



# ÅRSREDOVISNING 2013

ERNST ROSÉN AB



***Ernst Roséns AB Årsredovisning 2013***

**Produktion och idé:** Ernst Roséns AB & Sould Reklambyrå

**Text:** Christian Zacharoff

**Foto:** Mattias Larsson & Ernst Rosén

**Kartor:** Kartena AB

**Tryck:** Cela Grafiska AB

**Omslag:** Utsikt från Viktor Rydbergsgatan mot Västergatan





## INNEHÅLL

VD:s rader .....	4
Ernst Rosén .....	5
Fastigheter .....	6
Affärsidé och vision .....	6
Notiser .....	7
Förvaltning .....	8
Hyresgäster .....	9
Notiser .....	10
Investeringar .....	12
Projektutveckling .....	14
Aranäs .....	15
Näås Fabriker .....	17
Miljö och hållbarhet .....	22
Flodén Byggnads AB .....	24
Geografi och bestånd .....	25
Livscykel för hus försörjningssystem .....	26
Fastighetsförteckning .....	28
Styrelse och ledning .....	33
Våra hus .....	34
Nyckeltal .....	36
Årsredovisning .....	38

# VD:s rader

Nu är det 2013 och vi har åter lämnat ett positivt år bakom oss. År 2012 firade vi 60 år och det gjorde vi med ett flertal aktiviteter. Bland annat tog vi fram ett jubileumsmagasin där vi berättade om Ernst Rosén på ett lite annorlunda och mer personligt sätt. I år har vi ett nytt magasin som en bilaga till årsredovisningen. Denna gång handlar det om hyresrätten, också denna ur ett annorlunda och vardagligt perspektiv. Hyresrätten, det som hela vår verksamhet bygger på! Här använder vi vår långa erfarenhet för att leverera den tjänst som boendet faktiskt är. Kanske det mest centrala i varje människas liv. Vi tar boendet på största allvar och skapar trivsel och trygghet. De som levererar vår höga förvaltningskvalitet är efter år är alla mina medarbetare, vilket tydligt visas i våra årliga hyresgästenkäter.

Det är inte bara Ernst Rosén som firar jubileum, snart är det också dags för vår stad, Göteborg, att fira jubileum. Nämligen 400 år som stad, år 2021. Det planeras för hur Göteborg ska behålla sin position som tillväxtregion och evenemangstad i tävlan med Stockholm och Malmö. För detta behövs det fler nyetableringar av företag och fler bostäder. Vi kan konstatera att det känns tryggt men samtidigt utmanande att vara en av de större aktörerna på denna marknad. Vi kan konstatera att det kommer att hända mycket i Göteborg framöver. På Göteborgsmarknaden kommer det alltid vara attraktivt att äga, förvalta och utveckla fastigheter. Vi kan konstatera att det är en långt större efterfrågan än tillgång på hyresrätter. Nyproduktionen av bostäder är generell för låg i förhållande till efterfrågan vad gäller både hyresrätter och bostadsrätter. Det känns bra att debatten har tagit fart kring förutsättningarna att öka bostadsproduktionen generellt och få bort hinder som krångliga planprocesser och alltför tuffa byggnormer.

Genom vårt hälftenägda Aranäs bidrar vi fortsatt med nya bostäder i Kungsbacka. I Kolla Parkstad har vi nu uppfört 80 hyreslägenheter. Byggnationen fick stor uppmärksamhet då husen uppfördes rekordsnabbt med en annorlunda byggmetod. Hemligheten var fabriksproducerade trämoduler som levererades rumsvis. De sammanfogades på plats till femvåningshus, en fascinerande process att följa. Just ekonomi och effektiv byggnation kommer också vara nyckeln till framgång när vi kan komma att bygga närmare 200 lägenheter på Dergården i Lerums

centrum. Detaljplanearbetet för vår markanvisning i Dergården kommer starta 2013 och går allt som planerat kan byggstart ske 2015/2016.

Ibland måste man vara lite försiktig med att kommunicera alltför detaljerade tidplaner i tidiga skeden. Långa och krångliga planprocesser har vi tyvärr erfarenhet av, jag tänker på vårt projekt på Marstrand. Det är därför mycket glädjande att detaljplanearbetet för Turisthotellet/Oscar åter har startat. Förhoppningsvis har vi en ny detaljplan hösten 2014 som innebär ett 20-tal nya attraktiva äretruntbostäder. Ett annat unikt projekt är Viktor Rydbergsgatan 20 i Lorensbergs villastad. Där har vi skapat sex exklusiva ägarlägenheter i en av våra redarvillor. De är nu färdigställda och sålda.

Vi kommer framöver fokusera än mer på att driva fram egenutvecklade projekt. Verksamheten kommer främst ske genom vårt dotterbolag Flodén Byggnads AB. Där har vi förflyttat fokus från att vara ett traditionellt byggföretag till att även omfatta projektutveckling. Det pågår redan idag ett antal projekt i olika skeden som omfattar 350 bostäder.

Våra målsättningar för kärnverksamheten är tydliga, att äga, förvalta och utveckla fastigheter med nöjda hyresgäster. Nöjda hyresgäster är nyckeln till framgång och en förutsättning för fortsatt utveckling. 2013 genomför vi vår bostadshyresgästenkät för 16:e året. 2012 genomförde vi vår andra lokalhyresgästenkät där vi höjde resultatet för serviceindex från mätningen 2010 på 85,9 % till 88 %. Ett bevis för att vi arbetar på ett sätt som våra hyresgäster uppskattar. Att dessutom nästan alla våra lokaler är uthyrda är självklart positivt.

För att behålla vår ställning som en attraktiv hyresvärd krävs ständig kompetensutveckling. Under 2012 förstärkte vi dessutom organisationen med specialistkompetens inom energi och driftsoptimering. Med fastigheter som i huvudsak är byggda under 60- och 70-talen finns det utmaningar i att uppgradera dessa till dagens standardnivå och energieffektivisera dem utifrån dagens krav. Att göra detta i samspel med våra hyresgäster så långt det är ekonomiskt möjligt är vår absoluta målsättning. Vi har under 2012 lagt ner mycket tid och kraft på att ta fram en ekonomisk 10-årsplan för att se hur vi ska kunna uppgradera en tredjedel av fastighetsbeståndet. Vi

kan konstatera att detta är en tuff uppgift. För att möta våra hyresgästers önskemål i de fastigheter som ligger längre bort i tiden för uppgradering, arbetar vi med att ta fram standardhöjande koncept för delvis uppgraderade lägenheter.

