



2024

årsredovisning

ÄNGELHOLMSHEM ÄNGELHOLMSLOKALER



Innehållsförteckning

ÅRSREDOVISNING 2024

VD har ordet	4
Våra uppdrag	6
Medarbetare	8
Kund ÄNGELHOLMSHEM	10
Våra fastigheter ÄNGELHOLMSHEM	12
Kund och fastighet ÄNGELHOLMSLOKALER	15
Hållbarhet ÄNGELHOLMSHEM	18
Hållbarhet ÄNGELHOLMSLOKALER	20

EKONOMISK REDOVISNING

ÄNGELHOLMSHEM	22
ÄNGELHOLMSLOKALER	40
Fastighetsförteckningar	59
Kartor	62

VD har ordet

Ännu ett intressant och händelserikt år är till ända. Tillsammans med våra medarbetare har Ängelholmshem fortsatt att lägga stort fokus på social trygghet, ekonomisk utveckling och klimat- och hållbarhetsfrågor.

Vi har sjösatt flera projekt under 2024 som vi ser tillbaka på med värme. Under våren välkomnade vi våra första gårdsvårdar, personer via arbetsmarknadsenheten som stått långt ifrån arbetsmarknaden. Hos oss får de sysselsättning, gemenskap och nya färdigheter som förhoppningsvis hjälper dem vidare på stadigare ben. Tillsammans med Ängelholms kommun har vi även initierat ett trädprojekt, där vi tillsammans har åtagit oss att plantera 1000 träd under en tioårsperiod. Detta projekt är ett konkret uttryck för vår strävan att bidra till en grönare och mer hållbar framtid, och trivsamma bostadsområden. 180 träd hann vi tillsammans få i mark under året. Under året elektrifierade vi hela vår fordonsflotta samtidigt som vi dubblade vår elproduktion.

Det är i tid av lågkonjunktur som ett allmännyttigt bostadsbolag kan bidra allra mest. Trots osäkert marknadsläge tog vi mod till oss och tecknade avtal för uppförandet av kvarteret Lundvivan i Munka Ljungby med 61 bostäder och 12 LSS-bostäder. Under året färdigställdes också 18 LSS-bostäder för ungdomar på Södra sjukhusområdet. Fortsatt fokus på förtätning genererade i att sex biytor i fastigheter omvandlades till små lägenheter, särskilt lämpliga för unga vuxna.

En ny affärsplan för åren 2025-2028 arbetades fram under året tillsammans med samtliga medarbetare. Ett omfattande och inspirerande arbete som när vi nu blickar mot de kommande fyra åren ger tydliga och gemensamma mål som förenar och engagerar oss.

Ängelholmslokaler är inne i en expansiv fas med flera nyproduktionsprojekt. Under 2024 togs två nya förskolor i bruk (Tegelgårdens och Karlsgårdens), nytt LSS i Hjärnarp färdigställdes, Össjö skola byggdes ut med nya klassrum och Vejby's badanläggning byggdes om för att erbjuda invånarna en ännu bättre fritidsanläggning med fler uteduschar, omklädningsrum och ramp för att tillgängliggöra bassängen för rörelsehindrade. Ytterligare byggstarter duggade samtidigt tätt med första spadtag för tre nya förskolor, nytt skyddsrum till Villanskolan och

nytt särskilt boende i Strövelstorp. Samtidigt förbereddes för ytterligare byggstarter under 2025 som omfattar bland annat två nya skolor som 2024 handlades upp som partneringsprojekt.

Med så stor expansion följer ett stort ansvar om att göra rätt. Den goda dialogen med Ängelholms kommun fortsätter att stärkas bland annat genom bra samtal i styrgrupper och i möten med de olika verksamheterna.

Ängelholmslokaler ingår i Ängelholms kommuns hållbarhetsnätverk och har stort fokus på att minska bolagets miljöpåverkan. Arbetet med att energieffektivisera fortlöper och har under 2024 omfattat bland annat flera solcellsanläggningar för att minska energiförbrukningen och bidra till en mer hållbar framtid samt utbyggnad av laddinfrastruktur för elbilar för att främja hållbara transporter. Ett av bolagets mål är att öka andelen återbruk i projekt, där ett exempel på detta är tegel som tillvaratagits från Villanskolan och Sönderbaljs skola som ska användas vid uppförandet av nya skolan i Söndrebalj. Även vid uppförandet av Össjö förskola har fönster och fönsterbänkar återbrukats från rivningen av Kungshaga. I december antogs en ny affärsplan för perioden 2025-2028 där målen ytterligare vässats.

Den tomställda Bäckagården kommer att få nytt liv under 2025 då ombyggnation pågår för att i delar av fastigheten inrymma bolagets nya kontor. Kontoret blir aktivitetsbaserat med ytor anpassade för de olika arbetsuppgifter och samarbeten som ingår i medarbetarnas vardag och beräknas stå klart för inflytt i mars.



*Mats Nilsson
Ängelholmshem*



*Pernilla Nevsten
Ängelholmslokaler*

Ängelholmshems höjdpunkter

- ★ 1000 träd på tio år lanseras
- ★ Serviceindex högre än någonsin, 86,3%
- ★ Arbetsmarknadsprojekt med gårdsvårdar startar
- ★ Kontraktskrivning för Lundvivan

Ängelholmslokalers höjdpunkter

- ★ Två nya förskolor och ett LSS-boende stod klart
- ★ Byggstartat tre nya förskolor samt ett särskilt boende
- ★ Gjort stor utbyggnad av solceller och laddstolpar
- ★ Skrivit samverkansavtal om två nya grundskolor

2024 i korthet

Ängelholmshem

Nettoomsättning
354,9 mkr

Underhållskostnad
29,8 mkr

Investeringar
82 mkr

Driftkostnad
142,5 mkr

Balansomslutning
3 287 mkr

Resultat efter fin.poster
33,6 mkr

Ängelholmslokaler

Nettoomsättning
254,9 mkr

Underhållskostnad
7,3 mkr

Investeringar
252 mkr

Driftkostnad
122 mkr

Balansomslutning
2 106 mkr

Resultat efter fin.poster
35,2 mkr

Våra 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.

Ängelholmsshems uppdrag

- ♥ Bidra till bostadsförsörjning och skapa en variation av boendeanternativ
- ♥ 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

Ängelholmsshems styrelse



Bengt Jansson
Ordförande



Niklas Persson
1:e vice ordf.



Lars Karlsson
2:a vice ordf.



Rasmus Korsvall
Ledamot



Camilla Salomonsson
Ledamot

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

Ängelholmslokalers uppdrag

- ♥ Koncernsamordning
- ♥ Minska sin miljöpåverkan
- ♥ Stödja kommunens arbete med vision 2035
- ♥ Aktivt arbeta med ledarskap och medarbetarskap
- ♥ Bejaka mångfald

Ängelholmslokalers styrelse



Sten Christiansson
Ordförande



Lennart Engström
1:e vice ordf.



Agneta Eklund
2:a vice ordf.



Gert Nilsson
Ledamot



Pontus Myrenberg
Ledamot

Suppleanter: Måns Irhammar, Anton Nyroos, Ingemar Olsson, Jennie Fredriksson, Anders Källström

Medarbetare

I målet att vara en attraktiv arbetsgivare har bolagen fortsatt arbetet med att främja både ledarskap och medarbetarskap. Vi är glada för att våra medarbetare verkar trivas väldigt bra och betygsätter sitt välmående och engagemang högt.

Tillskott under året

Under 2024 inledde Ängelholmshem ett samarbete med Arbetsmarknadsenheten på Ängelholms kommun gällande gårdsvårdar. Samarbetet ger människor som står långt ifrån arbetsmarknaden en möjlighet att komma till en arbetsplats, få ett sammanhang och färdigheter som kan stärka möjligheter att få ett jobb. Totalt har två handledare samt fem gårdsvårdar kommit i sysselsättning hos bolaget, där arbetsuppgifterna handlar om att hålla rent och snyggt på våra bostadsområden. Gårdsvårdarna har varit ett uppskattat inslag vilket även visat på ökad kundnöjdhet.

Under året projektanställde Ängelholmshem även en trädgårdsarkitekt för att arbeta med att göra utemiljön på våra gårdar trevligare och enklare att förvalta. Denna tjänst har under året omvandlats till en tillsvidare anställning. Organisationen har även förstärks med en byggprojektledare som ska avlasta förvaltningen med större planerade underhållsprojekt.

Lovjobbare

Sedan många år tillbaka tar Ängelholmshem emot sommarjobbare via Ängelholms kommun. Under 2024 fick 75 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. Nytt för 2024 var att sommarjobbarna

även fick möjlighet att delta i satsningen ”Mer än ett sommarjobb”, där alla ungdomar under en halvdag fick gå en boskola och även få tips hur man förbereder sig inför en arbetsintervju.

Löpande under året har både Ängelholmshem och Ängelholmslokaler även erbjudit praktikplatser och lovjobb till elever från grund- och yrkesskola samt genom Arbetsmarknadsenheten på Ängelholms kommun. Bolagen har också tagit emot LIA-praktikanter från högre utbildningar.

Tar pulsen på måendet

Bolagen vill vara attraktiva fastighetsbolagen med en sund företagskultur. Varje år genomförs medarbetarenkäter som indikerar hur troligt det är att våra anställda skulle rekommendera Ängelholmshem eller Ängelholmslokaler som arbetsgivare till en vän eller bekant. Här levererar bolagen på en stabil och hög nivå. Medarbetarna präglas av högt engagemang och välmående vilket syns i frisknärvaron.

Ängelholmshem		Ängelholmslokaler
8,7	7,7	<u>Engagemang</u>
8,2	7,6	<u>Välmående</u>
94,6 %	93 %	<u>Frisknärvaro</u>
1,7 %	1,0 %	<u>Personalomsättning</u>



Kund ÄNGELHOLMSHEM

Under 2024 har Ängelholmshem nått rekordnivåer i kundnöjdhet, med ett serviceindex på 86,3 procent. Vi har även förbättrat vår tillgänglighet genom att införa e-tjänster och en chatbot, samt fortsatt värna och stärka tryggheten på våra bostadsområden.

Rekord i kundnöjdhet

Under året som gått har alla våra hyresgäster fått möjlighet att svara på vår hyresgästenkät och berätta hur de tycker att det är att bo hos oss. Ängelholmshem har genomfört undersökningen under många år och är tacksamma för att många av våra kunder tar sig tiden att svara på den.

Under 2024 ökade vårt viktigaste nyckeltal för kundnöjdhet, serviceindex, med 1,2 procentenheter och landar på vår högsta notering någonsin, 86,3 procent. Särskilt fin utveckling har betydelsen av städning av närmiljö och hur väl personalen hållit sina löften som ökat med 3,2 resp 2,8 procentenheter. Den ökade nöjdheten kring städning i bostadsområdena tackar vi våra gårdsvårdare för som noga och uthålligt städar i bland annat trapphusen.

E-tjänster och tillgänglighet

Vi vill hela tiden göra det enklare och smidigare för våra hyresgäster att uträtta ärenden kopplat till sitt boende. Under året har vi infört en chatbot som vi gav namnet Stella. Stella skannar av informationen på vår webbplats och svarar på kundernas frågor med hjälp av den. Stella gör oss tillgängliga under dygnets alla timmar och hjälper till att avlasta vårt Kundcenter vid enklare ärende.

Vi har även infört e-tjänst för tvättbokning via Mina Sidor på webbplatsen. Den gör det möjligt för hyresgäster att boka tvättid utan att besöka en fysisk tvättbokningstavla i trapphus eller tvättstuga.

