

Års- och koncern- redovisning 2023

Emrahus AB | org.nr: 556927-2361



Innehåll

3	Vårt manifest
4	VD-ord
5	Emramodellen
6	Trender inom LSS
8	Året i korthet
10	Marknaden för LSS
12	Affärsmodell
14	Boet
16	Våra hus
17	Medarbetare
21	Förvaltningsberättelse
24	Resultaträkning och övrigt totalresultat
26	Balansräkning
30	Förändring eget kapital
32	Kassaflödesanalys
34	Redovisningsprinciper
42	Noter
64	Underskrifter

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.



Vi fortsätter ligga i framkant

När jag blickar tillbaka på 2023 ser jag hur vi fortsätter ta stora kliv framåt för att driva på utvecklingen i branschen. Fortsatt kunskaps-spridande, priser och nya smarta lösningar har präglat vårt senaste verksamhetsår, och det gör mig riktigt stolt.

Vi inledde 2023 med att färdigställa vårt flaggskepp, ett kombinerat grupp- och serviceboende i Borstahuset, Landskrona. Här gick vi all-in för att leverera ett LSS-boende med extra allt: tekniska innovationer, arkitektur på hög nivå, och genomtänkta val i husets varenda detalj. Och resultatet lät inte vänta på sig. Projektet i Landskrona har vunnit Årets Bygge 2023 i kategorin samhällsfastigheter, Årets Miljöbyggnad 2023 och Landskrona stads stadsbyggnadspris 2023. Vi har alltså kunnat sätta LSS på kartan på ett storartat sätt, vilket inte bara gynnar oss utan hela branschen och, så klart, de vi finns till för.

Boendet i Landskrona är för övrigt den första byggnaden i Sverige som är certifierad som både Miljöbyggnad Guld och passivhus (PHI). Vi fortsätter satsa på att vara ett så hållbart alternativ som möjligt, med omtanke om naturen och framtida generationer.

2023 var också året som vi byggstartade vårt allra första barn- och ungdomsboende, vilket känns riktigt stort. Det är en viktig milstolpe för oss på Emrahus att nu även kunna erbjuda den här typen av boende, och något branschen tydligt har efterfrågat. I skrivande stund har vi fyra barn- och ungdomsboenden i produktion.

Byggbranschen möter stora utmaningar vilket gör att vi får vara extra kreativa för att hitta lösningar. Under året såg vi en möjlighet att nyttja marken runt vårt kontor för att skapa ett lägenhetskoncept

som Landskronahem köpte. På så sätt kunde vi gynna vårt lokalområde, som var i skriande behov av lägenheter, samtidigt som vi fick till en finansiering som möjliggör ytterligare LSS-projekt.

Vi har varit kreativa på andra sätt också. Till exempel lanserade vi ett helt nytt typhus, som kombinerar gruppboende med daglig verksamhet. Den här husmodellen är framtagen för personer som inte kan eller orkar ta sig mellan ett boende och daglig verksamhet, och har fått en unik cirkulär form som skapade stor uppmärksamhet på sociala medier. Det är alltid spännande att följa marknadens behov och utveckla nya koncept. Under året har vi också jobbat på att utveckla ett koncept för äldre inom LSS-omsorgen, med fokus på att bryta den isolering som ofta uppstår när de här individerna går i pension från sin dagliga verksamhet.

Slutligen har vi fortsatt sprida kunskap via vårt kringresande seminarium kafferepet, som går från klarhet till klarhet.

Vi lever i en tuff tid med många utmaningar, men jag är stolt över den ställning vi har tagit på marknaden och för allt vi levererar. Nu kör vi på!

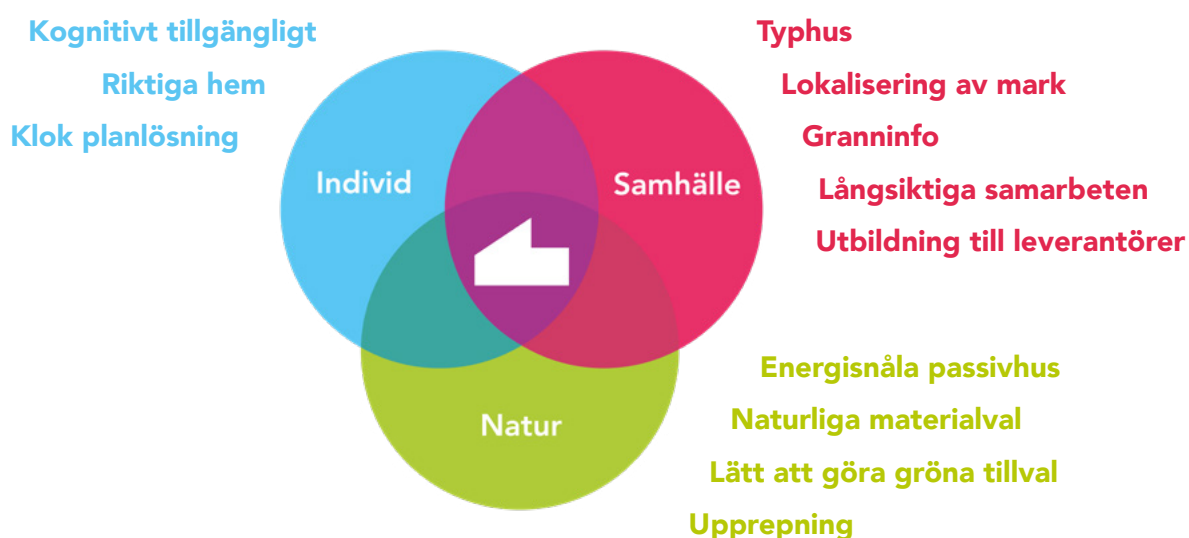


Robin Berkhuizen

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 Emrahem 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. Energieffektivt byggande

Allt fler kommuner och vårdbolag har börjat förstå värdet med energieffektiva samhällsfastigheter. Det ger en minskad ekonomisk sårbarhet i en tid av fluktuerande elpriser, samtidigt som det bidrar till minskade utsläpp och en mer en hållbar profil. Det är på samma gång allt fler byggaktörer som säljer in åtgärder och anpassningar som kan göra deras byggen mer energieffektiva, vilket ställer krav på oss som aktör att vara tydligare med hur och i vilken utsträckning våra LSS-boenden minskar elkonsumtionen.

2. Större intresse för LSS-koncept

När vi specialiserade oss på att bygga LSS-boenden var vi i princip ensamma på marknaden, och under en lång tid hade vi inga konkurrenter som hade utarbetade koncept för den här typen av samhällsfastighet. Idag är läget en annan. Vi kan med stolthet se att vi har gått i bräsch och bidragit till en utveckling som nu lett till att flera aktörer på marknaden har färdiga, genomtänkta koncept för grupp- och serviceboenden, och att kunderna efterfrågar och förväntar sig att dessa finns. Det gynnar dem vi finns till för, men skapar också press på oss att fortsätta utvecklas och ytterligare fördjupa vår spetskompetens, för att även fortsättningsvis ligga i framkant.

