

Års- och koncern- redovisning 2022

Emrahus AB | org.nr: 556927-2361



Innehåll

3	Vårt manifest
4	VD-ord
5	Emramodellen
6	Trender inom LSS
7	Året i korthet
10	Marknaden för LSS
12	Affärsmodell
14	Våra hus
15	Medarbetare
19	Förvaltningsberättelse
22	Resultaträkning och övrigt totalresultat
24	Balansräkning
28	Förändring eget kapital
30	Kassaflödesanalys
32	Redovisningsprinciper
40	Noter
62	Underskrifter
63	Revisionsberättelse

Att vara självklar i sitt eget hem

Oavsett dina förutsättningar så ska du alltid känna dig självklar i ditt eget hem. Såklart. Det är själva kärnan i LSS: möjligheten att få leva sitt liv som alla andra. Det är detta vi har för ögonen varje dag. När vi konceptvecklar LSS-bostäder. När vi bygger dem. När vi förvaltar dem. Genom hela kedjan är det hyresgästen och dess behov som ska stå i främsta rummet. Alltid.

Men det kräver också ständig rörelse framåt. Precis som forskningen är i ständig rörelse. Vi är ett lärande företag som hämtar kunskap. Inte bara från psykologi, specialpedagogik, neurodesign och arbetspedagogik, utan även från de människor som ska leva och arbeta i våra Emrahem.

Men vårt ansvar och våra ambitioner sträcker sig även utanför våra bostäder. Vi kommer från en tradition av miljötank med energisnåla passivhus. Och vi inser att vi verkar i en samhällskontext där vi även behöver ta ett medborgaransvar för att hjälpa till att minska bristen på LSS-bostäder som gäcker många kommuner idag.

Därför arbetar vi utifrån Emramodellen där individ, samhälle och miljö står i centrum. Och varje del hänger ihop med de andra. Därför kan vi inte kompromissa med våra bostäder. Varje beslut vi tar och varje förändring som sker i våra typhus är nogt avvägt mot de fördelar det ger för individen, samhället och miljön.



Ett år av utmaningar och bedrifter

Jag är nog inte ensam om att tänka mycket på ekonomi när jag blickar tillbaka på 2022. Året när pandemi övergick i krig och kraftiga ränteökningar. Det har varit en minst sagt skakig tid.

Man skulle kunna kalla det en ohelig treenighet. Rysslands vedervärdiga invasion av Ukraina skapade skenande el- och materialpriser som har fått det mesta att bli dyrare. Det har i sin tur tvingat Riksbanken att höja räntorna markant. Många har fått det knapert det senaste året, och byggbranschen har påverkats mycket.

Byggkostnadsindex steg under 2022 med 16,3%. Det tillsammans med de ökande räntorna har gjort att många byggaktörer fått det svårt att få en lönsamhet i sina projekt. Idag står många viktiga byggen still när företag tvingas pausa sina verksamheter. Emrahus påverkas naturligtvis också, men vi har kunnat hålla verksamheten i gång. De raskt stigande räntorna har haft störst inverkan på oss men vi har satsat stenhårt på att få ner våra projektkostnader genom att kapa mellanled och få till större avtal.

Trots dessa utmaningar står vi starkt rustade inför framtiden. Och det finns fortfarande en stor, till och med ökande, efterfrågan på LSS-boenden. Jag önskar att jag kunde vara glad för det; det innebär trots allt ytterligare marknadsmöjligheter för en LSS-specialist som oss. Men när Boverkets bostadsmarknadsenkät från 2022 visade att bristen på LSS-boenden hade ökat – efter flera år av minskande underskott – blev jag mest frustrerad. Det här tyder nämligen på ett systemfel som fortfarande inte blivit åtgärdat. Vi måste bli bättre på att bygga bort bristen på LSS-boenden. Varje steg tillbaka från det målet slår mot några av de mest utsatta i samhället.

Krisen i byggbranschen har dock fört med sig vissa fördelar som kan hjälpa oss bygga fler LSS-boenden. När de stora drakarna pausar projekt i väntan på bättre förutsättningar får vi en större tillgång till både tomtmark och entreprenörer. Det innebär att vi kan växla upp i stället för att pausa eller sakta in. Vi ska satsa oss ur den här krisen och fortsätta bygga Sveriges bästa, snyggaste och klokaste LSS-boenden. På så många platser som möjligt.

Även om utmaningarna har varit stora under 2022 har det också varit ett år av bedrifter. Vi har påbörjat vårt nordligaste LSS-boende någonsin, i Funäsdalen, på en vacker tomt med sjöutsikt och skidbacke i ryggen. Och så har vårt flaggskepp växt fram i Landskrona, vår hemkommun. Det är den första byggnaden i Sverige som fått en dubbel certifiering som Miljöbyggnad Guld och passivhus (PHI). Huset stod klart precis efter årsskiftet 2022/2023 och jag är så omåttligt stolt över det. Som grädde på moset har den blivit utsedd till Årets Bygge 2023 i kategorin samhällsfastigheter. Det är en ära att äntligen ha fått sätta ett LSS-boende på kartan på det här sättet!

Vi har tagit oss rakryggade genom 2022 och jag är väldigt optimistisk inför framtiden. Jag är så glad för det fantastiska team vi har byggt upp på Emrahus och allt vi har åstadkommit. Tillsammans skapar vi en ljusare, grönare och schysstare framtid. För alla.

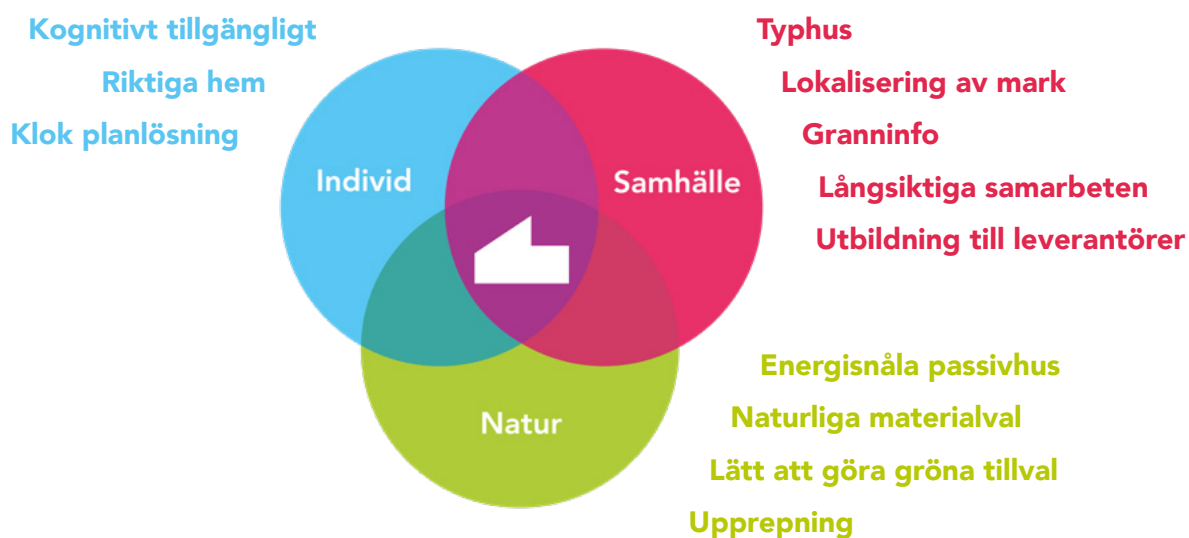


Robin Berkhuizen

VD, ägare och grundare av Emrahus

Så att vi aldrig släpper blicken från det viktigaste

Emramodellen är verktyget som hjälper oss att aldrig tappa fokus från vårt uppdrag. Vi konceptutvecklar, bygger, äger och förvaltar LSS-hem för individen, samhället och naturen. Alla delarna hänger ihop och kompromissar vi på någon del så går det ut över övriga.



Individen

Det är för våra hyresgäster vi ska bygga världens klokaste och schysstaste LSS-hem. Där den fysiska omgivningen alltid fungerar som ett stöd – inte ett hinder – i vardagen. Så det ges möjlighet att leva ett liv som alla andra.

Därför är våra Emraham kognitivt tillgängliga med kloka lösningar för belysning, ljud, luftkvalitet, färg, form och mönster. Planlösningen är alltid utformad för att i största möjliga mån hjälpa till att minimera konflikt och stress. Men viktigast av allt ska varje lägenhet vara ett riktigt hem – utan institutionella markörer. Därför sanerar vi våra lägenheter från onödiga intryck.

Samhället

För oss handlar samhällsansvaret om att bidra till att minska bristen på LSS-bostäder. Idag finns det en brist i nästan hälften av landets kommuner.

För att snabba upp byggandet erbjuder vi färdigdesignade typhus och eftersom många kommuner kämpar med att hitta tomter har vi ett helt team som jobbar bara med detta. Vi jobbar även med granninformation för att förekomma överklaganden.

Naturen

Hela byggbranschen har ett stort ansvar att ta vad gäller miljön. Därför bygger vi bara miljösmarta energisnåla passivhus. Det ger även fördelar för dem som ska bo i husen eftersom byggtekniken gör att lägenheterna blir väldigt tysta, inomhus-temperaturen behagligt jämn över året och inomhusklimatet blir friskare.

Att vi bygger typhus ger mindre spill och effektivare byggprocess med mindre energi. Dessutom använder vi naturliga material i så hög utsträckning som möjligt.

5 trender inom LSS

1. Trygghet

En incident på ett LSS-boende i Enköping ledde under året till att en ung kvinna miste livet. Detta var en otroligt tragisk händelse som media har skrivit mycket om, och den får två effekter på branschen. För det första ser vi att intresset för säkerheten på LSS-boenden ökar – mycket av den här diskussionen har kretsat kring rutiner och personalens kompetens, men även den fysiska miljön spelar en viktig roll. En planlösning som undviker att skapa trånga hörn och vrår är viktig, likaså att samtliga rum ska ha två in- och utgångar. För det andra vet vi att den här typen av incidenter kan spä på och stärka NIMBY¹-effekten. Grannar blir helt enkelt mer benägna att överklaga bygglov för LSS-boenden eftersom de boende upplevs som farliga. Vi håller alltid i grannmöten inför bygglov för att möta den här typen av oro.

3. Flexibla detaljplaner

Detaljplanen kan ha en avgörande roll i möjligheten att bygga LSS-boenden i områden där de behövs. Det har blivit enklare nu när LSS-boenden klassas som bostad och inte vårdinrättning, men än kan alltför snäva detaljplaner sätta käppar i hjulet för nyetableringar. En lösning som används framgångsrikt i bland annat Landskrona stad är flexibla detaljplaner, där man planerar för olika typer av fastighet på samma tomt i stället för att försöka förutse exakt vad som kommer behövas innan det är dags att exploatera marken.

5. Personalens kompetens

Inom LSS är det kompetensfrågan som syns och hörs mest just nu. En undersökning från Socialstyrelsen har visat att personalen på Sveriges LSS-boenden i många fall behöver utveckla sin kompetens. Som svar har myndigheten lämnat ett förslag på ett nationellt kompetenscentrum för frågor om intellektuell funktionsnedsättning och autism inom

2. Arbetsmiljö

Kompetensförsörjning är en stor utmaning inom hela omsorgsbranschen, så även inom LSS. Det är svårt för både kommuner och vårdbolag att anställa tillräckligt många kompetenta medarbetare, och en hög personalomsättning skapar osäkerhet och extra kostnader.

Ett gott ledarskap är en av de viktigaste faktorerna för att skapa en bra arbetsmiljö, men den fysiska miljön på arbetsplatsen spelar också stor roll. LSS-boenden bör därför utformas för att erbjuda en god arbetsmiljö, för att attrahera och hålla kvar personal. Som tur är ligger detta i linje med att skapa en bra livsmiljö för de som bor på LSS-boendena. Genom att öka den fysiska och kognitiva tillgängligheten på ett boende blir det nämligen mer trivsamt även för personalen. Lugna naturfärger, bra belysning, tysta lokaler och hög luftkvalitet gynnar alla som vistas på ett boende, oavsett om de bor eller jobbar där.

4. Barn- och ungdomsboenden på upp gång

Det finns ett stort, uppdämt behov av barn- och ungdomsboenden på flera håll i landet. Av olika anledningar har det funnits en negativ attityd till att etablera den här typen av boenden i många kommuner, men detta har nu luckrats upp. De flesta som får den här insatsen är ungdomar som behöver bo närmre den anpassade skolan.