Stadsutveckling

Det utvecklingsarbete på Heimdallgatan som inleddes under 2023 har fortsatt även under 2024. Särskilt fokus har legat på att öka den upplevda tryggheten genom att uppdatera och addera belysning i och kring fastigheter, samt stärka skalskyddet med digitala passagesystem. Målet är att höja både tryggheten och nöjdheten så att fler får upp ögonen för de fina kvalitéer som finns på detta centrala bostadsområde.

Nyheter under året



Vi skapade fler efterfrågade mötesplatser på våra bostadsområden i form av mysiga och inbjudande pergolor. Vi har byggt två pergolor på torget på Papegojan och två vid lekplatsen på Åsbogatan 36–38.



Den första Stadsdelsloppisen på Papegojan genomfördes i början av maj tillsammans med Ängelholms kommun. Ett efterfrågat och uppskattat arrangemang med 70 utställare som gör comeback under 2025.



Ängelholmshemsdagen hölls i år på Heimdall där hyresgästerna bjöds på korvgrillning, popcorn, ansiktsmålning, ballongkonstnär och möjlighet att prova på innebandy, gåfotboll och åka Pyttetåget.



Ai-chatboten Stella anställdes och hjälper hyresgäster att få svar på enklare frågor genom att skanna av informationen på vår webbplats.



Förutom våra två större arrangemang så bjöds det in till många områdesträffar och julfikor på alla våra bostadskvarter under året där vi fick möjlighet att träffa många av våra hyresgäster och ha en trevlig stund tillsammans.



Under hösten blev det färdigt så hyresgästerna i fastigheter där det finns digitala tvättbokningstavlor nu även kan boka tvättid smidigt på Mina Sidor.

Uthyrning i korthet

Antal lägenheter
3 386

Hanterade ärenden
12 866

Kötid i snitt
4,2 år

Område med längst kötid
1. Nya Kungsgården (7,8 år)
2. Kulltorp (7,4 år)
3. Papegojan (5 år)

Antal i kö
29 200

Sökande per lägenhet i snitt
35

Sociala lägenheter
104

Vakansgrad
0,35 %

Omflyttning
14,9 %

Våra fastigheter

ÄNGELHOLMSHEM

Under året har fokus legat på förtätning och att tillföra boende inom existerande fastigheter. Omarbetning av kvarteret Lundvivan har också burit frukt.

Billiga lägenheter för unga

Sex förtätningslägenheter stod klara under 2024. Lägenheterna är mindre och riktar sig särskilt till ungdomar. Det är ett resultat av det förtätningsprojekt som pågått sedan 2022 med fokus på att uppföra nya lägenheter i kring-utrymmen 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 13 lägenheter tillförts i beståndet.

Projektet Lundvivan

Omarbetning av kvarteret Lundvivan i Munka Ljungby har pågått under året, med målet att kunna gå ut på förfrågan under 2024 igen. Glädjande nog var förutsättningarna bättre denna andra gång och avtal med byggentreprenör skrevs under hösten. Första spadtag för de 61 hyreslägenheterna, 35 stycken 2:or och 26 stycken 3:or, och 12 LSS-lägenheter sker januari 2025. Inflyttning planeras till november 2026.

Husen kommer att byggas i enlighet med miljöbyggnad silver, vilket bland annat innebär att huset byggs för att vara energieffektiva, ha bra inomhusmiljö samt minska miljöpåverkan genom att använda hållbara material. Husen kommer även förses med solceller samt batterier för energilagring.

Stort underhållsfokus

Under 2024 har bolaget gjort stora investeringar för att förbättra och utveckla sina bostäder och för att möta framtidens behov. Totalt investerades 82 miljoner kronor, varav en stor del gick till nybyggnation och omfattande renoveringar.

Bostädernas kvalitet har höjts genom olika underhållsåtgärder, som att byta loftgångstrappor, installera passagesystem och digitala bokningstavlor, byta entrépartier, vitvaror och belysning samt renovera tvättstugor och hissar. Gemensamma utrymmen har fått nya lekplatser, pergolor och grönytor för ökad livskvalitet och trevnad för våra hyresgäster. Dessutom har investeringar gjorts i ventilationssystem och VVS-anläggningar för att säkerställa en bra inomhusmiljö.

Takbyte på Näktergalen

Under året genomgick ett av bolagets mest centrala bostadsområde ett takbyte, kvarteret Näktergalen på Storgatan 63 - 65. Taket omfattade ca 1 500 kvm där förutom takpannor även läkt, papp, plåt och takfönster byttes ut. Samtliga kupor renoverades samtidigt med ny bandtäckt plåt och fönster i takfot byttes ut. Trots det centrala läget flöt arbete på bra och utan större påverkan på trafik. Även hyresgästerna visade stor förståelse till att dem under perioder inte kunde nyttja sina balkonger eller uteplatser.

Urval av Ängelholmshems byggnationer 2024 - 2026

NY



Lundvivan

PÅGÅR

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

Inflyttning: hösten 2026

NY



Läkaren 2

PLANARBETE

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

OM



Solängen

FÄRDIGSTÄLLT 2024

Ombyggnation efter brand. Ett nytt korttidsboende för LSS.

OM



Näktergalen

FÄRDIGSTÄLLT 2024

Takomläggning samt byte av takfönster. Även tvättstugor har renoverats.

OM



Spridaren

FÄRDIGSTÄLLT 2024

Solceller har tillförts med en effekt på 115 kWp.

OM



Förtätninglägenheter

FÄRDIGSTÄLLT 2024

Under 2024 har biytor i fastigheter omvandlas till 6 mindre lägenheter.

OM



Papegojan

FÄRDIGSTÄLLT 2024

16 loftgångstrapporna kommer att bytas ut under året.

OM



Ängavångens förskola

FÄRDIGSTÄLLT 2024

Ventilationen renoverades under året.

OM



Dvärgbjörken & Linden

PLANERAS

Nya fjärrvärmekulvertar planeras på två av våra fastigheter i Munka Ljungby.

Planerat klart: 2025

OM



Papegojan

PLANERAS

Omfattande ventilationsbyte väntar våra fastigheter på Korpgränd 21 och Transtigen 27.

Planerat klart: 2025 & 2026

OM



Tallbiten

PLANERAS

Samtliga 20 lägenheter kommer få nya fönster under 2025.



*Visionsbild över den kommande grundskolan i Munka Ljungby.
Bild: A-konsult*

Kund och fastighet

ÄNGELHOLMSLOKALER

Ängelholm fortsätter att växa och Ängelholmslokaler arbetar hårt för att möta efterfrågan på nya samhällsfastigheter. En rad spännande och ambitiösa projekt byggstartade under året. Därtill stod flera projekt klara att lämnas över till verksamheten.

Byggprojekt i samverkan

För att minska ledtiderna i byggprojekt har Ängelholmslokaler under 2024 lagt fokus på att handla upp större projekt som entreprenader i samverkan. Genom att involvera alla parter tidigt i processen kan projektering och byggnation ske parallellt, vilket gör det möjligt att snabbt anpassa sig till förändringar och lösa problem som uppstår. Ombyggnationen av Söndrebäls skola samt nybyggnation av en grundskola på Adolfsfält är två pågående, och Ängelholmslokalers första, samverkansentreprenader.

Bygga bort paviljonger

För att möta behovet av förskolor och skolor har paviljonger använts tillfälligt. Nu är planarbetet ikapp och tre nya förskolor började byggas under 2024. Två nya skolor planeras att börja byggas våren 2025. Dessa skolor planeras ersätta paviljonglösningar. De tre förskolorna ska vara klara 2025, men en konkurs hos en entreprenör kan eventuellt försena färdigställandet av Klockargårdens förskola.

Två nya särskilda boenden byggstartade

Ängelholmslokaler började 2024 bygga Åsbytorps särskilda boende i Strövelstorp vilket ska stå klart 2026. Upphandlingen för ett andra boende, Kungshaga, blev försenad men tilldelades i slutet av 2024 med byggstart i början av 2025. Samtidigt renoveras två gruppboenden. Under sommaren stod det nya LSS-boendet i Hjärnarp klart och lämnades över till verksamheten.

Flera nya förskolor

Tegelgårdens förskola, en ny modern förskola i två plan för 140 barn, centralt i Ängelholm, togs i drift under våren. Därmed kunde också rivningen av gamla Villanskolan slutföras och utemiljön på nya Villanskolans färdigställas. Under våren stod även Karlsgårdens förskola färdig efter att ha ställts om från ett vårdboende. Därtill har tre nya förskolor byggstartat under året; i Strövelstorp, på Fridhem och i Össjö för att möta den ökande efterfrågan på förskoleplatser.

Badklart i Vejbystrand

Inför sommarsäsongen 2024 stod Vejbybadet klart efter en omfattande renovering. De tre bassängerna hade då fått utökad tillgänglighet med en gjuten badramp och fler handikapptaletter. Fler utomhusduschar, vattenlekutrustning och bättre utrymme för personalen har också skapats.

Urval av Ängelholmslokalers byggnationer 2024 - 2027



LSS-boende i Söndrebalj

FÄRDIGSTÄLLT

Nytt LSS-boende med 12 lägenheter har uppförts i Söndrebalj.



Fridhem förskola

PÅGÅR

Ny konceptförskola med plats för 120 barn uppförs på Fridhem.

Planerat klar: 2025



Klockargårdens förskola

PÅGÅR

Ny förskola med plats för 80 barn uppförs i Strövelstorp.

Planerat klar: 2026



Munka Ljungby skola

PÅGÅR

Ny F-6 skola med plats för 588 elever uppförs vid idrottsplatsen i Munka Ljungby.

Planerat klart: 2026



Villanskolan

PÅGÅR

Gamla Villanskolan rivs och på platsen uppförs skyddsrum och utemiljö till nya skolan.

Planerat klart: 2025



Åsbytorps vårdboende

PÅGÅR

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

Planerat klar: 2026



Össjö förskola

PÅGÅR

Ny konceptförskola med plats för 60 barn byggs i Össjö.

Planerat klart: Höst 2025



Adolfsfälds skola

PROJETERAS

Ny F-6 skola med plats för 550 elever och idrottshall planeras på Adolfsfält.

Planerat klart: Höst 2027



Söndrebaljs skola

PROJETERAS

Rivning av befintlig skola samt uppförande av ny F-9 skola med plats för 550 elever planeras i Söndrebalj.

Planerat klart: 2027



Rönneskolan - H-byggnaden

FÖRSTUDIE PÅGÅR

Byggnaden ska rivs och på platsen planeras ny skolbyggnad uppförs med plats för 650 elever.

Planerat klart: 2028



Karlsgårdens förskola

FÄRDIGSTÄLLT 2024

Tidigare vårdboende byggdes om till en förskola med fem avdelningar.



Vejbybadet

FÄRDIGSTÄLLT 2024

Renovering av bad samt tillbyggnad av teknikutrymme.

OM



Össjö skola

FÄRDIGSTÄLLT 2024

Tillbyggnad av tre klassrum och ombyggnation av två klassrum.

OM



Kungshaga vårdboende

PÅGÅR

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

Planerat klart: 2026

OM



Gruppboende Norregårdsgatan 5

PÅGÅR

Brandskyddet ska uppdateras och ett boenderum samt personalutrymme ska tillföras.

Planerat klart: 2025

OM



Gruppboende Selma Lagerlöfs gata 1

PÅGÅR

Brandskyddet ska uppdateras och ett boenderum samt personalutrymme ska tillföras.

Planerat klart: 2025

OM



Össjö skola

PÅGÅR

Tillbyggnad av tillagningskök till skolan.

Planerat klart: 2025

Hållbarhet

ÄNGELHOLMSHEM

Ängelholmshem har stora möjligheter att ta ett brett ansvar för hållbarhet. Att minska bolagets klimatpåverkan och främja en hållbar utveckling ligger högt på agendan. Med stort fokus på förebyggande insatser värnar vi om att Ängelholm fortsatt är bra och trygg plats att bo.