Vi arbetar inte bara med nöjda hyresgäster utan även med nöjda hotellgäster. Hotellet på Nääs Fabriker, Västsveriges mest beroendeframkallande konferensanläggning, firade femårsjubileum 2012 och det har varit fem framgångsrika år. Trots konjunktursvackor i branschen har vi haft en mycket positiv utveckling. Men vi nöjer oss inte med detta.

Linda Pettersson, VD för Nääs Fabriker som helhet, arbetar nu med att sätta upp nya strategiska mål för området. Hur kan vi vidareutveckla upplevelsen av Nääs Fabriker som en levande mötesplats?

En annan positiv händelse under 2012 var när jag fick hälsa Johan Rosén välkommen tillbaka till verksamheten efter ett års arbete med våra fastigheter i Kalifornien. Johan har nu gått in i rollen som affärsområdeschef för vårt fastighetsbestånd i Alingsås och Lerum.

2012 har varit ett positivt och utvecklande år och allt tyder på att 2013 kommer att bli minst lika bra. Vi försätter vårt arbete med att utveckla vårt fastighetsbestånd och övriga verksamheter. Vi ser även fram emot att under 2013 kunna komplettera beståndet med ännu fler Rosénhus för långsiktig förvaltning.



**THOMAS LUNDH**  
VD





# KORRIGERAS

# 5 miljarder

## FASTIGHETSVÄRDE I KONCERNEN

ERNST ROSÉN. **5 miljarder** är ett stort tal. Lite svårt att relatera till för de flesta av oss. Så även för oss på Ernst Rosén. Men för oss är det ändå ett sätt att beskriva oss själva, det är nämligen det uppskattade värdet på alla fastigheter i vår koncern. Genom nyckeltal som detta vill vi på ett lite annorlunda sätt

berätta om Ernst Rosén. När vi skriver koncernen Ernst Rosén så menar vi alla delar och bolag i vår verksamhet i Storgöteborg. Vi börjar med vår kärnverksamhet som är att förvalta och utveckla det helägda fastighetsbeståndet, det mesta beläget i centrala Göteborg, men även i Alingsås och Lerum. I det här beståndet utmärker sig Nääs Fabriker som är en uppskattad mötesplats med kontor, butiker och ett designhotell i historisk bruksmiljö. I Lerums kommun hittar vi också Flodén Byggnads AB, ett byggföretag som finns i hela

Storgöteborg. I andra änden av vår region ligger Kungälv. Tillsammans med Ivar Kjellberg Fastighets AB är vi högst aktiva i utvecklingen av Kungälv genom ägandet av det enskilt största fastighetsbolaget i kommunen, Aranäs AB. Historien om Ernst Rosén startade redan 1952 när byggmästaren Ernst Rosén började bygga fastigheter i eget namn. Idag bedrivs fastighetsutveckling genom dotterbolaget Ernst Rosén Projektutveckling. Cirkeln sluts med Ernst Rosén Invest där engagemang och kapital investeras i andra verksamheter.

### FASTIGHETER

Ernst Roséns kärnverksamhet är att äga och förvalta fastigheter.

#### INVESTERINGAR

Ernst Rosén investerar i olika verksamheter för att med finansiell styrka och aktivt ägande bidra till utveckling.

#### ARANÄS

Ernst Rosén bidrar med aktivt ägande i hälften-ägda Aranäs AB, dominerande fastighetsägare i Kungälv.

#### BYGGVERKSAMHET

Ernst Rosén bedriver byggverksamhet genom dotterbolaget Flodén Byggnads AB.

#### FÖRETAGSCENTER

Ernst Rosén äger och förvaltar företagscentret och hotell och konferensanläggningen på Nääs Fabriker.

#### PROJEKTUTVECKLING

Ernst Rosén utvecklar fastigheter och mark för byggnation i dotterbolaget Ernst Rosén Projektutveckling AB





# 100%

## UTHYRNINGSGRAD BOSTÄDER

**ERNST ROSÉNS FASTIGHETER.** Att 100 % av våra hyresrätter är uthyrda är naturligtvis glädjande för vår verksamhet men också talande för bostadsbristens Sverige. Hyresrätten är en boendeform som har en stor betydelse för vårt samhälle och utveckling. Redan när vi började bygga bostäder, för drygt 60 år sedan fokuserade vi på att äga centralt belägna fastigheter i Göteborg. Ett fokus som under åren breddats till tillväxtkommunerna Alingsås, Lerum och Kungälv. Denna strategi

har gett oss en stabil grund att stå på. Dagens helägda bestånd består av ett 60-tal helägda fastigheter med totalt **167 000 kvm** bostäder och **72 000 kvm** lokaler. De flesta av våra fastigheter finns i Göteborg, med drygt 2 000 lägenheter är vi en av de största fastighetsägarna i vår hemstad. Vårt bestånd är framförallt koncentrerat till två områden. Dels Vegastaden och Annedal med gångavstånd till Slottsskogen och det populära restaurangstråket Linnégatan. Dels Lunden och

Olskroken med närhet både till centrum och naturen i Delsjöområdet. De flesta av våra fastigheter är just bostadshus med kontor och butiker i de nedre planen. Det centrala läget och det lokala upphämningsområdet gör det attraktivt för många verksamheter att etablera sig i våra kommersiella kontor. Många av våra fastigheter är byggda i egen regi under 1960- och 70-talen, flera av dem i det tidstypiska gula teglet. I Lerum är vårt bestånd koncentrerat till kommersiella fastigheter i centrum, totalt har vi 7 700 kvm butiker och kontor med ett 20-tal hyresgäster samt 57 lägenheter. På och kring det populära gångstråket Kungsgatan och Stora Torget ligger de 16 fastigheterna i Alingsås. Med drygt 200 lägenheter och 10 000 kvm med ett 40-tal hyresgäster i våra kontor och butiker är vi ett välkänt inslag i Alingsås mysiga centrummiljö.