LSS. Förslaget, som har välkomnats av flera funktionsrättsorganisationer, ligger just nu på regeringens bord. En fråga som tyvärr glöms bort i den här debatten är bristen på LSS-boenden, samt den bristande kompetensen i många kommuner och vårdbolag om hur man bygger grupp- och servicebostäder som är både kognitivt och fysiskt tillgängliga.

¹NIMBY är en akronym som står för Not In My Back Yard. Det beskriver fenomenet som gör att folk motsätter sig nybyggnationer i deras närområde, inte för att de tycker att bygget är dåligt i sig, men för att det ligger nära deras hem.

2022 med Emrahus

2022 blev de stora projektens år för Emrahus. Under det här året har vi byggt vårt största projekt hittills, ett kombinerat service- och gruppboende i vår hemkommun Landskrona. Samtidigt har vi byggstartat vårt nordligaste projekt någonsin i Funäsdalen och lanserat vårt seminariekoncept Kafferepet.

Hembyn i Landskrona – vårt flaggskepp

Vårt första projekt i Landskrona är också vårt största, och det vi är mest stolta över. Det här är första gången vi byggt vårt nya typhus Hembyn, som består av ett gruppboende på markplan och ett serviceboende på ovanvåningen. Huset i Landskrona har en vacker tegelfasad med detaljer i mässing och ett sedumtak med en form som gett projektet sitt smeknamn: den gröna diamanten.

Vi byggde huset åt Landskrona stad som kommer driva verksamheten i den. Det unika upplägget med en kombinerad grupp- och servicebostad gör det möjligt för kommunen att testa mer effektiva arbetssätt som ändå premierar de boendes och personalens välmående. Dessutom blir det möjligt för de boende att göra en autonomikarriär om de i framtiden kan flytta från gruppboenden upp till servicebostaden.

Hembyn i Landskrona är vårt första projekt som vi försett med belysningsystemet Human Centric Lighting (HCL). Vår förhoppning är att det kommer leda till ökat välmående hos personalen och de boende. Det är även den första byggnaden som någonsin certifierats som både Passivhus och Miljöbyggnad Guld. Projektet blev dessutom utsedd till Årets Bygge 2023 inom kategorin samhällsfastigheter.

Hembyn i Landskrona färdigställdes precis efter årsskiftet 2022/2023.



LSS-boende med skidbacke i ryggen

Under första halvan av 2022 kunde vi äntligen ta ett första spadtag för vårt projekt i Funäsdalen. Det är vårt nordligaste projekt hittills. Boendet byggs på en fin tomt med utsikt över Funäsdalsjön och med Funäsdalsberget en kort promenad bort.

Vi samarbetar med ett filmteam för att dokumentera byggandet av LSS-boendet i Funäsdalen. Den färdiga dokumentären kommer vi använda för att visa hur man bygger boenden med omsorg för personalen, hyresgästerna och platsen den tar form på.

Stärkt fokus på hållbarhet

Hållbarhet ligger i vårt DNA. Alla våra LSS-boenden byggs som certifierade passivhus och med naturliga material. Och under 2022 har vi valt att satsa ännu mer på hållbarhetsfrågan. Vi har startat en hållbarhetsgrupp som tar ett helhetsgrepp om vårt hållbarhetsarbete, gått med i Landskrona Miljöforum, och definierat vilka av de globala må-

len för hållbar utveckling som vår verksamhet ska bidra till.

Den sociala hållbarheten är minst lika viktig för oss som den miljömässiga. Under 2022 har vi fortsatt sponsra ett antal verksamheter som på olika sätt gör det möjligt för personer med funktionsnedsättningar att ha en aktiv fritid.

Nya krafter utvecklar företaget

Under 2022 expanderade vi och anställde tre nya medarbetare i var och en av våra avdelningar. Fredrik kompletterar marknadsavdelningen med kompetens inom strategi och PR. Erica bidrar till projektutvecklingsteamet med mångårig erfarenhet av bygglovsprocesser. Martin stärker projektledargänget med flerårig erfarenhet som projektledare på IKEA. Du kan läsa en intervju med Erica på sida 16.

Kafferepet sprider kunskap om LSS-boenden

Det finns fortfarande en utbredd brist på LSS-boenden i hela Sverige och kommunerna kämpar för att bygga bort underskottet. Tyvärr bygger många fortfarande ogenomtänkta grupp- och servicebostäder som inte är kognitivt tillgängliga. Det ville vi råda bot på, så vi designade seminariekonceptet Kafferepet.



Vårt mål är att besöka samtliga 21 av landets regioner, med tre Emma-fåtöljer och en uppsättning finporlin i bagaget. På plats ska vi prata med kommunerna i varje region om hur man bygger bra LSS-boenden. På seminariet pratar vi om kognitiv tillgänglighet, rimliga och orimliga skäl till att ha brist på boenden, och hur man skapar

en tillgänglighetsanpassad utemiljö. Med oss har vi psykologen Bo Hejlskov Elvén, vårt dotterbolag Boet och vår samarbetspartner Brisa. Boet är ett digitalt verksamhetsstöd för LSS-boenden och Brisa är landskapsarkitekter specialiserade på att skapa tillgängliga utemiljöer för personer med kognitiva funktionsnedsättningar. Under 2022 besökte vi Halland, Kronoberg, Blekinge, Jönköping och Skåne.

Tala är silver, lyssna är guld

Att lyssna på våra kunder för att bättre förstå deras behov, samt hur de ser på oss och vår produkt, är viktigt för oss. Alla relationer blir trots allt bättre när man lyssnar på varandra! Därför genomförde vi under 2022 vår första stora kundundersökning, där vi höll i djupintervjuer med ett urval av våra kunder.

Kundundersökningens resultat visar att våra kunder är väldigt nöjda både med oss som samarbetspart och med husen vi levererar. Vi fick många goda vitsord under intervjuerna, vilket är ett kvitto på att vi gör ett bra jobb. Undersökningen visade också att det finns saker vi kan utveckla, som hur vi hanterar kommunikationen i utmanande projekt. Kundundersökningen använder vi som underlag i vår verksamhetsutveckling.



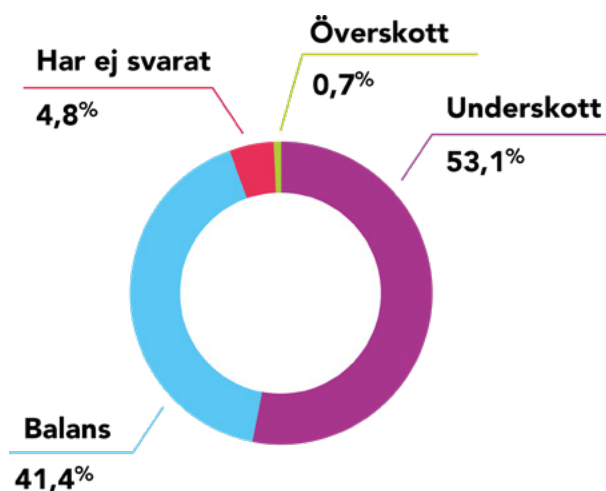
Stor brist på LSS-bostäder i många kommuner

Bristen på LSS-bostäder i landets kommuner är omfattande. 2022 hade 154 kommuner underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättningar, enligt Boverkets årliga rapport. Det är en ökning jämfört med 2021 och ett trendbrott då vi sett ett gradvis minskande underskott de senaste åren.

Bristen på LSS-bostäder

2022 hade 29 897 vuxna LSS-boende som insats. Boende är den näst största insatsen efter daglig verksamhet och står för 25% av insatserna.

2022 hade 152 kommuner underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Största bristen gäller gruppboende.



Cirkeldiagram över kommunernas utbud av LSS-bostäder enligt Boverkets rapport från 2022.

Konsekvenser för kommunen blir böter

Om kommunen inte kan erbjuda ett LSS-boende till en person som är berättigad insatsen inom skälig tid så kan kommunen behöva betala vite för varje dag de inte kan erbjuda bostad. För vissa kommuner har det handlat om miljontals kronor i viten.

Konsekvensen för individen stor

Bristen på LSS-bostad gör att många får vänta

orimligt länge på en lägenhet som de enligt lagen har rätt till. Det skapar hinder för individuell utveckling och frigörelse från föräldrahemmet.

Det gör också att vårdnadshavare i längre utsträckning behöver fortsätta jobba deltid för att finnas till hands för sitt barn.

Bristen gör också att det blir svårare att byta bostad när du väl flyttat in då omsättningen på lägenheter är låg. Det gör det också svårare att välja sitt framtida boende.

Världsläget påverkar, men efterfrågan kvarstår.

Bristen på LSS-bostäder har succesivt minskat under de senaste åren, förutom förra årets trendbrott, men byggandet har inte varit i den takt som kommunerna förväntat sig. För sex år sedan upp-gav 174 kommuner att de kommer hinna bygga i kapp till 2021 vilket inte är fallet när vi nu står med facit i hand. Det kommer finnas ett fortsatt stort behov av att bygga LSS-lägenheter de kommande åren.

Världsläget har påverkat stora delar av byggbranschen, men behovet av samhällsfastigheter står fast. Det här är en del av sektorn med ett stabilt behov som bara kommer öka under de kommande åren.

Vi ser också att den rådande energikrisen har gjort många medvetna om fördelarna med energieffektiva byggnader. Det lär öka efterfrågan på fastigheter byggda som passivhus på både kort och lång sikt.

Skälen till långsam byggtakt varierar

Det finns en rad förklaringar till varför bristen på

LSS-bostäder kvarstår. Vissa skäl är starkare än andra. Emrahus har byggt upp sitt erbjudande för att hjälpa kommunerna att möta dessa hinder i så stor utsträckning som möjligt.

Brist på tomter: I vissa större kommuner upplever kommunen att bristen på tomter är en utmaning. Särskilt tomter som omfattas av en detaljplan och som uppfyller kraven för LSS med närhet till kommunikationsmedel och liknande. Emrahus hjälper kommunen att hitta lämpliga tomter.

Kostnad och byggtakt: Att bygga ett LSS-boende kan bli överraskande kostsamt och ta lång tid om man ska designa ett boende från start varje gång och inte återvinner erfarenhet som finns. Genom att använda typhus och erfarna LSS-specialister som Emrahus så säkerställer man kort byggtid och en fast kostnad.

Okunskap: Okunskap leder inte bara till långa byggtider och kostnad när hjulet måste uppfinnas på nytt. Det ökar också risken för att man bygger boendet fel från början. Exempelvis med högljudd ventilation eller en planlösning som skapar konflikter. Det kan leda till att man behöver bygga om boendet.

Grannöverklaganden: Det är inte helt ovanligt att grannar går ihop och överklagar beslutet att bygga LSS-bostad i deras närområde. Av överklaganden att döma beror det ofta på okunskap eller rädsla. Det finns ett helt forskningsfält som

går under begreppet NIMBY (Not In My Backyard) som har tittat på varför grannöverklaganden ofta sker i samband med olika omsorgsverksamheter i närområdet. Emrahus har alltid grannmöten för att informera och bemöta grannarnas frågor för att förebygga risken för överklaganden. Emrahus har hittills inte förlorat ett enda bygglov som överklagats – däremot leder det till förseningar.

Vad är ett LSS-boende?

LSS-boende är en insats enligt *Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade* (LSS) och kan erbjudas personer med funktionsnedsättning. Det finns tre olika sorters LSS-boenden: gruppboende, serviceboende och annan särskilt anpassad bostad och de skiljer sig åt vad gäller behovet av stöd för de som ska bo där.

I folkmun kallar vi det LSS-bostad, men det riktiga namnet på insatsen är "Bostad med särskild service för vuxna eller annan särskilt anpassad bostad". Hyresgästen betalar hyra för sin lägenhet och boendet kan drivas av kommunen eller av ett privat omsorgsbolag eller stiftelse.

Källor:

Bostadsmarknadsenkäten 2022, Boverket.

<https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/funktionsnedsattning/> [hämtad 2022-05-10]

Bilaga – Tabeller – Statistik om insatser enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade 2022

<https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/statistik/2023-4-8480-tabeller.xlsx> [hämtad 2022-05-10]

Från nyfikna frågor till färdiga hus

Emrahus ska vara ett lärande företag som utvecklas i takt med forskningen. Och fokus ligger alltid på hyresgästen. För att säkerställa kvaliteten har vi byggt på vår affärsmodell till att nu omfatta hela kedjan: från konceptutveckling till bygg till långsiktig förvaltning av LSS-bostäder.