Höjer energimål

Som medlem i Allmännyttans klimatinitiativ har Ängelholmshem arbetat med att minska bolagets energianvändning i flera år. Under 2024 sänkes energiförbrukningen med 2,1 procentenheter, en totalt sänkning på 38,7 procent sedan 2007. Den nuvarande målsättningen är att minska energianvändningen med 50 procent till 2030.

Energieffektiviseringen har legat på driftoptimering av våra fastigheter, installation av frånluftsvärmepumpar och byte till nya värmepumpar. Även byte av gammal torkutrustning, byte till LED och nya termostater.

Solenergi

Ängelholmshem fortsatte investera i solcellsanläggningar under året som gått. Sex fastigheter i Ängelholm, Strövelstorp och Munka Ljungby har fått anläggningar installerade som tillsammans har en gemensam effekt på 486 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. 2024 har Ängelholmshems anläggningar producerat 333 Mwh solenergi, en stark ökning från föregående år då det producerades 176 Mwh.

1000 träd på tio år

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 180 träd planterats runt om i kommunen, varav Ängelholmshem planterat ca 60 träd på delar av vårt bostadsbestånd.

En meningsfull sommar

För första sommaren genomfördes senioraktiviteter varje vardag under sommarlovet. Bingo, sittgympa och trädgårdsföreläsning kring biologisk mångfald var populära inslag. Senioraktiviteter är något som vi kommer arbeta vidare med under 2025 för att hjälpa till och motverka ofrivillig ensamhet bland våra äldre hyresgäster.

Därtill hölls sommarlovsaktiviteter för barn och unga varje vardag under hela sommarlovet. Våra sommarjobbare hjälper oss att hålla i dagliga aktiviteter som fotboll, badminton, basket, hoppa hopprep och andra fysiska aktiviteter utomhus. Tillsammans med våra sponsorföreningar breddar vi utbudet av aktiviteter genom föreningarnas aktiviteter i eller i närheten av våra bostadsområden, t.ex. volleyboll, basket, dans, fotboll och rullstolsbasket. Våra barn- och ungdomsaktiviteter hade strax över 1200 besökare 2024.

Social hållbarhet

Ängelholmshem tar sedan flera år ett stort socialt ansvar och då Ängelholms kommun är en relativt socialt välmående stad lägger vi mycket fokus på förebyggande insatser. Här är några av våra inslag från året som gått.



Premiär för nattfotboll i samarbete ÄFF. Under sommarlovet kunde unga komma och spela fotboll på fredagar mellan kl. 21-23 under mantrat "Hellre på plan än på stan". Ett uppskattat inslag med över 200 besökare, och som sedan har utökats även till fler skollov under året.



Vi erbjuder läxläsning på tre av våra bostadsområden; Villan, Papegojan och Heimdall tre gånger i veckan i samarbete med föreningen Drivkraft. Under året hade läxhjälpsträffarna drygt 1300 elevbesök, vilket nästan är en dubblering från 2023.



Sedan 2023 arbetar vi efter konceptet Våga visa omtanke, som syftar till att medarbetare och hyresgäster ska våga agera vid misstanke för att en granne far illa. Under året utökades detta till att även omfatta våra entreprenörer som möter många av våra hyresgäster.



Vi har haft samarbete med ett 30-tal lokala föreningar och organisationer under året som bland annat hållit i roliga prova på aktiviteter för barn och unga som bor hos oss. Vi erbjuder också alla våra hyresgäster kostnadsfri simskola.



Vårt systematiska arbete med trygghetsvandringar på och omkring våra bostadsområden har fortsatt under året i samverkan med kommunen, polisen, räddningstjänsten m.fl. Vi har också fortsatt vårt arbete med att byta ut och förstärka belysningen i våra områden samt byta ut gamla nyckellås till säkrare passagesystem.



Vi har fortsatt vårt systematiska arbete med att få stopp på olovliga andrahandsuthyrningar så att rätt person bor på rätt plats. Det är en trygghet både för vår personal och för grannarna att veta att det är rätt person som bor på adressen. Under 2023 har 17 lägenheter kunnat återföras vår uthyrningskö efter att olovlig andrahandsuthyrning uppdagats.



En nyhet under året är att kvinnliga hyresgäster erbjudits möjlighet att gå på kostnadsfri Vänskapsyoga på fredagar i samarbete med föreningen Hej Främling. Under årets höstlov arrangerade vi också aktiviteter och pyssel i våra gemenskapslokaler på Papegojan och Villan, vilket blev välbesökt och uppskattat av både barn och vuxna.

Miljöarbetet i korthet

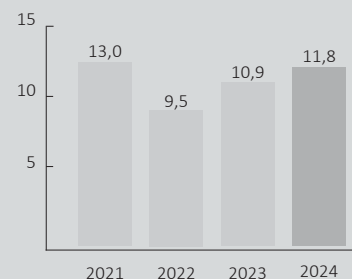
*Minskad energiförbrukning
38,7 % (från 2007)*

*Andel fossilfri energi
98,72 %*

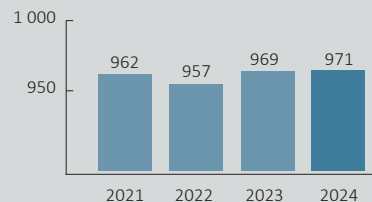
*Producerad solenergi
334 MWh (176 Mwh)*

*60 planterade träd inom
1000 träd på 10 år*

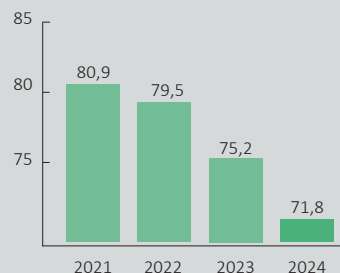
*Textilåtervinning
22 ton*



ÅRSRAPPORT EL
Förbrukning, kWh/m² (ATemp)



ÅRSRAPPORT VATTEN
Förbrukning, l/m² (ATemp) Prognos



ÅRSRAPPORT VÄRME
Förbrukning, kWh/m² (ATemp)
normalårskorrigerad

Ängelholmslokaler



Hållbarhet

ÄNGELHOLMSLOKALER

Som kommunägt bolag förväntas Ängelholmslokaler främja en hållbar utveckling och arbetar därför brett för att minska bolagets klimatpåverkan. Under 2024 installerades solceller på nio fastigheter och nästan 5 % av fastighetselen kom från solenergi under året.

Höjt sparmål

Ängelholmslokaler strävar mot att sänka sin energianvändning med 55 procent från 2009 till 2030, ett mål som höjdes under året. Under 2024 minskade energiförbrukningen med 5 procentenheter jämfört med 2023, vilket innebär en total minskning på 36,5 procent från 2009 till 2024. Energibesparningarna har gjort genom bland annat byte av termostater, till ledbelysning, värmepumpar och ventilationsaggregat.

Elproducenter

Från att bolaget driftsatte sina första solceller 2023 så har bolaget under året investerat 9 miljoner kronor i solcellersanläggningar inom nio fastigheter. Ängelholmslokalers samtliga anläggningar producerade 368 Mwh 2024, vilket innebär att 4,7 procent av fastighetselen kom från egen solelproduktion.

Utbyggnad av laddstolpar

För att bidra till omställningen till fossilfritt har laddstolpar för elbilar installerats på 17 av bolagets fastigheter under 2024, däribland Strövelstorps skola, Skogslyckans förskola och Nyhemsskolan.

Ängelholmslokaler har själva ett pågående arbete med att succesivt byta ut sina fossila arbetsfordon till elfordon i form av bilar, golfbilar och lastcyklar. Två elbilar beställdes under slutet av 2024 och av 15 fordon drivs nu mer än hälften på el och resterande i huvudsak med förnybart HVO100.

Återbruk av material

Vid rivningen av den gamla Villanskolan har man under året sparat tegel för att återanvända på den nya grundskolan i Söndrebalj. Återbruket minskar behovet av att producera nytt material, vilket sparar energi och minskar bolagets miljöpåverkan. Det bevarar också historiska och kulturella värden, vilket ger den nya byggnaden en unik karaktär.

Högt ställda miljökrav

En stor del av Ängelholmslokalers miljöavtryck skapas vid nybyggnation, vilket gör det särskilt viktigt att ställa ambitiösa krav för att minska bolagets miljöpåverkan. Nybyggnationer ska uppföras enligt branschmättet miljöbyggnad silver, men där fyra indikatorer – klimatpåverkan, energianvändning, solvärmelast och ljud – ska uppnå den högsta nivån guld. Under 2024 projekterade Ängelholmslokaler tre skolor; Adolfsfält, Söndrebalj samt Munka Ljungby, enligt de nya högre miljökraven.

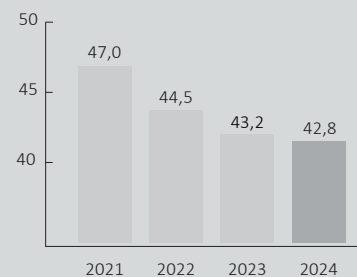


Miljöarbetet i korthet

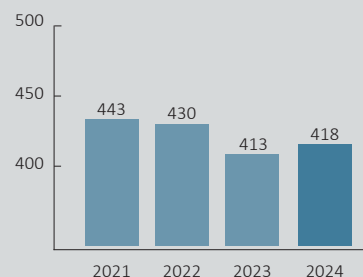
Minskad energiförbrukning
36,5 % (från 2009)

Andel fossilfri energi
95,6 %

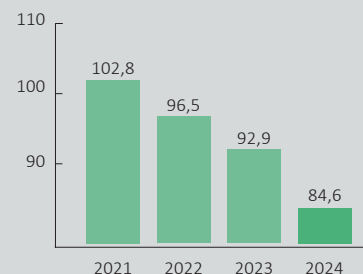
Producerad solenergi
411 MWh



ÅRSRAPPORT EL
Förbrukning, kWh/m² (ATemp)



ÅRSRAPPORT VATTEN
Förbrukning, l/m² (ATemp)



ÅRSRAPPORT VÄRME
Förbrukning, kWh/m² (ATemp)
normalårskorrigerad

Förvaltningsberättelse

ÄNGELHOLMSHEM

Information om verksamheten

Ängelholms hem är den största ägaren av bostadsfastigheter i Ängelholms kommun. Antalet lägenheter uppgick den 31 december 2024 till 3 386. Uthyrningsbar bostads- och lokalyta inom bolaget uppgick till 223 300 respektive 13 300 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 boendeantern 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 18 boendeenheter för ungdoms-LSS inom Södra sjukhusområdet.

Genom förtätning i befintligt bestånd har sex ungdomslägenheter färdigställts.

Upphandlat och byggstartat nyproduktion av 61 hyresbostäder och 12 LSS-bostäder inom fastigheten Lundvivan 1 i Munka-Ljungby.

Under 2024 har tvist mot bolagets tidigare försäkringsbolag fortsatt. Tvisten handläggs vid Stockholms tingsrätt där målet har en inplanerad förhandling under hösten 2025. Tvisten avser försäkringsersättningen avseende branden 2022 på fastigheten Läkaren 2.

Ängelholms hem har gjort stora satsningar på förvaltningskvalitet och trygghet i beståndet och uppnådde det bästa resultatet någonsin i den årliga kundenkäten.

Under året togs en affärsplan för perioden 2025-2028 fram.

Ängelholms Stadshus AB har under 2024 via Ängelholms hem gett AB Ängelholmslokaler ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mkr. Kommunfullmäktige beslutade att Ängelholms hem ska dela ut samtliga aktier i dotterbolaget AB Ängelholmslokaler till Ängelholms Stadshus AB. AB Ängelholmslokaler kommer efter årsstämman 2025 att bli Ängelholms hems systerbolag.