4. Långa handläggningstider på Ivo

Ett återkommande problem som vi ser hos våra privata kunder är de långa handläggningstiderna på Inspektionen för vård och omsorg, Ivo. Det kan ta uppemot ett år för ett vårdbolag att få tillstånd att driva verksamheten i ett LSS-boende, och ändringar kan ta så mycket som sex månader. Detta trots att handläggningstiderna har ifrågasatts i flera år. Situationen skapar osäkerhet för framför allt

3. Oro när kommuner undviker att godkänna LSS-insatser

Under det senaste året har vi sett en mängd rapporter, debattartiklar och granskande artiklar som lyfter ett oroväckande fenomen. Allt fler personer med funktionsnedsättning får avslag på LSS-insatser, ibland efter att ha fått stöd i flera år. Trenden är tydlig: kommuner runt om i Sverige jobbar aktivt med att tolka lagstiftningen på ett sätt som gör det möjligt för dem att ge så lite stöd som möjligt, i stället för att se till individens bästa. Flera aktörer har lyft att detta går emot LSS-lagens intentioner och att det strider mot FN:s konvention om rättigheter för personer med funktionsnedsättning.

Många kritiska röster har höjts mot den här utvecklingen, både från politiker och funktionsrättsorganisationer, och debatten har fått ny fart under början på 2024. När Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade nu fyller 30 år känns debatten särskilt angelägen. Flera aktörer har mer eller mindre krävt att lagen ses över och uppdateras, för att förtydliga kraven och säkerställa att personer med funktionsnedsättning får det stöd de behöver för att delta fullt ut i samhället.

små privata aktörer, som har sämre möjligheter att svälja de kostnader som detta kan ge upphov till.

Regeringen måste ge Ivo de resurser som behövs för att minska handläggningstiderna. I dagsläget bromsar detta etableringen av nya LSS-boenden, vilket i sin tur leder till ännu längre bostadsköer för personer med funktionsnedsättningar. Emrahus kommer vara drivande i den här frågan framöver.

5. Svårare att få ihop kalkylen

Det kan inte ha undgått någon att det har blivit dyrare att bygga. De höga räntorna och fördyrningar av byggmaterial har tvingat oss att höja våra hyror. Samtidigt skapar den ekonomiska situationen ett läge där våra kunder, på både den privata och kommunala sidan, har smalare budgetar att förhålla sig till. De som kan, pausar sina projekt i väntan på bättre ekonomiska tider. Detta har lett till att färre projekt blir av, trots att ett enormt stort behov kvarstår, och som vanligt är det några av sam-

hällets mest sårbara som kommer i kläm. Vi gör allt vi kan för att hitta flexibla lösningar för våra kunder och har påbörjat en omorganisering för att effektivisera våra interna resurser. Vi lär se en byggboom under kommande år, när ekonomin vänder, och vi kommer vara rustade för att hantera den ökade efterfrågan som vi lär se då. Under tiden fortsätter vi stärka vår ställning på marknaden för att vara det självklara alternativet när kommuner och vårdbolag vill bygga moderna, smarta och schyssta LSS-hem.



2023 med Emrahus

2023 fick vi kliva upp på prispallen inte bara en utan tre gånger. Emrahus är nu en prisbelönt LSS-specialist och vi har stärkt vårt renommé i landet. Samtidigt har det varit ett tufft år och vi märker att höga räntor och dyrare byggmaterial tar ut sin rätt.

Prisbelönt LSS-boende i Landskrona

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.

Hembyn i Landskrona blev utsedd till både Årets bygge 2023 i kategorin samhällsfastigheter och Årets miljöbyggnad 2023. Projektet vann även Landskrona stads stadsbyggnadspris. Dessa priser har skapat stort intresse och engagemanget från omvärlden har varit stort. Huset är ett starkt flaggskepp som visar på våra högt ställda ambitioner, och har hjälpt oss sätta LSS-boenden på kartan.

Från klarhet till klarhet i hållbarhetsarbetet

Under 2023 har vi ersatt vår företagsbil med en Volkswagen ID Buzz och därmed elektrifierat vår "fordonsflotta", ett litet men viktigt steg i vår resa mot att bli ett hållbart företag.

Vi var även bland de första företagen som skrev på Landskrona stads nya klimat- och energiplan. Att vårt boende i Landskrona blev utnämnd till Årets

Miljöbyggnad 2023 är ett kvitto på att vårt hållbarhetsarbete håller en hög nivå. Även den sociala hållbarheten är fortsatt viktig för oss. Vi fortsätter stötta föreningar som erbjuder en aktiv fritid till personer med funktionsnedsättning. Under 2023 har vi även lagt grunden för vår nya satsning Emrapotten, där skånska idrottsföreningar kan söka medel för olika projekt och satsningar för den här målgruppen.

Det opinionsbildande arbetet går framåt

Under det senaste året har vi genomfört fler kafferep, publicerat debattartiklar och lanserat Funktionshinderbanans nya webbplats. Den nya webben för Funktionshinderbanan är byggd som en digital verktygslåda, med tillgång till allt material projektet har skapat genom åren. På så vis kan personer som jobbar inom LSS eller specifikt med LSS-boenden ta del av matnyttig information, och vi skapar en större förståelse för hur vi kan skapa fler och bättre LSS-boenden i Sverige.

Planen framåt är att återbesöka en del av de aktörer som Funktionshinderbanan intervjuat genom åren, för att se vad som har hänt sedan dess. På så vis marknadsför vi den nya webben samtidigt som fortsätter det opinionsbildande arbetet.

Därefter kommer vi driva vårt opinionsbildande arbete helt i egen regi. Utöver arbetet med Funktionshinderbanan fortsätter vi omvärldsbevaka, skriva debattartiklar och göra utspel i sociala medier. Emrahus ska vara en ledande röst och ständigt driva frågan om fler och bättre LSS-hem.

Fem nya boenden klara

Under 2023 färdigställde vi totalt fem LSS-boenden; i Landskrona, Funäsdalen, Oskarshamn, Motala och Göteborg. Vi närmar oss nu 30 färdiga LSS-hem, från Lund i söder till Funäsdalen i norr. Vi märker ett allt större intresse för husen vi bygger och bjuder numera ofta in till öppet hus i samband med invigning. På boendet i Landskrona har vi fått hålla i ett flertal studiebesök från olika håll i landet.



LSS-boendet i Landskrona.

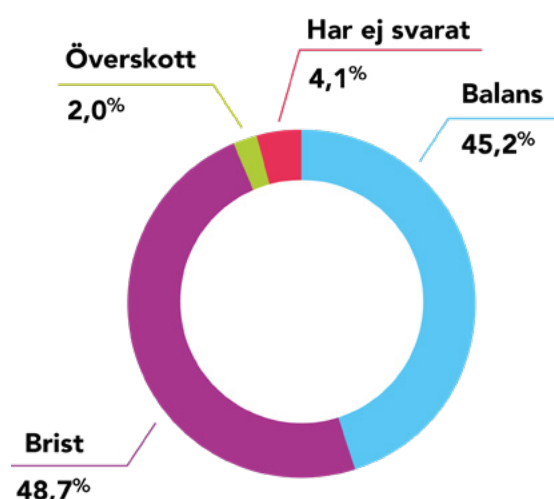
Stor brist på LSS-bostäder i många kommuner

Bristen på LSS-bostäder i landets kommuner är omfattande. 2023 hade 141 kommuner underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättningar, enligt Boverkets årliga rapport. Det motsvarar nästan hälften av landets kommuner. Det är en liten förbättring från 2022 då 154 kommuner uppgav brist.