Vi konceptutvecklar

Detta är alltid första steget. Det är i den här fasen vi designar våra hus vilket alltid börjar med nyfikna frågor. Till de som är hyresgäster. Till personalen. Till psykologer. Till neurodesigners. Till arkitekter. Till alla som kan tänkas komma med klokskap. Denna kunskapsinsamling har gett oss ett enormt kunskapsförsprång.

Varenda liten detalj i våra hus är genomtänkt. Därför jobbar vi med typhus – så vi inte behöver kompromissa på designelement och planlösningar som vi vet fungerar - som vi har hunnit utvärdera och designa om under åren.

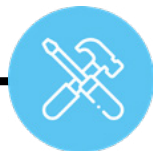
Med typhusen behåller vi det som fungerar men gör årligen uppdateringar, tillägg och justeringar utifrån ny kunskap och forskning.

Typhusen är inte bara en metod för kunskapsåtervinning – det sparar dessutom tid för kunden i projekteringsfasen. Kunden vet att de får något som är beprövat och fungerande samtidigt som det går snabbare att bygga än att börja rita på ett boende från noll.

Vi bygger

Med vår bakgrund inom passivhus har vi utvecklat ett eget byggsystem som är otroligt effektivt, tätt och passivhusanpassat. Alla våra LSS-boenden byggs som energisnåla passivhus.

Vi har ett nära samarbete och långsiktiga samarbetsavtal med byggtreprenörer, installatörer och leverantörer runt om i landet som gör att vi i princip kan bygga varsomhelst. Vi föredrar långsiktiga samarbeten för att jobba tillsammans



med människor som lärt sig förstå vem det är vi bygger för, och att varje detalj i husen är där av en anledning. Så att våra tankar och intentioner inte försvinner eller byts ut till något sämre under byggprocessen.

I de fall då byggtreprenaden utses av kunden genom upphandling är vi hela tiden närvarande i byggprocessen med egna projektledare på plats. Vi utbildar även byggtreprenörerna i passivhus och vad LSS-boende är för att säkerställa att de förstår vem vi bygger för.

Vi äger och förvaltar

Den stora nyheten för 2021 var att fastighetsbolaget Balder gick in som delägare i Emrahus. Den investeringen skapade de ekonomiska förutsättningarna för oss att behålla LSS-husen som förvaltare. Tidigare sålde vi de färdiga husen till andra fastighetsbolag.

Genom att fortsätta att äga och förvalta husen över tid skapas en trygghet för både hyresgäster och utförande verksamhet såsom kommun eller vårdbolag eftersom investeringar i huset görs på lång sikt.

Vi kan också säkerställa att intentionerna med vår planlösning, färgsättning, designelement och tankar kring kognitiv tillgänglighet inte ruckas på genom ogenomtänkt renovering i framtiden. Det gör att vi även kan uppgradera husen över tid i takt med att nya hus får nya funktioner.

Att äga och förvalta husen var ett viktigt led för oss att kunna se till att hyresgästen får ett bra boende livet ut.



Typhus för alla lägen



KLOKHUSET



GATHUSET



HEMBYN



VÅRSTUGAN



EGENGÅRDEN

Vi har typhus för olika typer av områden och tomtförutsättningar. Gemensamt för alla är att vi med våra planlösningar vill vi bygga bort konflikter. Det skapar harmoni för både hyresgäster och personal.

I alla våra boenden för vuxna har vi alltid vår typlägenhet. Den har vi tagit fram tillsammans med experter och är grunden för att skapa en trygg bostad där hyresgästen blir självklar i sitt eget hem. Lägenheten är flexibel så att man ska kunna bo kvar hela livet – om man vill – oavsett om ens fysiska förutsättningar förändras.

Klokhuset och Bohuset är det gruppboende vi bygger allra mest. Klokhuset har vi tagit fram särskilt för att passa bra in bland klassiska villor och fasadmateriel och färg kan varieras beroende på omgivningen.

Gathuset som är vårt 2-plansgruppboende tog vi fram för stadsmiljö. Huset ser i första anblick ut som fyra radhus men har som alla våra gruppboenden 6 lägenheter.

Egengården är vårt serviceboende. Den stora skillnaden mot gruppboendena är att de 8 lägenheterna nås direkt utifrån. Husets U-form med väändplatsen framför skapar en härlig gårdskänsla.

Vårt barn- och ungdomsboende kallar vi Vårstugan, eller Storstugan med utökad tillgänglighet. Här har vi jobbat ihop med en neurodesigner för att skapa en miljö som är lugn och trygg.

Hembyn är ett koncept vi tagit fram särskilt för kommuner. Den har 6 lägenheter i ett gruppboende på bottenvåningen och 7 lägenheter i ett serviceboende på övre plan. Tanken är att man ska kunna göra boendekarriär utan att behöva lämna en miljö man känner sig trygg och hemma i.

För de särskilda situationer där en hyresgäst inte klarar av att bo med så många grannar har vi Hemtorpet och Granntorpet med en eller två lägenheter och utrymmen för personal att finnas dygnet runt (ej med på bild ovan).

Kulturen ska sitta i väggarna

Våra medarbetare bär upp vår verksamhet varje dag – då är det viktigt att se till att de orkar och gör det med glädje. Våra medarbetare rekryteras från olika närliggande kunskapsområden såsom omsorg, design, arkitektur och olika ingenjörinriktningar.



Emrahsgänget på rullskridsko-aktivitet i november 2022.

Självklart erbjuder vi alla medarbetare tjänstepension, friskvård och förmåner som man bör förvänta sig av en seriös arbetsgivare. Men för oss är det viktigt att medarbetarna jobbar som ett team och det bygger man i de små detaljerna som gemensam frukost varje morgon, strategidagar och personalaktiviteter varje månad – i år har det varit allt från bågskytte till rullskridskor.

Det är viktigt att våra medarbetare förstår hyresgästerna som vi bygger för och deras behov. Därför förväntar vi oss att alla medarbetare, oavsett vad de jobbar med, ska göra en veckas praktik på

ett LSS-boende som företaget samarbetar med. Det har varit en värdefull upplevelse och gett många konkreta idéer framåt även för utvecklingen av våra LSS-bostäder.

Våra medarbetare är nyfikna och självdrivande med varierande bakgrunder och kompetenser – det har varit en framgångsnyckel i att bygga ett starkt team med olika infallsvinklar. Många medarbetare har stannat i företaget väldigt länge. Av 16 anställda har 8 varit här längre än 5 år. Medelåldern i företaget är 39 år.

Bygglovs-Erica

Roll: Projektutvecklare

Tid som Emrahusare: 6 månader.

Vad gjorde du innan?

Innan detta jobbade jag som projektledare på Sigma Civil som är ett konsultbolag inom samhällsbyggnadssektorn. Jag var där i fyra år och innan dess jobbade jag som byggnadsinspektör på Svedala kommun. Trivdes väldigt bra på mitt förra jobb men det var något speciellt med Emrahus, en familjär känsla som lockade mig!

Har du någon favoritdetalj i husen?

Färgsättningen känns väldigt hemtrevligt och ombonat, det gillar jag, och att installationerna är så dolda att man knappt tänker på dem. Man känner att man själv skulle kunna bo i ett av våra hus, det ger en liten extra stolthet tycker jag.



Vad gör du om dagarna?

Det är väldigt olika från dag till dag. Jag dammsuger Hemnet på jakt efter tomter, diskuterar med bygglovs-handläggare och försöker hitta nya projekt. Mycket handlar om att kommunicera med olika myndigheter, främst bygglovsavdelningarna. Sen är vi ute en del och tittar på tomter, ibland är det nämligen först när man besöker en plats som man vet om den är lämplig för det vi vill göra.

Trivs du?

Absolut!!!

Ekonomi-Kristina

Roll: Ekonomiassistent

Tid som Emrahusare: 5 år.

Vad lockade dig att börja på Emrahus?

Jag hade ett vikariat på Emrahus 2014, i fyra månader. Det var i skarven mellan att den förra ekonomichen slutade och Maria Hjertqvist (Emrahus ekonomichef och vice-VD) började. Sen ringde Robin mig 2017 när det blivit tydligt att det behövdes mer än en person som jobbade med ekonomin. Jag funderade fram och tillbaka, och insåg att jag ville vara på ett företag som var ungt och nytänkande och lite framåt. Så jag tackade ja. 2014 byggde vi fortfarande villor, så det var en helt annan inriktning på verksamheten när jag kom tillbaka, vilket vara extra kul.



Vad gör du om dagarna?

Allt det löpande som Maria inte hinner med. Bokföring, löner, rapportering till Skatteverket och betalningar, till exempel. Sen får man lägga lite tid på att jaga projektledarna när de glömt attesterat sina fakturor.

Hur ser en riktigt bra arbetsdag ut?

När man har haft några goa skratt med kollegorna. Sen gillar jag när allting stämmer på nedersta raden i balansräkningen, det är riktigt tillfredsställande. Bokslut är också roligt att få jobba med – det är extremt hektiskt, men samtidigt någonting som man inte gör dagligen och då blir det lite extra kul under den perioden.

Projektledar-Magnus

Roll: Projektledare

Tid som Emrahusare: 6 år.

Hur hamnade du på Emrahus?

Det började med en Blocketannons. Jag var mellan jobb och funderade på vad jag egentligen ville göra och varför. Jag kände att jag behövde en utmaning, så jag hörde av mig till Calle (Emrahus projektchef) och vi pratade med varandra. Jag tyckte att det lät spännande, det var något att sätta tänderna i direkt. Just då var det villor som skulle byggas i Arild, det behövdes någon som kunde kasta sig in i det projektet. Sen tycker jag att det är helt underbart att vi jobbar med LSS idag, det är en helt annan miljö att verka i jämfört med att bygga villor.

Vad gör du om dagarna?

Ren projektledning när det gäller LSS-boendena. Det är mycket problemlösning. Sen är det mycket



kundkontakt, både under byggnation och under förvaltningstiden, att se till att allt fungerar som det ska och att kunderna är nöjda.

Jag bevakar också äldre projekt under garantitiden och ser till att garantibesiktningen blir av som den ska. Och mycket resande blir det, för att besöka projekten som jag har ansvar för. Jag hade aldrig kunnat stå inne på kontoret hela dagarna, jag måste få komma ut en del också, så det tycker jag om.

Favoritdetalj i husen?

Jag gillar köken i våra hus, de är trevliga. Det är behagliga färger och intryck när man ser dem, speciellt med de vita bänkskivorna och mörka luckorna. Det är fina kontraster.





Förvaltningsberättelse

Versamhetens art och inriktning

Emrahus AB och dess dotterföretags (koncernen), främst Emrahus Projektutveckling AB, huvudsakliga verksamhet innefattar att utveckla, uppföra och förvalta kloka och schyssta LSS-hem. Marknaden är hela Sverige. LSS står för "Lagen om särskilt stöd och service till vissa funktionshindrade" och är en rättighetslag som ger personer med funktionsnedsättningar rätt till olika typer av stödinsatser för att kunna leva trygga och självständiga liv. En av insatserna som erbjuds personer som omfattas av LSS är LSS-bostad (Bostad med särskild service enligt LSS).

Det finns olika typer av LSS-bostäder som ger individen olika mycket stöd. Det är behovet av stöd som definierar vilken typ av LSS-boende man är berättigad till. Exempel på typer av LSS-boende är Gruppboende, Serviceboende eller Barn- och ungdomsboende. Emrahus är särskilt fokuserat på gruppboende men erbjuder alla typerna av bostäder i sitt utbud.

