den högsta nivån som uppmätts. Den största förbättringen återfinns inom området Rent och snyggt, där betyget steg med 4,4 procentenheter. Denna utveckling är ett tydligt resultat av det arbete som våra gårdsvårdare utför genom ett kontinuerligt och noggrant arbete i bostadsområdena, bland annat i trapphus och gemensamma utrymmen.

75-ÅRINGEN

Under 2025 firade Ängelholmshem 75 år som allmännyttigt bostadsbolag. Jubileumsåret uppmärksammades genom flera aktiviteter och fick sin höjdpunkt den 12 september då en större jubileumsdag arrangerades för bolagets hyresgäster. Dagen fylldes med aktiviteter för både stora och små, mat, fika, underhållning samt möten med flera av Ängelholmshems samverkanspartner som på olika sätt bidrog till innehållet. Under eftermiddagen fick hyresgästerna också möjlighet att måla 75 insekshotell som ska ta plats på våra bostadsområden och ge husrum till insekter och bin som bidrar till den biologiska mångfalden.

LYHÖRD FÖRVALTNING I PRAKTIKEN

Under året har Ängelholmshem fortsatt att arbeta med nära förvaltning genom aktiviteter och insatser som stärker relationen till våra hyresgäster och bidrar till trivsamma bostadsområden. För andra året i rad arrangerades en stadsdelsloppis på Papegojan – ett initiativ som vuxit fram utifrån hyresgästernas önskemål och som lockade över 80 loppissäljare samt många besökare. Under december månad bjuder vi årligen in till julfika i nästan alla våra områden. I våra barnrika områden kommer även tomten på besök och delar ut en liten julklapp till barnen. Antalet besökare ökar stadigt varje år och ger oss en möjlighet att på ett lättsamt sätt umgås med våra hyresgäster och stärka våra goda relationer.

Parallellt har bolaget investerat i utveckling av utemiljöer och mötesplatser. Bland annat invigdes en parkourlekplats på Solskiftet och innergårdar på kvarteren Wigral och Gördelmakaren rustades upp efter omröstning bland hyresgästerna. Vi renoverade även två områdeslokaler som nu har bättre förutsättningar att kunna nyttjas för aktiviteter för och av våra hyresgäster.

Som en del av arbetet med synlighet och gemensamt ansvar lämnar all personal dessutom sina ordinarie arbetsuppgifter två gånger per år för att tillsammans arbeta i bostadsområdena och bidra till en trivsam och välskött utemiljö.

Genom närvaro i våra områden, dialog med hyresgästerna och gemensamma insatser för utemiljön skapas goda förutsättningar för trivsel och långsiktiga hyresrelationer.



Ängelholmshem
75 ÅR

75-årskalas!

innehöll det mesta; musik,
dans, mat och aktiviteter
till barn och unga!

Våra fastigheter

Ängelholmshem fortsätter att utveckla bostadsbeståndet genom nyproduktion, smart förtätning och omfattande underhållsinsatser.

BYGGSTART FÖR KVARTERET LUNDVIVAN

I januari 2025 togs det första spadtaget för Ängelholmshems nya bostadsprojekt, kvarteret Lundvivan, i hjärtat av Munka Ljungby. Projektet omfattar 61 hyreslägenheter fördelade på tre punkthus med tvåor och treor samt ett fjärde hus med LSS-lägenheter och verksamhetslokaler.

Lundvivan byggs enligt kriterierna för miljöbyggnad Silver, vilket innebär höga krav på energihushållning, inomhusmiljö och materialval. För att ytterligare minska fastighetens klimatpåverkan utrustas byggnaderna med solceller i kombination med batterilagring, vilket gör det möjligt att ta tillvara på egenproducerad el på ett effektivt sätt. Dessutom installeras tio laddstolpar för elbilsaddning, vilket underlättar för boende att välja mer miljövänliga transportalternativ

En annan betydande hållbarhetsinsats i projektet är att vi har sanerat och transporterat bort stora mängder miljöfarliga jordmassor från platsen där det tidigare låg en handelsträdgård. Detta ger en viktig miljövinning och säkerställer att området får en trygg och ren grund inför framtiden.

FLER BOSTÄDER GENOM SMART FÖRTÄTNING

Två förtätninglägenheter stod klara under 2025 där ett kvartershus konverterades till en områdeslokal samt två lägenheter. Det är ett resultat av det förtättningsprojekt som pågått sedan 2022 med fokus på att uppföra nya lägenheter i kringutrymmen vid befintliga fastigheter. Genom att tillföra lägenheter i våra fastigheter tar vi ingen brukbar mark i anspråk och miljöbelastningen blir mycket lägre än vid nybyggnation. Vi kan också bli klara snabbare, billigare och täpper igen ytor som annars kan upplevas otrygga. Sedan projektet startade har 15 lägenheter tillförts i beståndet.

Under 2026 inväntar Ängelholmshems besked om bygglov för att få bygga lägenheter på vindar på Papegojan. Om bygglovet beviljas kan 18 ettor stå färdiga 2027. Vindslägenheterna planeras bli cirka 28 kvadratmeter stora och ska utgöra ett komplement till de större lägenheter som idag finns i området. Under 2026 hoppas vi även kunna påbörja arbetet med sju vindslägenheter på 30-35 kvm på fastigheten Rönnen på Garvaregatan. Förstudie pågår även kring förtätninglägenheter på fastigheten Avenboken i Munka Ljungby. Inom det befintliga beståndet har bolaget identifierat en potential om cirka 50 förtätninglägenheter. För att dessa ska bli ett långsiktigt tillskott till bostadsutbudet är det avgörande att de utformas med kvalitet och med fokus på en god boendemiljö, så att varje bostad kan utvecklas till ett tryggt och funktionellt hem.

STORT UNDERHÅLLSFOKUS

Förutom vårt stora nybyggnadsprojekt med Lundvivan så har omfattande underhållsåtgärder genomförts under 2025 för att höja kvaliteten och säkerheten i bostäderna. Totalt investerades 182 miljoner. Bland de mest betydande insatserna återfinns byte av ventilationssystem för förbättrad inomhusmiljö, byte av tak och underhåll av kulvertar samt åtgärder för hissar och balkonger. Vidare har fönster bytts ut, nya låssystem installerats för ökad säkerhet och inne-temperatur- och fuktsensorer monterats i lägenheter för bättre energistyrning. Tvättstugor har också förbättrats och utrustats med nya vitvaror för att skapa bättre funktionalitet samt bidra till lägre energiåtgång.

Urval av byggprojekt 2025 - 2026



Lundvivan

PÅGÅR

61 hyreslägenheter och 12 LSS-lägenheter byggs på den gamla växthustomten i Munka Ljungby.

Inflyttning: hösten 2026



Läkaren 2

PLANARBETE

Planarbete pågår kring hur Ängelholmshem kan förädla fastigheten på det tidigare södra sjukhusområdet.