Bristen på LSS-bostäder

2023 hade 30 133 vuxna LSS-boende som insats. Boende är den näst största insatsen efter daglig verksamhet och står för 35% av insatserna.

2023 hade 141 kommuner underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Största bristen gäller gruppboende.



Cirkeldiagram över kommunernas utbud av LSS-bostäder enligt Boverkets rapport från 2023.

Konsekvenser för kommunen blir böter

Om kommunen inte kan erbjuda en LSS-bostad till en person som är berättigad insatsen inom skälig tid så kan kommunen tvingas 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 en liten ökning 2022, men byggandet har inte varit i den takt som kommunerna förväntat sig. För sex år sedan uppgav 171 kommuner att de kommer hinna bygga i kapp till 2023 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 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 höga kostnader 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: gruppboestad, serviceboestad 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 2023, Boverket.

<https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/oppna-data/bostadsmarknadsenkaten/>
[hämtad 2023-05-19]

Bilaga – Tabeller – Statistik om insatser enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade 2023

<https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/statistik/2024-4-9020-tabeller.xlsx> [hämtad 2024-05-22]

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 byggentreprenörer, 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 byggentreprenaden utses av kunden genom upphandling är vi hela tiden närvarande i byggprocessen med egna projektledare på plats. Vi utbildar även byggentreprenörerna i passivhus och vad LSS-boende är för att säkerställa att de förstår vem vi bygger för.

Vi äger och förvaltar

Sedan 2021 äger och förvaltar vi en del av LSS-boendena som vi bygger. Det är ett upplägg som möjliggjorts av att fastighetsbolaget Balder gått in som delägare i Emrahus.

Genom att fortsätta att äga och förvalta husen över tid skapar vi en trygghet för både boende och de som bedriver verksamhet i husen, såsom kommun eller vårdbolag, eftersom vi gör långsiktiga investeringar i fastigheterna.



Ökat självbestämmande med Boet

Ett bolag som ingår i Emrahuskoncernen är Valfärdsteknik i Sverige AB som står för produkten Boet. Boet är ett digitalt verksamhetsstöd som effektiviserar arbetet på boendet och stärker individerna som bor där. Rent konkret är det en app som både personal och boende använder.

De grundläggande principerna i LSS är tillgänglighet, inflytande, delaktighet, självbestämmande, helhetssyn och kontinuitet. Boet är ett digitalt verksamhetsstöd som underlättar vardagen för såväl personal som hyresgäst och understödjer att de grundläggande principerna efterlevs.

Målet med LSS skall vara att den enskilde genom rätt stöd får möjlighet att leva ett liv som andra. Det tar Boet fasta på. Boet främjar självbestämmande och delaktighet, och skapar förutsättningar för hyresgästen att själv vara med och påverka planeringen och genomförandet av insatsen.

Hur funkar Boet?

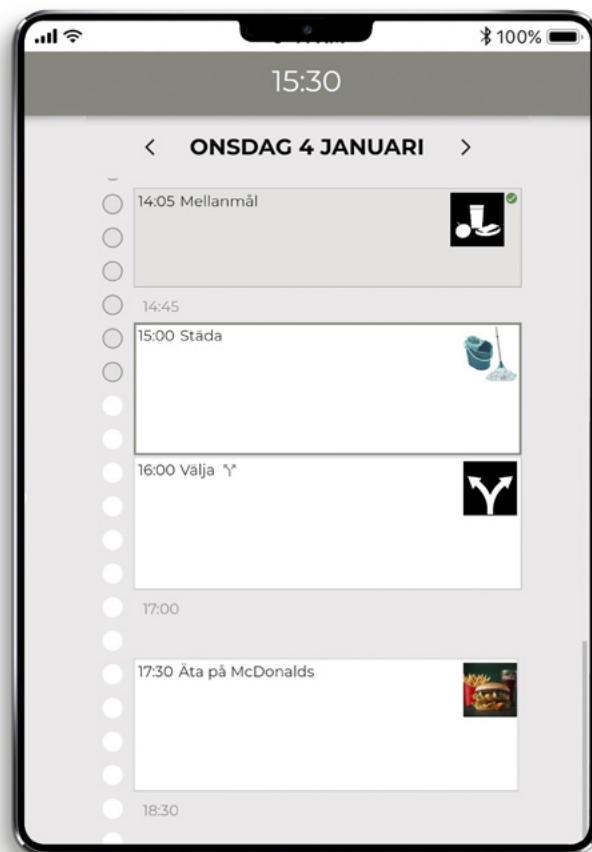
Via sin arbetstelefon får personalen tillgång till alla planerade insatser och arbetsuppgifter för dagen. Personalen kan snabbt ta del av information inför och under arbetspasset. Detta ger en lugnare arbetsmiljö för personalen, som genererar ett tryggare stöd för de boende.

Via Boets individ-app får hyresgästen tillgång till en personlig digital planering. Planeringen bygger på tydliggörande pedagogik och kan anpassas utifrån den enskildes behov och förutsättningar.

En steg-för-steg instruktion eller check-lista kan läggas till på enskild aktivitet, t.ex. en instruktion för hur man tvättar eller en checklista på vad man ska handla i affären.

När det är dags för en aktivitet dyker en notis upp i individ-appen. Genom att klicka på skärmen startas aktiviteten, och personalen får då den informationen i sin personal-app.

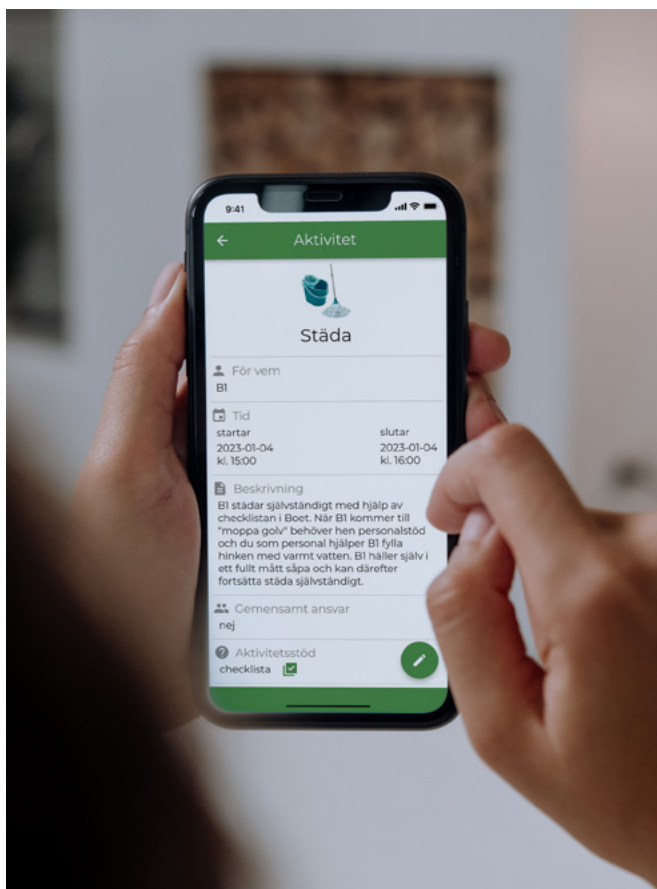
När aktiviteten är genomförd kan hyresgästen klarmarkera aktiviteten, som kan följas av ett uppmuntrande meddelande. Personalen kan följa aktivitetsförloppet i sin app.