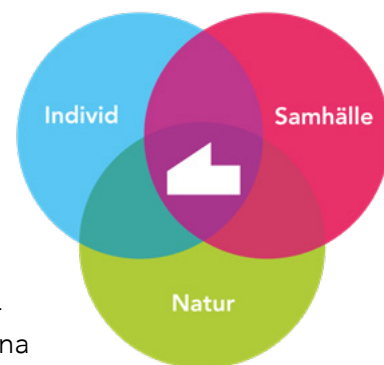
Emrahus utmanar traditionella tankar om hur ett LSS-boende får och ska se ut. Målet är att skapa ett boende med fokus på hyresgästernas villkor. Lägenheternas utformning ska aldrig vara ett hinder för hyresgästens möjlighet att leva ett liv som alla andra – precis som det står skrivet i LSS-lagstiftningen. Utformningen av bostäderna bygger således på forskning och styrs av hyresgästens behov med särskild hänsyn till kognitiv tillgänglighet. Våra hus är unika i sitt slag och går därför under benämningen "Emrahem". Emrahus har under framtagningen av husen samarbetat med några av landets klokaste experter inom psykologi, neurodesign, kognitiv tillgänglighet och arkitektur. I den kontinuerliga produktutvecklingen av koncernens LSS-bostäder arbetar Emrahus utifrån Emramodellen. Emramodellen är en ledstjärna och ett verktyg som hjälper koncernen att aldrig tappa fokus från uppdraget. Modellen definierar hur koncernen ska skapa LSS-hem för (1) individen, (2)

samhället och (3) naturen. Hållbarhet för alla dessa tre målgrupper ska tas i beaktning när koncernen vidareutvecklar sina LSS-bostäder. Det är också värt att nämna att samtliga LSS-hem från Emrahus certifieras som energisnåla passivhus/miljöbyggnad. I alla nya LSS-boende ingår även det digitala verktyget Boet i 36 månader. Boet startade som en idé i Emrahus, men har sedan några år utvecklats i dotterbolaget Valfärdsteknik Sverige AB. Boet ersätter analoga kom-i-håg-lappar, checklistor och planeringstavlor - allt finns istället i hyresgästens och personalens telefoner eller surfplattor. Boet hjälper till med att planlägga hela verksamheten utifrån hyresgästens vardagsaktiviteter.

Alla LSS-bostäder har utvecklats över tid och är utformade som färdiga typhus. På så sätt kompromissar vi inte med den kunskap vi har kring hur ett boende på bästa sätt ska utformas för den boende. Men det minskar också tiden för både projektering och byggnation, samt minskar osäkerheten i bygg- och förvaltningsfaserna. Vi kan också på så sätt minska onödigt materialsvinn och negativ miljöpåverkan och erbjuda bättre ekonomiska förutsättningar i bygg- och förvaltningskedet så att koncernen i sin roll som både byggare och hyresvärd, tillsammans med kommuner och omvårdnadsbolag, kan möta det stora behovet av LSS-lägenheter utan att tumma på kvalitet för de boende.

Viktiga förhållanden

Koncernen har tidigare sålt de LSS-hem som byggts, men ledningen tillsammans med styrelsen bestämde under 2020 att alla nya fastigheter som uppförs ska behållas och förvaltas i fortsättningen. Under 2021 färdigställdes två LSS. I januari 2023 har ytterligare två blivit klara. 31 december 2022



fanns det, förutom de som blivit klara i januari 2023, sju förvaltningsfastigheter under uppförande i olika faser.

Fastigheten, där verksamheten bedrivs, ägs av koncernen och ligger i Häljarp, strax söder om Landskrona.

Detta är tredje räkenskapsåret en koncernredovisning upprättas för koncernen.

Väsentliga händelser

Under räkenskapsåret 2022 har inget LSS färdigställt. Två LSS blev klara i januari 2023. 31 december 2022 finns det totalt nio LSS under uppförande.

Emrahus AB's styrelse kommer att föreslå årsstämman att besluta om en nyemission på 10 MSEK i maj 2023 för att säkra en fortsatt expansion.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder stor brist på LSS-bostäder i Sverige. 50% av Sveriges kommuner, som representerar ca 75% av befolkningen, har enligt Boverket idag brist på LSS-boenden. Ledningen bedömer att det finns förutsättningar för verksamheten att fortsätta växa nästa år. Den största risken, som försvårar tillväxten, är tillgången på byggbar mark och den okunskap som finns i samhället kring vad en LSS-bostad är. Många bygglov överklagas pga att grannarna inte vill ha ett LSS-hem i sin närhet. Däremot leder sällan överklaganden till att projekt hindras där motiveringarna i överklaganden sällan har sådan vikt att de kan ligga till grund för avslag - utan hotet ligger framförallt i att projekt försenas. Det är också svårt att hitta fastigheter där det finns en detaljplan för LSS-boende. Detta medför att de flesta bygglov söks utanför detaljplan och detta försvårar också då det inte är tydligt vilka förutsättningar som gäller och bygglovshandläggare gör olika tolkningar som inte alltid är till vår fördel.

Produktionskostnaderna har ökat men det påverkar inte vår tillväxttakt. Vi arbetar aktivt hela tiden med att få ner kostnaderna. Ökade energipriser och osäkerhet kring priserna bedömer vi kommer att öka efterfrågan för våra energisnåla certifierade passivhus/miljöbyggnad.

Enligt ledningens bedömning finns det idag ingen konkurrent som har samma helhetstänk som Emrahus. Vårt koncept är unikt på marknaden.

Miljö

Ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet bedrivs.

Användning av finansiella instrument

Mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning och exponering för olika risker framgår av not 33.

Hållbarhetsupplysningar

Koncernen bygger koncepthus med långsiktigt hållbara och kvalitativa material. Samtliga hus certifieras som passivhus eller miljöbyggnad. Vårt LSS i Landskrona har certifieras både som passivhus och miljöbyggnad guld. Det finns inget annat LSS i Sverige som har klarat detta. Våra hus ska kunna användas och vara funktionella för många generationer. Lägenheterna i våra hus anpassas till de som ska bo där och vi har byggt bort de hinder som kan uppstå i en vanlig lägenhet för vår målgrupp.

Ett processbaserat kvalitets- och ledningssystem är upprättat för verksamheten.

Flerårsjämförelse moderbolaget

		2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	tkr	36	36	36	36	36
Resultat efter fin poster	tkr	-526	3 622	-324	-373	-10
Balansomslutning	tkr	55 289	59 919	31 563	38 380	44 311
Antal anställda	st	-	-	-	-	-
Soliditet	%	38	69	99	100	100

Flerårsjämförelse koncernen

		2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	tkr	61 727	64 053	75 287
Resultat efter fin poster	tkr	12 126	6 353	10 500
Balansomslutning	tkr	246 475	180 131	139 677
Antal anställda	st	20	18,5	14,5
Soliditet	%	37,9	49,8	49,7

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (tkr):

Överkursfond	78 340
Balanserad vinst/ansamlad vinst från föregående år	-42 904
Årets resultat	-14 611
	20 825

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras	20 285
	20 285

Resultaträkningen och övrigt totalresultat

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Projekt- och entreprenadomsättning	2	15	34 600	36	36
Licensintäkter		2 415	-	-	-
Aktiverat arbete för egen räkning		53 019	27 027	-	-
Hysesintäkter	2	3 042	1 633	-	-
Övriga intäkter		3 236	793	-	-
Summa rörelsens intäkter m.m.		61 727	64 053	36	36
Rörelsens kostnader					
Materialkostnader		-53 625	-56 803	-	-
Övriga externa kostnader	3,4	-7 700	-7 236	-374	-417
Ersättning till anställda/ personalkostnader	5,6	-16 593	-13 927	-60	-47
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	14	30 410	21 727	-	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-422	-622	-	-
Summa rörelsens kostnader m.m.		-47 930	-56 951	-434	-464
Rörelseresultat		13 797	7 102	-398	-428

Resultaträkningen och övrigt totalresultat, fortsättning

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	43	210	-	4 050
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 714	-959	-128	-
Resultat efter finansiella poster		12 126	6 353	-526	3 622
Bokslutsdispositioner	10	-	-	-14 085	-12 539
Skatt på årets resultat	11	-6 196	-4 163	-	-
Årets resultat och totalresultat		5 930	2 190	-14 611	-8 917
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		6 905	4 182		
Innehav utan bestämmande inflytande		-975	-1 992		

Balansräkningar - tillgångar

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar/ Immateriella tillgångar					
Balanserade utvecklingsarbeten och liknande arbeten	12	3 322	821	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		3 322	821	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	3 547	5 950	-	-
Förvaltningsfastigheter	14	216 382	102 680	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	15	343	236	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	737	1 740	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		221 009	110 606	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	-	-	10 187	5 812
Fordringar hos koncernföretag	19	-	-	45 058	52 881
Andra långfristiga fordringar	21	100	-	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		100	0	55 245	58 693
Summa anläggningstillgångar		224 431	111 427	55 245	58 693

Balansräkningar - tillgångar, fortsättning

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar och liknande fordringar	22	3 713	1 702	4	4
Fordringar hos koncernföretag		–	17	–	–
Avtalstillgångar och liknande fordringar	23	6 568	43 015	10	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		804	5 375	30	7
Summa kortfristiga fordringar		11 085	50 109	44	16
Likvida medel/Kassa och bank		10 959	18 595	–	1 210
Summa omsättningstillgångar		22 044	68 704	44	1 226
SUMMA TILLGÅNGAR		246 475	180 131	55 289	59 919

Balansräkningar - eget kapital och skulder

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	24				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		96	96	96	96
Summa bundet eget kapital		96	96	96	96
<i>Fritt eget kapital</i>					
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond		80 697	81 053	78 340	78 340
Balanserat resultat		2 680	3 582	-42 904	-28 034
Årets resultat		6 905	4 182	-14 611	-8 917
Summa fritt eget kapital		90 282	88 817	20 825	41 389
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		90 378	88 913		
Innehav utan bestämmande inflytande		2 976	839		
Summa eget kapital		93 354	89 752	20 921	41 485

Balansräkningar - eget kapital och skulder, fortsättning

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit	26	9 657	–	9 657	–
Skulder till kreditinstitut	25, 27	41 017	41 947	–	–
Byggnadskreditiv	25, 27	68 119	11 478	–	–
Skulder till koncernföretag		–	–	24 647	18 360
Uppskjutna skatteskulder	20	11 640	5 445	–	–
Summa långfristiga skulder		130 433	58 870	34 304	18 360
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	27	1 036	1 037	–	–
Byggnadskreditiv	27	–	15 948	–	–
Leverantörsskulder och liknande skulder		10 892	5 525	–	31
Aktuella skatteskulder		1	215	–	–
Avtalsskulder och liknande skulder		5 192	5 636	33	28
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 567	3 148	31	15
Summa kortfristiga skulder		22 688	31 509	64	74
Totala skulder		153 121	90 379	34 368	18 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		246 475	180 131	55 289	59 919

Koncernens förändring av eget kapital

	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
2021-01-01		77	55 715	10 693	2 868	69 353
Utdelningar				-5 953		-5 953
Teckningsoption				97	73	170
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande				-899	-110	-1 009
Nyemission		19	24 982			25 001
Årets resultat				4 182	-1 992	2 190
2022-01-01		96	80 697	8 120	839	89 752
Utdelningar				-5 953		-5 953
Aktieägartillskott					865	865
Teckningsoption						
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande				513	-347	166
Nyemission					2 594	2 594
Transaktioner med ägarna		-	-	-5 440	3 112	87 424
Årets resultat				6 905	-975	5 930
Årets totalresultat				6 905	-975	5 930
Utgående balans						
2022-12-31	24	96	80 697	9 585	2 976	93 354

Moderföretagets förändring av eget kapital

	Not	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans						
2021-01-01		77	53 358	-20 692	-1 389	31 354
Utdelningar				-5 953		-5 953
Omföring av föregående års resultat				-1 389	1 389	-
Nyemission		19	24 982			25 001
Årets resultat					-8 917	-8 917
Utgående balans						
2021-12-31	24	96	78 340	-28 034	-8 917	41 485
Ingående balans						
2022-01-01		96	78 340	-28 034	-8 917	41 485
Utdelningar				-5 953		-5 953
Omföring av föregående års resultat				-8 917	8 917	-
Årets resultat					-14 611	-14 611
Utgående balans						
2022-12-31	24	96	78 340	-42 904	-14 611	20 921

Kassaflödesanalys

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
Tkr.		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseresultat		13 797	7 102	-398	-428
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	31	-32 763	-21 577	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-18 966	-14 475	-398	-428
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>					
Förändring av tillgångar som ingår i avyttringsgrupper klassificerade som att de innehas till försäljning		-2 306	-	-	-
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		45 241	28 890	-28	-26 643
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-8 821	-26 792	-10	18 225
Nettokassaflöde använt till/från verksamheter under avveckling					
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		15 148	-12 377	-436	-8 846
Investeringsverksamheten					
Erhållen utdelning	8	-	-	-	4 050
Förvärv av aktier i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel	18	-	-1 007	-4 541	-1 057
Försäljning av andelar i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel	18	210	210	166	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-84 371	-41 730	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		320	-	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-100	-	6 287	-
Avyttring av finansiella tillgångar		-	195	7 823	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-83 941	-42 332	9 735	2 993

Kassaflödesanalyser, fortsättning

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		2 592	25 001	–	25 001
Utställd teckningsoption		–	170	–	–
Utbetald utdelning		-5 953	-5 953	-5 953	-5 953
Erhållna koncernbidrag		-	-	398	–
Lämnade koncernbidrag		-	-	-14 483	-12 539
Upptagna lån		56 641	43 000	–	–
Betald ränta	9	-1 714	-959	-128	–
Amortering av lån		-930	-316	–	–
Förändring av checkräkningskredit		9 657	–	9 657	–
Kassaflöde från finansierings- verksamheten		61 157	60 943	-10 509	6 509
Årets kassaflöde		-7 636	6 234	-1 210	656
Likvida medel vid årets början		18 595	12 361	1 210	554
Likvida medel vid årets slut		10 959	18 595	0	1 210
Likvida medel inkluderat i grupp för avyttring					
Likvida medel från kvarvarande verksamheter		10 959	18 595	0	1 210

Noter till de finansiella rapporterna

Redovisnings- och värderingsprinciper

Verksamhetens karaktär

Emrahus ABs och dess dotterföretags (koncernen) huvudsakliga verksamhet har tidigare innefattat att uppföra och sälja LSS-boende i Sverige. Under 2020 fattade koncernens ledning tillsammans med styrelsen beslutet att istället för att sälja fastigheterna behålla och förvalta dem. Under 2021 har de två första förvaltningsfastigheterna färdigställts.