Dvärgbjörken & Linden

KLART 2025

Nya fjärrvärmekulvertar har installerats på två av våra fastigheter i Munka Ljungby.



Papegojan

KLART 2025

Ventilationsbyte och takbyte på Transtigen 27.



Basilikan

KLART 2025

Byte av ventilationsaggregat till ett nytt med återvinning av frånluften.



Tallbiten

KLART 2025

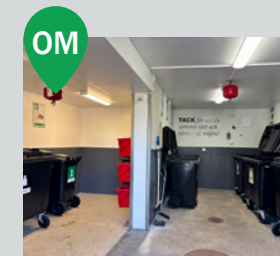
Samtliga 20 lägenheter har fått nya fönster.



Förtätninglägenheter

PÅGÅR

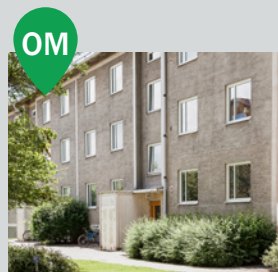
Två förtätninglägenheter stod klara på Nya Kungsgården under 2025 men arbetet fortsätter på fler områden 2026.



Kulltorp

PÅGÅR

Bygger om och utökar samtliga miljörum för att kunna ta bort avfallsmolokler.



Liljekonvaljen 1-4

PLANERAS

Ventilationsbyte i två av fyra huskroppar.

Klart: 2026



Vitsippan 5

PLANERAS

Hissbyte av tolv hissar samt nytt passagesystem.

Klart: 2026



Papegojan

PLANERAS

Ventilationsbyte och takbyte på Korpgränd där befintliga takpannor ska återanvändas.

Klart: 2026



Näktergalen

PLANERAS

Renovering av samtliga hissar på kvarteret.

Klart: 2026

Hållbarhet

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

GRÖNA INVESTERINGAR FÖR FRAMTIDENS BOSTADSOMRÅDEN

Träd spelar en viktig roll både vid värmeböljor och kraftiga regn. Träd bidrar också till att skapa trivsamma stadsrum och bostadsområden. Under 2024 initierade Ängelholmshem projektet 1000 träd på tio år tillsammans med Ängelholms kommun. Projektet har lett till att 352 träd planterats runt om i kommunen, varav Ängelholmshem planterat ca 140 träd på delar av vårt bostadsbestånd.

Under 2025 planterade Ängelholmshem 83 träd vilket överträffade förhoppningen om att 75 träd skulle planteras för att uppmärksamma bolagets 75 årsfirande. Strax över 50 träd har planterats på Solskiftet i Munka Ljungby men träd har också planterats på Kulltorp och Heimdall. På Heimdall har träden planterats i stora planteringslådor på Heimdallgatan som då också agerar farthinder och hjälpt till att begränsa hastigheten på gatan, vilket varit uppskattat av hyresgästerna. 16 olika trädsorter har planterats under året däribland silverpäron och japanskt körsbär.

Utanför 1000 träd på tio år-projektet har vi även planterat tjugoträd i samverkan med Backahill och Peab genom vårt samarbete kring Kronodalen. Här har träd placerats i stora träbaljor som placerats ut på olika platser i kommunen. Träden hjälper till att skapa grönska där dem står på tillväxt och ska därefter planteras ut på den kommande stadsdelen.

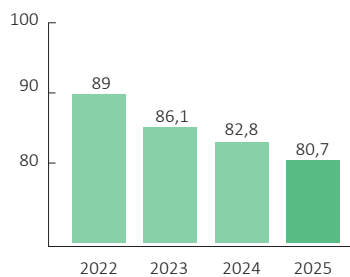
FORTSATTA INVESTERINGAR I SOLENERGI

Ängelholmshem fortsatte investera i solcellsanläggningar under året som gått. Fyra fastigheter i Ängelholm, Strövelstorp och Munka Ljungby har fått anläggningar installerade som tillsammans ska kunna ha gemensam effekt på ca 300 kWp. Förutom att det är egenproducerad fossilfri el, så ger solcellsanläggningar oss möjlighet att köpa in mindre el utifrån och på så vis minska våra driftskostnader. Under 2025 har Ängelholmshems solcellsanläggningar producerat 595 Mwh solenergi, jämför med 2024 då det producerades 333 Mwh.

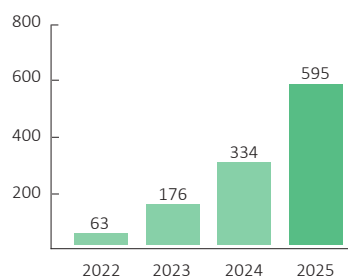
FORTSATT ENERGIEFFEKTIVISERING ENLIGT KLIMATMÅLEN

Som medlem i Allmännyttans klimatinitiativ har Ängelholmshem arbetat med att minska bolagets energianvändning i flera år. Under 2025 sänktes energiförbrukningen med 2,6 procentenheter, en totalt sänkning på 40,4 procent sedan 2007. Den nuvarande målsättningen är att minska energianvändningen med 50 procent till 2030. Fokus har under året legat på driftoptimering av våra fastigheter och installation av temperaturgivare i nästan samtliga lägenheter. Temperaturgivarna i sig hjälper oss också att optimera värmesystemen. Andel fossilfri energi var under 2025 99,22 %.

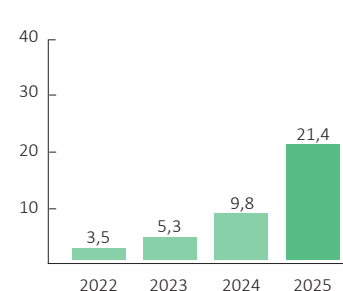
Satsningar på energieffektivitet och solcellsinstallationer har under 2025 minskat behovet av inköpt energi med motsvarande 21,6 % av vår fastighetsel.



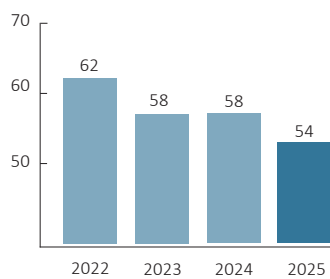
GENOMSNIITTLIG
ENERGIFÖRBRUKNING
kWh/m² A-temp



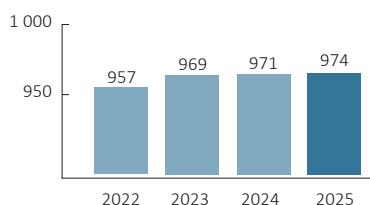
PRODUCERAD SOLENERGI
MWh



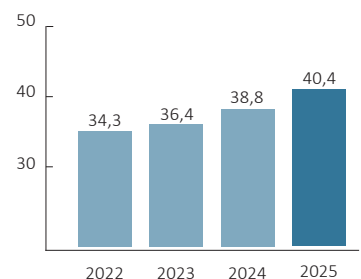
ANDEL EGENPRODUCERAD
SOLENERGI
Procent



RESTAVFALL
Kärkapacitet (liter per hushåll och vecka)



ÅRSRAPPORT VATTEN
Förbrukning, l/m² (ATemp) Prognos



MINSKAD ENERGI-
FÖRBRUKNING (FRÅN 2007)
Procent

Under året har även ett pilotprojekt startat där fyra fastigheter försetts med värmestyrning. Värmestyrningen använder ai-teknologi för att noga följa väderprognoser för att sedan justera värmekurvor för att uppnå god och jämn inomhuskomfort.

