Års- och koncern-redovisning 2021

Emrahus AB | org.nr: 556927-2361

emrahus

Innehåll

3 Vårt manifest

4 VD-ord

5 Emramodellen

6 Trender inom LSS

7 Året i korthet

10 Marknaden för LSS

12 Affärsmodell

14 Våra hus

15 Medarbetare

19 Förvaltningsberättelse

22 Resultaträkning och övrigt totalresultat

24 Balansräkning

28 Förändring eget kapital

30 Kassaflödesanalys

32 Redovisningsprinciper

40 Noter

62 Underskrifter

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 konceptuvecklar 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 människorna som ska leva och arbeta i vår Emrahem.

Men vårt ansvar och ambitioner sträcker sig även utanför våra bostäder. Vi kommer från en tradition av miljötänk 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 gäckar 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 noga avvägt mot de fördelar det ger för individen, samhället och miljön.

Helhjärtat. Annars kan det vara.

Gräddbullar. Det var så det började. Det som 2021 skulle leda till att en viktig pusselbit i Emrahus resa föll på plats; att vi nu äger och förvaltar alla våra egna Emrahem.

Jag började sälja gräddbullar när jag var 14. Väldigt många gräddbullar slutade det med. I garderoben och under sängen - lådor med gräddbullar överallt. I fyra år höll jag igång verksamheten från mitt pojkrum i Landskrona och det växte till ett litet gräddbullsimperium med direktlinje och utkörare. Det visade sig nämligen finnas en rejäl efterfrågan på gräddbullar i Landskrona på den tiden. Det jag inte förstod då var att jag hade råkat bygga ett litet tillväxtbolag.

Så när jag många år senare drev Emrahus och vi blev tillfrågade att bygga ett LSS-boende i Gävle i kontrast till de passivhusvillor vi då normalt sett byggde så visste jag lika lite som när jag var fjorton att efterfrågan var större än väntat. Och framförallt var efterfrågan på bra och genomtänka LSS-bostäder stor. Och är fortfarande stor.

När jag stötte på psykolog Bo Hejlskov Elvén 2014 så förstod vi hur mycket förbättrings- och utvecklingspotential det fanns. Och när det visade sig att våra tysta passivhus hade flera naturligt inbyggda fördelar för LSS-hyresgästerna och att vi kunde korta byggtiden på en marknad som lider av brist på LSS-bostäder så föll viktiga pusselbitar i företagets strategi på plats.

Med ambitionen att bygga Sveriges bästa, snyggaste, snällaste och klokaste LSS-bostäder har vi gjort en fin tillväxtresa de senaste åren. Genom att lyssna på forskarna, de som ska jobba och leva i våra Emrahem och ständigt förbättra så blir vi också bara bättre och bättre på vårt hantverk för varje år som går.

De som ska bo i våra lägenheter är dem vi aldrig ska släppa blicken ifrån. Det är för dem, hyresgästerna, vi utvecklar våra fastigheter. Det är alla våra medarbetare rörande överens om. Men det som blivit tydligt med tiden är att när vi väl byggt klart ett boende och lämnat över det till ett fastighetsbolag har det känts som att adoptera bort ett barn. Vi har ju investerat så mycket tid, tanke och hjärta i våra fastigheter.

Under 2021 blev det klart att Balder gick in som delägare i Emrahus och med det tillskottet av kapital, kunskap och erfarenhet i ryggen kunde vi ta nästa steg i vår tillväxtresa: att behålla och förvalta alla våra Emrahem. Det skapar trygghet för alla och gör att vi kan utveckla bostäderna på längre sikt och därmed göra större investeringar i husen.

Extrafunktioner såsom dygnsrytmsbelysning och hjälpmedel som tidigare varit tillval och som vissa kunder valt bort på grund av ekonomiska skäl är nu kostnadsfri standard i alla våra hus.

Som konceptutvecklare, byggare och förvaltare har vi nu kontroll över hela kedjan och kan på så sätt skapa bättre hem för våra hyresgäster. Fram till årsskiftet har vi byggt och uppfört sammanlagt 21 projekt, varav 5 under 2021. Det är nästan 130 lägenheter och lika många hyresgäster vi har kunnat förse med riktiga hem på deras egna villkor.

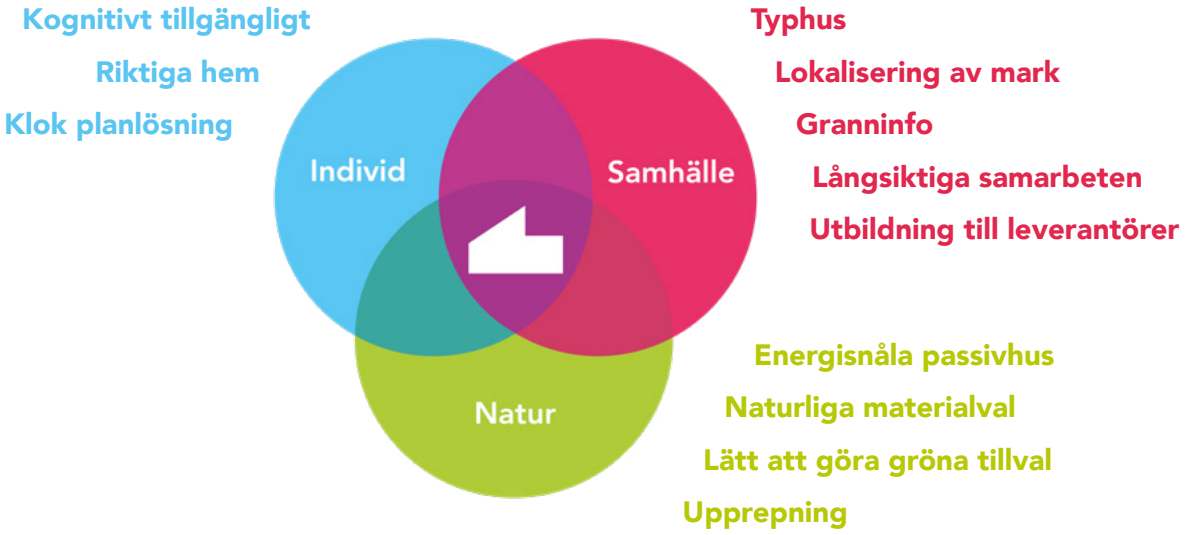
Jag är så förbaskat stolt över det vi gjort under 2021. Och över våra nyfikna, engagerade och kloka medarbetare som gör arbetet möjligt.
För ni vet: vi gillar inte att göra saker halvdant.

PS. 2021 var också året då vi fick möjlighet att färdigställa vårt första projekt på uppdrag av en grupp hyresgäster och deras föräldrar som ville bygga ett Emrahus i Ronneby. Årets feel-good-projekt utan tvekan.
Läs mer under "Emrahus 2021".

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 intryckssanerar 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 överklagande grannar och utbildning så att alla förstår behoven hos dem som ska bo i våra lägenheter.

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, inomhustemperaturen 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. Smarta hem
Ännu verkar inte implementationen av smart-hem-teknik tagit riktigt fart men det finns stora möjligheter att med hjälp av smart teknik stötta hyresgästerna i vardagen.

Ett exempel är smart belysning och solavskärmning där man med hjälp av sensorer kan få bort skarpt solljus eller hårda kontraster från solen då vissa intryckskänsliga personer upplever det som obehagligt eller flimrande. Det senaste inom belysning är Human Centric Lighting (HCL) – ett artificiellt ljus som efterliknar dagsljuset skiftningar så att vi hjälper människor att hålla sin naturliga dygnsrytm för bättre sömn och hälsa.