De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan. I de fall moderföretaget tillämpar avvikande principer anges dessa under Moderföretaget nedan.

Emrahus AB har sitt säte i Landskrona. Huvudkontoret finns på Flygeltofta Gård, 261 72 Häljarp.

Allmän information och överensstämmelse med IFRS och fortlevnadsprincipen

Koncernredovisning upprättas enligt IFRS. 2020 var första året koncernredovisning upprättades enligt IFRS. Emrahus AB, koncernens moderföretag, är ett privat aktiebolag som är bildat och har sitt säte i Sverige.

Koncernens finansiella rapporter/koncernredovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner och International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de har antagits av EU. De finansiella rapporterna har upprättats under förutsättning att koncernen bedriver sin verksamhet enligt fortlevnadsprincipen.

Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2022 (inklusive jämförel-

setal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 28 april 2023.

Nya och uppdaterade standards och tolkningar

Nya standards tillämpade per 1 januari 2022

De ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2022 och som därför har börjat tillämpas i år har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning.

Standarder, ändringar och tolkningar rörande befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft och inte tillämpas i förtid av koncernen

Per dagen för godkännandet av dessa konsoliderade finansiella rapporter har vissa nya standarder, ändringar och tolkningar av befintliga standarder som ännu inte trätt i kraft publicerats av IASB. Dessa har inte tillämpats i förtid av koncernen.

Ledningen utgår ifrån att alla relevanta uttalanden kommer att införas i koncernens redovisnings- och värderingsprinciper när uttalandet träder i kraft. Nya standarder, ändringar och förtydliganden som varken tillämpas eller anges nedan förväntas inte ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Betydande redovisnings- och värderingsprinciper

Grunder för upprättande

Koncernens finansiella rapporter har upprättats genom tillämpning av fortlevnadsprincipen, periodiseringsprincipen och utifrån anskaffningsvärden, med undantag för fastigheter, som värderats till verkligt värde. Monetära belopp uttrycks i Sveriges valuta (SEK) och avrundas till närmaste tusental.

När moderbolaget tillämpar andra redovisnings- och värderingsprinciper så framgår detta av Moderföretagets redovisnings- och

värderingsprinciper nedan.

Grund för konsolidering

I koncernredovisningen konsolideras Moderbolagets och dotterföretagens verksamheter fram till och med den 31 december 2022. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december.

Alla koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras vid konsolidering, inklusive realiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag. I de fall realiserade förluster på koncerninterna försäljningar av tillgångar återförs vid konsolidering, prövas även den underliggande tillgångens nedskrivningsbehov utifrån ett koncernperspektiv. Belopp som redovisas i dotterföretags årsredovisningar har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med koncernens redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultat och övrigt totalresultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt.

Koncernen hänför totalresultatet för dotterföretagen till moderföretagets ägare och innehav utan bestämmande inflytande baserat på deras respektive ägarandelar.

Rörelseförvärv

Koncernen tillämpar förvärvsmetoden vid redovisning av rörelseförvärv. Den ersättning som överförs av koncernen för att erhålla ett bestämmande inflytande över ett dotterföretag beräknas som summan av verkliga värden på förvärvsdagen på de överlåtna tillgångarna, de övertagna skulderna och de egetkapitalinstrument som emitterats av koncernen, vilket innefattar det verkliga värdet för en tillgång eller skuld som uppkommit vid en överenskommelse om villkorad köpeskilling. Förvärvskostnader kostnadsförs när de uppkommer.

Intäkter

Grundprincipen i IFRS 15 är att ett företag redovisar en intäkt på det sätt som bäst speglar överföringen av den utlovade varan eller tjänsten till kunden. Koncernens huvudsakliga intäkter år 2022 avser aktiverat arbete för egen räkning av LSS-boende.

Vid bedömningen av om en intäkt ska redovisas följer koncernen en 5-steps process:

1. Identifiera avtalet med kund
2. Identifiera prestationsåtaganden
3. Fastställande av transaktionspriset
4. Fördela transaktionspriset på prestationsåtagandena
5. Redovisa intäkten vid tidpunkten för uppfyllelsen av prestationsåtagandet.

Koncernen har ingått försäljningsavtal som innebär att koncernen tillhandahåller en färdig produkt/fastighet, LSS-boende. Transaktionspriset för ett avtal inkluderar inte belopp som erhållits för tredje parts räkning.

”Intäkten redovisas antingen vid en viss tidpunkt eller över tid, när (eller om) koncernen uppfyller prestationsåtagandena genom att överföra de utlovade varorna och tjänsterna till kunden. Varor och tjänster anses överföras till kund i samband med att kontrollen övergår. Detta kan ske över tid eller vid en tidpunkt. Intäkten ska utgöras av det belopp som bolaget förväntar sig bli ersatt i utbyte för de levererade varorna eller tjänsterna.

Då koncernen är avtalsmässigt bunden att leverera en specifik byggnad och under projektets gång har rätt till betalning är bedömningen att intäkten ska redovisas över tid, det vill säga enligt en inputmetod där intäkter primärt redovisas på basis av nedlagda kostnader i förhållande till totalt förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Detta innebär att koncernens prestation skapar eller förbättrar en tillgång (uppförande av entreprenaden) som kunden kontrollerar under tiden. För att bestämma tidpunkten för

intäktsredovisningen ska kraven för kontroll i IFRS 15 beaktas, men även indikationerna för överföring av kontroll. Koncernen anser att kontrollen övergår till kunden i takt med uppförandet av entreprenaden varvid intäkten för uppförandet redovisas över tid.

Koncernen redovisar en avtalsskuld för mot-tagen ersättning avseende ouppfyllda prestationsåtaganden och redovisar dessa belopp som en övrig skuld i koncernens rapport över finansiell ställning. Å andra sidan, om koncernen uppfyller ett prestationsåtagande innan vederlaget erhålls, redovisar koncernen antingen en avtalstillgång eller en fordran i koncernens rapport över finansiell ställning, beroende på om något annat än tidsaspekten är avgörande för när ersättningen förfaller.”

Entreprenadintäkter

Intäkter från byggverksamheten från avtal med kunder redovisas över tid med hänvisning till framsteg mot färdigställande för varje prestationsåtagande. Koncernens prestation skapar eller förbättrar en tillgång (uppförande av byggnad) som kunden kontrollerar när tillgången skapas eller förbättras varvid intäkten för uppförande bör redovisas över tid enligt lämplig metod. Framsteg mot färdigställande för varje prestationsåtagande beräknas baserat på andelen nedlagda kostnader jämfört med totala beräknade kostnader för varje prestationsåtagande (inputmetod). När utfallet för ett entreprenadkontrakt inte kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt redovisas intäkter i den mån det finns uppkomna kostnader som väntas kunna bli återvunna. När det är sannolikt att de totala kontraktskostnaderna kommer att överstiga de totala intäkterna redovisas den förväntade förlusten omedelbart som en kostnad.

Hysesintäkter

Hysesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hysesintäkter inklusive eventuella tillägg aviseras i förskott. Periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden

redovisas som intäkter. Hysesintäkter kommer att öka kommande år då beslut tagits om att uppförda fastigheter ska förvaltas istället för att avyttras.

Licensintäkter

Licensavtalen klassificeras i sin helhet som operationella avtal. Licenserna avser abonnemang för digitalt verksamhetsstöd. Intäkterna aviseras i förskott. Periodisering av intäkterna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Licensintäkterna kommer att öka då verksamheten växer hela tiden med nya kunder och avtal.

Lånekostnader

Lånekostnader som är direkt hänförliga till förvärv, uppförande eller tillverkning av en kvalificerad tillgång aktiveras under den tidsperiod som krävs för att färdigställa och förbereda tillgången för dess avsedda användning eller försäljning om det inte avser en kvalificerad tillgång som värderas till verkligt värde. I lånekostnader ingår kreditavgifter och liknande. Räntekostnader har kostnadsfört då det inte är ett väsentligt belopp. Övriga lånekostnader kostnadsförs i den period de uppstår och redovisas i posten Finansiella kostnader/Räntekostnader och liknande resultatposter.

Övriga immateriella tillgångar

Initial redovisning av övriga immateriella tillgångar

[Boendeapp \(digitalt hjälpmedel LSS\)/Projektering typhus LSS](#)

Digitala hjälpmedel och projektering typhus som uppfyller villkoren för att särredovisas i ett rörelseförvärv redovisas som immateriella tillgångar och värderas initialt till verkligt värde.

Redovisning i efterföljande perioder

Alla immateriella anläggningstillgångar med begränsad livslängd värderas utifrån anskaffningsvärdet varvid utgifter skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden. Restvärde och nyttjandeperiod omprövas per

varje balansdag. Dessutom sker en nedskrivningsprövning.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

- projektering typhus: 5 år
- boendeapp: 5 år

Tillkommande utgifter för fortsatt utveckling och underhåll av digitalt hjälpmedel har under 2022 aktiverats. De kostnader som har aktiverats är personalkostnader. Tillkommande utgifter för fortsatt utveckling och underhåll av projektering typhus kostnadsförs när de uppkommer.

Om immateriella tillgångar avyttras bestäms realisationsresultatet som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultat i någon av posterna Övriga rörelseintäkter eller Övriga rörelsekostnader.

Fastigheter och inventarier

Mark

Mark värderas initialt till anskaffningsvärde.

Eftersom ingen bestämbar nyttjandeperiod kan fastställas för mark görs ingen avskrivning av de redovisade värdena för mark.

Byggnader och övriga inventarier

Byggnader och övriga inventarier redovisas initialt till anskaffningsvärde eller tillverkningskostnad inklusive direkta utgifter för att få tillgången på plats och i det skick som är nödvändigt för att den ska kunna användas enligt koncernledningens intentioner. Byggnader och övriga inventarier värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar. Befintlig byggnad i koncernen är kontor.

Byggnader och övriga inventarier skrivs av linjärt på anskaffningsvärdet minskat med beräknat restvärde. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

- Byggnader: 20–65 år
- Övriga inventarier: 5 år

Vinster eller förluster som uppstår vid avyttring av byggnader, maskiner och inventarier fastställs som skillnaden mellan vad som erhållits och det redovisade värdet för tillgångarna och redovisas i resultatet i posterna Övriga intäkter/Övriga rörelseintäkter eller Övriga kostnader/Övriga rörelsekostnader.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring och värderas till verkligt värde.

Förvaltningsfastigheter omvärderas årligen och de vinster och förluster som uppstår redovisas i resultatet, och ingår i balansräkningen till sina verkliga värden. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde bygger på externa värderingar gjorda av värderingsinstitut och värderingsexperter ackrediterade av Samhällsbyggarna.

Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

För mer information av värdering av förvaltningsfastigheter se not 14 Förvaltningsfastigheter.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när koncernen blir part i fråga om det finansiella instrumentets avtalade villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när de avtalsenliga rättigheterna avseende den finansiella tillgången upphör, eller när den finansiella tillgången och samtliga betydande risker och fördelar överförs. En finansiell skuld tas bort från rapporten över finansiell ställning/balansräkningen när den utsläcks, d.v.s när den fullgörs, annulleras eller upphör.

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

Förutom de kundfordringar som inte innehåller en betydande finansieringskomponent och värderas till transaktionspriset i enlighet med IFRS 15, värderas alla finansiella tillgångar initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (i förekommande fall).

Samtliga finansiella tillgångar klassificeras i kategorin Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde.