”SORTERA RÄTT – RÄDDA RESURSER”

Under hösten 2025 initierade Ängelholmshem kampanjen ”Sortera rätt – rädda resurser” för att öka kunskapen om avfallssortering bland våra hyresgäster. I kampanjen uppmärksammade vi vikten av korrekt sortering av matavfall, plast, papper, glas, metall och elavfall för att minska mängden avfall som förbränns och i stället främja återvinning och ett hållbart kretslopp. Som en del av insatsen delades sorteringspåsar ut och information om goda sorteringsvanor delgavs vid julfikor i våra områden. Kampanjen stödjer bolagets mål att bidra till ett mer hållbart samhälle genom aktivt miljöarbete och hyresgästengagemang.

ÅTERBRUKSHUBB

Under året tecknade Ängelholmshem en avsiktsförklaring om ett långsiktigt medlemskap i en lokal återbrukshubb som planeras att etableras i Ängelholm. Initiativet syftar till att skapa ett gemensamt nav för återbruk där fastighets- och byggrelaterade aktörer samverkar för att minska avfall, öka resurseffektiviteten och främja cirkulära arbetssätt. Initiativet ligger i linje med Ängelholmshems ambition att stärka det lokala samarbetet och bidra till en mer hållbar resursanvändning.

På återbrukstemat så öppnade Ängelholmshem även ett återbruksrum på Kulltorp under året. Syftet är att uppmuntra hyresgäster att lämna saker de inte längre behöver, så att de kan komma till nytta för andra istället för att slängas. Återbruksrummet är det första i sitt slag i Ängelholmshems regi.



TRYGGA BOSTADSOMRÅDEN

Vårt systematiska arbete med trygghetsvandringar på och omkring våra bostadsområden har fortsatt under året i samverkan med kommunen, polisen, räddningstjänsten och med stort engagemang från våra hyresgäster. Vandringarna har bland annat lett till att belysning bytts ut eller förstärks samt att buskage har beskurits.

Sedan 2023 arbetar Ängelholmshem enligt konceptet Våga visa omtanke, som uppmuntrar medarbetare, hyresgäster och entreprenörer att agera vid oro för att en granne far illa. Under den nationella kampanjveckan En vecka fri från våld valde vi i år att lyfta arbetet med våra lokala fastighetsägare med förhoppning om att fler ville ta del av konceptet. Arbetet har lett till att två branschkollegor anslutit till samarbetet under 2025.

Vi har även fortsatt vårt systematiska arbete med att få stopp på olovliga andrahandsuthyrningar. Det är en trygghet både för vår personal och för grannarna att veta att det är rätt person som bor på adressen. Under 2025 har vi haft sex ärenden kring misstänkt olovlig andrahandsuthyrningen där två lägenheter kunnat återföras vår uthyrningskö.

Vårt systematiska och långsiktiga arbete ger stadiga resultat. Vårt generella trygghetsindex är 87,6 %, vilket är ett gott resultat och en ökning med 1,5 procentenheter sedan 2024. Trygghet är en grundförutsättning för att man ska trivas där man bor, och det är något vi arbetar med varje dag och kommer fortsätta med under 2026 för att nå vårt mål på trygghetsindex om minst 85 % på alla våra bostadsområden.

FÖRENINGSSAMARBETEN FÖR MENINGSFULLT SOMMARLOV

Vi har haft samarbete med ett 30-tal lokala föreningar och organisationer under året där flertalet har engagerats för att hålla i gratisaktiviteter för barn och ungdomar under sommarlovet med fokus på rörelse, gemenskap och att skapa fina sommarminnen. Under de nio veckorna så hade sommaraktiviteterna över 1650 besök.

Därtill anordnade tre fotbollsföreningar Nattfotboll, ett koncept som startade 2024 tillsammans med ÄFF och som under 2025 utökades till Munka IF och Strövelstorps GIF. På fredagskvällar under sommarlovet erbjöds unga möjlighet att spela fotboll mellan kl. 21–23. Syftet är att öka vuxennärvaron och ge barn och unga en trygg, rolig och aktiv fritid under lovet – enligt mottot "Hellre på plan än på stan". Nattfotbollen var ett uppskattat inslag med över 360 besökare och fortsätter även under 2026.

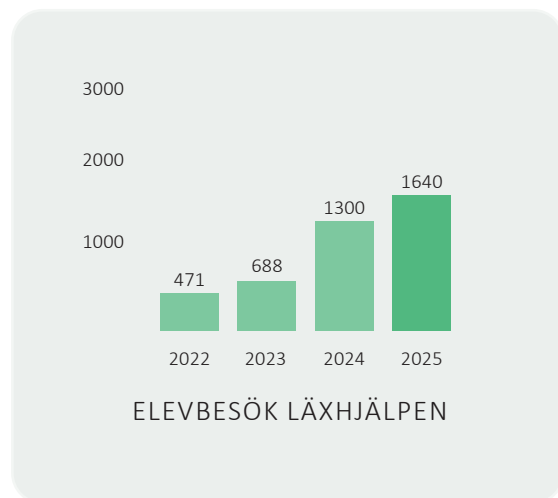
Under 2025 fördjupades även samarbetet med ÄLI Basket som för första gången arrangerade Kvällsbasket på våra bostadsområden mellan kl. 19 – 21 på fredagskvällar. Även detta koncept löper på och utökas under 2026.

Vi vill att alla våra hyresgäster ska känna sig trygga i och vid

vatten. Ett samarbete som vi därför är extra stolta över är det vi sedan flera år har med Ängelholms simsällskap, där vi erbjuder våra hyresgäster, barn som vuxna, kostnadsfri simskola.

LÄXHJÄLP PÅ BOSTADSOMRÅDEN

Vi fortsätter att erbjuda hjälp med gratis läxläsning på våra bostadsområden. Tre av våra bostadsområden; Villan, Papegojan och Heimdall erbjuder varje vecka elever i årskurs 1- 9 hjälp med läxan i samarbete med föreningen Drivkraft. Under året hade läxhjälpsträffarna drygt 1640 elevbesök, vilket är en ökning med nästan 300 besök från 2024. Tillsammans med Drivkraft bjöd vi också för första gången in till sommarskola vid åtta tillfällen med fokus på läsförståelse, ett koncept som kommer att utökas under 2026. Som ett bevis på vårt långsiktiga arbete med läxhjälp gick vi inte i ett idéburet offentligt partnerskap (IOP) under året tillsammans med Drivkraft och Ängelholms kommun. Tillsammans säkrar vi nu läxhjälp på både skolor i kommunen och på våra bostadsområden.