Om hyresgästen inte vill utföra en aktivitet kan hen enkelt avböja. Då får personalen en notis i sin app och kan snabbt göra en anteckning om avvikelse och orsak.

Är hyresgästen inte riktigt redo att påbörja en aktivitet när det är dags, kan den senareläggas 15 minuter. Även då får personalen upp det i sin app.





Boet för personalen

Boet skapar tydlighet i arbetsfördelning, förenklar överlämning och underlättar för personalen i dokumentationsarbetet. Personalen får all nödvändig information samlad på ett ställe, så att de kan ge rätt stöd, på rätt sätt, vid rätt tillfälle. Vikarier och nyanställda kommer snabbare in i arbetet och tryggheten ökar för alla.

Som personal är det mycket information att hålla reda på: information om de boende, handlingsplaner och aktivitetsbeskrivningar, men också information om verksamheten och rutinbeskrivningar kring det fortlöpande arbetet på enheten.

I arbetstelefonen får personalen tillgång till alla hyresgästers planeringar och övrig information kring arbetspasset, men också en möjlighet att filtrera så att Boet visar ansvarsfördelning mellan personal som är i tjänst. Det blir tydligt vem som gör vad och inga insatser riskerar att missas.

Höjdpunkter från 2023

Kundbasen har växt från 23 till 35 kunder och Boet har 91 aktiva verksamheter i drift. Flera kunder går in i fas där de breddinför. Överlag är feedbacken från marknaden positiv vilket bekräftades när de genomförde sin första kundundersökning i december. Några konkreta kommentarer från kundundersökningen är bl.a. snabb och skicklig support, kunskap om målgruppen och brukarfokus.

Antalet medarbetare ökade till nio medarbetare och under året har det rekryterats en verksamhetsutvecklare och en leveranschef.

Boet har ett högt tryck inom marknadsföring och det märks på sociala medier där antalet följare stadigt växer.

Läs mer om Boet på boet.se

Typhusnyheter



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. Det exteriöra uttrycket kan enkelt anpassas för att fungera i olika miljöer och i enlighet med gällande detaljplaner.

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.

Under 2023 har vi lanserat tre nya typhus. Sommarstugan är ett mysigt barn- och ungdomsboende i två plan med ett nätt, villalikhande utseende, framtaget för tomter där det inte är praktiskt görbart med ett enplanshus. Det innebär att vi nu har tre varianter på barn- och ungdomsboenden och att vi därmed med lätthet kan hantera efterfrågan på marknaden.

Gårdsbyn är kanske vårt mest uppmärksammade typhus hittills. Det här är ett gruppboende med integrerad daglig verksamhet för personer som inte mår bra av att ta sig mellan en bostad och en arbetsplats. Boendet är helt runt, med en central innergård som skapar möjligheter för utevistelse utan att behöva lämna boendets trygghet. Husets nytänkande utseende och design fick mycket uppmärksamhet när vi berättade om den i sociala

medier. Vårt inlägg blev viralt, och skapade även stort intresse i Facebookgruppen Arkitektupproret, där kommentarerna var övervägande positiva.

Gårdsbyn har en spännande arkitektur men den kräver sin tomt. För att kunna erbjuda en mer anpassningsbar variant tog vi även fram Långbyn, som nyttjar oväntade vinklar och vågformade tak för att skapa ett estetiskt intressant yttre.



SOMMARSTUGAN



GÅRDSBYN



LÅNGBYN

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. Vi rekryterar våra medarbetare från olika närliggande kunskapsområden såsom omsorg, design, arkitektur och olika ingenjörsinriktningar.



Emrahusgänget inklusive styrelse på sommarlunch utanför kontoret.

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 som uppmuntrar till rörelse och gemenskap.

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. I Emrahus Projektutveckling har 6 av de totalt 10 anställda varit här längre än 5 år. Könsfördelningen är 50/50 män och kvinnor. Medelåldern i företaget är 40 år.

Kommunikatörs-Mikaela

Roll: Kommunikatör

Tid som Emrahusare: 10 år.

Hur hamnade du på Emrahus?

I juni 2014 tog jag examen och spenderade sommaren med att ta körkort och söka ungefär hundra jobb. Plötsligt ringde de från arbetsförmedlingen frågade om jag ville gå på intervju hos ett företag i Häljarp. Jag hade aldrig hört talas om Emrahus eller passivhus, och knappt LSS. Jag visste inte ens var Häljarp låg, kan man ta tåget dit? Så jobbet jag fick var inte ens ett av de där jag hade sökt. Men det blev ju rätt bra!

Vad gör du om dagarna?

Det är så otroligt olika och det är precis så jag gillar att ha det. Ena dagen sitter jag och pysslar



i Adobeprogrammen med grafiska grejer, en annan är vi någonstans i landet och anordnar seminarium och en tredje står jag bakom en filmkamera. Man kan väl sammanfatta det med att allt som syns utåt har jag antagligen varit med i att på ett eller annat sätt ta fram. T.ex. saker på hemsidan, inlägg i våra sociala medier, den här årsredovisningen du nu har i handen eller en skylt du ser vid ett bygge.

Har du någon favoritdetalj i husen?

Färgsättningen tycker jag mycket om. Det är lugnt och sobert utan att det för den sakens skull blir tråkigt. Jag gillar att vår default inte är att ha vitt på allting.

Mäklar-Micke

Roll: Projektutvecklare

Tid som Emrahusare: 4 år.

Vad gjorde du innan?

Innan jag hamnade på Emrahus jobbade jag som mäklare i åtta år. Jag har sysslat både med den privata och kommersiella sidan, det vill säga hyresfastigheter, industri och kontor.

Vad lockade dig att börja på Emrahus?

Robin ringde upp mig när det blev tydligt att det behövdes förstärkning i projektutvecklingsgruppen. Jag hade faktiskt redan slutat som mäklare och bestämt mig för att testa något annat. Det som lockade var hela utvecklingsbiten, den tycker jag är spännande. En lite fun fact är att jag faktiskt har haft sommarjobb på Emrahus. Det var 2010 och jag pluggade då och fick ansvar för förvalt-



ning och uthyrning av några lokaler som Emrahus hade på den tiden. Och det var faktiskt jag som startade igång Emrahus Facebooksida!

Vad gör du på Emrahus?

Min roll handlar mycket om att få ihop hyreskontrakt med våra kunder, inköp av fastigheter och att förhandla pris och villkor. Vi kompletterar varandra bra i projektutvecklingsgruppen, med våra kunskaper inom fastighetsaffärer, LSS och bygglov.

Hur ser en riktigt bra arbetsdag ut?

Då har vi fått ett beviljat bygglov och jag har vunnit över Calle (projektchefen) i en kalkylfight.

Projektledar-Martin

Roll: Projektledare

Tid som Emrahusare: 2 år.

Hur hamnade du på Emrahus?