2. Typhus
Typhus är ett färdigdesignat hus där den grundläggande planlösningen redan är förbestämd. Det minskar tiden för design och projektering och man kan komma till bygglovsstadiet betydligt snabbare. Många kommuner efterfrågar därför typhus.

Emrahus jobbar med typhus då vi ser stora fördelar med att inte kompromissa med en planlösning som vi vet fungerar och som är framtagen med psykologer och forskare.

Det är dock viktigt att se över och utvärdera sina typhus regelbundet så att man inte upprepar samma misstag i projekt efter projekt.

3. Riktiga hem
Det börjar bli en större medvetenhet kring att en LSS-lägenhet faktiskt är hyresgästens privata hem. Även om ett LSS-boende inte ska vara ”institutionslikt” så är många boenden byggda med institutionella markörer som man inte hittar i andra hyreslägenheter, såsom sprinklers och synliga installationskanaler i väggarna. Emrahus döljer allt sådant.

Dessutom börjar det komma högre krav ifrån hyresgäster på möjligheten att ha husdjur och kunna bo sambo vilket tyvärr ofta inte är möjligt i de flesta LSS-bostäder. Det borde vara en självklarhet.

4. Kognitiv tillgänglighet
När många tänker på tillgänglighet så går tanken till den typen av fysiska anpassningar som finns specificerade i byggkrav, så som breda dörrar och ramper. Vi har länge drivit frågan om kognitiv tillgänglighet - dvs skapandet av en miljö som inte krockar med de kognitiva utmaningar vissa intryckskänsliga personer med funktionsnedsättningar har.

Exempel är ljudsanering, snäll belysning, bra luftkvalitet, harmoniska färger, inga stirriga mönster och planlösning som motverkar stress och konflikter.

5. Integration
Ett led i att skapa delaktighet för någon som bor på ett LSS-boende är att huset inte ser ut som en institution, offentlig eller kommunal byggnad. Att huset i sig ser ut som vilket radhus eller lägenhetshus som helst. Och att det placeras integrerat med andra typer av bostadshus.

Emrahus samarbetar med ett systerbolag i ett projekt för att bygga två radhuslängor med gemensamma ytor ute där en länga är ett LSS-boende och den andra längan är friköpta radhus.

2021 med Emrahus

2021 har varit ett av Emrahus viktigaste år. Framförallt var det året då vi tog steget mot att sluta adoptera bort våra LSS-hus till andra fastighetsägare. Men det har också handlat om att vi fick bygglov för ett nytt kontor, projekt på hemmaplan i Landskrona och en Funktionshinderbanan som förändrade skolmiljön för en hel klass.

What the heck med Funktionshinderbanan
Sedan 2017 har vi varit huvudsponsor åt Funktionshinderbanan, ett projekt som vår VD Robin startade tillsammans med psykolog Bo Hejlskov Elvén. I flera år cyklade Funktionshinderbanan kors och tvärs över landet under sommaren för att lyfta frågan om konsekvenserna av bristen på LSS-bostäder och vikten av kognitiv tillgänglighet. Vi har diskuterat med politiker i Almedalen, pratat med anhöriga och boende och intervjuat experter.

Under 2021 tog vi all den kunskapen vi samlat om kognitiv tillgänglighet och vände oss till skolans värld. Och under några sommarmånader 2021 så byggde Funktionshinderbanan om ett klassrum för ett gäng särskoleelever på Linåkerskolan i Svalöv. En lyhörd, varm och kaotisk klassrumsmiljö anpassades, gjordes kognitivt tillgängligt och byggdes ut helt på elevernas villkor. Tillsammans med Emrahus var det andra stora företag som stöttade projektet såsom Kinnarps och Assemblin. Allt filmades i sju avsnitt och spreds i sociala medier.

När eleverna fick se klassrummet utbrast Nils, en av eleverna, ”What the heck!” och det sammanfattar den stora förändring som klassrummet hade genomgått.

Klok välfärdsteknik i alla våra hus med Boet
Boet är ett digitalt verktyg för LSS-boende och personal där hela verksamheten planläggs utifrån hyresgästens vardagsaktiviteter. Boet ersätter analoga kom-ihåg-lappar, checklistor och planeringstavlor – allt finns istället i hyresgästens och personalens telefoner eller surfplattor.

Boet startade som en idé i Emrahus men har sedan ett par år utvecklats i det separata bolaget Svensk Välfärdsteknik AB. Under 2021 togs beslutet att teckna ett avtal som gör att Boet som digitalt verktyg kommer ingå i alla Emrahem 36 månader. Ett otroligt värde då målet med Boet är att skapa självständighet, delaktighet och medbestämmande för alla hyresgästerna.

Arkitekt-Anders stärker laget
2021 anställde vi äntligen en arkitekt för att kunna snabba upp bygglovshanteringen och mer effektivt kunna fortsätta utveckla våra typhus utan att vara beroende av externa konsulter. Anders kompletterar dessutom kompetensen i företaget väldigt bra då han även har passivhuskunskap och fokus på miljö- och energifrågor.

Läs en intervju med Arkitekt-Anders på sidan 16.

Dygnsrymtbelysning i alla hus
2021 fick vi även på plats ett avtal som gör att alla Emrahem kommer utrustas med smart dygnsrytmbelysning, s.k. Human Centric Lighting. Dagsljuset med sina skiftningar i kallt blått morgonljus och varmare kvällsljus gör att vi mår och sover bättre då det följer vår biologiska dygnsrytm. De flesta av oss spenderar majoriteten av sin tid inomhus men med artificiellt dagsljus kan man efterlikna dygnets ljussättning och må bättre.

Kunskapscenter i Häljarp när vi bygger nytt kontor
I takt med att Emrahus växer så har vi länge vetat att vi måste utvidga kontoret i Häljarp. Under 2021 fick vi godkänt ett bygglov för ett nytt kontor i anslutning till vårt nuvarande. Men det kommer inte bara bli ett nytt kontor. Planen är också att ha en besöksverksamhet med en visningslägenhet samt erbjuda ett kunskapscenter med möjlighet att köra utbildningar och samla olika kunskapsområden inom LSS.

Balder går in i Emrahus:
"Nu slipper vi adoptera bort våra LSS-hem"
Fram till förra året har alla Emrahem sålts vidare till externa fastighetsbolag. Men 2021 gick fastighetsjätten Balder in i Emrahus som delägare vilket gjorde att vi fick de ekonomiska förutsättningarna att fortsättningsvis äga och förvalta alla våra Emrahem. Det gör att vi också har bättre möjlighet att göra mer långsiktiga investeringar i utvecklingen av husen. I VD-ordet menar vår VD Robin att det känns skönt att inte längre adoptera bort våra Emrahem.

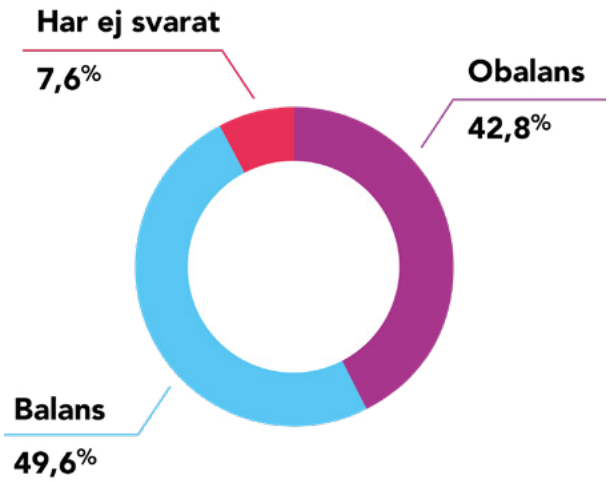
Integration av LSS-bostäder i Borstahusen
Ett av målen med våra typhus är att skapa "Riktiga hem", dvs LSS-lägenheter på hyresgästens villkor utan institutionella markörer. Ett LSS-boende ska se ut som vilket boende som helst och kunna integreras i olika typer av stadsmiljöer. Ett stort steg togs i Landskrona under 2021 då vi i stadsdelen Borstahusen påbörjade bygget av ett Emrahem i anslutning till ett radhus med friköpta äganderätter. Att integrera LSS-bostäder i traditionell stadsmiljö är ett stort steg och förutsättning för inkludering och hyresgästens delaktighet i samhället.