LOVAKTIVITETER FÖR BARN OCH UNGA

Skolloven är för många barn en efterlängtat paus från vardagen och ett tillfälle att delta i roliga och meningsfulla aktiviteter. Under året har Ängelholmshem därför erbjudit flera lovaktiviteter med fokus på gemenskap, trygghet och goda relationer.

Under sportlovet arrangerades en bordshockeyturnering med Maria Rooth, under påsklovet erbjöds pyssel i våra gemenskapslokaler på Villan och Papegojan. Under höstlovet arrangerades Halloweenfest med pyssel, fika och spökrundor på två av våra områden, vilket uppskattades mycket av våra unga besökare. Genom aktiviteterna vill vi bidra till mervärde i boendet och skapa trygga mötesplatser och goda relationer till de många barn som bor i våra bostadsområden.



Bingo och sittgympa

var populära inslag under årets senioraktiviteter

MÖTESPLATSER FÖR ÄLDRE

Under sommaren 2025 utökande vi senioraktiviteterna så att det varje vardag fanns två gratisaktiviteter på våra bostadsområden att ta del av. Syftet med aktiviteterna är att skapa mötesplatser för våra äldre hyresgäster och hjälpa dem att bryta ofrivillig ensamhet. Nästan 200 besök hade träffarna under sommaren 2025 där musikquiz, sittgympa och bingo är stora dragplåster. Aktiviteterna arrangerades med hjälp av feriearbetare. Under året startade även Pratcafé upp i vår gemenskapslokal på Villan i samarbete med Ängelholms kommun och ABF där deltagare att välkomna den sista måndagen varje månad.

Förvaltningsberättelse

ÄNGELHOLMSHEM

Information om verksamheten

Ängelholms hem är den största ägaren av bostadsfastigheter i Ängelholms kommun. Antalet lägenheter uppgick den 31 december 2025 till 3 388. Uthyrningsbar bostads- och lokalyta inom bolaget uppgick till 223 500 respektive 13 200 kvm. 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 boendeanternativ avseende storlek och standard. Utvecklingen ska ha sin utgångspunkt i respektive kommunals 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 har omstruktureringen inom koncernen fullföljts genom att AB Ängelholmlokaler överförts från AB Ängelholms hem till att i stället ägas av Ängelholms Stadshus AB. Beslutet trädde i kraft efter årsstämman 2025.

Under året har uppförandet av 73 bostäder, varav 12 LSS, inom fastigheten Lundvivan 9 i Munka Ljungby påbörjats. Inflyttning beräknas till november 2026. Genom förtätning i befintligt bestånd har två ungdomslägenheter färdigställts.

Under året har tvist mot bolagets tidigare försäkringsbolag avgjorts i tingsrätten. Domen gav Ängelholms hem rätt till ersättning för branden vid fastigheten Läkaren 2 år 2022. Domen är dock överklagad och har därmed ej vunnit laga kraft.

Ängelholms hem gör kontinuerliga satsningar på förvaltningskvalitet och trygghet i beståndet och uppnådde för tredje året i rad sitt bästa resultat i den årliga kundenkäten. Drygt 87 % av hyresgästerna är nöjda med sitt boende.

Satsningar på energieffektivitet och solcellsinstallationer har minskat behovet av inköpt energi med motsvarande 21,6% av vår fastighetsel. Totalt producerades cirka 680 Mwh energi.

Fastighetsbeståndet

Ängelholms hems uthyrningsbara yta ökade under året med 100 kvm och uppgick den 31 december 2025 till 236 700 kvm. Ökningen av yta härrör från förtätningen och konverteringen av biyta till

bostadsyta. Antalet lägenheter ökade med 2 stycken till 3 388 med anledning av konvertering av lokaler till lägenheter.

Fastigheternas värde

Ängelholms hems fastighetsbestånd har ett sammanlagt redovisat värde av 2 683 mkr. Färdigställda fastigheter utgör 2 552 mkr och pågående projekt 131 mkr. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade och maskiner och fordon är försäkrade till betryggande belopp.

Marknad

Befolkningstillväxten i kommunen minskar, liksom den gör i övriga delar av landet, och var nästan obefintlig 2025. Trots detta har bolaget en väldigt låg vakansgrad. Vakans för bostäder har under året uppgått till 0,16% (0,35%). Omflyttningarna har uppgått till 11% (15%) under året. För 2024 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresjustering. Avtalet började gälla från den 1 februari 2024 och innebar att hyrorna höjdes med 4,62 % för 2025. Vid årsskiftet 2025/2026 var ca 43 300 personer registrerade som bostadsökande i Ängelholms hems bostadskö.

Försäljning av fastigheter

Ängelholms hem har under året inte avyttrat några fastigheter.

Investeringar och underhåll

Under 2025 har Ängelholms hem genomfört omfattande investeringar med syfte att utveckla och förbättra bostadsbeståndet samt säkerställa attraktiva och hållbara boendemiljöer för framtiden. De totala investeringarna uppgick till 182 mkr, varav 116 mkr avser projekt som fortfarande är under genomförande.

En betydande del av årets satsningar har riktats mot nybyggnation och större ombyggnadsprojekt. Bland annat pågår uppförandet av Lundvivan i Munka Ljungby, vilket omfattar bostäder samt ett nytt LSS-boende. Arbetet med förtätningsprojekt har också fortsatt, där befintliga lokaler konverterats till lägenheter i flera områden för att effektivt utnyttja befintliga resurser och öka bostadsutbudet.

För att främja hållbarhet och minska miljöpåverkan har investeringar gjorts i solcellsanläggningar på utvalda fastigheter. Dessa satsningar bidrar till lägre energikostnader och ett minskat klimatavtryck, i linje med långsiktiga hållbarhetsmål.

Under året har även omfattande underhållsåtgärder genomförts för att höja kvaliteten och säkerheten i bostäderna. Bland de mest betydande insatserna återfinns byte av ventilationssystem för förbättrad inomhusmiljö, byte av tak och underhåll av kulvertar samt åtgärder för

hissar och balkonger. Vidare har fönster bytts ut, nya låssystem installerats för ökad säkerhet och innetemperatur- och fuktsensorer monterats i lägenheter för bättre energistyrning. Tvättstugor har förbättrats och utrustats med nya vitvaror för att skapa bättre funktionalitet.