Fastighetsbeståndet

Ängelholms hems uthyrningsbara yta ökade under året med 100 kvm och uppgick den 31 december 2024 till 236 600 kvm. Ökningen av yta härrör från förtätningen och konverteringen av biyta till bostadsyta. Antalet lägenheter ökade med 6 stycken till 3 386 med anledning av konvertering av lokaler till lägenheter.

Fastigheternas värde

Ängelholms hems fastighetsbestånd har ett sammanlagt redovisat värde av 2 576 mkr. Färdigställda fastigheter utgör 2 553 mkr och pågående projekt 23 mkr. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade och maskiner och fordon är försäkrade till betryggande belopp.

Marknad

Ängelholm växer befolkningsmässigt och efterfrågan på hyreslägenheter är fortsatt god. Vakansgraden för bostäder har under året uppgått till 0,35% (0,45%). Omflyttningarna har uppgått till 15% (16%) under året. För 2024 träffades en överenskommelse med Hyresgästföreningen om hyresjustering. Avtalet började gälla från den 1 februari 2024 och innebär att hyrorna höjdes med 4,98% för 2024. Vid årsskiftet 2024/2025 var ca 28 500 personer registrerade som bostadssökande i Ängelholms hems bostadskö.

Försäljning av fastigheter

Ängelholms hem har under året inte avyttrat några fastigheter.

Investeringar och underhåll

Under 2024 har Ängelholms hem genomfört omfattande investeringar för att förbättra och utveckla bostadsbeståndet samt för att möta framtidens behov. Totalt investerades 82 mkr, varav en betydande del avsåg nybyggnation och omfattande renoveringar. 23 mkr utgör projekt som fortfarande pågår.

I juli invigdes ett nytt LSS-boende på Solängen med 18 platser för korttidsboende. Bostadsbeståndet utökades med 6 nya bostäder och ytterligare utvecklingsprojekt är under planering för att möta den växande efterfrågan på bostäder i Ängelholm.

För att främja hållbarhet och minska miljöpåverkan har investeringar gjorts i solcellsanläggningar. Kvaliteten på bostäderna har höjts genom omfattande underhållsåtgärder, såsom byte av loftgångstrappor, installation av passagesystem och digitala bokningstavlor, byte av entrépartier, byte av vitvaror och belys-

ning, ombyggnation av LSS, tvättstugor och hissar. Gemensamma utrymmen har uppgraderats med nya lekplatser, pergolor och grönytor. Investeringar har gjorts i ventilationssystem och VVS-anläggningar för att säkerställa en god inomhusmiljö.

Flera projekt är fortfarande under utförande. Bland annat nybyggnation av Lundvivan i Munka Ljungby, där målet är att skapa moderna och attraktiva bostäder samt ett takbyte på Näktergalen som är en viktig del av vårt underhållsprogram för att säkerställa fastigheternas långsiktiga hållbarhet.

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 alltjämt vara på en hög nivå för att säkra fastigheternas värde och motverka socioekonomiskt utanförskap. 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

Hantering 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 Ängelholms hem att följa ägardirektiven och uppfylla målen i affärsplanen. En sjättedel av Ängelholms medborgare bor hos Ängelholms hem. 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. Ängelholms hems mål är att inget område i beståndet någonsin ska klassas som ett utsatt område. Genom kraftfulla satsningar på förebyggande socioekonomiska och trygghetsskapande insatser hoppas vi bibehålla attraktiva, lugna och stabila bostadsområden.

Under de kommande åren beräknas Ängelholms kommuns befolkningstillväxt vara 200-500 människor per år. Bostadsmarknaden i kommunen och regionen indikerar i dagsläget att vara i balans, men på sikt kommer en växande befolkning kräva nya bostäder. En variation av bostäder som speglar behoven bidrar till att göra Ängelholms kommun attraktiv för människor och näringsliv, vilket skapar förutsättningar för en fortsatt positiv utveckling av kommunen. Möjligheten att nyproducera bostäder har under de senaste åren varit kraftigt begränsad där rådande ansträngda ekonomiska läge med en kombination av högränteläge och historiskt höga produktionskostnader mer eller mindre hämmat bostadsmarknaden. Under 2024 har de ekonomiska förutsättningarna förbättrats med sjunkande räntenivå. Dock kvarstår diskrepansen mellan hyresnivå och betalningsförmåga i nyproduktion.

Under kommande period görs fortsatta satsningar på förtätning inom befintligt bestånd för att tillföra bostäder med rimlig hyra.

Ängelholms hem har som mål att nyproducera minst 60 bostäder per år i snitt. En plan för perioden 2020 till 2030 är framtagen. Huvuddelen av bolaget nyproducerade fastigheter certifieras enligt standard för miljöbyggnad.

Hållbarhetsupplysningar

Vi på Ängelholms hem 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 Ängelholms hem är ett helägt dotterbolag till Ängelholms Stadshus AB, 559276-8591, med säte i Ängelholm. Koncernmodern är Ängelholms kommun, 212000-0977.

Helägda dotterbolag till AB Ängelholms hem är AB Ängelholmslokaler, 556851-4557 samt Ängelholms Fastighetsstruktur, 556965-7140.

Finansiell rapportering

ÄNGELHOLMSHEM

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	354 978	331 750	298 620	278 130	257 140
Resultat efter finansiella poster (tkr)	33 663	27 797	38 806	28 410	17 223
Rörelsemarginal (%)	24,3	24,4	24,8	23,3	21,6
Avkastning på eget kapital (%)	3,3	4,0	5,6	4,3	11,7
Balansomslutning (tkr)	3 287 166	2 978 125	3 018 536	2 993 445	2 883 725
Soliditet (%)	30,9	23,5	22,8	22,1	22,4
Antal anställda	50	48	40	38	44

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	521 971	20 454	699 139
Disposition enligt beslut av årsstämman	-	-	20 454	-20 454	0
Utdelning	-	-	-9 620	-	-9 620
Erhållna aktieägartillskott	-	-	300 000	-	300 000
Årets resultat	-	-	-	26 575	26 575
Belopp vid årets utgång	6 774	149 941	832 805	26 575	1 016 094

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserad vinst	832 803 953
Årets vinst	26 574 697
	859 378 650
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	11 970 000
i ny räkning överföres	847 408 650
	859 378 650

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	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hysesintäkter		344 094	322 163
Övriga förvaltningsintäkter	2	10 884	9 587
Driftskostnader		-142 526	-137 143
Underhållskostnader		-29 817	-21 702
Fastighetsskatt		-8 150	-7 582
Driftnetto		174 485	165 323
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 385	-69 797
Resultat efter avskrivningar		103 100	95 526
Central administrations- och försäljningskostnader	3, 4	-18 774	-19 747
Övriga rörelseintäkter	5	7 357	8 653
Övriga rörelsekostnader	6	-5 540	-3 353
Rörelseresultat	7	86 143	81 079
Resultat från andelar i koncernföretag	8	2 928	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 647	2 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-61 055	-55 520
Resultat från finansiella poster		-52 480	-53 282
Resultat efter finansiella poster		33 663	27 797
Resultat före skatt		33 663	27 797
Skatt på årets resultat	11	-7 088	-7 343
Årets resultat		26 575	20 454

Balansräkning (tkr)

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	2 309 970	2 289 723
Mark och markanläggningar	13	242 864	233 505
Inventarier, verktyg och installationer	14	6 709	6 709
Pågående nyanläggningar	15	23 312	45 733
		2 582 855	2 575 670
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16, 17	656 138	356 213
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	53	53
		656 191	356 266
Summa anläggningstillgångar		3 239 046	2 931 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 255	127
Fordringar hos koncernföretag		7 213	4 047
Koncernkonto kommunen	19	18 170	22 523
Aktuella skattefordringar		4 769	6 232
Övriga fordringar		12 237	4 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 794	8 936
		47 438	46 189
Kassa och bank	19	682	0
Summa omsättningstillgångar		48 120	46 189
SUMMA TILLGÅNGAR		3 287 166	2 978 125

Balansräkning (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		832 804	521 970
Årets resultat		26 575	20 454
		859 379	542 424
Summa eget kapital		1 016 094	699 139
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatter	23, 24	13 074	15 110
Summa avsättningar		13 074	15 110
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	25	0	331
Skulder till kreditinstitut	26	400 000	700 000
Skulder till koncernföretag	27	1 130 000	1 140 000
Summa långfristiga skulder		1 530 000	2 130 331
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		300 000	290 000
Leverantörsskulder		30 686	36 812
Skulder till koncernföretag		354 290	56 236
Övriga skulder		2 885	3 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40 137	37 307
Summa kortfristiga skulder		727 998	423 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 287 166	2 978 125

Kassaflödesanalys (tkr)

	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		33 663	27 797
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	71 154	69 487
Betald skatt		-7 661	-9 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		97 156	87 938
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-6 990	-741
Förändring av rörelseskulder		-5 547	19 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten		84 619	106 293
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av fastigheter		-79 861	-82 951
Förvärv av inventarier		-1 653	-4 035
Försäljning av fastigheter		175	409
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-81 339	-86 577
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Amortering av lån		0	-69 858
Förändring av checkkredit		-331	331
Utbetald utdelning		-9 620	-9 348
Erhållen utdelning		3 000	0
Erhållna aktieägartillskott		300 000	0
Lämnade aktieägartillskott		-300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 951	-78 875
Årets kassaflöde		-3 671	-59 159
Likvida medel vid årets början		22 523	81 682
Likvida medel vid årets slut		18 852	22 523

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 BFAR 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

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Hyresintäkter 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
El	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 överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader.

Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. 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 "Upplysningar 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 förpliknelsen.

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

	2024	2023
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 rörelseintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	5 359
Övriga förvaltningsintäkter	10 884	4 228
	10 884	9 587

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.

	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdraget	543	618
Rådgivning och skattefrågor	473	540
	1 016	1 158

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Kvinnor	23	21
Män	27	27
	50	48

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	1 704	1 631
Övriga anställda	22 964	21 848
	24 668	23 479

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	528	429
Pensionskostnader för övriga anställda	1 842	1 887
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 338	8 016
	10 708	10 332

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

35 376 **33 811**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

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

	2024	2023
Management Fee och andra koncerninterna tjänster	5 304	5 469
Försäkringsersättningar	1 694	2 775
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	187	409
Projektrevisning	172	0
	7 357	8 653

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Utrangering byggnader	-2 956	-99
Övriga rörelsekostnader	-2 584	-3 254
	-5 540	-3 353

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	23,20%	16,10%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag koncernen	10,70%	9,10%
Inköp och försäljning mellan koncernföretag inkluderar Ängelholms kommun.		