Stor brist på LSS-bostäder i många kommuner

Bristen på LSS-bostäder i landets kommuner är omfattande. 2021 hade 124 kommuner underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättningar medan 144 kommuner uppgav att de hade balans enligt Boverkets årliga rapport.

Bristen på LSS-bostäder
2019 hade 27 960 personer LSS-boende som insats. Boende är näst största insatsen efter personlig assistans och står för 24% av insatserna.

2021 hade 124 kommuner underskott på bostäder för personer med funktionsnedsättningar. Största bristen gäller gruppbostäder.



Cirkeldiagram över kommunernas utbud av LSS-bostäder enligt Boverkets rapport från 2021.

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

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 få vara med att välja sitt framtida boende.

Utvecklingen går framåt. Men långsamt.
Bristen på LSS-bostäder har succesivt minskat under de senaste åren men byggandet har inte varit i den takt som kommunerna förväntat sig. För fem år sedan uppgav 174 kommuner att de kommer hinna bygga ikapp till 2021 vilket inte är fallet när vi står med facit i hand nu fem år senare. Det kommer finnas ett fortsatt stort behov av att bygga LSS-lägenheter de kommande åren.

80 kommuner planerar att påbörja sammanlagt 1 300 bostäder med särskild service för personer med funktionsnedsättning under åren 2021–2022. Det är ungefär 200 fler än vad kommunerna uppgav som förväntat i förra årets enkät (2020).

Knappt 700 av bostäderna har planerad byggstart år 2021, och cirka 600 förväntas bli påbörjade under år 2022. Kommunernas bedömningar av hur många bostäder som kommer att påbörjas brukar ligga cirka 20 procent högre än antalet bostäder som faktiskt påbörjas, menar Boverket i sin årliga rapport.

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 möte 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 ökade 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 gör att boendet ev behöver byggas om.

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: gruppbostad, servicebostad 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 2021, Boverket.
https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/olika-grupper/funktionsnedsattning/ [hämtad 2022-02-14]

Statistik om insatser enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade 2019, Socialstyrelsen.
https://www.socialstyrelsen.se/globalassets/sharepoint-dokument/artikelkatalog/statistik/2020-3-6668.pdf [hämtad 2022-02-14]

Harald Strand: LSS-skolan 6 - Boende enligt LSS, Hej Olika.
https://hejaolika.se/artikel/lss-skolan-2021-6-boende-enligt-lss/ [hämtad 2022-02-14]

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

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

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

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

Typhus för alla lägen

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

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

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

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

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

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

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

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

Kulturen ska sitta i väggarna

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

Emrahusgänget på konferens i november 2021.

Självklart erbjuds 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 såsom frukost varje morgon, strategidagar och gemensamma aktiviteter varannan fredag – på agendan har det varit allt från rullstolsbasket till långpromenader.

Det är viktigt att våra medarbetare förstår hyresgästerna som vi bygger för och deras behov. Därför förväntas alla medarbetare, oavsett vad man jobbar med, att göra en veckas praktik på ett LSS-boende som företaget samarbetar med. Det har varit en värdefull upplevelse och gett många konkreta idéer framåt även för utvecklingen av våra LSS-bostäder.

Våra medarbetare är nyfikna och självdrivande med varierande bakgrunder och kompetenser – det har varit en framgångsnyckel i att bygga ett starkt team med olika infallsvinklar. Många medarbetare har stannat i företaget väldigt länge. Av 14 anställda på Emrahus har 8 varit här längre än 5 år. Medelåldern i företaget är 41 år.

Elin: Aldrig söndagsångest

Roll: Projektutvecklare
Tid som Emrahusare: 3 år.

Vad gjorde du innan?
Tidigare jobbade på daglig verksamhet med arbetsanpassning. Fick upp ögonen för Emrahus genom en av deltagarna i verksamheten som hade varit med sin kör och sjungit på Emrahus. Jag hade sett så många boenden som var helt katastrofala och lockades jättemycket av att kunna vara med och påverka boendemiljön.

Har du någon favoritdetalj i husen?
Rymden i entrén och korridoren när man kommer in. När huset väl fylls med människor, möbler, saker och ljud så är min erfarenhet av att det krävs yta för att det inte ska upplevas som stimmig och plottrig av personer som är intryckskänsliga.

Vad gör du om dagarna?
Framförallt jobbar jag med att lyssna in hos kommuner och vårdbolag som vill bygga nya LSS-bostäder. Och att hjälpa dem hitta tomtmark att bygga på, men rollen har växt och handlar nu även om att hitta samarbeten och nya partners.

Trivs du?
Alltså, sedan jag började här för tre år sedan så slutade jag ha söndagsångest. Det är lätt att gå hit på måndagsmorgonen. Varje vecka är olik den förra och kollegorna är jättebra.

Anders: Här jobbar jag med både människa och hållbarhet

Roll: Arkitekt och hållbarhetsspecialist
Tid som Emrahusare: 6 månader.

Vad lockade dig att börja på Emrahus?
Jag gillade Emrahus och var imponerad av de miljömässiga ambitionerna. Passivhusbiten och den fysiska tillgängligheten är ju känd mark för mig sedan tidigare medan just den kognitiva tillgängligheten är otroligt intressant och något jag fortfarande lär mig massor om.

Vad gör du om dagarna?
Jag är inne i väldigt många delar – allt från bygglovshandlingar till produktutveckling. Jag jobbar både med utvecklingen av typhusen, estetiken, tekniken och hållbarheten. Just nu tittar jag på hur vi kan förbättra de tekniska systemen på ett så energieffektivt sätt som möjligt utan att kompromissa på varken tillgänglighet eller kvalitet.

Hur ser en riktigt bra arbetsdag ut?
När jag får utveckla skiten ur något. Får man säga så? När jag får ihop alla delar; energi, tillgänglighet och människans behov i ett. På ett estiskt tilltalande vis. För vi måste ha med alla delarna, annars har vi misslyckats. Och det är inte ett alternativ.

Khaled: Från ax till limpa i varje projekt

Roll: Projektledare
Tid som Emrahusare: 7 år.

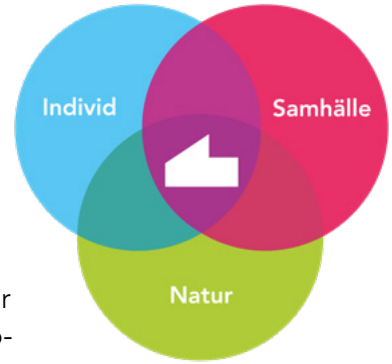
Hur hamnade du Emrahus?
Jag fick ett tips från en före detta lärare från min byggingenjörsutbildning. Det var sju år sedan så jag hade inte hört talas om Emrahus då. På den tiden jobbade Emrahus ju framförallt med att bygga passivhusvillor och just passivhusaspekten och miljötänket lockade mig mycket.