För att skapa trivsamma och attraktiva boendemiljöer har gemensamma ytor uppgraderats med nya lekplatser, pergolor, grönytor samt kompletterats med nyplantering av träd. Dessa insatser stärker områdenas sociala värden och bidrar till ökad livskvalitet för hyresgästerna.

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. Förvaltningen av bolagets bostadsområden kommer fortsättningsvis alltså vara på en hög nivå för att säkra fastigheternas värde och motverka socioekonomiskt utanförskap. 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.

Användande av finansiella instrument

För information om användande av finansiella instrument, se bolagets redovisningsprinciper samt not ”Upplysningar om finansiella instrument”.

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 av flera faktorer som kan vara svåra att förutse. Några av de viktigaste är hyresutvecklingen, vakansgraden (andelen tomma lokaler), driftkostnader, samt behovet av investeringar och underhåll. Dessutom spelar ränteutvecklingen en stor roll i bolagets ekonomi. Alla dessa faktorer följs noggrant och rapporteras regelbundet till styrelsen.

Bolagets resultat kan även påverkas av förändringar i omvärlden som vi inte har någon kontroll över. Det kan röra sig om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget eller politiska händelser.

Trots att bolaget inte är direkt beroende av den internationella marknaden kan vi ändå påverkas indirekt. Exempel på detta är stigande marknadsräntor, inflation eller en svagare ekonomisk utveckling, vilket kan leda till att fastighetsportföljens marknadsvärde sjunker.

Förväntad framtida utveckling

Ängelholm uppfattas som en mycket bra plats att bo och verka i, vilket skapar goda förutsättningar för Ängelholmshem att följa ägardirektiven och uppfylla målen i affärsplanen. 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 fastigheternas värde, invånarnas trygghet och beståndets attraktivitet. Ett av Ängelholmshem mål är att inget bostadsområde i beståndet någonsin ska klassas som ett utsatt område. Genom kraftfulla satsningar på förebyggande socioekonomiska och trygghetsskapande insatser behåller vi våra bostadsområden stabila och attraktiva.

Befolkningstillväxten i kommunen minskar, likt den gör i övriga delar av landet, och var nästan obefintlig 2025. Det finns inga tecken på att trenden kommer att brytas inom de närmaste åren. Bostadsmarknaden i kommunen och regionen indikerar i dagsläget att vara i balans. Behovet av bostäder med nyproduktionshyror täcks väl inom befintligt bestånd. Ängelholmshem har i dagsläget ingen kö i det högre hyressegmentet. Under 2026 färdigställs 61 hyresbostäder i Munka Ljungby. Projektet blir en indikator på ortens bostadsmarknad.

Ängelholmshems mål om nyproduktion i ägardirektivet ändrades under 2025 från 60 producerade bostäder per år till att balansera marknaden.

För att undvika överproduktion och därmed vakanser planerar Ängelholmshem möta behov och marknad genom att producera mindre bostadsenheter och förtäta i befintligt bestånd. Det gör oss möjliggör att reglera nyproduktion efter behov och undvika stora ekonomiska risker. Arbetet med att ta fram byggbar mark fortsätter för att möta en framtida ökad befolkningstillväxt.

En plan för perioden 2020 till 2030 är framtagen. Huvuddelen av bolaget nyproducerade fastigheter certifieras enligt standard för miljöbyggnad.

Hållbarhetsupplysningar

Vi på Ängelholmshem är engagerade i att främja en hållbar och miljövänlig livsstil för våra boende och samhället i stort. Vi strävar efter att minska vår miljöpåverkan genom att investera i energieffektiva lösningar, främja användningen av förnybara energikällor och arbeta aktivt för att minska avfallet. Genom att rapportera och redovisa våra insatser för att främja hållbarhet, strävar vi efter att öppet kommunicera vårt åtagande för en mer miljövänlig framtid. Vi är stolta över våra insatser och ser fram emot att fortsätta utveckla och förbättra vårt hållbarhetsarbete tillsammans med våra boende och intressenter.

Ägarförhållanden

AB Ängelholmshem är ett helägt dotterbolag till Ängelholms Stads- hus AB, 559276-8591, med säte i Ängelholm. Koncernmodern är Ängelholms kommun, 212000-0977.

Helägda dotterbolag till AB Ängelholmshem är Ängelholms Fastighetsstruktur, 556965-7140.

Finansiell rapportering

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	366 975	354 978	331 750	298 620	278 130
Resultat efter finansiella poster (tkr)	53 917	33 663	27 797	38 806	28 410
Rörelsemarginal (%)	25,8	24,3	24,4	24,8	23,3
Avkastning på eget kapital (%)	13,8	3,3	4,0	5,6	4,3
Balansomslutning (tkr)	2 763 200	3 287 166	2 978 125	3 018 536	2 993 445
Soliditet (%)	14,1	30,9	23,5	22,8	22,1
Antal anställda	54	50	48	40	38

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	832 804	26 575	1 016 093
Disposition enligt beslut av årsstämman			26 575	-26 575	0
Utdelning			-11 970		-11 970
Sakutdelning aktier			-656 088		-656 088
Årets resultat				42 868	42 868
Belopp vid årets utgång	6 774	149 941	191 321	42 868	390 904

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserad vinst	191 321 091
Årets vinst	42 867 836
	234 188 927
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	11 248 000
i ny räkning överföres	222 940 927
	234 188 927

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelning skall betalas. Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning (tkr)

	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Hysesintäkter		363 435	344 094
Övriga förvaltningsintäkter	2	3 540	10 884
Driftskostnader		-133 896	-142 526
Underhållskostnader		-33 529	-29 817
Fastighetsskatt		-7 989	-8 150
Driftnetto		191 561	174 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-74 175	-71 385
Resultat efter avskrivningar		117 386	103 100
Central administrations- och försäljningskostnader	3,4	-22 050	-18 774
Övriga rörelseintäkter	5	4 646	7 357
Övriga rörelsekostnader	6	-5 176	-5 540
Rörelseresultat	7	94 806	86 143
Resultat från andelar i koncernföretag	8	0	2 928
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 407	5 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-52 296	-61 055
Resultat från finansiella poster		-40 889	-52 480
Resultat efter finansiella poster		53 917	33 663
Resultat före skatt		53 917	33 663
Skatt på årets resultat	11	-11 049	-7 088
Årets resultat		42 868	26 575

Balansräkning (tkr)

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	2 301 539	2 309 970
Mark och markanläggningar	13	250 457	242 864
Inventarier, verktyg och installationer	14	6 994	6 709
Pågående nyanläggningar	15	130 904	23 312
		2 689 894	2 582 855
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16, 17	50	656 138
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	53	53
		103	656 191
Summa anläggningstillgångar		2 689 997	3 239 046
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		157	1 255
Fordringar hos koncernföretag		320	7 213
Koncernkonto kommunen	19	63 736	18 170
Aktuella skattefordringar		2 116	4 769
Övriga fordringar		1 339	12 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4 540	3 794
		72 208	47 438
Kassa och bank	19	995	682
Summa omsättningstillgångar		73 203	48 120
SUMMA TILLGÅNGAR		2 763 200	3 287 166