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Erhållna utdelningar	3 000	0
Resultat vid avyttringar	-72	0
	2 928	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	5 647	2 238
	5 647	2 238

Not 10 Räntekostnader och likande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-53 558	-31 739
Övriga räntekostnader	-42	-16 082
Övriga finansiella kostnader, koncernföretag	-7 455	-7 700
	-61 055	-55 521

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-9 124	-8 453
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 036	1 110
Totalt redovisad skatt	-7 088	-7 343

	2024		2023	
Avstämning av effektiv skattesats	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		33 663		27 796
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-6 935	20,60	-5 726
Ej avdragsgilla kostnader		-244		-1 681
Ej skattepliktiga intäkter		-656		24
Justering avseende skatter för föregående år		330		99
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader		-1 010		-1 148
Skattemässig korrigering försäljning fastighet		-609		-20
Temporära skillnader i bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden		2 036		1 110
Redovisad effektiv skatt	21,06	-7 088	26,42	-7 343

Not 12 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 117 374	3 080 202
Inköp	15 732	13 816
Utrangeringar	-8 055	-406
Omklassificering från pågående investeringar	75 427	23 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 200 478	3 117 374
Ingående avskrivningar	-827 651	-760 811
Utrangeringar	5 099	307
Årets avskrivningar	-67 956	-67 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-890 508	-827 651
Utgående redovisat värde	2 309 970	2 289 723

Not 13 Mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	253 885	250 375
Inköp	496	332
Omklassificeringar från pågående investeringar	10 628	3 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	265 009	253 886
Ingående avskrivningar	-20 381	-19 062
Årets avskrivningar	-1 764	-1 319
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 145	-20 381
Utgående redovisat värde	242 864	233 505

Uppgifter om förvaltningsfastigheter (byggnader och mark)

Redovisat värde	2 552 834	2 523 228
Verkligt värde	5 171 100	5 052 600

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 3,75-5,75 % för bostäderna och inom intervallet 5,50-6,75 % för lokalerna.

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 038	37 916
Inköp	1 652	3 961
Försäljning	-459	-913
Utrangeringar	-19 414	0
Omklassificering från pågående investeringar	0	74
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 817	41 038
Ingående avskrivningar	-34 329	-33 910
Försäljning	472	912
Utrangeringar	19 414	0
Årets avskrivningar	-1 665	-1 331
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 108	-34 329
Utgående redovisat värde	6 709	6 709

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 733	3 870
Årets anskaffningar	63 632	68 877
Omklassificering byggnader	-75 427	-23 762
Omklassificering mark och markanläggningar	-10 626	-3 178
Omklassificering inventarier	0	-74
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 312	45 733
Utgående redovisat värde	23 312	45 733

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	356 213	356 188
Inköp	300 000	25
Försäljning	-75	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	656 138	356 213
Utgående redovisat värde	656 138	356 213

Not 17 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
AB Ängelholmslokaler	100%	100%	50 000	656 088
Ängelholms Fastighetsstruktur AB	100%	100%	500	50
				656 138
	Org.nr.	Säte		
AB Ängelholmslokaler	556851-4557	Ängelholm		
Ängelholms Fastighetsstruktur AB	556965-7140	Ängelholm		

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	53	53
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	53	53
Utgående redovisat värde	53	53

Not 19 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	682	0
Koncernkonto som klassificerats som fodran hos koncernföretag	18 170	22 523
	18 852	22 523

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörer	2 915	6 182
Övrigt	879	2 753
	3 794	8 935

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-aktier	67 739	100
	67 739	

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2023-12-31
Förslag till resultatdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserad vinst	832 804
årets vinst	26 575
	859 379
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	11 970
i ny räkning överföres	847 409
	589 379

Not 23 Uppskjutna skatter

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	15 110	16 220
Årets avsättning/upplösning	-2 036	-1 110
	13 074	15 110

Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter	13 074	13 074
	13 074	13 074
2023-12-31	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter	15 110	15 110
	15 110	15 110

Not 25 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	331

Not 26 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller om 1-5 år samt senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut 1-5 år	100 000	700 000
Skulder till koncernföretag 1-5 år	1 430 000	1 140 000
	1 530 000	1 840 000

Felaktig fördelning mellan korta och långfristiga skulder år 2023 gör att IB är ändrat med 600 000 tkr från lång- till kortfristig skuld och som förfaller inom 1 år.

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 (1 370). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 2,89 år (2,36) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 1,84% (2,36%).

Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 57,4 MSEK (72,8).

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/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:

	2024-12-31	2023-12-31
Inom 0-1 år	460	760
Inom 1-2 år	720	0
Inom 2-3 år	0	720
Inom 3-4 år	150	0
Inom 4-5 år	500	150
Inom 5-6 år	100	500
Inom 6-7 år	0	0
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	200	0
	2 130	2 130

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	2 806	2 600
Upplupna räntekostnader	4 392	6 241
Övriga upplupna kostnader	4 436	4 498
Förutbetalda hyresintäkter	28 503	23 968
	40 137	37 307

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	71 385	69 797
Koncernbidrag/anticiperad utdelning	-3 000	0
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-187	-409
Utrangeringar	2 956	99
	71 154	69 487

Reslutat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 7 maj 2025.

Ängelholm den 18 mars 2025

Bengt Jansson Ordförande	Niklas Persson Förste vice ordförande	Lars Karlsson Andre vice ordförande
Rasmus Korsvall Ledamot	Camilla Salomonsson Ledamot	Mats Nilsson Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2025.

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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Ängelholmshems finansiella ställning per den 31 december 2024 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 AB Ängelholmshem.

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 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 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 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 3 april 2025

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 2024

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

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 samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

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 från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen varit tillräcklig.

Ängelholm den 16 april 2025

Kerstin Engle
Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor

Ragnar Steen
Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor

Förvaltningsberättelse

ÄNGELHOLMSLOKALER

Information om verksamheten

Ängelholmslokaler är Skånes största kommunägda renodlade samhällsfastighetsbolag. Fastighetsinnehavet uppgick den 31 december 2024 till 184 300 kvm verksamhetslokaler fördelade på skolor, förskolor, särskilda boenden, gruppboenden samt lokaler för kultur, idrott- och fritidsverksamhet. Samtliga lokalytor hyrs av Ängelholms kommun.

Bolaget äger även exploateringsfastigheter som är under utveckling enligt beställning ifrån kommunen.

Bolaget hyr också ut tillfälliga lokaler inhysta i inhyrda moduler på bolagets fastigheter. Uthyrd lokalyta inom moduler med tillfälligt bygglov uppgick den 31 december 2024 till ca 8 700 kvm.

Utöver att förvalta egenägda fastigheter tillhandahåller bolaget fastighetsnära tjänster såsom vaktmästare till kommunal verksamhet inom Ängelholms kommun och förvaltningstjänster för fastigheter direktägda av kommunen. Andelen sålda tjänster uppgick till 3% av bolagets omsättning under 2024.

AB Ängelholmslokaler är ett helägt dotterbolag till det kommunala allmännyttiga bostadsbolaget AB Ängelholmshem (556054-7555) och bildades 2011. Majoriteten av bolagets fastigheter förvärvades från Ängelholms Kommun under 2013 och 2014. Under 2024 tog Ängelholms Stadshus AB beslut om omstrukturering i bolagskoncernen vilket innebär att Ängelholmslokaler blir ett direktägt dotterbolag till Ängelholms Stadshus AB. Implementeras under 2025 efter att bolagsstämma ägt rum i AB Ängelholmshem.

Företaget har sitt säte i Ängelholm.

Fastighetsbeståndet

Ängelholmslokalers uthyrningsbara yta minskade under året med 13 200 kvm och uppgick den 31 december 2024 till 184 300 kvm. Förändringen beror främst av att gamla Villanskolan rivits. Viss förändring i redovisat ytbestånd är av administrativ karaktär (700 kvm) i samband med övergång till nya hyresavtal där ytan anges i bostadsyta och lokalyta istället för som tidigare i bruksarea. Bolaget hyr även ut tillfälliga lokaler i form av inhyrda moduler. Dessa har ökat från 7 000 kvm 2023 till 8 700 kvm 2024.

Fastigheternas värde

Ängelholmslokalers fastighetsbestånd har ett sammanlagt redovisat värde av 1 862 mkr. Färdigställda fastigheter utgör 1 603 mkr och pågående projekt 259 mkr. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade och maskiner och fordon är försäkrade till betryggande belopp.

Försäljning av fastigheter

Ängelholmslokaler har under året inte avyttrat några fastigheter.

Investeringar och underhåll

Under 2024 har Ängelholmslokaler fortsatt att investera i och utveckla fastighetsbeståndet. Årets investeringar uppgick till 253 mkr, fördelade på både om- och nybyggnation.

Flera betydande investeringar har slutförts under året, där de främsta avser omställning av Karlsgårdens vårdboende till en förskola med modern och inspirerande lärmiljö, ett nytt LSS i Hjärnarp för att möta ökande behov inom omsorgen, utbyggnad av klassrum till Össjö skola samt ombyggnation av Vejby badanläggning för att erbjuda invånarna en ännu bättre fritidsanläggning med fler uteduschar och ramp för att tillgängliggöra bassängen för rörelsehindrade.

Energieffektiviseringar på 9 mkr har gjorts på flera fastigheter i form av solcellsanläggningar för att minska energiförbrukningen och bidra till en mer hållbar framtid samt utbyggnad av laddinfrastruktur för elbilar för att främja hållbara transporter. Vidare har genomförande av omfattande energieffektiviseringsåtgärder gjorts, såsom byte av termostater, led, värmepumpar och ventilationsaggregat för att minska energikostnader och miljöpåverkan.

Övriga underhåll som utförts under året inkluderar takomläggning, dränering, byte av lekutrustning och markanläggning samt underhåll av hissar.

För att möta framtida behov och fortsätta utveckla kommunen har Ängelholmslokaler även flera större projekt pågående, vilka främst avser byggnation av nya skyddsrum samt förnyelse av utemiljön på Villanskolan, uppförande av tre nya förskolor i Strövelstorp, på Fridhem och i Össjö för att möta den ökande efterfrågan på förskoleplatser. Påbörjad projektering av två nya skolor i Adolfsfält och Munka Ljungby samt ny skola som skall ersätta befintlig i Söndrebalj. Även två större särskilda boenden ligger i projektportföljen ett i Åsbytorp som har byggstartat under slutet av 2024 och ett som ska ersätta tidigare boende på Kungshaga med preliminär byggstart våren 2025.

Ängelholmslokaler har gjort betydande investeringar för att utveckla och förbättra fastighetsbeståndet vilket bidrar till en hållbar och attraktiv kommun för både nuvarande och framtida generationer.

Marknad

Ängelholms positiva befolkningstillväxt driver en fortsatt stabil

efterfrågan på samhällsfastigheter. Vakansgraden för lokaler har under året uppgått till 4,95 % (4,05 %). Trots en något ökad vakansgrad, främst orsakad av större ombyggnadsprojekt, visar vakansgraden på en dynamisk fastighetsmarknad. Uppsägning av kontrakt har skapat nya möjligheter för att anpassa lokaler efter förändrade behov och användningsområden vilket därmed möter framtidens behov. Förändring i befolkningsstrukturen medför omställningsbehov och att lokaler planeras för annan användning.

Ekonomi

För att bolaget även i framtiden ska kunna erbjuda bra verksamhetslokaler 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. 2024 års resultat överstiger med marginal budget. De främsta orsakerna är debiterade timmar, minskade räntekostnader och lägre kostnader för taxebundna avgifter. Debiterade timmar har ökat både på grund utav mer försäljning av vaktmästartimmar, där kund aviserat minskat behov men fortsatt köpa enligt tidigare, och med anledning av en omorganisation som gjordes efter att budget lades, där projektavdelningen som tidigare tillhört Ängelholmshem flyttades över till Ängelholmslokaler.

Räntekostnaderna blev lägre än budgeterat både då räntenivåerna varit gynnsammare, ett ovillkorat aktieägartillskott minskat behovet av upplåning och projekt förskjutits i tid genom bland annat att tilldelningar blivit överprövade. Taxebundna avgifter har blivit lägre efter aktivt arbete med att minska förbrukning samt som ett resultat av att solceller installerats.

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 informerade 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.

Bolagets resultat påverkas av omvärldsförändringar som bolaget inte råder över. Det kan handla om makroekonomiska förändringar, förändringar i det allmänna ränteläget samt politiska händelser.