Vad gör du om dagarna?
Mycket förändrades ju för fem-sex år sedan när vi helt växlade över till att bara bygga LSS-bostäder. Jag har jobbat som projekteringsansvarig och entreprenadingenjör men nu är jag projektledare och har helhetsansvar för ett eller fler projekt från ax till limpa. Det vill säga från projekteringen, dialoger med kommunen under processen, vara på plats under bygget och till överlämning av huset till kund.

Favoritdetalj i husen?
Tekniken. Eller snarare hur tekniken samspelar i husen. Det är väldigt genomtänkt. Bara en sådan detalj hur ventilation och aggregaten funkar. Utan tekniken fungerar inte huset.

emrahus
← Entré runt hörnet

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 gruppbostad men erbjuder alla typerna av bostäder i sitt utbud.

Emrahus utmanar traditionella tankar om hur ett LSS-boende får och ska se ut. Målet är att skapa ett boende med fokus på hyresgästernas villkor. Lägenheternas utformning ska aldrig vara ett hinder för hyresgästens möjlighet att leva ett liv som alla andra – precis som det står skrivet i LSS-lagstiftningen. Utformningen av bostäderna bygger således på forskning och styrs av hyresgästens behov med särskild hänsyn till kognitiv tillgänglighet. Våra hus är unika i sitt slag och går därför under benämningen "Emrahem". Emrahus har under framtagningen av husen samarbetat med några av landets klokaste experter inom psykologi, neurodesign, kognitiv tillgänglighet och arkitektur.

I den kontinuerliga produktutvecklingen av koncernens LSS-bostäder arbetar Emrahus utifrån Emramodellen. Emramodellen är en ledstjärna och ett verktyg som hjälper koncernen att aldrig tappa fokus från uppdraget. Modellen definierar hur koncernen ska skapa LSS-hem för (1) individen, (2) samhället och (3) naturen. Hållbarhet för alla dessa tre målgrupper ska tas i beaktning när koncernen vidareutvecklar sina LSS-bostäder. Det är också värt att nämna att samtliga LSS-hem från Emrahus certifieras som energisnåla passivhus/miljöbyggnad. I kommande LSS-boende kommer även det digitala verkyget Boet att ingå i 36 månader. Boet startade som en idé i Emrahus ,men har sedan ett par år utvecklats i dotterbolaget Välfärdsteknik Sverige AB. Det digitala verktyget ersätter analoga kom-ihåg-lappar, checklistor och planeringstavlor – allt finns istället i hyresgästens och personalens telefoner eller surfplattor. Boet hjälper till med att planlägga hela versamheten 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.

Viktiga förhållanden
Koncernen har tidigare sålt de LSS-hem som byggts, men ledningen tillsammans med styrelsen bestämde under 2020 att alla nya fastigheter som uppförs ska behållas och förvaltas i fortsättningen.

Under 2021 har två förvaltningsfastigheter färdigställts. Ytterligare sex stycken förvaltningsfastigheter är under uppförande.

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

Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusen kronor (tkr).

Detta är andra räkenskapsåret en koncernredovisning upprättas för koncernen.

Väsentliga händelser
Ledningen bedömer att verksamheten under 2021 inte har påverkats av covid-19. Ledningen fortsätter att bevaka och bedöma den pågående utvecklingen och kommer att beakta den på ett ändamålsenligt sätt.

Under räkenskapsåret 2021 har totalt fem stycken LSS-hem färdigställts och sex stycken nya LSS-hem har börjat byggas. Av de som har färdigställts under 2021 var tre sålda innan det nya beslutet om att behålla fastigheterna togs. De två som inte har sålts är kvar i koncernen som förvaltningsfastigheter.

Emrahus AB tog beslut om en riktad nyemission till Balder Sverige AB i december 2020. Nyemissionen registrerades i mars 2021 och 25 MSEK tillfördes eget kapital.

Moderbolaget har under under året bytt namn till Emrahus AB från Emra gruppen AB. Det registerades på Bolagsverket 2021-12-15.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer
Det råder stor brist på LSS-bostäder i Sverige. 50% av Sveriges kommuner, som representerar ca 75% av befolkningen, har enligt Boverket idag brist på LSS-boenden. Ledningen bedömer att det finns förutsättningar för verksamheten att fortsätta växa nästa år. Den största risken, som försvårar tillväxten, är tillgången på byggbar mark och den okunskap som finns i samhället kring vad en LSS-bostad är. Många bygglov överklagas pga att grannarna inte vill ha ett LSS-hem i sin närhet. Däremot leder sällan överklaganden till att projekt hindras där motiveringarna i överklaganden sällan har sådan vikt att de kan ligga till grund för avslag - utan hotet ligger framförallt i att projekt försenas.

Det är också svårt att hitta fastigheter där det finns en detaljplan för LSS-boende. Detta medför att de flesta bygglov söks utanför detaljplan och detta försvårar också då det inte är tydligt vilka förutsättningar som gäller och bygglovshandläggare gör olika tolkningar som inte alltid är till vår fördel.

Hur och om kriget i Ukraina kommer att påverka tillväxten och koncernen i övrigt är idag svår att säga. Risken för att produktionskostnaden kommer att öka finns men vi bedömmer att det inte kommer att påverka vår tillväxttakt. Ökade energipriser och osäkerhet kring priserna bedömer vi kommer att öka efterfrågan för våra energisnåla certifierade passivhus/miljöbyggnad.

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

Miljö
Ingen tillstånds- eller anmälningspliktig verksamhet bedrivs.

Användning av finansiella instrument
Mål och tillämpade principer för finansiell riskstyrning och exponering för olika risker framgår av not 30.

Hållbarhetsupplysningar
Koncernen bygger koncepthus med långsiktigt hållbara och kvalitativa material. Samtliga hus certifieras som passivhus eller miljöbyggnad. 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

		2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	tkr	36	36	36	36	113
Resultat efter fin poster	tkr	3 622	-324	-373	-10	-949
Balansomslutning	tkr	59 919	31 563	38 380	44 311	57 063
Antal anställda	st	-	-	-	-	-
Soliditet	%	69	99	100	100	78

Flerårsjämförelse koncernen

		2021	2020
Rörelsens intäkter	tkr	64 053	75 287
Resultat efter fin poster	tkr	6 353	10 500
Balansomslutning	tkr	180 131	139 677
Antal anställda	st	18,5	14,5
Soliditet	%	49,8	49,7

Följande balanserad vinst ska disponeras av årsstämman (tkr):

Överkursfond	78 340
Balanserad vinst/ansamlad vinst från föregående år	-28 034
Årets resultat	-8 917
	41 389

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten behandlas så

att i utdelning utbetalas	5 953
att i ny räkning balanseras	35 436
	41 389

Resultaträkningen och övrigt totalresultat

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter m.m.					
Projekt- och entreprenadomsättning	2	34 600	61 679	36	36
Aktiverat arbete för egen räkning		27 027	12 996	-	-
Hyresintäkter	2	1 633	412		
Övriga intäkter		793	200	-	-
Summa rörelsens intäkter m.m.		**64 053**	**75 287**	**36**	**36**
Rörelsens kostnader					
Materialkostnader		-56 803	-64 809	-	-
Övriga externa kostnader	3,4	-7 236	-6 700	-417	-360
Ersättning till anställda/ personalkostnader	5,6	-13 927	-10 333	-47	-
Förändring i verkligt värde på förvaltningsfastigheter	14	21 727	15 001	-	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-622	-683	-	-
Summa rörelsens kostnader m.m.		-56 951	-67 524	-464	-360
Rörelseresultat		**7 102**	**7 763**	**-428**	**-324**