Balansräkning (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital	21, 22		
<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		191 321	832 804
Årets resultat		42 868	26 575
		234 189	859 379
Summa eget kapital		390 904	1 016 094
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	23, 24	12 592	13 074
Summa avsättningar		12 592	13 074
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	26	0	400 000
Skulder till koncernföretag	27	1 370 000	1 130 000
Summa långfristiga skulder		1 370 000	1 530 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		400 000	300 000
Leverantörsskulder		37 297	30 686
Skulder till koncernföretag		512 444	354 290
Övriga skulder		1 112	2 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	38 851	40 137
Summa kortfristiga skulder		989 704	727 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 763 200	3 287 166

Kassaflödesanalys (tkr)

	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		53 917	33 663
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	74 986	71 154
Betald skatt		-8 878	-7 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		120 025	97 156
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		18 142	-6 990
Förändring av rörelseskulder		1 706	-5 547
Kassaflöde från den löpande verksamheten		139 874	84 619
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av fastigheter		-179 753	-79 861
Förvärv av inventarier		-2 301	-1 653
Försäljning av fastigheter		0	175
Försäljning av maskiner och inventarier		29	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-182 025	-81 339
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Amortering av lån		100 000	0
Förändring av checkkredit		0	-331
Utbetald utdelning		-11 970	-9 620
Erhållen utdelning		0	3 000
Erhållna aktieägartillskott		0	300 000
Lämnade aktieägartillskott		0	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		88 030	-6 951
Årets kassaflöde		45 879	-3 671
Likvida medel vid årets början		18 852	22 523
Likvida medel vid årets slut	19	64 731	18 852

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.

Uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. Dessa uppskattningar kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som kan komma att leda till risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder är främst värderingen av pågående nyproduktion. Det finns en risk att kostnadsbudget inte upprätthålls och att vakanser uppstår. För att minimera dessa risker genomförs månatliga uppföljningar. 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 marknadsposition.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Hysesintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

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

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. Avskrivningen sker linjärt över den förväntade nyttjande perioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Mark	-
Markanläggning	20 år
Stomme	100 år
Tak	45 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Inre ytskikt	30 år
Badrum/våtutrymme	30 år
EI	30 år
VVS	50 år
Vent/styr	30 år
Lgh	30 år
Övrigt	30 år

Låneutgifter

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

Finansiella instrument

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

Andelar i dotterföretag

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

kommer. 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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Derivatinstrument

För information om användande av derivatinstrument, se not "Upplýsingar om finansiella instrument".

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

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

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

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

Ersättning till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Ersättning till anställda efter avslutad anställning

I företaget 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.

Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förenat med krav på framtida prestation redovisas som Övrig förvaltningsintäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts.

Likvida medel

Bolaget har medel på kommunens koncernkonto. Det klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

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 Eventualförpliktelser

	2025	2024
Borgensåtagande i Fastigo	486	466
	486	466

Not Uppgifter om moderföretag

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

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2025	2024
Övriga förvaltningsintäkter	3 540	10 884
	3 540	10 884

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.

	2025	2024
PwC		
Revisionsuppdraget	478	543
Rådgivning och skattefrågor	355	473
	833	1 016

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Kvinnor	26	23
Män	28	27
	54	50

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 752	1 704
Övriga anställda	24 198	22 964
	25 950	24 668

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	598	528
Pensionskostnader för övriga anställda	2 002	1 842
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 242	8 338
	10 842	10 708

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	36 792	35 376
--	---------------	---------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	30%	30%
Andel män i styrelsen	70%	70%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	43%	34%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	57%	66%

Uppsägningstid och avgångsvederlag till VD och styrelse

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 5 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Management Fee och andra koncerninterna tjänster	3 876	5 304
Försäkringsersättningar	268	1 694
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	29	187
Projektredovisning	473	172
	4 646	7 357

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2025	2024
Utrangering byggnader	-840	-2 956
Övriga rörelsekostnader	-4 336	-2 584
	-5 176	-5 540

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	20,30%	23,20%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag koncernen	8,60%	10,70%

Inköp och försäljning mellan koncernföretag inkluderar Ängelholms kommun.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025	2024
Erhållna utdelningar	0	3 000
Resultat vid avyttringar	0	-72
	0	2 928

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Övriga ränteintäkter	11 407	5 647
	11 407	5 647

Not 10 Räntekostnader och likande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	-44 662	-53 558
Övriga räntekostnader	-62	-42
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	-7 572	-7 455
	-52 296	-61 055

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
<i>Skatt på årets resultat</i>		
Aktuell skatt	-11 531	-9 124
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	482	2 036
Totalt redovisad skatt	-11 049	-7 088

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt		53 917		33 663
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-11 107	20,60	-6 935
Ej avdragsgilla kostnader		-233		-244
Ej skattepliktiga intäkter		392		-656
Justering avseende skatter för föregående år		683		330
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader		-1 094		-1 010
Skattemässig korrigering försäljning fastighet		-173		-609
Temporära skillnader i bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden		482		2 036
Redovisad effektiv skatt	20,49	-11 049	21,06	-7 088

Not 12 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 200 478	3 117 374
Inköp	15 064	15 732
Utrangeringar	-5 518	-8 055
Omklassificering från pågående investeringar	47 337	75 427
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 257 361	3 200 478
Ingående avskrivningar	-890 508	-827 651
Utrangeringar	4 678	5 099
Årets avskrivningar	-69 992	-67 956
Utgående ackumulerade avskrivningar	-955 822	-890 508
Utgående redovisat värde	2 301 539	2 309 970

Not 13 Mark och markanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	265 009	253 885
Inköp	0	496
Omklassificeringar från pågående investeringar	9 760	10 628
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274 769	265 009
Ingående avskrivningar	-22 145	-20 381
Årets avskrivningar	-2 167	-1 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 312	-22 145
Utgående redovisat värde	250 457	242 864

Uppgifter om förvaltningsfastigheter (byggnader och mark)

Redovisat värde	2 551 996	2 552 834
Verkligt värde	5 441 600	5 171 100

Värderingen görs som en avkastningsvärdering vilken innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med ett direktavkastningskrav. Direktavkastningskraven bedöms individuellt per värderingsobjekt, vilket varierar inom intervallet 3,60-5,50 % för bostäderna och inom intervallet 5,00-6,50 % för lokalerna.