**VISION:** *”Ernst Rosén ska med engagemang, mod och smarta lösningar ständigt utveckla ägda fastigheter och andra verksamheter. Alltid målstyrt mot bra resultat för kund, företaget och ägare.”*

**AFFÄRSIDÉ:** *”Ernst Rosén ska som bolag vara ett föredöme på alla de marknader vi verkar.”*







## OMBYGGNATION AV VEGAGATAN

Ernst Roséns hus på Vegagatan byggdes 1968-69 och närmar sig alltså 50 år, vilket är den ungefärliga livscykeln på husets försörjningssystem för vatten, avlopp, ventilation och el. Vid årsskiftet 2013/2014 planerar vi att påbörja arbetet med att bygga om huset. Både försörjningssystem och lägenheter omfattas av den planerade ombyggnationen.

## TRYGGA HEM

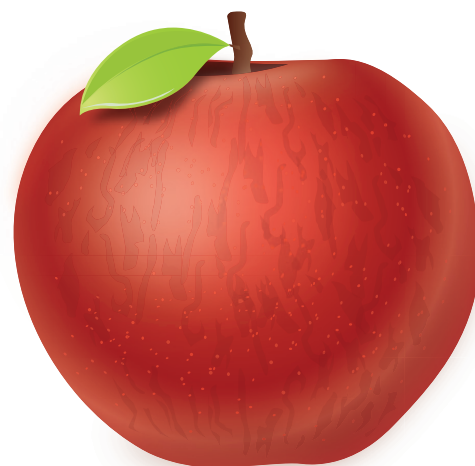
Vi fortsätter vår satsning på att skapa ännu tryggare hem för våra hyresgäster, bl.a har porttelefoner installerats och vi byter till låssystem med kopieringsskyddade nycklar.

# 95%

Fortsatt positiv uthyrning av lokaler, 95 % av Ernst Roséns lokaler är uthyrda.

## HÄLSAN I FOKUS

2012 var året vi på Ernst Rosén bestämde oss för att äta lite mer nyttigt och att röra på oss mer. Vi lyckades under året tappa flertal kilo och förbättra vårt hälsindex med 26 %.



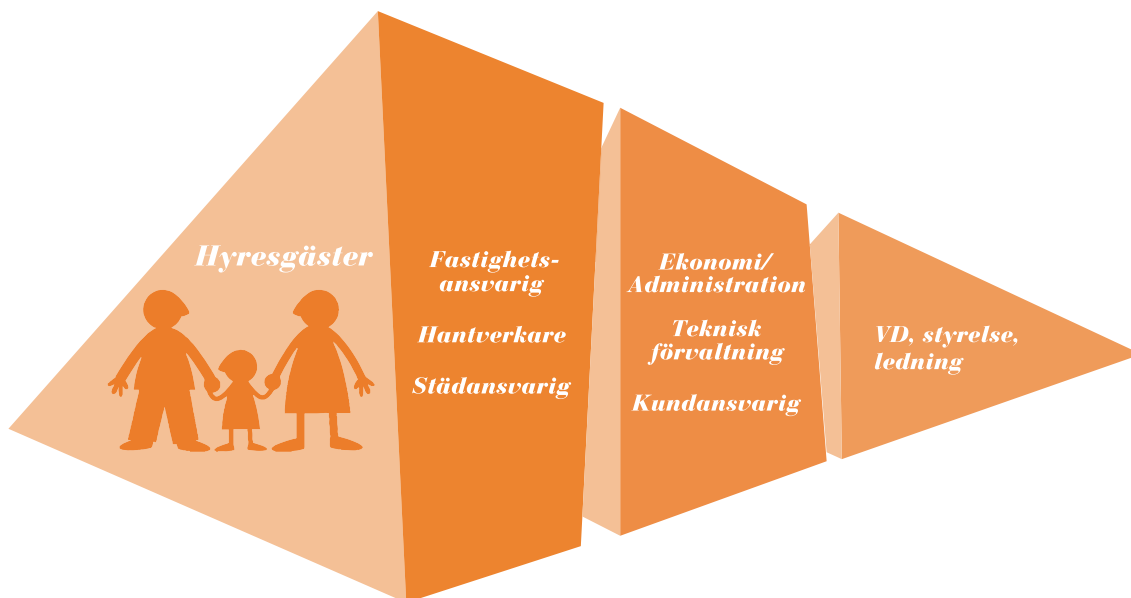
## JOHAN ROSÉN ÄR TILLBAKA

Efter att ha jobbat med våra fastigheter i USA under ett år har nu Johan tagit över huvudansvaret som affärsområdeschef för fastighetsbeståndet i Lerum och Alingsås.

## Ernst Roséns förvaltning

Hela 41 % av våra 2 400 lägenheter är 2 rum och kök. Många som vill bo i centrala lägen vill också bo i just en tvåa. Några som vet allt om våra hyresgästers behov och önskemål är Ernst Roséns fastighetsansvariga. De utgår från sex expeditioner som vi kallar ER Boendeservice. Här befinner de sig mitt i våra hyresgästers vardag. För oss är det viktigt att alltid möta våra hyresgäster med egen personal. Det är vårt sätt att skapa en bra dialog. En trygg, engagerad

och personlig dialog är vår framgångsfaktor i förvaltningen. Genom löpande information och återkoppling vet hyresgästen vad som händer i deras hem och fastighet. Tätt ihop med fastighetsansvariga jobbar de kundansvariga, de är ansvariga för uthyrning och anpassning som kan göras av bostaden och lokalen både vid inflyttning och under boendetiden. Tillsammans med de tekniska förvaltarna bildar kundansvariga och fastighetsansvariga en kundnära och effektiv förvaltningsorganisation. De tekniska förvaltarna ansvarar för långsiktigt planerat underhåll och teknisk spetskompetens.





## Ernst Roséns hyresgäster

Vi är övertygade om att servicenivå, trivsel och boendetid hänger ihop. Trivs du bra så bor du kvar helt enkelt. Det är därför vi känner oss stolta och glada när vi konstaterar att Ernst Rosén har en snittboendetid på nästan 10 år. En anledning till vi har trogna hyresgäster är att vi var ett av de första bolagen i fastighetsbranschen som satte kunden i fokus, numera är det en självklarhet i branschen. Vårt enträgna förbättringsarbete har resulterat i att vi sedan flera år tillbaka tagit positionen som en av Sveriges bästa fastighetsägare inom service och kvalitet. En position som vi jobbar hårt för att behålla. För att veta vad som är viktigt för våra hyresgäster frågar vi dem. De återkommande hyresgästenkäterna ger oss en möjlighet att utifrån synpunkter och omdömen förbättra vår verksamhet för både bostads- och lokalhyresgäster.