Resultaträkningen och övrigt totalresultat, fortsättning

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	210	3 559	4 050	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-959	-822	-	-
Resultat efter finansiella poster		**6 353**	**10 500**	**3 622**	**-324**
Bokslutsdispositioner	10	-	-	-12 539	-1 065
Skatt på årets resultat	11	-4 163	-1 283	-	-
Årets resultat och totalresultat		**2 190**	**9 217**	**-8 917**	**-1 389**
Hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		4 182	10 589		
Innehav utan bestämmande inflytande		-1 992	-1 372		

Balansräkningar - tillgångar

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar/ Immateriella tillgångar					
Balanserade utvecklingarbeten och liknande arbeten	12	821	1 159	-	-
Summa immateriella anläggningstillgångar		**821**	**1 159**	**0**	**0**
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	5 950	6 058	-	-
Förvaltningsfastigheter	14	102 680	40 806	-	-
Inventarier, verktyg och installationer	15	236	194	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	1 740	465	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		**110 606**	**47 523**	**0**	**0**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	18	-	-	5 812	4 755
Fordringar hos koncernföretag	19	-	-	52 881	26 240
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**0**	**58 693**	**30 995**
Summa anläggningstillgångar		**111 427**	**48 682**	**58 693**	**30 995**

Balansräkningar - tillgångar, fortsättning

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar och liknande fordringar	21	1 702	1 107	4	4
Fordringar hos koncernföretag		17	59	-	-
Avtalstillgångar och liknande fordringar	22	43 015	61 057	5	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 375	16 411	7	10
Summa kortfristiga fordringar		**50 109**	**78 634**	**16**	**14**
Likvida medel/Kassa och bank		**18 595**	**12 361**	**1 210**	**554**
Summa omsättningstillgångar		**68 704**	**90 995**	**1 226**	**568**
SUMMA TILLGÅNGAR		**180 131**	**139 677**	**59 919**	**31 563**

Balansräkningar - eget kapital och skulder

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital	23				
Bundet eget kapital					
Aktiekapital		96	77	96	77
Summa bundet eget kapital		**96**	**77**	**96**	**77**
Fritt eget kapital	33				
Övrigt tillskjutet kapital/Överkursfond		81 053	55 715	73 340	53 358
Balanserat resultat		3 582	104	-28 034	-20 692
Årets resultat		4 182	10 589	-8 917	-1 389
Summa fritt eget kapital		**88 817**	**66 408**	**41 389**	**31 277**
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**88 913**	**66 485**		
Innehav utan bestämmande inflytande		839	2 868		
Summa eget kapital		**89 752**	**69 353**	**41 485**	**31 354**

Balansräkningar - eget kapital och skulder, fortsättning

	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	24, 25	41 947	300	-	-
Byggnadskreditiv	24, 25	11 478	-	-	-
Skulder till koncernföretag		-	-	18 360	38
Uppskjutna skatteskulder	20	5 445	1 282	-	-
Summa långfristiga skulder		**58 870**	**1 582**	**18 360**	**38**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	25	1 037	2 608	-	-
Byggnadskreditiv	25	15 948	52 278	-	-
Leverantörsskulder och liknande skulder		5 525	7 136	31	131
Aktuella skatteskulder		215	112	-	-
Avtalsskulder och liknande skulder		5 636	4 285	28	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		3 148	2 323	15	38
Summa kortfristiga skulder		**31 509**	**68 742**	**74**	**171**
Totala skulder		**90 379**	**70 324**	**18 434**	**209**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**180 131**	**139 677**	**59 919**	**31 563**

Koncernens förändring av eget kapital

	Not	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
2020-01-01		77	53 358	42		53 477
Aktieägartillskott					1 526	1 526
Teckningsoption				62	63	125
Nyemission			2 357		2 651	5 008
Årets resultat				10 589	-1 372	9 217
2021-01-01		77	55 715	10 693	2 868	69 353
Utdelningar				-5 953		-5 953
Teckningsoption				97	73	170
Förvärv från innehav utan bestämmande inflytande				-899	-110	-1 009
Nyemission		19	24 982			25 001
Transaktioner med ägarna		**19**	**24 982**	**97**	**-37**	**87 562**
Årets resultat				4 182	-1 992	2 190
Årets totalresultat				4 182	-1 992	2 190
Utgående balans						
2021-12-31	23	**96**	**80 697**	**8 120**	**8 39**	**89 752**

Moderföretagets förändring av eget kapital

	Not	Aktiekapital	Överkurs-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående balans						
2020-01-01		77	53 358	-14 033	-1 067	38 335
Utdelningar				-5 592		-5 592
Omföring av föregående års resultat				-1 067	1 067	-
Årets resultat					-1 389	-1 389
Utgående balans						
2020-12-31	23	**77**	**53 358**	**-20 692**	**-1 389**	**31 354**
Ingående balans						
2021-01-01		77	53 358	-20 692	-1 389	31 354
Utdelningar				-5 953		-5 953
Omföring av föregående års resultat				-1 389	1 389	-
Nyemission		19	24 982			25 001
Årets resultat					-8 917	-8 917
Utgående balans						
2021-12-31	23	**96**	**78 340**	**-28 034**	**-8 917**	**41 485**

Kassaflödesanalyser

	Not	Koncernen	Moderföretaget	
Tkr.		2021-01-01 2021-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseresultat		7 102	-428	-324
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	29	-21 577	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		-14 475	-428	-324
Förändringar av rörelsekapitalet:				
Förändring av kundfordringar och andra fordringar		28 890	-26 643	8 161
Förändring av leverantörsskulder och andra skulder		-26 792	18 225	165
Nettokassaflöde använt till/från verksamheter under avveckling				
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**-12 377**	**-8 846**	**8 002**
Investeringsverksamheten				
Erhållen utdelning	8	-	4 050	-
Förvärv av aktier i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel	18	-1 007	-1 057	-903
Försäljning av andelar i dotterföretag, efter avdrag för likvida medel	18	210	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-41 730	-	-
Avyttring av materiella anläggningstilgångar		195	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-42 332**	**2 993**	**-903**

Kassaflödesanalyser, fortsättning

	Not	Koncernen	Moderföretaget	
		2021-01-01 2021-12-31	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Finansieringsverksamheten				
Nyemission		25 001	25 001	-
Utställd teckningsoption		170	-	-
Utbetald utdelning		-5 953	-5 953	-5 592
Lämnade koncernbidrag			-12 539	-1 065
Upptagna lån		43 000	-	-
Betald ränta		-959	-	-
Amortering av lån		-316	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**60 943**	**6 509**	**-6 657**
Årets kassaflöde		**6 234**	**656**	**442**
Likvida medel vid årets början		12 361	554	112
Likvida medel vid årets slut		**18 595**	**1 210**	**554**
Likvida medel inkluderat i grupp för avyttring				
Likvida medel från kvarvarande verksamheter		**18 595**	**1 210**	**554**

Eftersom 2020 var koncernens första räkenskapsår så är detta första året som kassaflödesanalys upprättas för koncernen.

Not 1

Noter till de finansiella rapporterna

Redovisnings- och värdeprinciper

Verksamhetens karaktär
Emra gruppen 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 2020 låg tyngdpunkten på att färdigställa de fastigheter som är sålda. 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.

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

Allmän information och överensstämmelse med IFRS och fortlevnadsprincipen

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

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

Koncernredovisningen för det år som slutade den 31 december 2021 (inklusive jämförelsetal) godkändes för utfärdande av styrelsen den 6 april 2022.