Bolaget är inte direkt exponerat mot den internationella mark-

naden. Likväl kan bolaget komma att påverkas indirekt genom exempelvis stigande marknadsräntor, inflationstryck som kan leda till svagare konjunkturutveckling. Det kan resultera i lägre marknadsvärdeutveckling på fastighetsportföljen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny styrelseordförande tillträdde vid stämman i maj.

I april tog AB Ängelholmslokalers styrelse beslut om att ge VD i uppdrag att anställa en egen ekonomichef efter att tidigare ha delat ekonomichef med Ängelholmshem. Ny ekonomichef tillträder februari 2025.

Ängelholms Stadshus AB har under 2024 via AB Ängelholmshem gett AB Ängelholmslokaler ett ovillkorat aktieägartillskott om 300 mnkr. Denna summa motsvarar ca 15% av kommande års nyproduktionsprojekt som AB Ängelholmslokaler har fått beställningar att uppföra åt Ängelholms kommun.

Tegelgårdens förskola, en ny modern förskola i två plan för 140 barn, centralt i Ängelholm, togs i drift under våren. Därmed kunde också rivningen av Gamla Villanskolan slutföras och Nya Villanskolans utemiljö färdigställas. Karlsgårdens förskola togs i bruk april 2024, en omställning av ett tidigare vårdboende till en förskola.

Utbyggnaden av Össjö skola, med tre nya lektionssalar kunde tas i bruk till höstterminen 2024. Till 2025 har skolan även fått en ny matsal. Inför sommarsäsongen 2024 nyinvigdes Vejbybadet. De tre bassängerna har fått utökad tillgänglighet med en gjuten badramp, fler handikapptaletter och fler utomhusduschar, vattenlekutrustning och bättre utrymme för personalen har också skapats.

Under sommaren överlämnades ett nybyggt LSS boende i Hjärnarp till verksamheten.

Vid utgången av 2024 var upphandlingen av Kungshaga, som utannonserades under 2023, fortfarande föremål för överprövning. Övriga entreprenader som var föremål för överprövning vid ingången av 2024 har byggstartats under året.

Fridhems förskola, en konceptförskola avropad via Adda, byggstartades under våren 2024, Klockargårdens förskola och Össjö förskola har också byggstartats under året och förväntas stå klara under 2025.

Under hösten byggstartades ett större särskilt boende i Strövelstorp som kommer att vara inflyttningsklart med 70 nya platser under 2026.

Under hösten 2024 gick en entreprenör anlitad för två projekt i konkurs. Projekten ser inte ut att påverkas avsevärt vad gäller sluttid, men slutkostnaden kommer att påverkas till viss del.

För att bidra till omställningen till fossilfritt har laddstolpar för elbilar installerats på sjutton av bolagets fastigheter.

Förväntad framtida utveckling

Ängelholms kommuns befolkning förväntas fortsatt öka. En växande befolkning kräver nya lokaler för kommunal service. Valfung-

erande 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 att under 2025 påbörja en utbyggnad av Rönnegymnasiet för att kunna öka elevantalet med ytterligare ca 350 elever. Paviljong-etableringar har utökats under året, såväl för att möjliggöra denna expansion som för att kunna bygga om Söndrebaljs skola.

Underhållsarbetet har historiskt inom bolaget bedrivits med olika projekt på flera fastigheter i beståndet samtidigt. Ambitionen framöver är att paketera underhållsarbetet och arbeta mer koncentrerat med färre fastigheter per år. Bolaget ser också över om paviljonger som tidigare använts för platsbrist kan användas för att effektivisera renoveringar innan de demonteras. Exempelvis paviljonger vid Toftaskolan som när Munka Ljungby skola står klart ska genomgå renovering. Flera verksamhetslokaler kommer att behöva omfattande renoveringar med hänsyn till nya lagkrav inom de närmaste tio åren.

Hållbarhetsupplysningar

Stadshus AB ska rapportera enligt CSRD (EU-direktiv) för 2025. AB Ängelholmslokaler kommer behöva tillhandahålla uppgifter inför denna rapportering och nytt rapporteringssystem har upphandlats tillsammans med AB Ängelholmshem.

I de nya projekt som startar under 2025 kommer även fortsatt miljö- och energikrav ställas. Miljöbyggnad nivå silver med nivå guld inom indikatorer som ljud, solvärmelast, energi och klimatbelastning för nyproduktion.

Ängelholmslokaler är engagerade i att främja en hållbar och miljövänlig livsstil för kunder och samhället i stort. I strävan efter att minska miljöpåverkan investerar bolaget i energieffektiva lösningar och prövar återbruk. I pågående nybyggnadsprojekt återanvänds byggdelar ifrån andra fastigheter inom bolagets bestånd.

Användande av finansiella instrument

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

Finansiell rapportering

ÄNGELHOLMSLOKALER

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	254 928	243 251	214 578	189 105	196 865
Resultat efter finansiella poster (tkr)	35 249	8 060	13 113	2 799	2 366
Balansomslutning (tkr)	2 106 306	1 869 737	1 753 182	1 742 620	1 612 573
Soliditet (%)	27,6	13,7	14,2	13,7	14,0
Antal anställda	55	51	41	40	38

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	248 866	6 374	255 290
Disposition enligt beslut av årsstämman		6 374	-6 374	0
Erhållna aktieägartillskott		300 000		300 000
Årets resultat			17 370	17 370
Belopp vid årets utgång	50	555 240	17 370	572 661

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	555 240 447
årets vinst	17 370 358
	572 610 805
disponeras så att	
i ny räkning överföres	572 610 805

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

Resultaträkning (tkr)

	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hysesintäkter		249 525	230 847
Övriga förvaltningsintäkter	2	5 403	12 404
Driftkostnader		-122 125	-130 567
Underhållskostnader		-7 363	-12 315
Fastighetsskatt		-102	-223
Driftnetto		125 338	100 146
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-61 993	-63 656
Resultat efter avskrivningar		63 345	36 490
Centrala administrations- och försäljningskostnader	3,4	-13 735	-12 795
Övriga ränteintäkter	5	17 995	19 139
Övriga räntekostnader	6	-10 044	-10 601
Rörelseresultat	7, 8	57 561	32 233
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 438	3 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-27 750	-27 546
		-22 312	-24 173
Resultat efter finansiella poster		35 249	8 060
Bokslutsdispositioner		-11 265	0
Resultat före skatt		23 984	8 060
Skatt på årets resultat	11	-6 614	-1 686
Årets resultat		17 370	6 374

Balansräkning (tkr)

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	12	1 402 279	1 266 124
Mark och markanläggningar	13	200 715	158 105
Inventarier	14	1 540	1 671
Pågående ny- och ombyggnader	15	258 520	256 376
		1 863 054	1 682 276
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	40	40
Uppskjuten skattefodran	17, 18	24 200	24 025
Andra långfristiga fodringar	19	9 000	9 113
		33 240	33 178
Summa anläggningstillgångar		1 896 294	1 715 454
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	9
Fodringar hos koncernföretag		3 975	2 680
Koncernkonto kommunen	29	181 819	124 875
Aktuella skattefordringar		2 256	5 034
Övriga fordringar		13 200	14 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	7 862	7 194
		209 112	154 154
Kassa och bank	29	900	129
Summa omsättningstillgångar		210 012	154 283
SUMMA TILLGÅNGAR		2 106 306	1 869 737

Balansräkning (tkr)

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>	22		
Balanserad vinst eller förlust		555 240	248 866
Årets resultat		17 370	6 374
		572 610	255 240
Summa eget kapital		572 660	255 290
<i>Obeskattade reserver</i>	30	11 265	0
<i>Långfristiga skulder</i>	23		
Skulder till kreditinstitut		480 000	1 080 000
Skulder till koncernföretag	24	300 000	400 000
Summa långfristiga skulder		780 000	1 480 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		200 000	400 000
Leverantörsskulder		53 886	61 678
Skulder till koncernföretag		401 470	105 715
Övriga skulder		9 673	4 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	77 352	62 957
Summa kortfristiga skulder		742 381	134 447
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 106 306	1 869 737

Kassaflödesanalys (tkr)

	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		35 249	8 060
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	72 036	66 275
Betald skatt		-4 011	-13 464
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		103 274	60 871
<i>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-792	37 151
Förändring av rörelseskulder		7 934	14 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten		110 416	112 817
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-252 814	-212 582
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	7 389
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-252 814	-205 193
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		0	100 000
Amortering av lån		-100 000	0
Förändring av långfristiga fordringar		113	270
Aktieägartillskott		300 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		200 113	100 270
Årets kassaflöde		57 715	7 894
Likvida medel vid årets början		125 004	117 110
Likvida medel vid årets slut	29	182 719	125 004

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).

Enligt styrelsebeslut i december 2023 har bolaget från och med 1 januari 2024 beslutat att finansieringen av varje enskilt projekt ska belasta projektet direkt och inte resultaträkningen innan projektet är slutfört. Det innebär att räntekostnader för projekt aktiveras och inkluderas i ett projekts totala kostnad. I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade i jämförelse 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. 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 marknadsposition.

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.

Hyesintäkter redovisas i den period uthyrning 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.

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 nyttjande-

perioder.

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:

Mark	-
Markanläggning	20 år
Stomme	60 år
Tak	45 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Inre ytskikt	30 år
Badrum/våtrum	30 år
El	30 år
VVS	50 år
Vent/styr	30 år
Lgh	30 år
Övrigt	20 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 överförs 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.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omställningstillgångar 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 provas individuellt.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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 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.

Ersättningar 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. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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.

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.

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 Övriga förvaltningsintäkter

	2024	2023
Elstöd	0	8 621
Övriga förvaltningsintäkter	5 403	3 784
Totalt redovisad skatt	5 403	12 405

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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
PwC		
Revisionsuppdraget	232	175
Övriga tjänster	238	212
	470	387

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantal anställda		
Kvinnor	12	9
Män	43	42
	55	51
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 677	1 574
Övriga anställda	24 537	21 165
	26 214	22 739
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	328	456
Pensionskostnader för övriga anställda	2 234	1 231
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 826	7 540
	11 388	9 227
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	37 602	31 966
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	20%	30%
Andel män i styrelsen	80%	70%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	34%	27%
Andel män bland övriga ledande befattningsgavare	66%	73%

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

	2024	2023
Ersättning fastighetstjänster, koncernbolag	1 273	1 534
Försäkringsersättning	60	7 951
Övriga rörelseintäkter	8 555	9 575
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	79
Projektredovisning	8 108	0
	17 996	19 139

Not 6 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Utrangering byggnad	-10 043	-10 009
Övriga rörelsekostnader	-1	-592
	-10 044	-10 601

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretaget

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	29,20%	11,50%
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag koncernen	100%	100%

Inköp som skett från andra företag i koncernen, inklusive Ängelholms kommun, inkluderar markförvärv.

Not 8 Operationell leasing, leasgivare

Framtida minimileasingavgifter som kommer att erhållas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:

	2024	2023
Inom ett år	264 417	246 383
Senare än ett år med inom fem år	663 685	169 122
Senare än fem år	618 178	0
	1 546 280	415 505

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 249 526 (230 845).

Flera av bolagets fastigheter hyrs ut till extern part genom kontrakt med en bestämd löptid. Dessa avtal kan inte sägas upp i förtid och behandlas därför som operationella leasingavtal.