# 10 år

SNITTBOENDETID



Enkäten till våra bostadshyresgäster 2013 gav ett resultat på 87,4 % i serviceindex, fortfarande i nivå kring 88 % som resultat de senaste 10 åren statistiskt legat på. 2014 är det åter dags att genomföra en enkät till våra lokalhyresgäster där vi senast ökade vårt resultat med 2,1 procentenheter.

Ernst Rosén enkätresultat	LOKAL		BOSTAD		
	2012	2010	2013	2011	2010
<b>Serviceindex</b>	88,0	85,9	87,4	87,9	87,4
Ta kunden på allvar	88,6	86,5	92,3	91,9	90,4
Trygghet	95,0	93,6	84,2	86,1	84,5
Rent och snyggt	82,5	84,8	82,5	83,9	84,5
Hjälp när det behövs	86,2	81,9	90,9	91,6	91,5
<b>Produktindex</b>	82,3	82,1	77,9	78,6	78,1
Lägenhet/Lokal	80,9	82,5	74,4	75,4	75,4
Allmänna utrymmen	83,3	80,6	89,8	88,2	89,3
Utemiljö	87,9	84,5	75,4	78,7	73,8
<b>Attraktivitet</b>	91,9	90,6	97,1	98,0	97,7
<b>Profil</b>	89,5	85,6	87,2	89,7	88,9
<b>Prisvärdhet</b>	87,9	80,2	74,6	78,0	76,6
<b>Trend</b>	88,3	84,3	88,9	89,8	90,8

**AktivBo** arbetar med att ge bostads- och fastighetsföretag underlag för verksamhetsstyrning i syfte att skapa bättre boenden, bättre arbetsplatser och i förlängningen framgångsrika fastighetsägare. Underlagen baseras på information och svar från kund- och medarbetarundersökningar. I AktivBo:s enkätundersökningar deltar 250 aktiva företag både från bostads- och lokalsidan. Tillsammans förvaltar dessa företag cirka 600 000 lägenheter och lokaler vilket motsvarar 40 procent av Sveriges alla hyresbostäder. Det gör enkäten till ett unikt redskap för benchmark med andra aktörer på marknaden.



## Kundkristallen

I februari 2014 nominerades Ernst Rosén återigen för bästa serviceindex bostäder till Kundkristallen som är AktivBo:s benchmarkerent för bolag som genomfört bostads- eller lokalenkätundersökningar under det gångna året.



## Hälsoåret 2014

Under året arrangerar Ernst Rosén 10-tal aktiviteter för samtliga medarbetare i hälsans tecken.



## Komplement i staden

Barnklädesbutiken Villervalla etablerar sig i Ernst Roséns fastigheter på Kungsgatan 14 i Alingsås.

## Kompetenslyft

Alla Ernst Roséns medarbetare 2013 individuellt anpassad vidareutbildning i Microsofts Officepaket.

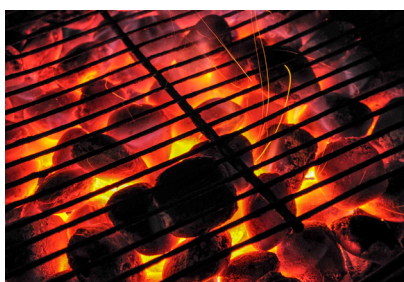


## Ny förvaltningsorganisation

Andreas Ekstrand tar helhetsansvaret för hela fastighetsbeståndet i den nya rollen som förvaltningschef. Daniel Holmén ansvarar som chef teknisk förvaltning för både löpande teknisk förvaltning och utveckling av fastigheter.

## Tryggt och säkert

Nytt passersystem på Kungsgatan i Alingsås, till garaget på Redbergsvägen, Sankt Pauligatan 1-7, Danska vägen 76-78, 84-86 och äntligen har nu alla uppgångar i Annedal porttelefon.



## Kloka hyresgäster

Innan den stora gårdsrenoveringen drogs igång på Falkenbergsgatan presenterades förslaget för hyresgästerna som kom med kloka synpunkter. Nu kan hyresgästerna se fram emot sommaren med bl.a. ny gemensam grillplats.





*Det hedersamma  
resultatet i medar-  
betarenkäten 2013:*

# 92%



## **Nära studenterna**

New Minds, som arbetar med att matcha unga ingenjörer med blivande arbetsgivare, flyttade in i nya lokaler i vår fastighet på Viktor Rydbergsgatan 14, inte långt från Chalmers....

## **Funktionellt och effektivt**

Catarina Odencrantz, översättare, flyttar in på St Pauligatan 9 i Lunden, yteffektivt med eget kontorsrum och gemensamt pentry.

## **Mera tvätt**

Fler tvättpass inlagda på schemat på både St Pauligatan 20-30 och Danska vägen 84.

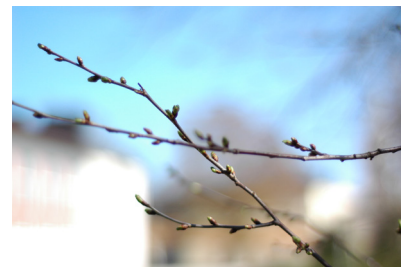


## **Ny på jobbet**

I januari 2014 förstärks organisationen med Per Rosén, marknadsansvarig på Ernst Rosén.

## **Ovälkomna gäster**

Efter gemensam insats med hyresgästerna på Redbergsvägen fick vi tillsammans bort malen i källarförrådet.



## **En plats i solen**

Hyresgästerna på Danska vägen 72 kan möta vårsolen på nyrenoverade takterrasser.



2

873

KORRIGERAS

049

000 kr

#### KONCERNENS BOKFÖRDA TILLGÅNGAR

ERNST ROSÉNS INVESTERINGAR. I Ernst Rosénkoncernens totala tillgångar på x,x mdr ingår också de investeringar som vi gör i andra nyskapande och utmanande verksamheter.

## *Kalifornien*

Ernst Rosén har genom deläggande av fastigheter till och från sedan 90-talet varit aktiva i en av världens största ekonomier, Kalifornien. Sedan 2007 äger vi 75 % i en 11 000 kvm stor företagspark norr om San Diego, där finns ett 50-tal lokaler med kontor och möjlighet till lager eller tillverkning.