Nya och uppdaterade standards och tolkningar

Nya standards tillämpade per 1 januari 2021
De ändringar som trädde i kraft den 1 januari 2021 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 2021. 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 2021 avser försäljning av uppförande av LSS-boende.

Vid bedömningen av om en intäkt ska redovisas följer koncernen en 5-stegs 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 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 presationsåtagandet.

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 prestationsåtganade. 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.

Hyresintäkter

Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella hyresavtal. Hyresintäkter 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. Hyresintäkter kommer att öka kommande år då beslut tagits om att uppförda fastigheter ska förvaltas istället för att avyttras.

Lånekostnader

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

Övriga immateriella tillgångar

Initial redovisning av övriga immateriella tillgångar

Boendeapp (digitalt hjälpmedel LSS)/Projektering typhus LSS

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

Redovisning i efterföljande perioder

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

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

- projektering typhus: 5 år
- boendeapp: 5 år

Tillkommande utgifter för fortsatt utveckling

och underhåll av digitalt hjälpmedel och projektering typhus kostnadsförs när de uppkommer.

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

Fastigheter och inventarier

Mark

Mark värderas initialt till anskaffningsvärde. Eftersom ingen bestämbar nyttjandeperiod kan fastställas för mark görs ingen avskrivning av de redovisade värdena för mark.

Byggnader och övriga inventarier

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

Finansiella instrument

Redovisning och värdering vid första redovisningstillfället

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

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

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar vid första redovisningstillfället

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

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

Klassificeringen bestäms både av:

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

Efterföljande värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

Nedskrivning av finansiella tillgångar
IFRS 9:s nedskrivningsregler använder mer framåtriktad information för att redovisa förväntade 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 indviduell 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 (förutom derivatinstrument som identifierats som är effektiva som säkringsinstrument).

Inkomstskatter

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

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

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

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

Likvida medel

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

Eget kapital, reserver och utdelningar

Aktiekapital representerar det kvotvärdet för emitterade aktier.

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

Balanserat resultat innefattar tidigare års resultat.

Alla transaktioner med moderföretagets ägare redovisas separat i eget kapital.

Ersättningar efter avslutad anställning och kortfristiga ersättningar till anställda

Ersättningar efter avslutad anställning

Koncernen tillhandahåller ersättningar efter avslutad anställning genom avgiftsbestämda pensionsplaner.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

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

Kortfristiga ersättningar

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

Avsättningar, eventualförpliktelser 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 eventualförpliktelse såvida inte sannolikheten av ett utflöde av resurser är ytterst liten.

Segmentrapportering

Ledningen identfierar för närvarande koncernens affärsområde LSS som sitt rörelsesegment. Detta rörelsesegment övervakas av koncernens verkställande beslutsfattare och strategiska beslut fattas med grund i röresleresultat i segementet.

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 31 Värdering till verkligt värde. Koncernen redovisar sina fastigheter till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 Värdering till verkligt värde, vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen och resultatet kan därför påverkas väsentligt.

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

Osäkerhet i uppskattningar

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

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

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

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

Moderföretagets årsredovisning presenteras i företagets redovisningsvaluta vilket är SEK

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

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

Koncernbidrag
Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

Noter till resultaträkning

Not 2 Intäkter

Intäkterna för 2021 inkluderar 0 TSEK som inkluderats i avtalsskulder vid räkenskapsårets början. I intäkterna för 2021 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 1 199 och direkta rörelsekostnader uppgår till 24 tkr.

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

Minimileaseavgifter

	Inom 1 år	1-2 år	2-3 år	3-4 år	4-5 år	Efter 5 år	Summa
2021-12-31	3 036	9 441	12 704	12 704	12 704	220 304	267 857

Under 2021 har två stycken förvaltningsfastigheter färdigställts och hyresgäst tillträtt. Hyresintäkter för dessa förvaltningsfastigheter 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:	**2021**	**2020**	**2021**	**2020**
Grant Thornton Sweden AB				
-revisionsuppdrag	278	175	38	23
-revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	62	-	-	-
Revisorsringen i Eslöv AB				
-revisionsuppdrag	25	-	-	-
Summa	**365**	**175**	**38**	**23**

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:

	2021-12-31	2020-12-31
Korttidsleaseavtal	247	252
Leasingavtal med underliggande tillgång med lågt värde	92	6
	339	**258**

Per 31 december 2021 uppgick koncernens totala kortfristiga leasingåtaganden till 91 tkr.

Not 5 Personalkostnader

Kostnader för ersättning till anställda delas upp enligt följande:

	Koncernen	
	2021	**2020 ***
Löner - styrelse och VD	2 080	1 113
Löner - övriga anställda	7 309	6 382
Pensioner, avgiftsbestämda - styrelse och VD	342	167
Pensioner, avgiftssbestämda - övriga anställda	508	266
Övriga sociala avgifter	3 160	2 124
	13 399	**10 052**

* *Siffror 2020 är uppdaterade med personalkostnader för Välfärdsteknik Sverige AB. Vid uppsägning erhåller VD inget avgångsvederlag.*

Not 6 Medelantalet anställda

	Koncernen			
	2021-12-31		2020-12-31	
	Medelantal anställda	Varav män	Medelantal anställda	Varav män
Sverige	18,5	11	14	7
Totalt	18,5	11	14	7

Moderbolaget har inte haft några anställda.

Not 7 Könsfördelning

Av styrelsens ledamöter är 0 (2020: 0) kvinnor.

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning	-	-	4 050	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	210	3 559	-	-
Summa	**210**	**3 559**	**4 050**	**0**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen	
	2021	**2020**
Räntekostnader externa långivare	-959	-822
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-959**	**-822**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	2021	**2020**
Lämnade koncernbidrag	-12 548	-1 065
Erhållna koncernbidrag	9	-
Summa	**-12 539**	**-1 065**

Not 11 Skatt på årets resultat

De viktigaste komponenterna i skattekostnaden för räkenskapsåret och förhållandet mellan förväntad skattekostnad baserat på svensk effektiv skattesats för koncernen på 20,6 % (2020: 21,4 %) och redovisad skattekostnad i resultatet är enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Resultat före skatt	6 353	10 500	-8 917	-1 389
Gällande skatt för moderföretaget			20,6%	21,4%
Förväntad skattekostnad	-1 309	-2 247	1 837	297
Justering för skattefria intäkter	868	2 770	834	-
Ej avdragsgilla kostnader	-28	-25	-	-
Värdering av tidigare års underskotts-avdrag	-	1 800	-	-
Skatteeffekt av underskott för vilka ingen uppskjuten skattefordran redovisas	-3 694	-3 601	-2 671	-297
Under året utnyttjade underskottsavdrag som inte tidigare redovisats som tillgång	-	21	-	-
Övrigt	-	-1	-	-
Redovisad aktuell skatt i resultatet	**-4 163**	**-1 283**	**0**	**0**
Skattekostnaden består av följande komponenter:				
Aktuell skatt				
På årets resultat	**-**	-1	**-**	**-**
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt				
Förändring av temporära skillnader	-4 163	-3 082	-	-
Utnyttjande skattemässiga underskotts-avdrag	-	1 800	-	-
Redovisad skatt i resultatet	**-4 163**	**-1 283**	**0**	**0**
Uppskjuten skattekostnad/-intäkt redovisad i övrigt totalresultat	**-4 163**	**-1 283**	**-**	**-**

Not 12 Balanserade utvecklingsarbeten och liknande arbeten

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

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffnings-värden	3 049	3 049
Utgående ackumulerade anskaffnings-värden	3 049	3 049
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 890	-1 501
Årets avskrivningar	-338	-389
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 228	-1 890
Redovisat värde	**821**	**1 159**