Klassificeringen bestäms både av:

- koncernens affärsmodell för förvaltningen av den finansiella tillgången och
- egenskaperna hos de avtalsenliga kassaflödena från den finansiella tillgången.

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde om tillgångarna uppfyller följande villkor och inte redovisas till verkligt värde via resultatet:

- de innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inneha de finansiella tillgångarna och inkassera avtalsenliga kassaflöden
- avtalsvillkoren för de finansiella tillgångarna ger upphov till kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet

Efter det första redovisningstillfället värderas dessa finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Diskontering utelämnas om effekten av diskontering är oväsentlig. Koncernens likvida medel, kundfordringar och de flesta övriga fordringar hör till denna kategori av finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

IFRS 9:s nedskrivningsregler använder mer framåtriktad information för att redovisa för-

väntade kreditförluster i och med införandet av modellen med förväntade förluster. Denna ersatte IAS 39:s tidigare nedskrivningsmodell med inträffade förluster. De finansiella tillgångar som omfattas av de nya kraven skuldebrev som värderas till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via övrigt totalresultat, kundfordringar, avtalstillgångar som redovisas och värderats enligt IFRS 15, låneåtaganden och vissa finansiella garantiavtal (för utgivaren) som inte värderas till verkligt värde via resultatet.

Redovisning av kreditförluster är inte längre beroende av att koncernen först identifierar en kreditförlusthändelse. Istället beaktar koncernen mer omfattande information vid bedömningen av kreditrisk och värderingen av förväntade kreditförluster inklusive tidigare händelser, nuvarande förhållanden samt rimliga och underbyggda prognoser som påverkar den förväntade möjligheten att erhålla framtida kassaflöden från tillgången. Baserat på historik och individuell bedömning har ingen befarad kreditförlust reserverats.

Kundfordringar och andra fordringar samt avtalstillgångar

Koncernen använder sig av en förenklad metod vid redovisning av kundfordringar och övriga fordringar samt avtalstillgångar och redovisar förväntade kreditförluster för återstående löptid. Dessa kreditförluster är förväntade bristerna i avtalsenliga kassaflöden med beaktande av risken för utebliven betalning vid något tillfälle under det finansiella instrumentets löptid. Vid beräkningen använder koncernen sin historiska erfarenhet, externa indikatorer och framåtblickande information för att beräkna de förväntade kreditförlusterna med hjälp av en reserveringsmatris.

Koncernen bedömer nedskrivning av kundfordringar individuellt och bedömningen är baserad på historisk erfarenhet och nuvarande förhållanden.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder innefattar lån, leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella skulder värderas initialt till verkligt värde justerat för transaktionskostnader (om tillämpligt).

Finansiella skulder värderas efter första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde med hjälp av effektivräntemetoden, förutom derivatinstrument och finansiella skulder som värderas till verkligt värde via resultatet och som efter första redovisningstillfället värderas till verkligt värde med vinster eller förluster redovisade i resultatet.

Inkomstskatter

Skattekostnaden som redovisas i resultatet består av summan av uppskjuten skatt och aktuell skatt som inte redovisas i övrigt totalresultat eller direkt i eget kapital.

Beräkning av aktuell skatt bygger på skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade vid räkenskapsårets slut. Uppskjuten inkomstskatt beräknas på temporära skillnader enligt balansräkningsmetoden.

Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är sannolikt att det underliggande skattemässiga underskottet eller de avdragsgilla temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Detta bedöms utifrån koncernens prognos om framtida rörelseresultat, justerat för betydande ej skattepliktiga intäkter och kostnader samt specifika begränsningar vid utnyttjandet av outnyttjade skattemässiga förluster eller krediter.

Uppskjutna skatteskulder redovisas i princip i sin helhet, även om IAS 12 Inkomstskatter medger begränsade undantag.

Likvida medel

Likvida medel består av kontanter och disponibla tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Eget kapital, reserver och utdelningar

Aktiekapital representerar det kvotvärdet för emitterade aktier.

Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond innefattar eventuell premie som erhållits vid nyemission av aktiekapital. Eventuella transaktionskostnader som sammanhänger med nyemission av aktier dras av från kapitalet, med hänsyn tagen till eventuella inkomstskatteeffekter.

Balanserat resultat innefattar tidigare års resultat.

Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

Ersättningar efter avslutad anställning och kortfristiga ersättningar till anställda

Ersättningar efter avslutad anställning
Koncernen tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning genom avgiftsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen betalar fastställda avgifter till oberoende företag försäkringar för enskilda anställda. Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningen av den fastställda avgiften som kostnadsförs i den period som de tillhörande personaltjänsterna erhålls.

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda, inklusive semesterersättningar, som inte betalats ut periodiseras och redovisas i posten *Upplupna kostnader*. Dessa värderas till det diskonterade belopp som koncernen väntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Avsättningar, eventalförpliktelser och eventaltillgångar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalningen sker är väsentlig, beräknas ersättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet

till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsförutsättningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

Avsättningar värderas till det belopp som beräknas krävas för att reglera den befintliga förpliktelsen, baserat på de mest tillförlitliga uppgifter som finns tillgängliga per balansdagen, inklusive de risker och osäkerheter som sammanhänger med den befintliga förpliktelsen. I de fall det finns ett antal likartade förpliktelser, fastställs sannolikheten för ett utflöde genom en sammantagen bedömning av förpliktelserna. Avsättningar diskonteras till sina nuvärden där pengars tidsvärde är väsentligt.

Eventuell gottgörelse som koncernen är så gott som säker på att kunna erhålla av en extern part avseende förpliktelsen redovisas som en separat tillgång. Denna tillgång kan dock inte överstiga beloppet för den hänförliga avsättningen.

Ingen skuld redovisas i det fall utflödet av ekonomiska resurser till följd av befintliga förpliktelser är osannolik. Sådana situationer redovisas som eventualförpliktelse såvida inte sannolikheten av ett utflöde av resurser är ytterst liten.

Segmentrapportering

Ledningen identifierar för närvarande koncernens affärsområde LSS som sitt rörelsesegment. Detta rörelsesegment övervakas av koncernens verkställande beslutsfattare och strategiska beslut fattas med grund i rörelseresultat i segmentet.

Betydande bedömningar vid tillämpning av redovisnings- och värderingsprinciper samt osäkerhet i uppskattningar

När finansiella rapporter upprättas gör ledningen ett antal bedömningar, beräkningar och antaganden om redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Betydande bedömningar av ledningen

Följande är betydande bedömningar som ledningen gör vid tillämpning av de redovisnings- och värderingsprinciper som har den mest betydande effekten på koncernens finansiella rapporter.

Redovisning av uppskjutna skattefordringar

Bedömningen av i vilken omfattning uppskjutna skattefordringar kan redovisas baseras på en bedömning av sannolikheten av hur framtida skattepliktiga intäkter kommer att kunna utnyttjas mot avdragsgilla temporära skillnader och ackumulerade skattemässiga underskott. Dessutom krävs väsentliga överväganden vid bedömning av effekten av vissa rättsliga eller ekonomiska begränsningar eller osäkerheter i olika skattemässiga juridiska diktio-

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antagande och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 34 Värdering till verkligt värde. Koncernen redovisar sina fastigheter till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 Värdering till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen och resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Pågående nyanläggning

För viktiga antagande och bedömningar i samband med värdering av pågående nyanläggning se not 31 Värdering till verkligt värde. Fastigheter under uppförande värderas till anskaffningskostnad med tillägg/avdrag för förväntad orealiserad värdeförändring beräknat som bedömt verkligt värde reducerat med bedömda anskaffningskostnader i enlighet med IAS 40. 32% av bedömd värdeförändring tas upp vid laga kraft vunnit bygglov samt undertecknat hyresavtal. Ytterligare 13,6% av bedömd värdeförändring tas upp vid färdigställd projektering och resterande 54,4% tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen och resultatet kan därför påverkas väsentligt.

Osäkerhet i uppskattningar

Nedan följer information om uppskattningar och antaganden som har den mest betydande effekten på redovisning och värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Utfallet från dessa kan avvika väsentligt.

Värdering till verkligt värde

Ledningen erhåller externa värderingar gjorda av värderingsinstitut och värderingsexperter ackrediterade av Samhällsbyggarna. Samtliga fastighetsvärderingar är uppskattningar om det värde en extern investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Fastigheternas värde kan enbart säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Moderföretagets årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen (ÅRL) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Moderföretagets årsredovisning presenteras i företagets redovisningsvaluta vilket är SEK.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper överensstämmer med koncernens förutom vad som anges nedan.

Uppställningsformer

Resultat- och balansräkningarna följer uppställningsformerna i årsredovisningslagen (ÅRL). Här finns skillnader i benämningar framför allt vad gäller finansiella poster i resultaträkningen och eget kapital. Rapporten över förändring i eget kapital har anpassats till de poster som ska finnas i balansräkningen enligt ÅRL.

Koncernbidrag

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Dotterföretag och intresseföretag

Innehav i dotterföretag värderas enligt anskaffningsvärdemetoden. Någon omklassificering av innehav till försäljning görs inte.

Noter till resultaträkning

Not 2 Intäkter

Intäkterna för 2022 inkluderar 0 TSEK som inkluderats i avtalsskulder vid räkenskapsårets början. I intäkterna för 2022 ingår ej heller några intäkter från prestationsåtagande som helt (eller delvist) uppfyllts under tidigare räkenskapsår på grund av förändringar i transaktionspris.

Förvaltningsfastigheter hyrs antingen ut enligt operationella leasingavtal eller är vakanta. Årets hyresintäkter uppgår till 3 042 TSEK och direkta rörelsekostnader uppgår till 183 TSEK.

Leasingavtalen är samtliga icke uppsägningsbara avtal med 15-25 års löptid från leasingperiodens början. Framtida minimileaseavgifter är enligt följande:

Minimileaseavgifter

	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Efter 5 år	Summa
2022-12-31	8 884	14 038	22 598	22 598	22 598	282 183	364 015

Hyresintäkter för de förvaltningsfastigheter som färdigställts och hyresgäst tillträtt är definitiva. De hyresintäkter som avser förvaltningsfastigheter färdigställda senare än ett år är en uppskattning avseende färdigställandetidpunkten och kan vara en osäkerhetsfaktor. Eventuell avvikelse kommer dock inte att vara väsentlig.

Not 3 Ersättningar till revisor

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Kostnadsförd och annan ersättning uppgår till:				
Grant Thornton Sweden AB				
-revisionsuppdrag	240	278	55	38
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	62	-	-
Revisorsringen i Eslöv AB				
-revisionsuppdrag	26	25	-	-
Summa	266	365	55	38

Not 4 Leasingavtal

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

Koncernen har valt att inte redovisa en leasingkulde avseende korttidsleaseavtal (leasingavtal med en förväntad leasingtid på 12 månader eller kortare) och för leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett lågt värde. Betalningar avseende sådana leasingavtal kostnadsförs linjärt. Dessutom är vissa variabla leasingavgifter inte tillåtna att redovisas som leasingkulde varför dessa också kostnadsförs löpande.

Kostnaden avseende leasingavgifter som inte inkluderas i beräkningen av leasingkulden är enligt följande:

	2022-12-31	2021-12-31
Korttidsleaseavtal	–	247
Leasingavtal med underliggande tillgång med lågt värde	309	92
	309	339

Not 5 Personalkostnader

Kostnader för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen	
	2022	2021
Löner - styrelse och VD	2 581	2 080
Löner - övriga anställda	8 724	7 309
Pensioner, avgiftsbestämda - styrelse och VD	413	342
Pensioner, avgiftsbestämda - övriga anställda	639	508
Övriga sociala avgifter	3 810	3 160
	16 167	13 399

Vid uppsägning erhåller VD inget avgångsvederlag.

Not 6 Medelantalet anställda

Koncernen				
	2022-12-31		2021-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	20	12	18,5	11
Totalt	20	12	18,5	11

Moderbolaget har inte haft några anställda.