# Vindkraft

RABBALSHEDA KRAFT producerar vindkraft genom att projektera och etablera landbaserade vindparker i Sverige. Visionen är att vara en ledande aktör inom långsiktigt hållbar energiproduktion. Grunden för bolagets tillväxt är en projektportfölj med en möjlig byggnation

av 400 vindkraftverk på ett 40-tal platser över hela Sverige. Bolaget producerar med 38 vindkraftverk 225 000 000 kwh förnybar energi per år. 2014 pågår byggnation av ytterligare 33 verk med en årsproduktion på 288 000 000 kwh.

## INTERNATIONELLT KAPITAL

I juni 2013 förstärks ägandet i Rabbalshede Kraft genom att Manor Investment SA, en privatägd internationell, industriell aktör inom förnybar energi, går in i bolaget.

## 42 VERK

Det senaste året har 42 verk i Strömstad, Tanum och Mariestads kommuner beviljats miljötillstånd.

# Golf

VALLDA GOLF & COUNTRY CLUB är en skotskinspirerad modern artonhålsbana i Vallda utanför Kungsbacka. Ernst Rosén äger banan, som snabbt blev en populär hemmabana för många golfare. Banan har hårda, torra spelytor och böljande greenområden som utmanar det strategiska spelsinnet.

## 15:E PLATS

Vallda Golf & Country Club blev 2013 rankad som den 15:e bästa banan i Sverige av Golf Digest. Anläggningen fick högsta betyg för design/strategi och klubbhusmiljö.

## TRÄNINGSLIT

Ett nytt träningsområde byggdes klart 2013, ett uppskattat tillskott, särskilt för de träningsflitiga barn och ungdomar.





# *Projektutveckling*

Ernst Rosén vill skapa fler bostäder än de 3 396 lägenheter som i nuläget räknas till koncernen. Dotterbolaget Ernst Rosén Projektutvecklings uppgift är att utveckla mark och

fastigheter för byggnation av både hyresrätter och bostadsrätter. Det är vårt sätt att bidra till fler bostäder och därmed hjälpa till att få ner bostadsbristen på vår hemmamarknad.





### CENTRALA LERUM

Med ett attraktivt läge intill Säveån och ett stenkast från centrum planerar Ernst Rosén tillsammans med Lerums kommun byggnation av xxx bostäder. Ny detaljplan bedöms vara klar under 2015.

### PÅ LANDET MITT I STAN

Tillsammans med tre andra markägare i Partille planerar vi för upp till 800 bostäder i Björnekulla. Nära både till naturområden och Partille centrum. Detaljplanearbetet påbörjas under 2014.

### BO PÅ MARSTRAND

På Marstrandsön arbetar Ernst Rosén för att kunna erbjuda ett 20-tal lägenheter för ett modernt och bekvämt året-runt-boende. Allt med en fast förankring i Marstrandshistorien och på pendlingsavstånd till Kungälv och Göteborg. De planerade byggnaderna kommer att gestaltas med ett självständigt uttryck men med ett urskiljbart släktskap med trähusbebyggelsen på ön. Oscarsfasaden mot Hamngatan kommer att upplevas som en del av det klassiska Marstrand, den bild som besökare och boende älskar.

33  
96  
BOSTÄDER I KONCERNEN





# Aranäs

Lokalytan i Ernst Roséns koncern uppgår till 113 000 m<sup>2</sup>. 500 hyresgäster i kontor och butiker fördelade över Göteborg, Kungsbacka, Alingsås och Lerum bedriver någon form av kommersiell verksamhet i våra fastigheter. Drygt 200 utav dessa har Aranäs som hyresvärd, som vi i vår tur äger hälften av, andra hälften ägs av Ivar Kjellberg Fastighets AB. Tillsammans har vi genom Aranäs varit verksamma i Kungsbacka sedan 1996. Aranäs äger och förvaltar totalt cirka 50 procent av alla hyreslägenheter och en betydande

andel av butiks- och kontorslokalerna i Kungsbacka kommun och är genom detta bestånd naturligtvis en viktig aktör i kommunen. Det mest kända innehavet i fastighetsbeståndet är det prisbelönta köpcentrumet Kungsmässan som ständigt har målet att ligga i framkant av utvecklingen. Med 800 000 m<sup>2</sup> exploaterbar mark är bolaget också en aktiv samhällsbyggare och ligger bakom byggnation och utveckling av både nya stadsdelar och fastighetsområden.





**BÄSTA KÖPCENTRUM.** Mixmegapols lyssnare utser Kungsmässan till Göteborgs bästa köpcentrum.



**FLER SMÅ LÄGENHETER.** Efterfrågan på mindre lägenheter är stor i Kungälv. 2013 arbetas förslag fram till förtätning på Östervindsgatan som skulle kunna skapa 144 nya lägenheter.



**EGENKONTROLL.** Under 2013 implementerades fastighetsägarnas system; Egenkontroll för fastighetsägare, i förvaltningen. Ett tydligt stöd för att kvalitetssäkra verksamheten.

**BYGGSTART 2014.** I augusti 2014 påbörjas byggnationen av 85 bostadsrätter i Kolla Parkstad. Planerad inflyttning 2016.



LOKALITA ERNST ROSÉN KONCERN  
113  
000  
m<sup>2</sup>







880%

NÖJDA LOKALHYRESGÄSTER I  
ER:S HELÄGDA FASTIGHETSBESTÅND





# Nääs Fabriker

Med ett serviceindex på hela 88 procent visar Ernst Roséns lokalhyresgäster att de är mycket nöjda med den service vi ger. Serviceindexet baseras på fyra parametrar: Bli ni tagna på allvar? Är er lokal trygg och säker? Håller vi rent och snyggt? Får ni hjälp när det behövs? Resultatet från de olika parametrarna vägs samman och skapar vårt serviceindex. Ett 50-tal av våra lokalhyresgäster som bedömt vår service till 93,8% finns på Nääs Fabriker. Det är företag från alla möjliga branscher, allt

från enmansföretagare till filialer till stora koncerner. På området finns också den välsorterade klädbutiken Bomullsfabriken och ett prisbelönt hotell med omtalad restaurang, Nääs Fabriker Hotell & Restaurang. Den historiska textilfabriken har varsamt renoverats och är nu en plats för möten och kreativitet som möter 2000-talets krav. Nääs Fabriker är en plats för umgänge, aktivitet, arbete och inspiration. Bedårande vackert belägen vid sjön Sävelången mellan Göteborg och Alingsås.



Foto: Remholdt Emborg



## ◀ NÄÄS HANVERKSUTBILDNING LÄGGS NER

1872 startades slöjdskolan på Nääs Slott. Nu beslutar Lerums kommun att lägga ner Nääs Hantverksutbildning som de senaste 10 åren funnits på Nääs Fabriker.