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

Not 13 Byggnader och mark

Förändringar i redovisade värden avseende byggnader och mark är:

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffnings-värden	6 833	6 853
Omklassificeringar	-	-20
Utgående ackumulerade anskaffnings-värden	6 833	6 833
Ingående ackumulerade avskrivningar	-775	-667
Årets avskrivningar	-108	-108
Utgående ackumulerade avskrivningar	-883	-775
Redovisat värde	**5 950**	**6 058**

Not 14 Förvaltningsfastigheter

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

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

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Inköp	24 515	-
Omklassificeringar	28 044	-
Förändring verkligt värde		-
Värdeökning netto	6 185	-
Redovisat värde	**58 744**	**-**

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående ackumulerade redovisat värde	40 806	
Inköp	15 827	25 401
Försäljningar/utrangeringar	-195	-395
Förändring verkligt värde		
Värdeökning netto	15 542	15 001
Summa förändring verkligt värde	**15 542**	**15 001**
Omklassificeringar	-28 044	799
Redovisat värde	**43 936**	**40 806**

Not 14 Förvaltningsfastigheter, fortsättning

Förändring förvaltningsfastigheter	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående ackumulerade redovisat värde	40 806	-
varav pågående nyanläggning	40 806	-
Inköp	40 342	25 401
Försäljningar/utrangeringar	-195	-395
Omklassificering	-	799
Värdeökning netto	21 727	15 001
varav förvaltningsfastigheter	6 185	-
varav pågående nyanläggning	15 542	15 001
Redovisat värde	**102 680**	**40 806**

Förvaltningsfastigheter värderade till 114 500 tkr är ställda som säkerhet för till lån för finansiering av förvaltningsfastigheter. Det redovisade värdet understiger verkligt värde eller uppgår till verkligt värde. Inget redovisat värde är högre än verkligt värde.

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

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

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

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffnings-värden	519	367
Inköp	113	152
Utgående ackumulerade anskaffnings-värden	632	519
Ingående ackumulerade avskrivningar	-325	-296
Årets avskrivningar	-71	-29
Utgående ackumulerade avskrivningar	-396	-325
Redovisat värde	**236**	**194**

Det fanns inga väsentliga avtalsenliga åtaganden att förvärva fastigheter, maskiner, inventarier per 31 december 2021.

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggnings-tillgångar

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

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffnings-värden	465	-
Inköp	1 275	444
Omklassificeringar	-	21
Utgående ackumulerade anskaffnings-värden	1 740	465
Redovisat värde	**1 740**	**465**

Not 17 Finansiella tillgångar och skulder

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

2021-12-31	Upplupet anskaffningsvärde	Totalt
Övriga finansiella anläggnings-tillgångar		
Kundfordringar och andra fordringar	1 702	1 702
Likvida medel	18 595	18 595
Totala finansiella tillgångar	**20 297**	**20 297**
Finansiella skulder		
Långfristig upplåning	41 947	41 947
Kortfristig upplåning	28 463	28 463
Leverantörsskulder och andra skulder	5 525	5 525
Totala finansiella skulder	**75 935**	**75 935**

2020-12-31	Upplupet anskaffningsvärde	Totalt
Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Kundfordringar och andra fordringar	1 107	1 107
Likvida medel	12 361	12 361
Totala finansiella tillgångar	**13 468**	**13 468**
Finansiella skulder		
Långfristig upplåning	300	300
Kortfristig upplåning	54 886	54 886
Leverantörsskulder och andra skulder	7 136	7 136
Totala finansiella skulder	**62 322**	**62 322**

Not 17 Finansiella tillgångar och skulder, fortsättning

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

Upplåning omfattar följande finansiella skulder:

Långfristig upplåning		
	2021-12-31	**2020-12-31**
Till verkligt värde:		
Övriga banklån	41 947	300
	41 947	**300**

Kortfristig upplåning		
	2021-12-31	**2020-12-31**
Till verkligt värde:		
Övriga banklån	28 463	54 886
	28 463	**54 886**

All upplåning är i SEK.

Upplåning till upplupet anskaffningsvärde
Övrig upplåning säkras av mark och byggnader som ägs av koncernen (se not 13 och 14). Aktuell genomsnittlig räntesats för långfristig upplåning är 1,62% . För den kortfristiga upplåningen är aktuella räntesatser rörliga och genomsnittet är 2,9%. Det redovisade värdet för övriga banklån bedöms vara en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

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

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

Not 18 Andelar i koncernföretag - koncernens sammansättning

I koncernen ingår följande direkta innehav i dotterföretag:

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel % 2021	Andel % 2020
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	41 794	58	50
Emrahus Holding Bostäder AB	559150-9624	Landskrona	500	100	-

I koncernen ingår följande innehav via dotterföretag:

Namn	Org.nr	Säte	Antal andelar	Andel % 2021	Andel % 2020
Emrahus Bostäder Syd AB	559049-7573	Landskrona	500	100	100
Emrahus Holding Bostäder AB	559150-9624	Landskrona	500	-	100
Emrahus Bostäder Öst AB	559169-1638	Landskrona	500	100	100
Örebro 3 Mosjö LSS Fastigheter AB	559181-8629	Landskrona	500	100	100
Vallentuna 2 Angarns-Örsta 3:16 AB	559239-2624	Landskrona	500	100	100
Karlstad 1 Väse Fastigheter LSS AB	559169-8856	Landskrona	500	-	100
Karlstad 2 Östra Ve LSS Fastigheter AB	559216-2605	Landskrona	500	-	100
Ronneby Svenstorp 20:5 AB	559222-1138	Landskrona	500	-	100
Emrahus Bostäder Norr AB	559239-9140	Landskrona	500	100	100
Emrahus Lilla Berg 1:4 Motala AB	559257-0476	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	-
Emrahus Göteborg 1 Angered 7:155 AB	559302-1156	Landskrona	500	100	-
Emrahus Göteborg 2 Hjällbo 82:6 AB	559302-1149	Landskrona	500	100	-

Förändring under året:

	Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 755	3 852
Förvärv	1 057	903
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**5 812**	**4 755**
Redovisat värde	**5 812**	**4 755**

Viktiga bedömningar och antaganden
Koncernen hade 50% av röster och eget kapitalandelar i Välfärdsteknik Sverige AB 2020. Detta var den enskilt största ägaren i bolaget. Den med näst störst innehav hade 14% av röster och eget kapitalandelar. Övriga delägare var fristående från koncernen. Det fanns inga samarbetsavtal mellan de övriga aktieägarna om att konsultera varandra eller att agera kollektivt. Koncernen hade tillsatt tre av fyra ledamöter i Välfärdsteknik Sverige AB's styrelse. Det fanns även ett avtal om att förvärva ytterligare andelar från en aktieägare under 2021 för att komma upp över 50% i röster och eget kapitalandelar. Bedömningen var på grund av detta att koncernen hade betydande inflytande över bolaget. Ytterligare förvärv har gjorts 2021 och nu har koncernen 58% av röster och kapitalandelar i Välfärdsteknik Sverige AB per 2021.12.31.

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 240	34 396
Nya fordringar	51 094	418
Betalningar/amorteringar	-24 453	-8 574
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**52 881**	**26 240**
Redovisat värde	**52 881**	**26 240**

Not 20 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

Uppskjutna skatter som uppstår till följd av temporära skillnader och outnyttjade underskotts-avdrag summeras enligt följande:

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

Förändring under året:	Resultat-räkningen	2020-12-31
Anläggningstillgångar		
Förvaltningsfastigheter	-3 082	-3 082
Kortfristiga skulder		
Outnyttjade underskottsavdrag	1 800	1 800
	-1 282	**-1 282**

En uppskjuten skattefordran på 16 342 tkr beräknat på outnyttjat underskottsavdrag per 2021.12.31 har inte redovisats. Anledningen till detta är att enligt ledningens nuvarande bedömning kommer den inte att kunna utnyttjas inom överskådlig framtid. Ny bedömning kommer att göras nästa år.