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 817	41 038
Inköp	2 299	1 652
Försäljning	-133	-459
Utrangeringar	0	-19 414
Omklassificering från pågående investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 983	22 817
Ingående avskrivningar	-16 107	-34 329
Försäljning	133	472
Utrangeringar	0	19 414
Årets avskrivningar	-2 015	-1 665
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 989	-16 108
Utgående redovisat värde	6 994	6 709

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 312	45 733
Årets anskaffningar	164 689	63 632
Omklassificering byggnader	-47 337	-75 427
Omklassificering mark och markanläggningar	-9 760	-10 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 904	23 312
Utgående redovisat värde	130 904	23 312

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	656 138	356 213
Inköp	0	300 000
Sakutdelning av aktier	-656 088	-75
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50	656 138
Utgående redovisat värde	50	656 138

Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Ängelholms Fastighetsstruktur AB	100%	100%	500	50
				50
	Org.nr.	Säte		
Ängelholms Fastighetsstruktur AB	556965-7140	Ängelholm		

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53	53
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53	53
Utgående redovisat värde	53	53

Not 19 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Banktillgodohavanden	995	682
Koncernkonto som klassificerats som fodran hos koncernföretag	63 736	18 170
	64 731	18 852

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörer	3 457	2 915
Övrigt	1 083	879
	4 540	3 794

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	2025-12-31	2024-12-31
	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	67 739	100
	67 739	

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till resultatdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserad vinst	191 321
årets vinst	42 868
	234 189
disponeras så att till aktieägare utdelas	11 248
i ny räkning överföres	222 941
	234 189

Not 23 Uppskjutna skatter

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	13 074	15 110
Under året återförda belopp	-482	-2 036
	12 592	13 074

Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

	2025-12-31	2024-12-31
2025-12-31	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter	12 592	12 592
	12 592	12 592
2024-12-31	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter	13 074	13 074
	13 074	13 074

Not 25 Checkräkningskredit

	2025-12-31	2024-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	140 000	140 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 26 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller om 1-5 år samt senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut 1-5 år	0	100 000
Skulder till koncernföretag 1-5 år	1 370 000	1 430 000
	1 370 000	1 530 000

Not 27 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 1 670 MSEK (1 670). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,61 år (2,89) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,71% (1,84%).

Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 47,5 MSEK (57,4).

Marknadsvärdet representerar den kostnad/intäkt som skulle uppstå om man avslutar

avtalen i förtid. Analogt skulle motsvarande marknadsvärde (s.k. ränteskillnadsräntning) 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/övertärdet 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:

	2025-12-31	2024-12-31
Inom 0-1 år	1 280	460
Inom 1-2 år	0	720
Inom 2-3 år	150	0
Inom 3-4 år	500	150
Inom 4-5 år	100	500
Inom 5-6 år	0	100
Inom 6-7 år	0	0
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	200	0
Inom 9-10 år	0	200
	2 230	2 130

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	3 385	2 806
Upplupna räntekostnader	4 096	4 392
Övriga upplupna kostnader	655	4 436
Förutbetalda hyresintäkter	30 715	28 503
	38 851	40 137

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	74 175	71 385
Koncernbidrag/anticiperad utdelning	0	-3 000
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-29	-187
Utrangeringar	840	2 956
	74 986	71 154

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 6 maj 2026.

Ängelholm den 18 mars 2026

Bengt Jansson
Ordförande

Niklas Persson
Förste vice ordförande

Lars Karlsson
Andre vice ordförande

Magnus Thor Jonsson
Ledamot

Camilla Salomonsson
Ledamot

Mats Nilsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2026.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Ängelholms- hem för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlig- het med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseen- den rättvisande bild av AB Ängelholmshems finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsbe- rättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträk- ningen och balansräkningen för AB Ängelholmshem.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Audi- ting (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Ängelholmshem enligt god revi- sorssed 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 bedö- mer 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 verksam- heten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställan- de direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksam- heten 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 fel- aktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalan- den. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen ga- ranti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegent- ligheter 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 års- redovisningen 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 Ängelholmshem för år 2025 samt av förslaget till disposi- tioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är

försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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 18 mars 2026
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 2025

Vi, av fullmäktige i Ängelholms kommun utsedda lekmannarevisorer, har granskat AB Ängelholmshems verksamhet för 2025. Granskningen är utförd av sakkunniga som biträder lekmannarevisorerna.

Styrelse och VD ansvarar för att verksamheten bedrivs enligt gällande bolagsordning, ägardirektiv och beslut samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

Lekmannarevisorerna ska granska om bolagets verksamhet sköts på ett ändamåligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt om bolagets interna kontroll är tillräcklig.

Granskningen har utförts enligt aktiebolagslagen och kommunallagen, god revisionssed i kommunal verksamhet samt itifrån bolagsordning och av årsstämman fastställda ägardirektiv.

Samplanering har skett med bolagets auktoriserade revisor. Granskningen har genomförts med den inriktning och omfattning som behövs för att ge rimlig grund för bedömning och prövning.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga som grund för våra uttalande nedan. Utifrån genomförd granskning gör vi följande bedömningar avseende revisionsåret 2025:

ATT bolagets verksamhet sammantaget har skötts på ett ändamålsenligt sätt

ATT bolagets verksamhet har bedrivits på ett från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt.

ATT bolagets interna kontroll har varit tillräcklig.