Redan från att jag såg annonsen fick jag ett väldigt bra intryck och tänkte att det hade varit otroligt härligt att kunna bidra på ett fint sätt i samhället. För mig är det viktigt att företaget är värderingsstyrkt och har hjärtat på rätt ställe. Tidigare har jag jobbat på ett väldigt stort företag där man inte kan vara med och påverka på samma sätt, så det är kul att ha kommit till en arbetsplats där den möjligheten finns.

Vad gör du om dagarna?

Som projektledare ansvarar jag för uppförandet av våra boenden. Jag tar vid när projekt överlämnas från projektutvecklarna, så från projektering



till färdigt hus. Det är också mycket kontakt med entreprenörer, installatörer och andra som är involverade i projekten och det tycker jag är väldigt givande. Det är kul att hitta nya samarbeten. Och att träffa alla härliga kollegor såklart!

Favoritdetalj i husen?

Jag måste nog säga helheten - att det är en hemlik miljö. När man kliver in och känner att man själv hade kunnat flytta in och hade mått bra av att bo där. Att vi inte bara smäller upp ett hus utan det är verkligen något extra. Vi tror på det vi gör och det är viktigt.



Bandklippning på invigningen av ett LSS-boende. Från vänster: Magnus Nihlén (projektledare på Emrahus), Lars Gunnar Nordlander (kommunstyrelsen i Funäsdalen), hyresgäst på boendet, Robin Berkhuizen (VD på Emrahus) och Elin Videfors (projektutvecklare på Emrahus).



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 byggs 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) indivi-

den, (2) samhället och (3) naturen.

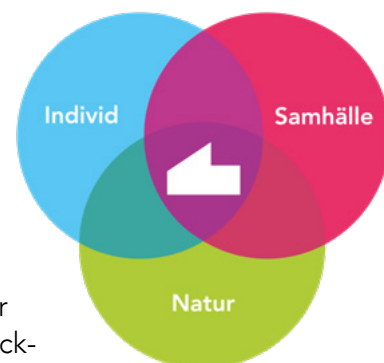
Hållbarhet för alla dessa tre målgrupper ska tas i beaktning när koncernen vidareutvecklar sina LSS-bostäder. Det är också värt att nämna att samtliga LSS-hem från Emrahus certifieras som energisnåla passivhus/miljöbyggnad. I alla nya LSS-boende ingår även det digitala verktyget Boet i 36 månader. Boet 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 förvaltningsskedet 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.

Moderföretaget har sitt säte i Landskrona.

Viktiga förhållanden

Koncernen utvecklar, bygger och förvaltar primärt LSS-boenden. Under året har fem LSS boenden färdigställts och det totala antal ägda boenden uppgår vid årsskiftet till sju fastigheter från Funäsdalen i norr till Landskrona i söder. Vid årets slut



finns ytterligare tio fastigheter i olika faser under uppförande och därför har omsättningen ökat jämfört med 2022 då inget LSS färdigställdes och sju var under uppförande. Våra hyresgäster, som alla har långa hyresavtal, består av kommuner, noterade vårdbolag och mindre fristående vårdbolag.

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

Detta är fjärde räkenskapsåret en koncernredovisning upprättas för koncernen.

Väsentliga händelser

Under året har de två LSS boenden, som Landskrona kommun flyttade in i feb 2023, vunnit flera fina priser vilket befäster kvaliteten och miljöarbetet i koncernen.

En del av fastigheten i Häljarp har sålts till Landskronahem och i samband med detta tecknades även avtal om att uppföra 18 hyreslägenheter på samma fastighet. Dessa beräknas bli klart i slutet av 2024. Den i förra årets årsredovisning aviserade nyemission om 10 MSEK beslutades vid en extra bolagsstämma 29 dec 2023 att ställas in. På extra bolagsstämma 27:e maj 2024 bemyndigades styrelsen att ge ut max 750 000 nya aktier till nya och befintliga aktieägare för att stärka bolagets soliditet och fortsatta utveckling.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Det råder stor brist på LSS-bostäder i Sverige. 47% av Sveriges kommuner, som representerar ca 75% av befolkningen, har enligt Boverket idag brist på LSS-boenden. Våra egenutvecklade boenden är efterfrågade på marknaden men tillväxten hämmas av svårigheterna att hitta byggbar mark och långa beslutsprocesser med överklaganden i flera instanser. Den accelererade inflationen under 2023 påverkat våra byggkostnader i hög grad

men genom aktiva åtgärder har genomslaget i hyressättningen till viss del kunnat begränsas i nyproduktionen. Våra hyreskontrakt har full indexuppräknings och är s.k. tripple net vilket innebär att hyresgästen står för merparten av underhåll och driftskostnader, vilket varit positivt för beståndet av fastigheter. Det förändrade ränteläget har medfört att kassaflödet från beståndet har påverkats kraftigt negativt. Vi har därför valt en kortare bindningstid på de senaste tillskotten i beståndet för att kunna dra fördel av ett förväntat sjunkande ränteläge under 2024 och 2025. Fastigheter, som ej är strategiska för bolaget, kommer att säljas, vilket är samma som tidigare.

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 34.

Hållbarhetsupplysningar

Koncernen bygger konceptuellt med långsiktigt hållbara och kvalitativa material. Samtliga hus certifieras som passivhus eller miljöbyggnad. Vårt LSS i Landskrona har certifierats 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

		2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	tkr	36	36	36	36	36
Resultat efter fin poster	tkr	-40	-526	3 622	-324	-373
Balansomslutning	tkr	59 114	55 289	59 919	31 563	38 380
Antal anställda	st	-	-	-	-	-
Soliditet	%	1	38	69	99	100

Flerårsjämförelse koncernen

		2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	tkr	112 390	61 727	64 053	75 287
Resultat efter fin poster	tkr	12 264	12 126	6 353	10 500
Balansomslutning	tkr	394 814	246 475	180 131	139 677
Antal anställda	st	25	20	19	15
Soliditet	%	25,0	37,9	49,8	49,7

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (tkr):

Överkursfond	78 340
Balanserad vinst/ansamlad vinst från föregående år	-57 515
Årets resultat	-20 508
	317

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras	317
	317

Resultaträkningen och övrigt totalresultat

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Projekt- och entreprenadomsättning	2	8 572	15	36	36
Licensintäkter		6 346	2 415	-	-
Aktiverat arbete för egen räkning		88 328	53 019	-	-
Hysesintäkter	2	8 743	3 042	-	-
Övriga intäkter		401	3 236	-	-
Summa rörelsens intäkter m.m.		112 390	61 727	36	36
Rörelsens kostnader					
Materialkostnader		-93 515	-53 625	-	-
Övriga externa kostnader	3,4	-10 771	-7 700	-880	-374
Ersättning till anställda/ personalkostnader	5,6	-19 483	-16 593	-60	-60
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	15	29 195	30 410	-	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-934	-422	-	-
Summa rörelsens kostnader m.m.		-95 508	-47 930	-940	-434
Rörelseresultat		16 882	13 797	-904	-398