Not 7 Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 0 (2021: 0) kvinnor.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning	–	–	–	4 050
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	43	210	–	–
Summa	43	210	0	4 050

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen	
	2022	2021
Räntekostnader externa långgivare	-1 714	-959
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 714	-959

Not 10 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-14 483	-12 548
Erhållna koncernbidrag	398	9
Summa	-14 085	-12 539

Not 11 Skatt på årets resultat

De viktigaste komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för koncernen på 20,6 % (2021: 20,6 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	12 126	6 353	-14 611	-8 917
Gällande skatt för moderföretaget			20,6%	20,6%
Förväntad skattekostnad	-2 497	-1 309	3 010	1 837
Justering för skattefria intäkter	–	868	–	834
Ej avdragsgilla kostnader	-26	-28	–	–
Skatteeffekt av underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-3 673	-3 694	-3 010	-2 671
Redovisad aktuell skatt i resultatet	-6 196	-4 163	0	0
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	-1	–	–	–
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
Förändring av temporära skillnader	-6 195	-4 163	–	–
Redovisad skatt i resultatet	-6 196	-4 163	0	0
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt redovisad i övrigt totalresultat	-6 195	-4 163	–	–

Not 12 Balanserade utvecklingsarbeten och liknande arbeten

Förändringar i redovisade värden för utvecklingsarbeten och liknande arbeten är enligt följande:

Koncernen		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 049	3 049
Intern utveckling	2 715	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 764	3 049
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 228	-1 890
Årets avskrivningar	-214	-338
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 442	-2 228
Redovisat värde	3 322	821

Alla av- och nedskrivningar ingår i posten "Av- och nedskrivningar av immateriella och materiella anläggningstillgångar".

Not 13 Byggnader och mark

Förändringar i redovisade värden avseende byggnader och mark är:

Koncernen		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	6 833	6 833
Omklassificeringar	-2 784	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 049	6 833
Ingående ackumulerade avskrivningar	-883	-775
Omklassificeringar	489	–
Årets avskrivningar	-108	-108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-502	-883
Redovisat värde	3 547	5 950

Not 14 Förvaltningsfastigheter

Förändringar i redovisade värden i rapporten över finansiell ställning kan sammanfattas enligt följande:

- Färdigställda förvaltningsfastigheter omfattar fastigheter där hyresgäst har tillträtt.
- Pågående byggnationer och projekt omfattar alla pågående byggnationer och projekt som inte är färdigställda.

Förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade redovisat värde	58 744	–
Inköp	–	24 515
Omklassificeringar	–	28 044
Förändring verkligt värde		
Värdeökning netto	556	6 185
Redovisat värde	59 300	58 744

Pågående nyanläggningar	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade redovisat värde	43 936	40 806
Inköp	83 926	15 827
Försäljningar/utrangeringar	-320	-195
Förändring verkligt värde		
Värdeökning netto	29 854	15 542
Omklassificeringar	-314	-28 044
Redovisat värde	157 082	43 936

Not 14 Förvaltningsfastigheter, fortsättning

Förändring förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade redovisat värde	102 680	40 806
<i>varav pågående nyanläggning</i>	43 936	40 806
Inköp	83 926	40 342
Försäljningar/utrangeringar	-320	-195
Omklassificering	-314	–
Värdeökning netto	30 410	21 727
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>	556	6 185
<i>varav pågående nyanläggning</i>	29 854	15 542
Redovisat värde	216 382	102 680

Förvaltningsfastigheter värderade till 201 700 tkr är ställda som säkerhet för till lån för finansiering av förvaltningsfastigheter. Det redovisade värdet understiger verkligt värde eller uppgår till verkligt värde. Inget redovisat värde är högre än verkligt värde.

Även om riskerna som förknippas med rättigheter som koncernen behåller i de underliggande tillgångarna inte anses vara väsentliga, har koncernen strategier för att ytterligare minimera dessa risker, till exempel genom att säkerställa att alla avtal inkluderar klausuler som kräver att leasetagaren kompenserar koncernen när en fastighet har utsatts för slitage utöver normalt under leasingperioden.

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Förändringar i redovisade värden avseende inventarier, verktyg och installationer är:

Koncernen		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	632	519
Inköp	207	113
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	839	632
Ingående ackumulerade avskrivningar	-396	-325
Årets avskrivningar	-100	-71
Utgående ackumulerade avskrivningar	-496	-396
Redovisat värde	343	236

Det fanns inga väsentliga avtalsenliga åtaganden att förvärva fastigheter, maskiner, inventarier per 31 december 2022.

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Förändringar i redovisade värden avseende pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar är:

Koncernen		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 740	465
Inköp	238	1 275
Omklassificeringar	-1 241	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	737	1 740
Redovisat värde	737	1 740

Not 17 Finansiella tillgångar och skulder

Kategorier av finansiella tillgångar och skulder

Principerna beskriver respektive kategori av finansiella tillgångar och skulder samt tillhörande redovisnings- och värderingsprinciper. De redovisade värdena för finansiella tillgångar och skulder per kategori är enligt följande:

2022-12-31	Upplupet anskaffningsvärde	Totalt
Övriga finansiella anläggnings-tillgångar		
Kundfordringar och andra fordringar	3 713	3 713
Likvida medel	10 959	10 959
Totala finansiella tillgångar	14 672	14 672
Finansiella skulder		
Långfristig upplåning	40 911	40 911
Kortfristig upplåning	69 261	69 261
Leverantörsskulder och andra skulder	10 892	10 892
Totala finansiella skulder	121 064	121 064
2021-12-31		
Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Kundfordringar och andra fordringar	1 702	1 702
Likvida medel	18 595	18 595
Totala finansiella tillgångar	20 297	20 297
Finansiella skulder		
Långfristig upplåning	41 947	41 947
Kortfristig upplåning	28 463	28 463
Leverantörsskulder och andra skulder	5 525	5 525
Totala finansiella skulder	75 935	75 935

Not 17 Finansiella tillgångar och skulder, fortsättning

En beskrivning av koncernens risker avseende finansiella instrument, inklusive riskhanteringsmål och principer återfinns i not 30.

Upplåning omfattar följande finansiella skulder:

Långfristig upplåning		
	2022-12-31	2021-12-31
Till verkligt värde:		
Övriga banklån	40 911	41 947
	40 911	41 947

Kortfristig upplåning		
	2022-12-31	2021-12-31
Till verkligt värde:		
Övriga banklån	69 261	28 463
	69 261	28 463

All upplåning är i SEK.

Upplåning till upplupet anskaffningsvärde

Övrig upplåning säkras av mark och byggnader som ägs av koncernen (se not 13 och 14). Aktuell genomsnittlig räntesats för långfristig upplåning är 1,62%. För den kortfristiga upplåningen är aktuella räntesatser rörliga och genomsnittet är 3,0% under 2022. Det redovisade värdet för övriga banklån bedöms vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

Övriga finansiella instrument

Det redovisade värdet på följande finansiella tillgångar och skulder har bedömts vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet:

- kundfordringar och andra fordringar
- likvida medel
- leverantörsskulder och andra skulder

Not 18 Andelar i koncernföretag - koncernens sammansättning

I koncernen ingår följande direkta innehav i dotterföretag:

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel % 2022	Andel % 2021
Flygeltofta Gård AB	556731-3282	Landskrona	1 000	100	100
Emrahus Projektutveckling AB	556731-2706	Landskrona	1 000	100	100
Cten Byggsystem AB	556872-1640	Landskrona	500	100	100
Välfärdsteknik Sverige AB	559222-1112	Lund	48 952	56,8	58
Emrahus Holding Bostäder AB	559150-9624	Landskrona	500	100	100

I koncernen ingår följande innehav via dotterföretag:

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel % 2022	Andel % 2021
Emrahus Bostäder Syd AB	559049-7573	Landskrona	500	100	100
Emrahus Bostäder Öst AB	559169-1638	Landskrona	500	100	100
Örebro 3 Mosjö LSS Fastigheter AB	559181-8629	Landskrona	500	–	100
Vallentuna 2 Angarns-Örsta 3:16 AB	559239-2624	Landskrona	500	100	100
Emrahus Bostäder Norr AB	559239-9140	Landskrona	500	100	100
Emrahus Lilla Berg 1:4 Motala AB	559257-0476	Landskrona	500	–	100
Emrahus Vallentuna 3 Angarns Lundby 1:44 AB	559272-1814	Landskrona	500	100	100
Emrahus Bostäder Väst AB	559297-8000	Landskrona	500	100	100
Emrahus Göteborg 1 Angered 7:155 AB	559302-1156	Landskrona	500	100	100
Emrahus Göteborg 2 Hjällbo 82:6 AB	559302-1149	Landskrona	500	100	100
Emrahus Fastigheter 1 AB	559378-7418	Landskrona	500	100	–
Fastighetsbolaget Vallåkravägen AB	559361-8571	Landskrona	500	100	–

Förändring under året:	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 812	4 755
Förvärv	4 542	1 057
Försäljningar/utrangeringar	-167	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 187	5 812
Redovisat värde	10 187	5 812

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	52 881	26 240
Nya fordringar	35 393	51 094
Betalningar/amorteringar	-43 216	-24 453
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 058	52 881
Redovisat värde	45 058	52 881

Not 20 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och utnyttjade underskottsavdrag summeras enligt följande:

Förändring under året:	2022-01-01	Resultat-räkningen	2022-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	-7 245	-6 195	-13 440
Kortfristiga skulder			
Outnyttjade underskottsavdrag	1 800	–	1 800
	-5 445	-6 195	-11 640

Förändring under året:	2021-01-01	Resultat-räkningen	2021-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	-3 082	-4 163	-7 245
Kortfristiga skulder			
Outnyttjade underskottsavdrag	1 800	–	1 800
	-1 282	-4 163	-5 445

En uppskjuten skattefordran på 19 557 tkr beräknat på utnyttjat underskottsavdrag per 2022.12.31 har inte redovisats. Anledningen till detta är att enligt ledningens nuvarande bedömning kommer den inte att kunna utnyttjas inom överskådlig framtid. Ny bedömning kommer att göras nästa år.

Not 21 Andra långfristiga fordringar

Koncernen		
	2022-12-31	2021-12-31
Nya fordringar	100	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	100	–

Not 22 Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar och andra fordringar består av följande:

Koncernen		
	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	3 721	1 710
Reservering för förväntade kundförluster	-8	-8
Kundfordringar och andra fordringar	3 713	1 702

Alla belopp är kortfristiga. Redovisat värde netto för kundfordringar betraktas som en rimlig approximation av verkligt värde.

Reservering för förväntade kundförluster är gjord före räkenskapsår 2020.

Not 23 Avtalstillgångar och övriga fordringar

Avtalstillgångar och övriga fordringar består av följande:

Koncernen		
	2022-12-31	2021-12-31
Utförda men ej fakturerade prestationsåtaganden	6 381	42 775
Övrigt	187	240
	6 568	43 015

Not 24 Eget kapital

Aktiekapital

Aktiekapitalet i moderföretaget består av 2 st serier, stamaktier och preferensaktier, med ett kvotvärde på 0,1 kr/aktie. Preferensaktiedelägarna har förtur till utdelning och ska erhålla ett fast belopp enligt bolagsordningen. En stamaktie motsvarar 10 röster och en preferensaktie motsvarar 1 röst.

Stamaktier:	2022-12-31	2021-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	902 500	722 000
Nyemission	–	180 500
Tecknade och betalda aktier	902 500	902 500
Summa beslutade vid årets slut	902 500	902 500

Preferensaktier:	2022-12-31	2021-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	51 850	51 850
Summa beslutade vid årets slut	51 850	51 850

Not 25 Långfristiga skulder

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	36 062	37 754
	36 062	37 754

Not 26 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Beviljad limit uppgår till	10 000	2 000	10 000	–

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter				
<i>För egna avsättningar och skulder:</i>				
<i>Skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	141 850	117 825	–	–
Företagsinteckningar	1 000	1 000	–	–
Andra ställda säkerheter			1 600	1 600
	142 850	118 825	1 600	1 600
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag			109 427	69 474
			109 427	69 474

Not 28 Koncernuppgifter

Moderföretaget är ett dotterföretag till RB Gruppen AB, org. nr. 556731-2649 med säte i Landskrona. RB Gruppen AB innehar 47,7% av eget kapitalandelarna och 50,1% av röstandelarna. RB Gruppen upprättar ingen koncernredovisning.

Not 29 Transaktioner med närstående

Koncernens närstående innefattar nyckelpersoner samt koncernens moderbolag. Såvida annat inte är angivet finns inga transaktioner med specialvillkor och inga garantier har utfästs eller tagits emot. Utestående saldon regleras vanligen med likvida medel.