Ängelholm den 2 mars 2026

Kerstin Engle
Lekmannarevisor

Ragnar Steen
Lekmannarevisor

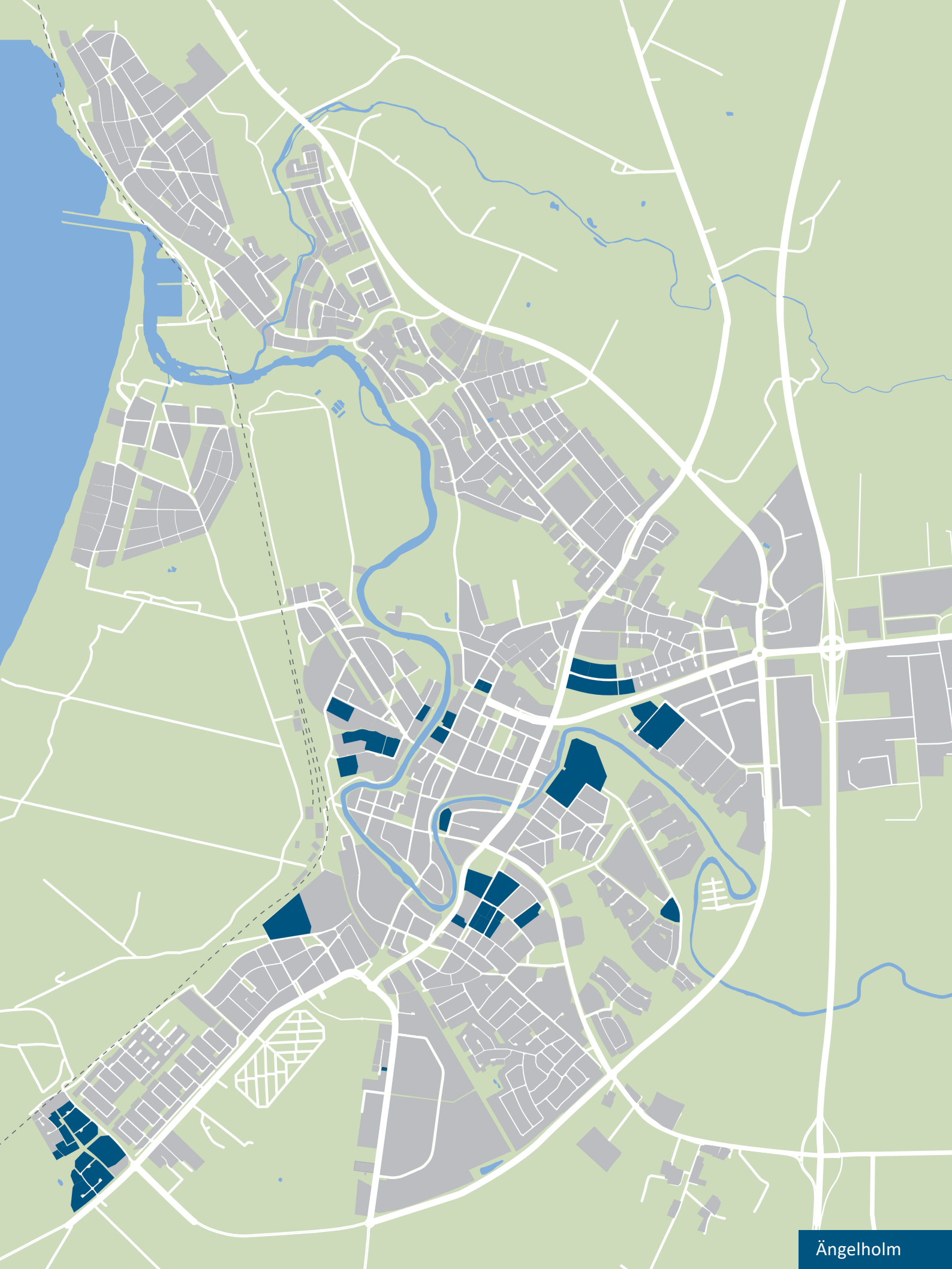
Fastighetsförteckning AB Ängelholmshem, bilaga 1

Fastighet	Redovisat värde	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Antal lokaler	Lokalyta
Bostadsfastigheter						
Aftonfalken 1	6 944	11 282	20	1 260	-	-
Arrendatorn 1	32 291	82 831	120	8 421	6	277
Betan 1	145 146	144 200	108	7 645	-	-
Blåsippan 7	3 233	6 248	9	718	-	-
Bofinken 5 och 7	9 750	39 987	50	3 470	-	-
Dalripan 2	8 129	37 110	37	1 942	-	-
Dvärgbjörken 19	8 337	13 491	22	1 240	-	-
Fågelsången 1	45 625	103 600	118	6 864	-	-
Gräsklipparen 1	66 587	52 844	44	2 946	-	-
Gördelmakaren 31	10 264	16 800	36	1 669	1	16
Harnacka 4:89	2 054	3 699	10	524	1	30
Hjärnarp 1:39	3 633	2 246	4	140	-	-
Häcksaxen 5/Stickspaden 7	41 204	33 426	29	1 980	1	56
Konvaljen 1-4	59 185	107 055	153	8 943	10	778
Kornet 1	17 843	21 955	24	1 547	-	-
Kulltorp III	179 160	339 589	326	25 078	12	368
Liljekonvaljen 4	3 515	9 305	17	989	-	-
Liljekonvaljen 12	16 105	29 838	42	2 493	1	36
Linden 23	26 954	41 575	58	4 330	1	8
Majblomman 1	17 862	38 800	66	3 857	-	-
Montören 1 och Svetsaren 1	66 598	102 388	133	9 797	2	378
Munka Ljungby 3:148	40 157	55 025	76	4 316	-	-
Näktergalen 17	73 667	105 400	121	7 173	-	-
Odal mannen 1	105 351	47 317	58	4 049	1	124
Odal mannen 2	26 593	55 593	80	5 637	4	160
Papegojan 4	156 521	322 204	278	23 147	7	1 876
Rosentäppan 1 och 2	61 331	40 584	33	2 119	3	1 525
Rökeriet 1	281 581	175 230	117	7 766	1	515
Rönnen 2	5 824	14 272	35	1 229	3	47
Saftstationen 1	191 550	245 800	229	16 295	-	-
Slakteriet 1	376 808	232 168	154	10 080	8	1 079
Spridaren 1	46 230	48 200	36	2 484	-	-
Strövelstorp 4:12	59 096	41 000	48	3 168	-	-
Strövelstorp 41:3	8 309	8 562	18	1 120	2	27
Strövelstorp 5:164	3 044	2 976	4	140	-	-
Strövelstorp 5:165	3 027	2 976	4	140	-	-
Strövelstorp 5:166	6 043	5 786	8	280	-	-
Syrenen 16	4 663	10 081	16	886	-	-
Söndrebalj 7:106	27 608	32 054	22	1 760	-	-
Söndrebalj 7:130	3 639	2 312	4	140	-	-
Söndrebalj 7:131	3 639	2 239	4	140	-	-
Tallbiten 18	25 808	31 925	20	1 360	2	1 690
Tofta Gärd 1	9 063	32 800	54	3 360	-	-
Torlarp 10:1	6 493	5 312	19	836	-	-
Tusenskönan 1	40 861	77 553	100	6 596	3	168
Vitsippan 5	62 346	137 248	209	11 667	4	405
Vågmästaren 1	36 361	115 000	166	9 222	1	32
*Willan 7:2	36 541	30 200	31	1 755	1	54
Ängelholm 5:66	2 969	3 645	4	140	-	-
Össjö 26:147	7 475	4 768	8	280	-	-
Össjö 26:77	318	2 040	6	285	1	30
Parkeringshus						
Vågmästaren 1	9 743	10 840	-	-	-	-
Övriga lokaler						
Avenboken 18	8 321	238	-	-	10	1 530
Lundvivan 1	7 218	2 159	-	-	1	103
Lundvivan 9	-	-	-	-	-	-
Läkaren 2	43 379	-	-	-	3	1 960
Summa	2 551 996	3 141 776	3 388	223 421	90	13 272

* Skattebefriad specialfastighet



Visionsbild över kvarteret Lundvivan i Munka Ljungby
Bild: Comotion





Munka Ljungby



Össjö

Hjärnarp

Strövelstorp



Ängelholmshem
75 ÅR

Box 1111, 262 22 Ängelholm • Thulingatan 1B
0431-43 60 00 • angelholmshem.se