## VÄRLDSLAG PÅ BESÖK

Under EM i fotboll sommaren 2013 hade Nääs Fabriker Hotell & Restaurang förmånen att ta hand om Danmarks damlag.

- ◀ **JUL PÅ NÄÄS FABRIKER** Ett gammalt brukssamhälle, vedugnsbakat bröd och gott kaffe från Matteos kända kafferosteri, gav extra julstämning då Nääs Fabriker öppnade upp fabriken med julsånger, tomtebesök och julpyssel.

## FOTOGRAF PÅ PLATS

Att ta med hunden till jobbet är en självklarhet för de som hyr på plan 3 i Mellersta Fabriken. Här sitter olika företag med eller utan hund. 2013 flyttade Linda Jönér in och öppnade en fotoateljé som just specialiserat sig på att fotografera hunden, med eller utan familj, men fotograferar också gärna bröllop.

## ◀ HÄRLIG HELGSTART

Börja helgen med en gnutta inspiration av träning, god mat och shopping. Nääs Fabriker anordnar populära träningshelger i samarbete med Bomullsfabriken och Nature Fitness.



# Nääs Fabriker -en plats att älska

En genuin, historisk bruksmiljö i natursköna omgivningarna som med sin atmosfär, sina restauranger, caféer, hotell och butiker, vid sidan av myllret av företagare i området, verkligen är en plats att älska. En plats för umgänge, aktivitet, arbete och inspiration. Eller för att bara vara.

## Vision

Vi ska göra Nääs Fabriker till en av Göteborgsömrådets mest omtalade och uppskattade platser. Här ska vi skapa ett utflyktsmål och en aktiv och öppen plats för umgänge, företagande och nya idéer.

## Mission

Vår mission är att föra samman människor och idéer genom en miljö och atmosfär som inspirerar och skapar välbefinnande.

*Ernst Roséns styrelse december 2013*

historier om



utemiljön



huvudgatan



historiska vandringar  
kopplingar till bruksmiljön



mellersta fabriken kontor





# bruksmiljön



## strandpromenad



## 23 nya hotellrum



## mellersta fabriken vardagsrummet



rastplats - kiosk sommaröppet

promenadsträcka på ny brygga hälsa

bondens marknad temporär skörefest

viloplats utomhuskök grillning ekan

## aktiviteter vid vattnet



kontor arbetsplatser modebutiken 'lilla NK' vintage/loppis showroom cykelverkstad fiolåskverkstad





600  
000  
000

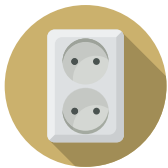
I KONCERNOMSÄTTNING



# Miljö och hållbarhet

Med hela **0,6 miljarder** i koncernomsättning följer ett stort ansvar inom många olika områden. Inte minst känner vi ett stort ansvar för vår miljö och att verka för långsiktig hållbarhet. Alla delar av Ernst Rosén bedriver ett målinriktat och kontinuerligt arbete med miljön. Fastighetsförvaltningen i Göteborg, Lerum och Alingsås drivs med stöd av ett miljöledningssystem som är certifierat enligt ISO 14001, som komplement till detta är vi också miljödiplomerade. Dessa certifieringar och diplomeringar gäller även för Flodéns bygghverksamhet. Aranäs är certifierade i det integrerade ledningssystemet FR 2000. Detta system tar ett brett grepp inom kvalitet, arbetsmiljö och miljö. Miljötänk och hållbarhet är viktigt för

Näas Fabriker Hotell & Restaurang. Miljömärkta inköp och ekologiskt utbud skapar ett attraktivt erbjudande för alla gäster. Att Svanenmärka hela anläggningen var därför ett naturligt steg. Vår framtida energiförsörjning är en viktig fråga på många sätt, för oss som stor fastighetsägare är den väldigt konkret. Vi inser att varken uppvärmning med fossila bränslen eller kärnkraft är långsiktig hållbart. Mot den bakgrunden är vår satsning på förnybar energi genom ägande i vindkraftsbolaget Rabbalshede Kraft en väg att ta ansvar och påverka vår framtid. Med en produktion i slutet av 2014 om **478 000 000 kwh** är indirekt hela Ernst Rosénkoncernens fastighetsbestånd både uppvärmt och upplyst med förnybar energi från Rabbalshede Kraft.



#### MINSKAD ELANVÄNDNING 2013 MED 4,7%

Utbyte av tvätt- och torkutrustning, belysningsystem och fläktar till mer energieffektiv teknik ger resultat.



#### NORMALT ÅR MED LÄGRE ENERGIANVÄNDNING

2013 var ett normalvarmt år, ändå minskade Ernst Roséns energianvändning med 3,5%. Nya köksfläktar och fläktkåpor, injustering av värmesystem, tillsyn av ventilation i lägenheterna är några av de åtgärder som bidragit till att överträffa vår målsättning att minska användningen med 2%.



#### EN BRUN PÅSE RÄCKER TILL 2KM MED BIL

Med hjälp av våra hyresgäster ska Ernst Rosén 2014 minska mängden restavfall med 2%.

Vi utökar möjligheterna till sortering av hushållssoporna och ser över våra miljörum för att underlätta för våra hyresgäster.



#### VATTEN VATTEN...

... ska vi vara rädda om. 2014 vill Ernst Rosén minska vattenanvändningen med 3%. I 450 lägenheter i Annedal har hyresgästerna fått nya effektiva duschhandtag, duschslang och kransilar. Samtidigt justerades droppande WC-stolar och kranar.



# Flodén Byggnads AB

Sammanlagt arbetar **124** personer inom den grupp av bolag som hör till Ernst Roséns koncern. **35** av dessa människor är anställda i vårt dotterbolag Flodén Byggnads AB. Flodéns som de kallas i folkmun är en väletablerad aktör inom bygg- och fastighetsbranschen. De är aktiva i hela Storgöteborg men har sin bas i Lerum och har numera också ett lokalkontor

.....  
i Kungsbacka. Med fokus på det nära samarbetet i mindre entreprenader och byggservice ger kunder i mätningar bolaget mycket bra betyg. Fleråriga kundkontakter när det gäller ny- och ombyggnationer och en stabil kundkrets med löpande avtal för service och reparationer ger förutsättningar för fortsatt utveckling av verksamheten.