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	5 438	3 373
	5 438	3 373

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga räntekostnader	4 000	14 649
Övriga finansiella kostnader, koncernbolag	5 180	4 830
Räntekostnader koncernbolag	18 570	8 067
	27 750	27 546

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-6 789	-3 568
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	175	1 882
Totalt redovisad skatt	-6 614	-1 686

	2024		2023	
Avstämning av effektiv skattesats	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		23 984		8 060
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 941	20,60	-1 660
Ej avdragsgilla kostnader		-15		-24
Ej avdragsgilla intäkter		393		
Skillnad mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar på byggnader		-330		-1 726
Justering avseende tidigare år		173		
Skattemässig korrigering av bokfört resultat vid försäljning fastighet		-2 069		-157
Temporära skillnader i bokföringsmässiga och skattemässiga restvärden		175		1 881
Redovisad effektiv skatt	27,58	-6 614	20,91	-1 686

Vad avser förändringen av uppskjuten skatt, se not 17 Uppskjuten skattefordran.

Not 12 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 763 401	1 760 496
Inköp	121	766
Försäljningar/utrangeringar	-36 627	-13 537
Omklassificering från pågående ny- och ombyggnad	203 643	15 676
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 930 538	1 763 401
Ingående avskrivningar	-497 276	-440 279
Försäljningar/utrangeringar	26 583	3 528
Årets avskrivningar	-57 566	-60 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-528 259	-497 277
Ingående nedskrivningar	-497 276	-440 279
Försäljningar/utrangeringar	26 583	3 528
Årets avskrivningar	-57 566	-60 526
Utgående ackumulerade avskrivningar	-528 259	-497 277
Utgående redovisat värde	1 402 279	1 266 124

Not 13 Mark och markanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	171 157	170 993
Omklassificeringar från pågående arbeten	46 587	164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	217 744	171 157
Ingående avskrivningar	-13 052	-10 400
Årets avskrivningar	-3 977	-2 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 029	-13 052
Utgående redovisat värde	200 715	158 105
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>		
Redovisat värde	1 602 994	1 424 229
Verkligt värde	3 061 000	2 845 100

Värderingen görs som en avkastningsvärdering vilken innebär att varje enskild fastighets driftnetto divideras med ett direktavkastningskrav för respektive ort och fastighetstyp vilket varierar mellan 5,4- 8% (fg år 3- 6%).

Not 14 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 800	8 180
Inköp	321	1 640
Försäljningar	0	-20
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 121	9 800
Ingående avskrivningar	-8 130	-7 671
Försäljningar	0	20
Årets avskrivningar	-451	-478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 581	-8 129
Utgående redovisat värde	1 540	1 671

Not 15 Pågående ny- och ombyggnationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	256 376	62 041
Inköp	252 374	210 175
Överfört till byggnader	-203 643	-15 676
Överfört till mark och markanläggningar	-46 587	-164
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	258 520	256 376
Utgående redovisat värde	258 520	256 376

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40	40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40	40
Utgående redovisat värde	40	40

Not 17 Uppskjutna skatter

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	24 025	22 143
Årets avsättningar	175	1 882
Belopp vid årets utgång	24 200	24 025

Den uppskjutna skattefordran avser temporära skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga av- och nedskrivningar på byggnader. Se även not 11 Aktuell och Uppskjuten skatt.

Not 18 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter	24 200	24 200
	24 200	24 200
2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Netto
Temporära skillnader avseende fastigheter	24 025	24 025
	24 025	24 025

Not 19 Andra långfristiga fodringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 113	9 383
Amorteringar, avgående fodringar	-113	-270
Belopp vid årets utgång	9 000	9 113
Utgående redovisat värde	9 000	9 113

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantör	5 402	6 927
Övrigt	2 460	266
	7 862	7 193

Not 21 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvotvärde
A-aktier	50 000	1
	50 000	

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till resultatdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserad vinst	555 240
årets vinst	17 370
	572 611
disponeras så att	
i ny räkning överföres	572 611

Not 23 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller om 1-5 år samt senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag 1-5 år	100 000	300 000
Skulder till kreditinstitut 1- 5 år	680 000	680 000
	780 000	980 000

Not 24 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 riskhantering- en är fastlagda i en av styrelsen beslutad finanspolicy.

Per bokslutsdagen finns ränteswapar som totalt uppgår till 300 MSEK (-). Den genomsnittliga räntebindningstiden för den totala skuldportföljen uppgår till 3,05 år (2,36) och den genomsnittliga effektiva räntan uppgår till 2,07% (1,72%). Marknadsvärdet på ränteswaparna uppgår till 1,1 MSEK (-).

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/ övervärdet 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. Säkringsförhål- landet skall vara effektivt och dokumenteras när säkring ingås. Uppföljning av ekonomisk relation och effektivitet sker löpande via rutiner för finansiell rapportering. Särskild doku- mentation är upprättad som bl.a. fastlägger strategier och mål för riskhanteringen.

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

	2024-12-31	2023-12-31
Inom 0-1 år	300	500
Inom 1-2 år	200	200
Inom 2-3 år	380	200
Inom 3-4 år	0	380
Inom 4-5 år	200	0
Inom 5-6 år	100	200
Inom 6-7 år	200	0
Inom 7-8 år	0	0
Inom 8-9 år	0	0
Inom 9-10 år	0	0
	1 380	1 480

Not 25 Checkräkningskredit

	2024-12-31	2023-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	10 000	10 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	3 179	2 612
Upplupna räntekostnader	1 193	1 738
Övriga upplupna kostnader	615	739
Förutbetalda hyresintäkter	72 365	57 867
	77 352	62 956

Not 27 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Borgensåtagande i Fastigo	511	444
	511	444

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	61 993	63 656
Utrangeringar	10 043	10 008
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-7 389
	72 036	66 275

Not 29 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	900	129
Koncernkonto som klassificerats som fodran hos koncernföretag	181 819	124 875
	182 719	125 004

Not 30 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiseringsfond vid 2024 års taxering	11 265	0
	11 265	0

Reslutat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse den 7 maj 2025.

Ängelholm den 24 mars 2025

Sten Christiansson
Ordförande

Lennart Engström
Förste vice ordförande

Agneta Eklund
Andre vice ordförande

Gert Nilsson
Ledamot

Pontus Myrenberg
Ledamot

Pernilla Nevsten
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 3 april 2025.

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 2024.

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 2024 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 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 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 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till 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 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 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 3 april 2025
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 2024

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

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 samt de lagar och föreskrifter som gäller för verksamheten.

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 april 2025

Ragnar Steen
Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor

Kerstin Engle
Av fullmäktige utsedd lekmannarevisor

Fastighetsförteckning AB Ängelholmshem, bilaga 1

Fastighet	Redovisat värde	Taxeringsvärde	Antal lägenheter	Lägenhetsyta	Antal lokaler	Lokalyta
Bostadsfastigheter						
Aftonfalken 1	6 145	10 324	20	1 260	-	-
Arrendatorn 1	29 724	74 970	120	8 421	7	295
Betan 1	148 241	131 200	108	7 645	-	-
Blåsippan 7	3 283	6 248	9	718	-	-
Bofinken 5 och 7	9 794	44 171	50	3 470	-	-
Dalripan 2	8 372	16 011	37	1 942	-	-
Dvärgbjörken 19	5 601	12 085	22	1 240	-	-
Fågelsången 1	45 413	96 800	118	6 864	-	-
Gräsklipparen 1	67 278	49 078	44	2 946	-	-
Gördelmakaren 31	10 393	15 600	36	1 669	1	16
Harnacka 4:89	1 942	3 167	10	524	1	30
Hjärnarp 1:39	3 698	2 125	4	140	-	-
Häcksaxen 5/Stickspaden 7	40 365	31 352	29	1 980	-	-
Konvaljen 1-4	59 779	97 505	153	8 943	10	778
Kornet 1	18 270	18 369	24	1 547	-	-
Kulltorp III	178 947	322 199	326	25 078	12	368
Liljekonvaljen 4	2 944	8 764	17	989	-	-
Liljekonvaljen 12	15 955	26 625	42	2 493	1	36
Linden 23	23 684	38 418	58	4 330	1	8
* Majblomman 1	18 151	34 400	66	3 857	1	12
Montören 1 och Svetsaren 1	66 227	28 768	131	9 696	2	550
Munka Ljungby 3:148	36 695	53 024	76	4 316	-	-
Näktergalen 17	67 318	98 800	120	7 127	-	-
Odalmannen 1	107 442	49 730	58	4 049	2	124
Odalmannen 2	24 772	51 969	80	5 637	5	160
Papegojan 4	151 951	122 265	278	23 147	9	1 876
Rosentäppan 1 och 2	62 452	40 610	33	2 119	3	1 450
Rökeriet 1	287 182	170 830	117	7 766	1	515
Rönnen 2	6 098	13 471	35	1 229	3	47
Saftstationen 1	194 006	227 800	229	16 295	-	-
Slakteriet 1	384 343	209 768	154	10 080	8	1 079
Spridaren 1	46 880	45 400	36	2 484	-	-
Strövelstorp 4:12	60 679	37 960	48	3 168	-	-
Strövelstorp 41:3	6 829	7 956	18	1 120	2	27
Strövelstorp 5:164	3 100	2 976	4	140	-	-
Strövelstorp 5:165	3 082	2 976	4	140	-	-
Strövelstorp 5:166	6 159	5 786	8	280	-	-
Syrenen 16	4 799	9 371	16	886	-	-
Söndrebalj 7:106	28 016	32 054	22	1 760	-	-
Söndrebalj 7:130	3 702	2 312	4	140	-	-
Söndrebalj 7:131	3 702	2 125	4	140	-	-
Tallbiten 18	24 351	26 759	20	1 360	2	1 690
Tofta Gård 1	7 961	29 000	54	3 360	-	-
Torlarp 10:1	6 644	4 732	19	836	-	-
Tusenskönan 1	41 347	73 411	100	6 596	3	108
Vitsippan 5	62 909	124 277	209	11 667	5	405
Vågmästaren 1	37 850	108 600	166	9 221	1	32
**Willan 7:2	37 451		31	1 755	1	54
Ängelholm 5:66	3 021	3 645	4	140	-	-
Össjö 26:147	7 550	1 740	8	280	-	-
Össjö 26:77	326	4 768	6	285	1	30
Parkeringshus						
Vågmästaren 1	9 934	12 000	-	-	-	-
Övriga lokaler						
Avenboken 18	7 394	157	-	-	10	1 530
Lundvivan 1	7 466	2 159	-	-	1	103
Läkaren 2	45 179	-	-	-	3	1 933
Summa	2 552 796	2 646 610	3 386	223 320	96	13 256