Resultaträkningen och övrigt totalresultat, fortsättning

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	43	-	-
Värdeförändring derivat	9	1 206	-	-	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	231	-	2 969	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 055	-1 714	-2 105	-128
Resultat efter finansiella poster		12 264	12 126	-40	-526
Bokslutsdispositioner	11	-	-	-20 468	-14 085
Skatt på årets resultat	12	-7 295	-6 196	-	-
Årets resultat och totalresultat		4 969	5 930	-20 508	-14 611
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		5 773	6 905		
Innehav utan bestämmande inflytande		-804	-975		

Balansräkningar - tillgångar

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar/ Immateriella tillgångar					
Balanserade utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	5 626	3 322	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		5 626	3 322	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	3 736	3 547	-	-
Förvaltningsfastigheter	15	360 528	216 382	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	16	141	343	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	500	737	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		364 905	221 009	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	19	-	-	10 296	10 187
Fordringar hos koncernföretag	20	-	-	48 734	45 058
Derivatinstrument	21	1 206	-	-	-
Andra långfristiga fordringar	23	-	100	-	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 206	100	59 030	55 245
Summa anläggningstillgångar		371 737	224 431	59 030	55 245

Balansräkningar - tillgångar, fortsättning

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar och liknande fordringar	24	4 776	3 713	34	4
Avtalstillgångar och liknande fordringar	25	9 872	6 568	10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 732	804	38	30
Summa kortfristiga fordringar		16 380	11 085	82	44
Likvida medel/Kassa och bank		6 697	10 959	2	-
Summa omsättningstillgångar		23 077	22 044	84	44
SUMMA TILLGÅNGAR		394 814	246 475	59 114	55 289

Balansräkningar - eget kapital och skulder

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	26				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Aktiekapital		96	96	96	96
Summa bundet eget kapital		96	96	96	96
<i>Fritt eget kapital</i>	37				
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond		81 136	80 697	78 340	78 340
Balanserat resultat		9 178	2 680	-57 515	-42 904
Årets resultat		5 773	6 905	-20 508	-14 611
Summa fritt eget kapital		96 087	90 282	317	20 825
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		96 183	90 378		
Innehav utan bestämmande inflytande		2 579	2 976		
Summa eget kapital		98 762	93 354	413	20 921

Balansräkningar - eget kapital och skulder, fortsättning

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit	28	4 811	9 657	4 811	9 657
Skulder till kreditinstitut	27, 29	118 504	41 017	–	–
Skulder till koncernföretag		–	–	53 647	24 647
Uppskjutna skatteskulder	22	18 935	11 640	–	–
Summa långfristiga skulder		142 250	62 314	58 458	34 304
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	29	12 922	1 036	–	–
Byggnadskreditiv	29	111 162	68 119	–	–
Leverantörsskulder och liknande skulder		11 368	10 892	20	-
Aktuella skatteskulder		87	1	–	–
Avtalsskulder och liknande skulder		7 491	5 192	172	33
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		10 772	5 567	51	31
Summa kortfristiga skulder		153 802	90 807	243	64
Totala skulder		296 052	153 121	58 701	34 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		394 814	246 475	59 114	55 289

Koncernens förändring av eget kapital

	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan be- stämmande inflytande	Totalt eget kapital
2022-01-01		96	80 697	8 120	839	89 752
Utdelningar				-5 953		-5 953
Aktieägartillskott					865	865
Teckningsoption				513	-347	166
Nyemission					2 594	2 594
Årets resultat				6 905	-975	5 930
2023-01-01		96	80 697	9 585	2 976	93 354
Inlösen teckningsoption			439			439
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande				-407	407	-
Transaktioner med ägarna		-	439	-407	407	93 793
Årets resultat				5 773	-804	4 969
Årets totalresultat				5 773	-804	4 969
Utgående balans						
2023-12-31	26	96	81 136	14 951	2 579	98 762

Moderföretagets förändring av eget kapital

	Not	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans						
2022-12-31		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	26	96	78 340	-42 904	-14 611	20 921
Ingående balans						
2023-01-01		96	78 340	-42 904	-14 611	20 921
Omföring av föregående års resultat				-14 611	-14 611	–
Årets resultat					-20 508	-20 508
Utgående balans						
2023-12-31	26	96	78 340	-57 515	-20 508	413

Kassaflödesanalys

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
Tkr.		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseresultat		16 882	13 797	-904	-398
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	33	-31 320	-32 763	–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-14 438	-18 966	-904	-398
<i>Förändringar av rörelsekapitalet:</i>					
Förändring av tillgångar som ingår i avyttringsgrupper klassificerade som att de innehas till försäljning		0	-2 306	–	–
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		-5 295	45 241	-38	-28
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		8 066	-8 821	179	-10
Nettokassaflöde använt till/från verksamheter under avveckling					
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		-11 667	15 148	-763	-436
Investeringsverksamheten					
Erhållen ränta	9	231	–	2 969	-
Förvärv av aktier i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel	19	–	–	-109	-4 541
Försäljning av andelar i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel	19	–	210	–	166
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-117 081	-84 371	–	–
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 201	320	–	–
Förvärv av finansiella tillgångar		–	-100	29 000	6 287
Avyttring av finansiella tillgångar		100	195	-3 676	7 823
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-114 549	-83 941	28 184	9 735

Kassaflödesanalyser, fortsättning

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Finansieringsverksamheten					
Nyemission		439	2 592	–	–
Utbetald utdelning		–	-5 953	–	-5 953
Erhållna koncernbidrag		–	–	–	398
Lämnade koncernbidrag		–	–	-20 468	-14 483
Upptagna lån		135 323	56 641	–	–
Betald ränta	10	-6 055	-1 714	-2 105	-128
Amortering av lån		-2 907	-930	–	–
Förändring av checkräkningskredit		-4 846	9 657	-4 846	9 657
Kassaflöde från finansierings- verksamheten		121 954	61 157	-27 419	-10 509
Årets kassaflöde					
		-4 262	-7 636	2	-1 210
Likvida medel vid årets början		10 959	18 595	0	1 210
Likvida medel vid årets slut		6 697	10 959	2	0
Likvida medel inkluderat i grupp för avyttring					
Likvida medel från kvarvarande verksamheter		6 697	10 959	2	0

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 Flygeltoftavägen 21, 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 2023 (inklusive jämförel-

setal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 11 juni 2024.

Nya och uppdaterade standards och tolkningar

Nya standards tillämpade per 1 januari 2023

De ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2023 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 2023. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december.

Alla koncerninterna transaktioner och balansposter elimineras vid konsolidering, inklusive orealiserade vinster och förluster på transaktioner mellan koncernföretag. I de fall orealiserade 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 2023 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 mottagen 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. Tidigare år har räntekostnader kostnadsförts men detta är ändrat nuvarande räkenskapsår och har också aktiverats. 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 2023 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 värderingsexperten 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 15 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.

Derivatinstrument och säkringsredovisning

I detta fall avses räntederivat som klassificeras till verkligt värde via resultatet. Koncernen tillämpar ej säkringsredovisning. I moderbolaget värderas samtliga finansiella instrument utifrån anskaffningsvärdemetoden.

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 dis-

ponibla 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 försäkringsföretag 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 odiskonterade belopp som koncernen väntas betala till följd av den outnyttjade rättigheten.

Avsättningar, eventalförpliktelser och eventualtillgångar

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 eventalförpliktelse 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 jurisdiktioner.