Not 30 Händelser efter balansdagen

Inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

Not 31 Icke kassaflödespåverkande justeringar och förändringar i rörelsekapital

Följande icke kassapåverkande justeringar och justeringar för förändringar i rörelsekapital har gjorts i resultat före skatt för att komma fram till kassaflödet från den löpande verksamheten:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar på icke-finansiella tillgångar	422	622	–	–
Resultat från andelar i koncernföretag	–	150		
Förändring av verkligt värde på förvaltningsfastigheter	-30 410	-21 727	–	–
Övriga justeringar	-2 775	–	–	–
Summa justeringar	-32 763	-21 577	0	0

Not 32 Risk avseende finansiella instrument

Riskhanteringsmål och principer

Koncernen exponeras för olika risker när det gäller finansiella instrument. Sammanfattande information om koncernens finansiella tillgångar och finansiella skulder uppdelade i kategorier finns i not 17. De huvudsakliga risktyperna är marknadsrisk, kreditrisk och likviditetsrisk.

Analys av marknadsrisk

Koncernen exponeras för marknadsrisk genom sin användning av finansiella instrument och särskilt för ränterisk och vissa andra prISRISKEr, till följd av både den löpande verksamheten och investeringsverksamheten.

Räntekänslighet

Koncernens policy är att minimera exponeringen för ränterisk avseende kassaflöden vid långfristig finansiering. Långfristig upplåning sker därför normalt till rörlig ränta, som räntesäkras med ränteswap/derivat. Genomsnittlig

räntebindningstid som ska eftersträvas är 4 år. Per 31 december 2022 exponeras koncernen för förändringar i marknadsräntor genom banklån (byggnadskreditiv) med rörliga räntesatser och med banklån för färdigställda fastigheter.

31 december 2022 har den långfristiga belåningen på färdigställda LSS minskat med årets amortering. En förändring av räntenivån kommer inte att ha någon effekt på resultatet i närtid då dessa lån är bundna på 3,6 år. Ingen ny belåning har tagits upp på färdigställda LSS under 2022. Belåningen i byggnadskreditiv har ökat sedan 2021. Den är kortfristig och används endast under uppförande av fastigheterna. Räntan på dessa byggnadskreditiv är rörlig. Pga att tiden för belåningen avseende byggnadskreditiven är kort och ej fullt utnyttjad under hela uppförandetiden görs bedömningen att större förändring på räntenivån inte påverkar resultatet i någon större

utsträckning. Bedömningen av förändring av räntenivå är baserad utifrån observation av aktuella marknadsvillkor.

Analys av kreditrisk

Kreditrisk är risken att en motpart inte uppfyller en förpliktelse gentemot koncernen. Koncernen exponeras för denna risk genom olika finansiella tillgångar som t ex likvida medel i banker, kundfordringar och övriga fordringar

Kreditriskhantering

Kreditrisken hanteras på koncernnivå baserat på koncernens policys och rutiner för hanteringen av kreditrisken.

Kreditrisken med avseende på likvida medel i banker och banksättningar hanteras genom diversifiering av bankinlåning och enbart hos stora och välrenommerade finansinstitut.

Koncernen övervakar kontinuerligt kundens kreditkvalitet baserat på en kreditratingrapport. Koncernens policy är att endast acceptera kreditvärdiga motparter. Kreditvillkoren varierar mellan 10 och 30 dagar. Den löpande kreditrisken hanteras genom en regelbunden granskning av åldersanalysen tillsammans med kreditgränserna per kund. Koncernens kreditförluster är försumbara.

Säkerheter

Kundfordringar består av ett antal kunder. De är främst inom vårdbranschen. Koncernen innehar ingen säkerhet för kundfordringarna som finns per balansdagen.

I övrigt innehar inte koncernen några säkerheter avseende andra finansiella tillgångar (t.ex. derivatinstrument och likvida medel hos banker).

Analys av likviditetsrisk

Likviditetsrisken är risken att koncernen inte kan uppfylla sina betalningsförpliktelser. Koncernen hanterar likviditetsbehoven genom att övervaka planerade lånebetalningar för långfristiga finansiella skulder samt prognostiserade in- och utbetalningar i den dagliga verksamheten. Den data som används för att analysera dessa kassaflöden stämmer överens med den data som används i analysen över avtalade löptider nedan. Likviditetsbehoven övervakas veckovis. Långsiktiga likviditetsbehov för en period på 360 dagar identifieras kvartalsvis. Nettobehoven av likviditet jämförs med tillgängliga kreditfaciliteter för att fastställa säkerhetsmarginal eller eventuella underskott. Denna analys visar att tillgängliga lånefaciliteter väntas vara tillräckliga under denna period.

Koncernens mål är att ha likvida medel som uppfyller likviditetskraven i perioder om minst 90 dagar. Detta mål uppnåddes under räkenskapsåret. Finansieringen av långfristiga likviditetsbehov säkras dessutom av ett lämpligt belopp av beviljade kreditfaciliteter.

Koncernen beaktar förväntade kassaflöden från finansiella tillgångar vid bedömning och hantering av likviditetsrisken, och då framförallt tillgången på likvida medel och kundfordringar. Koncernens befintliga kassareserver och kundfordringar (se not 22) överstiger de nuvarande kraven på kassautflöden. Kassaflöden från kundfordringar och andra fordringar förfaller samtliga inom sex månader.

Per 31 december 2022 har koncernens finansiella skulder, som inte är derivat, följande avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall):

2022-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6 till 12 månader	1-5 år	Senare än 5 år
Andra banklån	577	566	5 039	36 062
Leverantörsskulder och andra skulder	10 892			
Totalt	11 469	566	5 039	36 062

Not 33 Värdering till verkligt värde

Icke finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde i rapporten över finansiell ställning delas in i tre nivåer i en hierarki för verkligt värde. De tre nivåerna definieras utifrån observerbarheten i betydande indata som använts för värderingen enligt följande:

- Nivå 1: noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder
- Nivå 2: andra indata än de noterade priser som ingår i Nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgången eller skulden
- Nivå 3: icke observerbara indata för tillgången eller skulden

Värdering till verkligt värde av icke-finansiella tillgångar

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringen redovisas i koncernens resultaträkning. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå 3 i värdehierarkin enligt IFRS 13, Värdering till verkligt värde. Verkligt värde på koncernens huvudsakliga fastighetsinnehav baseras på värderingar utförda av oberoende, kvalificerade fastighetsvärderare genom en kombination av avkastnings- och ortprismetoden. Fastigheter under uppförande värderas till anskaffningskostnaden med tillägg/avdrag för förväntad realiserad värdeförändring, beräknat som bedömt verkligt värde enligt avkastningsmetoden reducerat med bedömda anskaffningskostnader, där 45,6% av bedömd värdeförändring tas upp vid laga kraft vunnit bygglov, tecknade hyresavtal och färdigställd projektering. Resterande 54,4% tas upp successivt under uppförandet i förhållande till nedlagda anskaffningskostnader. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Förvaltningsfastigheter, Sverige (Nivå 3)

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter har beräknats utifrån en avkastningsvärdeansats som kapitaliserar den beräknade strömmen av hyresinkomster enligt upprättade hyresavtal, netto efter prognosticerade rörelsekostnader, med en diskonteringsansats som bestäms utifrån avkastningen för liknande fastigheter som nyligen omsatts på marknaden. I den uppskattade strömmen av hyresinkomster har uthyrningsgraden, prognoser för framtida vakansnivåer, hyresvillkoren och hyresförväntningarna från framtida uthyrning under byggnadens återstående ekonomiska livslängd beaktats. Förvaltningsfastigheter omvärderas minst en gång per år den 31 december. Per 31 december var samtliga fastigheter värderade av extern oberoende värderare. Vid värdering enligt avkastningsmetoden värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida förväntade kassaflöden, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 15 respektive 25 år (längd på hyresavtal).

Ortprismetoden baseras på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som kan anses utgöra jämförbara fastigheter. Metoden innebär att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad. Vid jämförelsen ska hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan fastighetsöverlåtelsen och tidpunkten för värderingen. Ortprismetoden används primärt som stöd till avkastningsmetoden.

De mest väsentliga indata, där samtliga är icke observerbara förutom hyresnivån, är hyresnivå, antaganden om vakansnivåer, drift- och underhållskostnader och direktavkastning. Hyresnivån är baserat på befintliga signerade hyresavtal. Den samlade värderingen är känslig för alla dessa tre antaganden. De indata som användes vid värderingen och är icke observerbara den 31 december 2022 var:

	Sverige
Vakansnivåer långsiktig %	5%
Direktavkastningskrav %	5,20%
Drift-och underhållskostnader år 1 kr/kvm	215

Dessa indata är ett genomsnitt av befintliga förvaltningsfastigheter 31 december 2022.

Känslighetsanalys (tkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastning +/- 0,1%	-	7 748
Hyresvärde +/- 1,0%	231	4 427
Drift- och underhållskostnader +/- 1,0%	16	313
Långsiktig vakansgrad +/- 1,0%	231	4 427

Avstämning av redovisade in- och utgående balanser för icke-finansiella tillgångar klassificerade inom Nivå 3 är enligt följande:

2022	Förvaltningsfastigheter
Ingående balans per 1 januari	36 728
Vinster redovisade i resultatet:	
Ökning i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	30 410
Balans per 31 december	67 138
Totala orealiserade vinster som ingår i resultatet, hänförliga till tillgångar inom Nivå 3	67 138

Känslighetsanalys

Samtliga fastighetsvärderingar är uppskattningar om det värde en extern investerare är villig att betala för fastigheten vid en given tidpunkt. Fastigheternas värde kan enbart säkerställas vid en transaktion mellan två oberoende parter.

Not 34 Principer och rutiner för kapitalförvaltning

Koncernens mål med kapitalförvaltningen är:

- att säkerställa koncernens förmåga att fortsätta verksamheten,

För att uppnå en sund kapitalstruktur och ett stabilt kassaflöde har Styrelsen fastställt följande finansiella mål:

- Belåningsgrad (definieras som nettoskuld relaterad till förvaltningsfastigheter i förhållande till verkligt värde av förvaltningsfastigheter) får uppgå till maximalt 75%.
- Soliditeten (definieras som eget kapital i procent av balansomslutningen vid periodens slut) skall uppgå till ett minimum på 25%
- Räntetäckningsgraden (definieras som förvaltningsresultat med återläggning av räntenetto dividerat med räntenetto, inkl realiserade värdeförändringar på kortfristiga derivatinstrument) ska som lägst vara 2,00 ggr

Not 35 Förslag till disposition av moderföretaget vinst eller förlust

Följande balanserad vinst/ansamlad förlust ska disponeras/behandlas av årsstämman (tkr):

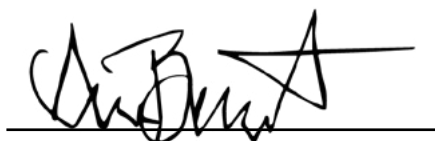
Övrigt tillskjutit kapital/Överkursfond	78 340
Balanserad vinst	-42 904
Årets resultat	-14 611
	20 825

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras	20 825
-----------------------------	--------

Underskrifter

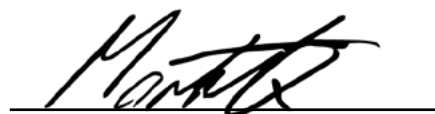
Landskrona, 31 maj 2023.



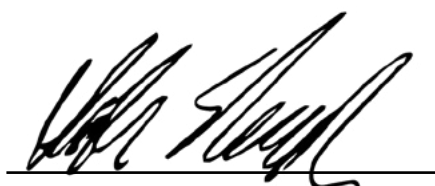
Arne Bernroth
Styrelseordförande



Robin Berkhuisen
Verkställande direktör



Martin Larsson
Styrelseledamot



Håkan Eksandh
Styrelseledamot




Sven Landelius
Styrelseledamot



Emil Engelbrektsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 31 maj 2023.

Grant Thornton Sweden AB



Rickard Julin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Emrahus Projektutveckling AB

Org.nr. 556731 - 2706

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Emrahus Projektutveckling AB 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 den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisionsssed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Emrahus Projektutveckling AB 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. 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 försumelse 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsmed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Helsingborg 2023
Grant Thornton Sweden AB

Rickard Julin
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

31.05.2023 16:34

SENT BY OWNER:

Anna Finnström · 31.05.2023 15:20

DOCUMENT ID:

HJc3FTELh


ENVELOPE ID:

B1DnF6412-HJc3FTELh

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Emrahus Projektutveckling AB (Med logga).pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RICKARD JULIN	 Signed	31.05.2023 16:34	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/03/10)
rickard.julin@se.gt.com	Authenticated	31.05.2023 16:34	Low	IP: 83.226.76.228

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

KLOKA & SCHYSSTA LSS-HEM

Postadress:

Box 21
261 72 Landskrona

Besöksadress:

Flygeltoftavägen 21
261 72 Häljarp

Kontakt:

0418 - 48 60 40
info@emrahus.se