Not 21 Kundfordringar och andra fordringar

Kundfordringar och andra fordringar består av följande:

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Kundfordringar brutto	1 710	1 115
Reservering för förväntade kundförluster	-8	-8
Kundfordringar och andra fordringar	**1 702**	**1 107**

Not 22 Avtalstillgångar och övriga fordringar

Avtalstillgångar och övriga fordringar består av följande:

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Utförda men ej fakturerade prestations-åtaganden	42 775	59 374
Övrigt	240	1 683
	43 015	**61 057**

Not 23 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:	2021-12-31	2020-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	722 000	722 000
Nyemission	180 500	
Tecknade och betalda aktier	902 500	722 000
Summa beslutade vid årets slut	**902 500**	**722 000**

Preferensaktier:	2021-12-31	2020-12-31
Tecknade och betalda aktier:		
Vid årets början	51 850	51 850
Summa beslutade vid årets slut	**51 850**	**51 850**

Not 24 Långfristiga skulder

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Belopp varmed skuldposten föväntas betalas efter mer än fem år efter balans-dagen	37 754	-
	37 754	**0**

Not 25 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
Ställda säkerheter	**2021-12-31**	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
<u>För egna avsättningar och skulder:</u>				
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	117 825	82 180	-	-
Företagsinteckningar	1 000	3 000	-	-
Andra ställda säkerheter			1 600	-
	118 825	**85 180**	**1 600**	**0**
Eventualförpliktelser				
Borgensförbindelse till förmån för koncernföretag			69 474	46 451
			69 474	**46 451**

Not 26 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 27 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 28 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. Bedömningen är att kriget i Ukraina inte föranleder till någon justering.

Not 29 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	
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Av- och nedskrivningar på icke-finansiella tillgångar	622	-	-
Resultat från andelar i koncernföretag	150		
Förändring av verkligt värde på förvaltningsfastigheter	-21 727	-	-
Summa justeringar	**-21 577**	**0**	**0**

Not 30 Risk avseende finansiella instrument

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

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

Räntekänslighet
Koncernens policy är att minimera exponeringen för ränterisk avseende kassaflöden vid långfristig finansiering. Långfristig upplåning sker därför normalt till rörlig ränta, som räntesäkras med ränteswap/derivat. Genomsnittlig räntebindningstid som ska eftersträvas är 4 år. Per 31 december 2021 exponeras koncernen för förändringar i marknadsräntor genom banklån (byggnadskreditiv) med rörliga räntesatser och med banklån för färdigställda fastigheter.

Per 2021.12.31 har den långfristiga belåningen ökat jämfört med 2020. En förändring av räntenivån kommer inte att ha någon effekt på resultatet i närtid då dessa lån är bundna på 4,6 år. Belåningen i byggnadskreditiv är kortfristig och används endast under uppförande av fastigheterna. Räntan på dessa byggnadskreditiv är rörlig. Pga att tiden för belåningen avseende byggnadskreditiven är kort görs bedömningen att en större förändring på räntenivån inte kommer att ske under denna tid och en eventuell förändring kommer ej heller hinna påverka 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 bankinsättningar 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 21) överstiger i betydande utsträckning de nuvarande kraven på kassautflöden. Kassaflöden från kundfordringar och andra fordringar förfaller samtliga inom sex månader.

Per 31 december 2021 har koncernens finansiella skulder, som inte är derivat, följande avtalade löptider (inklusive räntebetalningar i tillämpliga fall):

	Kortfristiga		Långfristiga	
	Inom 6 månader	**6 till 12 månader**	**1-5 år**	**Senare än 5 år**
Andra banklån	471	566	5 231	37 753
Leverantörsskulder och andra skulder	5 525			
Totalt	**5 996**	**566**	**5 231**	**37 753**

Not 31 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, tecknat 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 diskonteringssats som bestäms utifrån avkastningen för liknande fastigheter som nyligen omsatts på marknaden. I den uppskattade strömmen av hyresinkomster har uthyrningsgraden, prognoser för framtida vakansnivåer, hyresvillkoren och hyresförväntningarna från framtida uthyrning under byggnadens återstående ekonomiska livslängd beaktats. Förvaltningsfastigheter omvärderas minst en gång per år den 31 december. Per 31 december var samtliga fastigheter värderade av extern oberoende värderare. Vid värdering enligt avkastningsmetoden värderas varje fastighet individuellt genom att nuvärdesberäkna framtida förväntade kassaflöden, dvs framtida hyresinbetalningar minskade med bedömda drifts- och underhållsutbetalningar samt restvärdet år 15 respektive 25 år (längd på hyresavtal).

Ortprismetoden baseras på marknadsanalyser av överlåtelser av vad som kan anses utgöra jämförbara fastigheter. Metoden innebär att bedömningen görs med ledning av betalda priser för likartade fastigheter på en fri och öppen marknad. Vid jämförelsen ska hänsyn tas till den värdeutveckling som skett mellan fastighetsöverlåtelsen och tidpunkten för värderingen. Ortprismetoden används primärt som stöd till avkastningsmetoden. De mest väsentliga indata, där samtliga är icke observerbara förutom hyresnivån, är hyresnivå, antaganden om vakansnivåer, drift- och underhållskostnader och direktavkastning. Hyresnivån är baserat på befintliga signerade hyresavtal. Den samlade värderingen är känslig för alla dessa tre antaganden. De indata som användes vid värderingen och är icke observerbara den 31 december 2021 var:

	Sverige
Vakansnivåer långsiktig %	5%
Direktavkastningskrav %	5,15%
Drift-och underhållskostnader år 1 kr/kvm	134

Dessa indata är ett genomsnitt av befintliga förvaltningsfastigheter per 2021-12-31.

Känslighetsanalys (tkr)	Kassaflöde	Verkligt värde
Direktavkstning +/- 0,1%	-	5 083
Hyresvärde +/- 1,0%	127	2 646
Drift- och underhållskostnader +/- 1,0%	8	157
Långsiktig vakansgrad +/- 1,0%	127	2 646

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

2021	Förvaltningsfastigheter
Ingående balans per 1 januari	15 001
Vinster redovisade i resultatet:	
Ökning i verkligt värde på förvaltnings-fastigheter	21 727
Balans per 31 december	**36 728**
Totala orealiserade vinster som ingår i resultatet, hänförliga till tillgångar inom Nivå 3	36 728

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 32 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 33 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	-28 034
Årets resultat	-8 917
	41 389

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten/ansamlade vinsten behandlas så

att i utdelning utbetalas	5 953
att i ny räkning balanseras	35 436

Underskrifter

Landskrona, 22 april 2022.

Arne Bernroth
Styrelseordförande

Robin Berkhuizen
Verkställande direktör

Martin Larsson
Styrelseledamot

Håkan Eksandh
Styrelseledamot

Sven Landelius
Styrelseledamot

Emil Engelbrektsson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 22 april 2022.

Grant Thornton Sweden AB

Rickard Julin
Auktoriserad revisor

KLOKA & SCHYSSTA
LSS-HEM

Postadress:
Box 21
261 72 Landskrona

Besöksadress:
Flygeltofta Gård
261 72 Häljarp

Kontakt:
0418 - 48 60 40
info@emrahus.se

emrahus