Förvaltningsfastigheter

För viktiga antagande och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 35 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 35 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 värdeför-

ändring 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 2023 inkluderar 0 TSEK som inkluderats i avtalsskulder vid räkenskapsårets början. I intäkterna för 2023 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 8 743 TSEK och direkta rörelsekostnader uppgår till 400 TSEK.

Leasingavtalen är samtliga icke uppsägningsbara avtal med 10-25 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
2023-12-31	12 770	14 306	31 003	31 003	31 003	255 935	376 020

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	
Kostnadsförd och annan ersättning uppgår till:	2023	2022	2023	2022
Grant Thornton Sweden AB				
-revisionsuppdrag	405	240	124	55
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-	-	-	-
Revisorsringen i Eslöv AB				
-revisionsuppdrag	28	26	-	-
Summa	433	266	124	55

Not 4 Leasingavtal

Leasingavtal som inte redovisas som skuld

Koncernen har valt att inte redovisa en leasingskuld 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 leasingskuld varför dessa också kostnadsförs löpande.

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

	2023-12-31	2022-12-31
Leasingavtal med underliggande tillgång med lågt värde	382	309
	382	309

Not 5 Personalkostnader

Kostnader för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen	
	2023	2022
Löner - styrelse och VD	2 616	2 581
Löner - övriga anställda	10 595	8 724
Pensioner, avgiftsbestämda - styrelse och VD	430	413
Pensioner, avgiftssbestämda - övriga anställda	903	639
Övriga sociala avgifter	4 471	3 810
	19 015	16 167

Vid uppsägning erhåller VD inget avgångsvederlag.

Not 6 Medelantalet anställda

Koncernen				
	2023-12-31		2022-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	25	15	20	12
Totalt	25	15	20	12

Av de 25 anställda avser nio dotterbolaget Valfärdsteknik Sverige AB.
Moderbolaget har inte haft några anställda.

Not 7 Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 0 (2022: 0) kvinnor.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	43	-	-
Summa	-	43	-	-

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	231	-	2 969	-
Summa ränteintäkter finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultatet	231	-	2 969	-
Vinst från finansiella tillgångar till verkligt värde via resultatet	1 206	-	-	-
Summa	1 668	-	2 969	-
Varav ränteintäkter från koncernföretag			2 806	

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen	
	2023	2022
Räntekostnader externa långivare	-6 055	-1 714
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-6 055	-1 714

Not 11 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-20 468	-14 483
Erhållna koncernbidrag	-	398
Summa	-20 468	-14 085

Not 12 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 % (2022: 20,6 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	12 264	12 126	-20 508	-14 611
Gällande skatt för moderföretaget	–	–	20,6%	20,6%
Förväntad skattekostnad	-2 526	-2 497	4 224	3 010
Ej avdragsgilla kostnader	-26	-26	–	–
Skatteeffekt av underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-4 743	-3 673	-4 224	-3 010
Redovisad aktuell skatt i resultatet	-7 295	-6 196	–	–
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	–	-1	–	–
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
Förändring av temporära skillnader	-7 295	-6 195	–	–
Redovisad skatt i resultatet	-7 295	-6 196	0	0
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt redovisad i övrigt totalresultat	-7 295	-6 195	–	–

Not 13 Balanserade utvecklingsarbeten och liknande arbeten

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

Koncernen		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	5 764	3 049
Intern utveckling	3 061	2 715
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 825	5 764
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 442	-2 228
Årets avskrivningar	-757	-214
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 199	-2 442
Redovisat värde	5 626	3 322

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

Not 14 Byggnader och mark

Förändringar i redovisade värden avseende byggnader och mark är:

Koncernen		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 049	6 833
Omklassificeringar	285	-2 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 334	4 049
Ingående ackumulerade avskrivningar	-502	-883
Omklassificeringar	–	489
Årets avskrivningar	-96	-108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-598	-502
Redovisat värde	3 736	3 547

Not 15 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	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade redovisat värde	59 300	58 744
Inköp	79 707	–
Omklassificeringar	123 129	–
Förändring verkligt värde		
Värdeökning netto	3 564	556
Redovisat värde	265 700	59 300

Pågående nyanläggningar	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade redovisat värde	157 082	43 936
Inköp	37 374	83 926
Försäljningar/utrangeringar	-2 130	-320
Förändring verkligt värde		
Värdeökning netto	25 631	29 854
Omklassificeringar	-123 129	-314
Redovisat värde	94 828	157 082

Not 15 Förvaltningsfastigheter, fortsättning

Förändring förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade redovisat värde	216 382	102 680
<i>varav pågående nyanläggning</i>	<i>157 082</i>	<i>43 936</i>
Inköp	117 081	83 926
Försäljningar/utrangeringar	-2 130	-320
Omklassificering	–	-314
Värdeökning netto	29 195	30 410
<i>varav förvaltningsfastigheter</i>	<i>3 564</i>	<i>556</i>
<i>varav pågående nyanläggning</i>	<i>25 631</i>	<i>29 854</i>
Redovisat värde	360 528	216 382

Förvaltningsfastigheter värderade till 371 000 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 16 Inventarier, verktyg och installationer

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

Koncernen		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	839	632
Inköp	–	207
Försäljningar/utrangeringar	-211	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	628	839
Ingående ackumulerade avskrivningar	-496	-396
Försäljningar/utrangeringar	90	–
Årets avskrivningar	-81	-100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-487	-496
Redovisat värde	141	343

Det fanns inga väsentliga avtalsenliga åtaganden att förvärva fastigheter, maskiner, inventarier per 31 december 2023.

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

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

Koncernen		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	737	1 740
Inköp	–	238
Omklassificeringar	-237	-1 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	737
Redovisat värde	500	737

Not 18 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:

2023-12-31	Upplupet anskaffningsvärde	Totalt
Övriga finansiella anläggnings-tillgångar		
Kundfordringar och andra fordringar	4 776	4 776
Likvida medel	6 697	6 697
Totala finansiella tillgångar	11 473	11 473
Finansiella skulder		
Långfristig upplåning	118 504	118 504
Kortfristig upplåning	124 084	124 084
Leverantörsskulder och andra skulder	11 368	11 368
Totala finansiella skulder	253 956	253 956

2022-12-31	Upplupet anskaffningsvärde	Totalt
Övriga finansiella anläggningstillgångar		
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

Not 18 Finansiella tillgångar och skulder, fortsättning

En beskrivning av koncernens risker avseende finansiella instrument, inklusive riskhanteringsmål och principer återfinns i not 34.

Upplåning omfattar följande finansiella skulder:

Långfristig upplåning		
	2023-12-31	2022-12-31
Till verkligt värde:		
Övriga banklån	118 504	40 911
	118 504	40 911

Kortfristig upplåning		
	2023-12-31	2022-12-31
Till verkligt värde:		
Övriga banklån	124 084	69 261
	124 084	69 261

All upplåning är i SEK.