* Tomträtt ** Skattebefriad specialfastighet

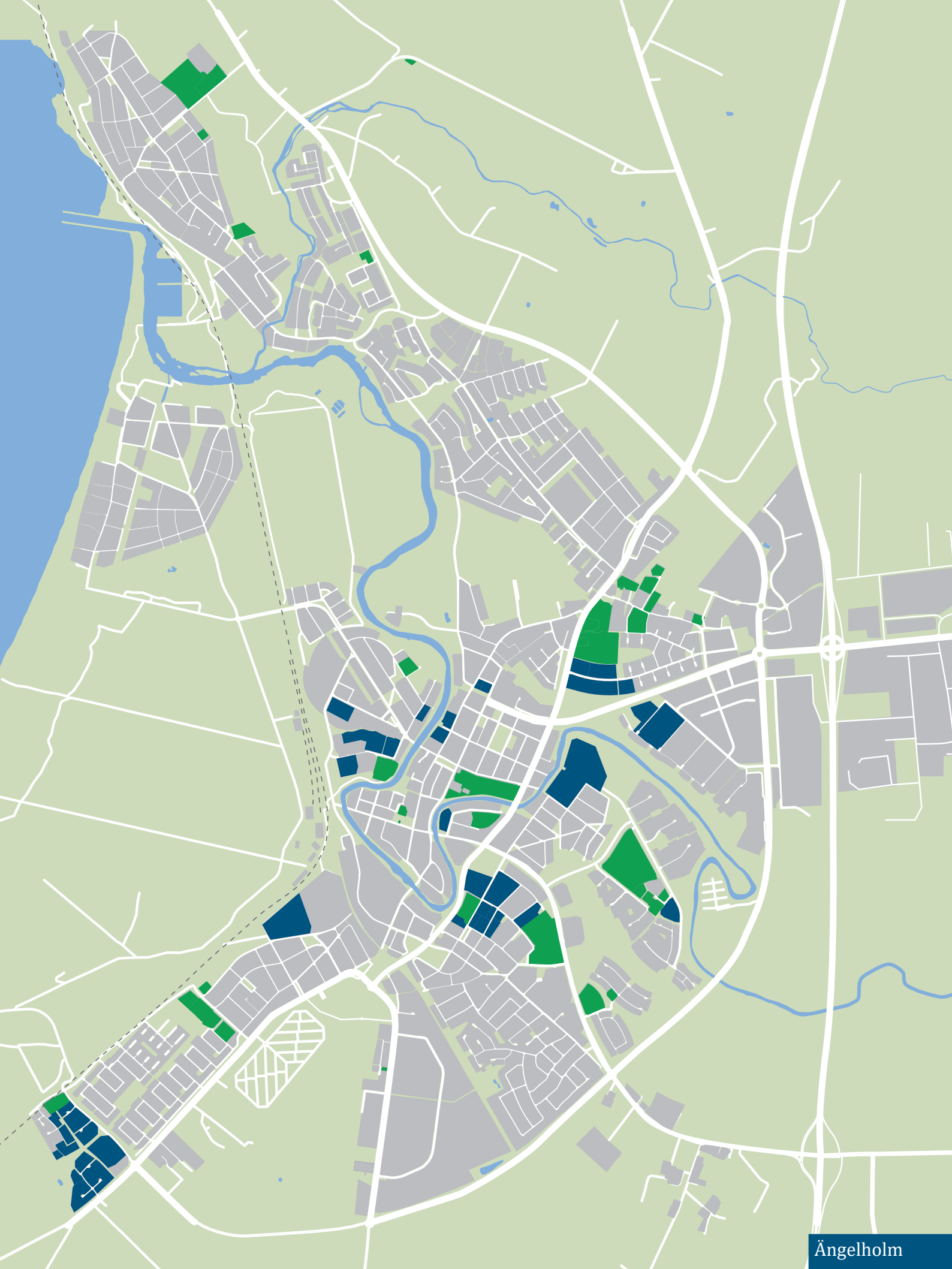
Fastighetsförteckning AB Ängelholmslokaler, bilaga 2

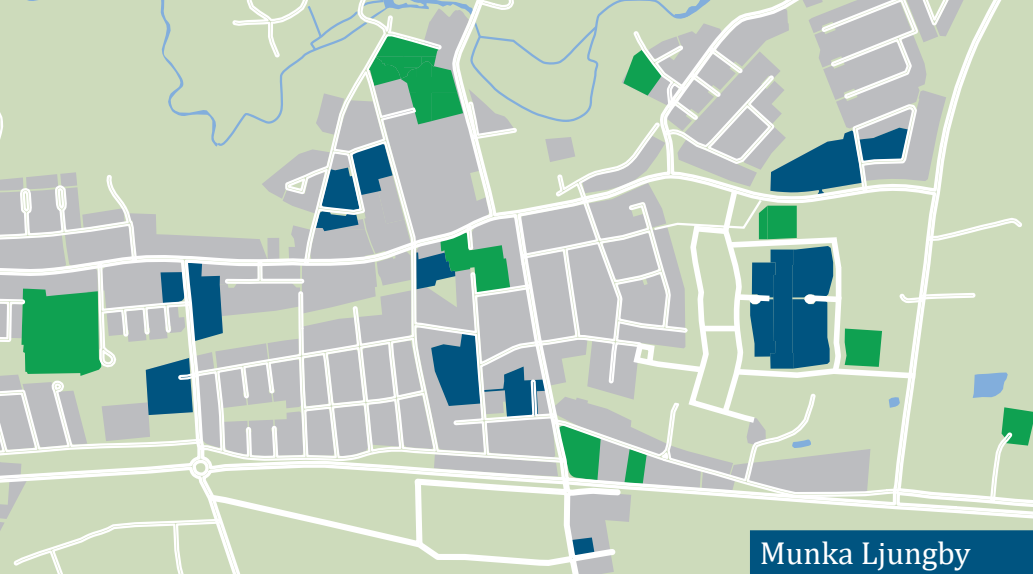
Fastighet	Redovisat värde	Antal lokaler	Lokalyta
Lokaler			
Adjunkten 1	4 096	1	4 822
Ankan 16	96 722	1	24 636
Ausås 60:1	767	1	469
Duvan 9	76 995	1	5 084
Folkhögskolan 6	36 647	3	6 274
Gamlaholm 1:3	656	1	749
Harnacka 4:105	30 700	3	5 250
Harnacka 4:89	3 899	1	810
Hirsén 1	1 214	1	406
Hjorten 13	20 972	2	3 667
Idegranen 18	21 746	1	3 142
Jordgubbsfältet 1	26 922	1	1 134
Klockaren 6	11 260	1	310
Magistern 4	47 176	4	18 779
Magnarp 5:91	32 290	2	7 883
Majblomman 3	260 260	1	9 716
Margretetorp 2:21	1 568	1	717
Margretetorp 2:38	2 095	1	96
Munka Ljungby 3:147	598	-	-
Munka Ljungby 8:24	3 061	1	825
Månen 1	1 188	1	406
Pastorn 2	32 591	2	3 239
Rapsen 2	1 150	1	407
Rebbelberga 18:8	1 593	1	110
Rektorn 1	155 513	1	10 562
Rektorn 2	8 342	1	663
Rektorn 3	34 710	1	869
Råkan 2	2 819	1	570
Råsunda 1	12 795	1	1 163
Räfsan 3	29 008	1	933
Sellerin 1	8 967	2	3 137
Staget 6	2 232	1	552
Svarthättan 1:1	38 350	1	4 985
Svarthättan 1:2	6 623	1	900
Svartmesen 1	1 167	1	406
Sälgen 3	4 701	1	3 617
Söndrebalj 11:1	65 684	2	4 985
Söndrebalj 7:138	55 708	1	1428
Söndrebalj 7:65	7 789	1	1 250
Tegelbruket 11	77 832	1	1820
Torlarp 3:135	85 423	2	7 880
Valhall 6:140	29 471	2	6 083
Vejby 15:445	2 216	1	596
Vejby 213:2	50 840	2	8 898
Vejby 214:2	41 742	1	360
Vårlöken 25	54 959	1	11 260
Willan 7	36 583	1	8 675
Ängelholm 2:55	4 766	1	718
Ängelholm 2:56	37 402	1	1 185
Ängelholm 2:83	1 224	1	406
Ängelholm 3:116	1 108	1	88
Ärrarp 14:180	4 980	1	633
Össjö 26:100	23 911	1	1 242
Summa	1 603 031	68	184 310

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

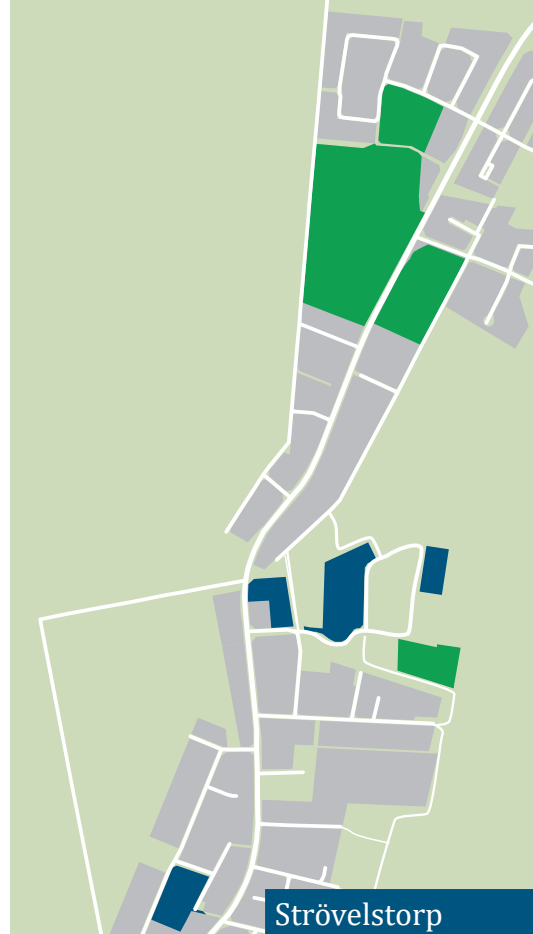


*Visionsbild över den nya Söndrebaljs skola.
Bild: A-konsult*





Munka Ljungby



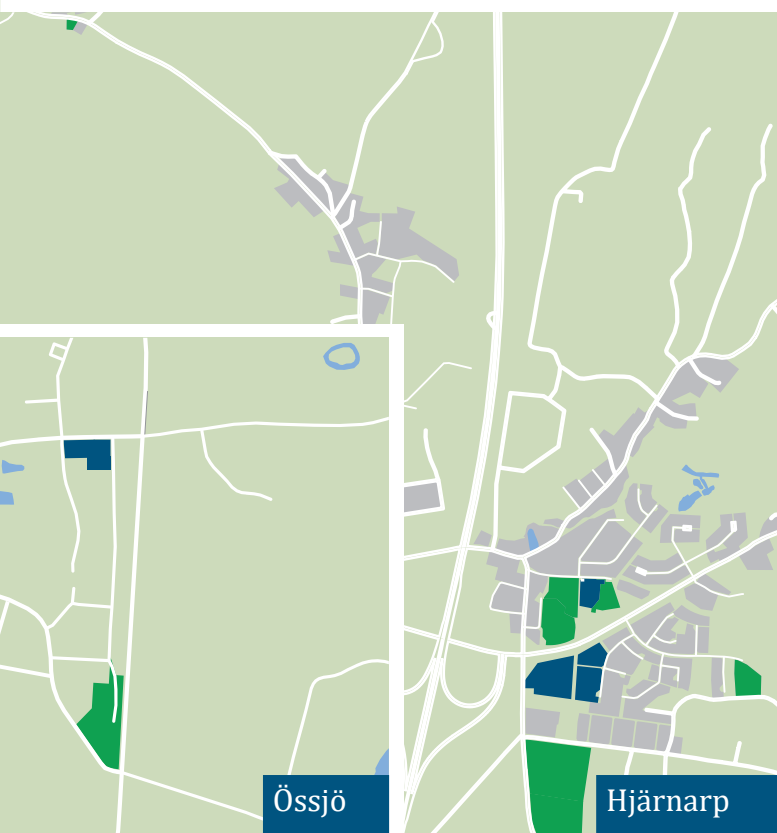
Strövelstorp



Vejbystrand

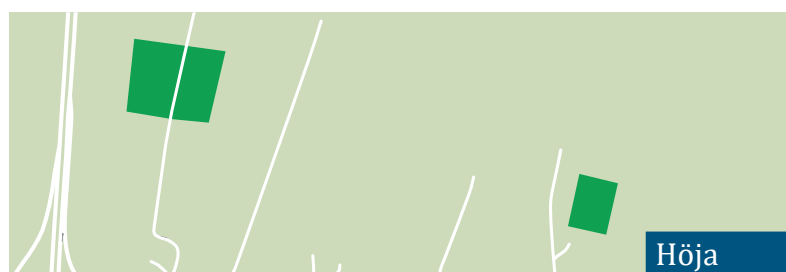


Ausås



Össjö

Hjärnarp



Höja



Tåssjö

- Ängelholmshem
- Ängelholmslokaler

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