## RADHUS TILL LÄGENHETER

Flodén Bygger om radhus till 9 populära lägenheter i Alingsås.

.....

## NYA BOSTÄDER

2013 uppför Flodéns för kunders räkning 20 nya bostäder i Landvetter och Mölnlycke.

.....

## LYCKLIGA HUSÄGARE

Fem nya ägare till hus och tomt på Skattegårdsbacken i Lerum är nu på plats.

**124**  
**KORRIGERAS**  
ANSTÄLLDA I KONCERNEN





# 354 500 m<sup>2</sup>

TOTAL YTA

## FÖRDELAT PÅ

- 241 500 m<sup>2</sup> bostadsyta
- 113 000 m<sup>2</sup> lokalyta
- 3 435 hyreslägenheter  
inkl. 50 % av vårt bestånd i Kungälv.

### Alingsås

16 hyresfastigheter  
26 000 m<sup>2</sup> förvaltd yta  
16 500 m<sup>2</sup> bostadsyta  
9 500 m<sup>2</sup> lokalyta  
215 hyreslägenheter

### Företagscentret Nävs Fabriker

14 500 m<sup>2</sup> lokalyta  
varav 4 500 m<sup>2</sup> avser hotell.

### Lerum

6 hyresfastigheter  
12 000 m<sup>2</sup> förvaltd yta  
4 500 m<sup>2</sup> bostadsyta  
7 500 m<sup>2</sup> lokalyta  
57 hyreslägenheter

### Göteborg

37 hyresfastigheter  
186 500 m<sup>2</sup> förvaltd yta  
145 500 m<sup>2</sup> bostadsyta  
41 000 m<sup>2</sup> lokalyta  
2 121 hyreslägenheter

### Kungälv

45 hyresfastigheter  
231 500 m<sup>2</sup> förvaltd yta  
150 500 m<sup>2</sup> bostadsyta  
2 085 hyreslägenheter  
81 000 m<sup>2</sup> lokalyta,  
varav 35 000 m<sup>2</sup> avser  
Kungälvsmässan köpcenter.



ERNST ROSÉN



# 50 år LIVSCYKEL FÖR HUS FÖRSÖRJNINGSSYSTEM



## 1. FASTIGHET I FÖRVANDLING

Vårt hus på Vegagatan byggdes 1968-1969 och närmar sig alltså 50 år, vilket är den ungefärliga livscykeln på husets försörjningssystem för vatten, avlopp, ventilation och el. I samband med att vi bygger om husets försörjningssystem kommer vi även renovera kök, badrum och lägenheternas ytskikt som golv och väggar.

## 2. INFORMATION TILL HYRESGÄSTER

För cirka två år sedan började vi att informera hyresgästerna på Vegagatan om vilka renoveringar som kommer att ske i deras hem. Det här gav dem gott om tid att ställa frågor och att sätta sig in i projektet och hur det kommer att påverka dem.



## 3. VALMÖJLIGHETER

Vi gav våra hyresgäster möjligheten att välja mellan olika alternativ av kakel, klinker, kök med mera.



## 4. FLYTTA UT

På grund av de omfattande renoveringarna är hyresgästerna tvungna att flytta ut från lägenheten under en kortare period. För att underlätta detta hjälper vi dem med packning, flyttning och magasinering.



## PROVISORISKT BOENDE

erbjuds ett provisoriskt boende i närheten av lägenheten under renoveringstiden.

## 6. FLYTTA HEM

Efter cirka tio veckor hjälper vi hyresgästerna att flytta tillbaka till sin helt nyrenoverade lägenhet.





## Fastighetsförteckning

## GÖTEBORG

Fast.beteckning	Adress	Byggn/Omb. år	Tax.v Tkr	Total yta (m <sup>2</sup> )	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m <sup>2</sup> ) lägenheter	Yta (m <sup>2</sup> ) lokal	Garageplatser
1. Lunden 22:15	Danska Vägen 69/ Liedstrandsgatan 3	46/79	15 931	1 247	18	5	1 126	121	-
2. Lunden 22:9	Danska Vägen 73	33/74	14 069	998	21	1	889	109	-
3. Lunden 25:26	Pärilstickaregatan 4	39/75	8 092	639	12	2	568	71	-
3. Lunden 25:25	Danska Vägen 75/ Pärilstickaregatan 2	40/77	13 860	1 137	17	5	1 033	104	-
4. Lunden 25:23	Danska Vägen 79/ Torkelsgatan 1	37/75	14 417	1 131	18	2	919	212	-
6. Lunden 17:27	Danska Vägen 72	58	14 089	1 078	17	3	989	89	-
7. Lunden 17:26	Danska Vägen 74	72	30 312	2 373	31	2	2 010	363	-
8. Lunden 17:25,17:23	Danska Vägen 76–78	72	66 597	4 978	66	16	4 095	883	124
9. Lunden 17:24	Danska Vägen 80–82	74	29 317	2 305	35	2	1 825	480	-
10. Lunden 17:22	Danska Vägen 84	65	53 839	4 288	50	11	3 564	724	75
11. Lunden 17:28	S:t Pauligatan 20–30	71	58 810	4 487	78	12	4 115	372	-
12. Lunden 17:21	Danska Vägen 86–96	66	103 800	10 472	49	9	5 112	5 360	203
13. Lunden 17:19	S:t Pauligatan 6–16	65	74 117	6 311	60	9	5 449	862	-
14. Lunden 16:25	S:t Pauligatan 1/ Mäster Johansg. 8, 12	72	59 844	6 241	38	16	3 583	2 658	51
15. Lunden 16:22	S:t Pauligatan 3–7	62	62 182	5 085	41	17	3 501	1 584	104
16. Lunden 16:20	S:t Pauligatan 9–11	58	32 601	3 335	25	17	1 792	1 543	36
17. Olskroken 1:17	Redbergsvägen 22–42/ L:a Redbergsgatan 2	82	261 600	19 008	192	19	14 455	4 553	177
18. Bagaregården 5:10	Kungälvsgatan 4	84	28 800	1 882	28	-	1 882	-	-
19. Lunden 3:4	Platågatan 4	63	9 788	717	9	2	692	25	9
20. Lunden 25:24	Danska Vägen 77	62	10 406	898	9	2	684	214	-
21. Heden 25:1	Engelbrektsgratan 63/ Hedäsgatan	83	58 185	2 930	34	2	2 625	305	-
22. Vasastaden 12:4	Nedre Fogelbergsg. 4	81	41 672	2 007	24	1	1 918	89	21
23. Vasastaden 12:5	Nedre Fogelbergsg. 6	29/82	52 426	2 756	29	1	2 692	64	-
24. Vasastaden 22:20	Karl Gustavsg. 53–67	71	236 213	11 852	173	5	10 938	914	108
25. Annedal 19:16	Brunnsgatan 1/ Västergatan 11–15/ Övre Husarg. 6–12	75	225 133	11 549	174	8	10 307	1 242	172
26. Annedal 19:19	Övre Husarg. 14–26	75	187 820	10 491	140	11	8 937	1 554	-
27. Annedal 19:17	Västergatan 19–29	75	168 400	8 845	155	9	8 519	326	-
28. Olivedal 5:23	Nordostpassagen 41–43	68	48 556	3 347	48	5	2 903	444	27
29. Olivedal 3:25	Vegagatan 22–38	69	164 723	10 656	114	19	8 984	1 672	127
30. Olivedal 27:11	Jungmansgatan 31–33	73	109 174	7 667	112	13	6 292	1 375	105
31. Stampen 26:1	Stampgatan 20	29/87	34 800	1 954	-	5	-	1 954	7
32. Lorensberg 10:5	Viktor Rydbergsg 14	29/05	16 450	766	-	6	-	766	7
33. Krokslätt 43:11	Falkenbergsgatan 14	77	20 098	1 415	21	-	1 415	-	19
34. Krokslätt 82:19	Urlandagatan 6–8/ Gyllenkrooksgatan 10/ Rudedammsgatan 6	77	281 800	22 399	155	31	12 563	9 836	211
35. Torp 24:6	Anders Zornsgatan 25	45/92	27 720	1 706	29	-	1 706	-	12
36. Torp 27:5	Anders Zornsgatan 36	46/96	22 410	1 400	24	3	1 372	28	5
37. Kallebäck 4:5	Mejerigatan 18–22	63	64 004	6 006	75	-	6 006	-	69