Upplåning till upplupet anskaffningsvärde

Övrig upplåning säkras av mark och byggnader som ägs av koncernen (se not 14 och 15). Aktuell genomsnittlig räntesats för långfristig upplåning är 4,13%. För den kortfristiga upplåningen är aktuella räntesatser rörliga avseende byggnadskreditiv och genomsnittet är 7,16% under 2023. Räntesatsen för övrig kortfristig upplåning uppgår till 13,2%. 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 19 Andelar i koncernföretag - koncernens sammansättning

I koncernen ingår följande direkta innehav i dotterföretag:

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel % 2023	Andel % 2022
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	49 686	54,5	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 % 2023	Andel % 2022
Emrahus Bostäder Syd AB	559049-7573	Landskrona	500	100	100
Emrahus Hässleholm Hyacinten AB	559457-1407	Landskrona	500	100	–
Emrahus Bostäder Öst AB	559169-1638	Landskrona	500	100	100
Emrahus Kråkeberg AB	559181-8629	Landskrona	500	100	–
Emrahus Uppvidinge Berget AB	559439-5997	Landskrona	500	100	–
Emrahus Ronneby Kalleberga AB	559439-5922	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 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	100
Emrahus Red Barn AB	559417-2032	Landskrona	500	100	–
Emrahus Bolmörten Ystad AB	559417-2040	Landskrona	500	100	–
Fastighetsbolaget Vallåkravägen AB	559361-8571	Landskrona	500	100	100

Förändring under året:	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 187	5 812
Förvärv	109	4 542
Försäljningar/utrangeringar	–	-167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 296	10 187
Redovisat värde	10 296	10 187

Not 20 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 058	52 881
Nya fordringar	44 693	35 393
Betalningar/amorteringar	-41 017	-43 216
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 734	45 058
Redovisat värde	48 734	45 058

Not 21 Derivatinstrument

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Värdeökning netto	1 206	-
Redovisat värde	1 206	-

Not 22 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

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

Förändring under året:	2023-01-01	Resultat-räkningen	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	-13 440	-7 047	-20 487
Derivat instrument	–	-248	-248
Kortfristiga skulder			
Outnyttjade underskottsavdrag	1 800	–	1 800
	-11 640	-7 295	-18 935

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

En uppskjuten skattefordran på 116 301 tkr beräknat på utnyttjat underskottsavdrag per 2023-12-31 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 23 Andra långfristiga fordringar

Koncernen		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	100	–
Nya fordringar	–	100
Betalningar/amorteringar	-100	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	–	100

Not 24 Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar och andra fordringar består av följande:

Koncernen		
	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	4 784	3 721
Reservering för förväntade kundförluster	-8	-8
Kundfordringar och andra fordringar	4 776	3 713

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 25 Avtalstillgångar och övriga fordringar

Avtalstillgångar och övriga fordringar består av följande:

Koncernen		
	2023-12-31	2022-12-31
Utförda men ej fakturerade prestations-åtaganden	9 728	6 381
Övrigt	144	187
	9 872	6 568

Not 26 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:	2023-12-31	2022-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	902 500	902 500
Tecknade och betalda aktier	902 500	902 500
Summa beslutade vid årets slut	902 500	902 500

Preferensaktier:	2023-12-31	2022-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	51 850	51 850
Summa beslutade vid årets slut	51 850	51 850

Not 27 Långfristiga skulder

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	104 340	36 062
	104 340	36 062

Not 28 Checkräkningskredit

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad limit uppgår till	10 000	10 000	10 000	10 000

Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter				
<u>För egna avsättningar och skulder:</u>				
<i>Skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	287 449	141 850	–	–
Företagsinteckningar	2 800	1 000	–	–
Andra ställda säkerheter			1 600	1 600
	290 249	142 850	1 600	1 600
Eventalförpliktelser				
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag			230 239	109 427
			230 239	109 427

Not 30 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 31 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 32 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 33 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	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Av- och nedskrivningar på icke-finansiella tillgångar	934	422	–	–
Resultat från andelar i koncernföretag	–	–		
Förändring av verkligt värde på förvaltningsfastigheter	-29 195	-30 410	–	–
Övriga justeringar	-3 059	-2 775	–	–
Summa justeringar	-31 320	-32 763	0	0

Not 34 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 18. 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 2023 exponeras koncernen för förändringar i marknadsräntor genom banklån (byggnadskreditiv) med rörliga räntesatser och med banklån för färdigställda fastigheter.

31 december 2023 har den långfristiga belåningen på färdigställda LSS ökat med de som blivit klara under året samt minskat med årets amortering. En förändring av räntenivån kommer inte att ha någon större effekt på resultatet i närtid då dessa lån till största delen antingen är bundna på 2,6 år eller säkrade med räntederivat. Belåningen i byggnadskreditiv har ökat sedan 2022. 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 24) överstiger de nuvarande kraven på kassautflöden. Kassaflöden från kundfordringar och andra fordringar förfaller samtliga inom sex månader.

Per 31 december 2023 har koncernens finansiella skulder, som inte är derivat, följande avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall):

2023-12-31	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	6 till 12 månader	1-5 år	Senare än 5 år
Andra banklån	1 461	122 623	14 164	104 340
Leverantörsskulder och andra skulder	11 368			
Totalt	12 829	122 623	14 164	104 340

Not 35 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 förväntar orealiserad 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 genomförts 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 diskonterings-sats 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 fastighetsöverlåtelserna 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 2023 var:

	Sverige
Vakansnivåer långsiktig %	5%
Direktavkastningskrav %	5,60%
Drift-och underhållskostnader år 1 kr/kvm	232

Dessa indata är ett genomsnitt av befintliga förvaltningsfastigheter 31 december 2023.

Känslighetsanalys (tkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkastning +/- 0,1%	-	9 652
Hyresvärde +/- 1,0%	334	5 932
Drift- och underhållskostnader +/- 1,0%	23	407
Långsiktig vakansgrad +/- 1,0%	334	5 932

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

2023	Förvaltningsfastigheter
Ingående balans per 1 januari	67 138
Vinster redovisade i resultatet:	
Ökning i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	29 195
Balans per 31 december	96 333
Totala orealiserade vinster som ingår i resultatet, hänförliga till tillgångar inom Nivå 3	96 333

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 36 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 37 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	-57 515
Årets resultat	-20 508
	317

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så

att i ny räkning balanseras	317
-----------------------------	-----

Underskrifter

Landskrona, 20 juni 2024.



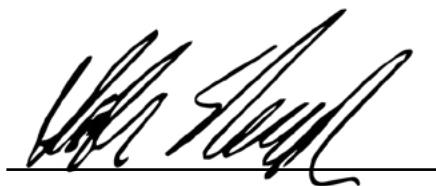
Arne Bernroth
Styrelseordförande



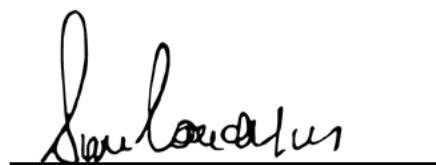
Robin Berkhuizen
Verkställande direktör



Martin Larsson
Styrelseledamot



Håkan Eksandh
Styrelseledamot



Sven Landelius
Styrelseledamot



Emil Engelbrektsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 20 juni 2024.

Grant Thornton Sweden AB



Rickard Julin
Auktoriserad revisor



KLOKA & SCHYSSTA LSS-HEM

Postadress:

Box 21
261 72 Landskrona

Besöksadress:

Flygeltoftavägen 21
261 72 Häljarp

Kontakt:

0418 - 48 60 40
info@emrahus.se