**Totalt Göteborg****2 722 055****186 356****2 121****271****145 460****40 896****1 669**



## Fastighetsförteckning

## LERUM

Fast.beteckning	Adress	Bygg/Omb. år	Tax.v Tkr	Total yta (m <sup>2</sup> )	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m <sup>2</sup> ) lägenheter	Yta (m <sup>2</sup> ) lokaler	Garageplatser
1. Torp 2:9	Göteborgsv 16	80	13 732	2 163	-	4	-	2 163	-
2. Hallsås 1:5	Brobacken 2	89	21 305	2 459	3	12	248	2 211	57
3. Hallsås 1:44	Brobacken 10	84	18 675	2 031	14	5	928	1 103	0
Ölslanda 10:71	Hantverksvägen 2	45	2 743	939	-	11	-	939	21
4. Hallsås 2:261	Åsensvägen 2	87	6 615	1 331	-	11	-	1 331	45
5. Lextorp 3:198	Ljungvik Monv 11-89	93	25 314	3 105	40	-	3 105	-	8
6. Tollered 5:1	Tollered		59 738	14 500	-	118	-	14 500	40
<b>Totalt Lerum</b>			<b>122 808</b>	<b>26 528</b>	<b>57</b>	<b>161</b>	<b>4 281</b>	<b>22 247</b>	<b>171</b>

## ALINGSÅS

1. Tjuren 9	Ahlströmberg 6A-B	29/80	10 184	1 286	13	3	1 144	142	-
14. Liljan 4	Östra Kyrkog 3	85	13 857	1 662	20	6	1 464	198	3
Konfektasken 13	Sidenvägen 9A	29	1058	0	0	0	-	-	-
2. Enigheten 7	Ahlströmberg 5/Kungsg 40-42 Omb 81		18 102	2 283	23	12	1 465	818	34
3. Enigheten 8	Drottningg 43	82	7 003	802	12	-	802	-	-
4. Enigheten 9	Östra Ringgatan 8A	82	1 461	105	1	-	105	-	-
5. Enigheten 10	Östra Ringgatan 8B	82	1 455	104	1	-	104	-	-
6. Enigheten 11	Östra Ringgatan 8C	82	1 461	105	1	-	105	-	-
7. Enigheten 13	Ö Ringg 6/Drottningg 41	83	10 163	1 130	16	-	1 130	-	-
8. Kämpen 9	Plang 25, Nygatan 21*	73	6 768	1 086	8	3	468	618	3
9. Färgaren 11	Färgaregatan 18	62	26 819	4 573	27	19	2 391	2 182	15
13. Gustaf 3	Ö Kyrkog 6-8, Torgg/ Kungsgatan 14	29/85	40 706	4 811	44	30	3 424	1 387	27
15. Solen 9	Drottninggatan 7-11	29/79	4 530	556	8	-	556	-	6
11. Solen 13	Kungsgatan 10-12	85	24 117	2 865	28	15	2 283	582	38
12. Pärlan 11	Kungsgatan 24	64	11 574	1 501	2	7	260	1 241	-
10. Pelikan 5	Lilla Torget 3	65	26 084	3 204	11	9	870	2 334	29
<b>Totalt Alingsås</b>			<b>198 574</b>	<b>26 073</b>	<b>215</b>	<b>104</b>	<b>16 571</b>	<b>9 502</b>	<b>155</b>
<b>Totalt helägda fastigheter</b>			<b>3 043 437</b>	<b>238 957</b>	<b>2 393</b>	<b>536</b>	<b>166 312</b>	<b>72 645</b>	<b>1 995</b>



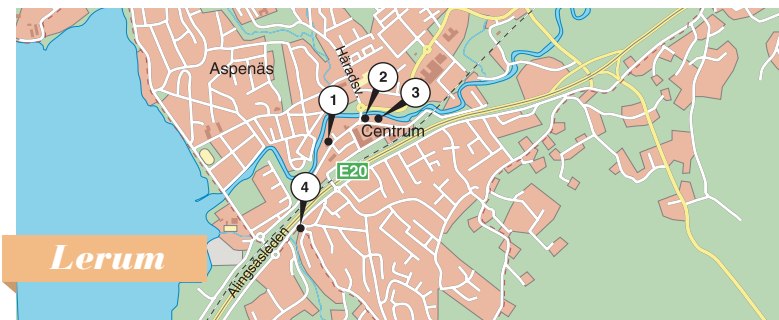
## Fastighetsförteckning

## KUNGSBACKA

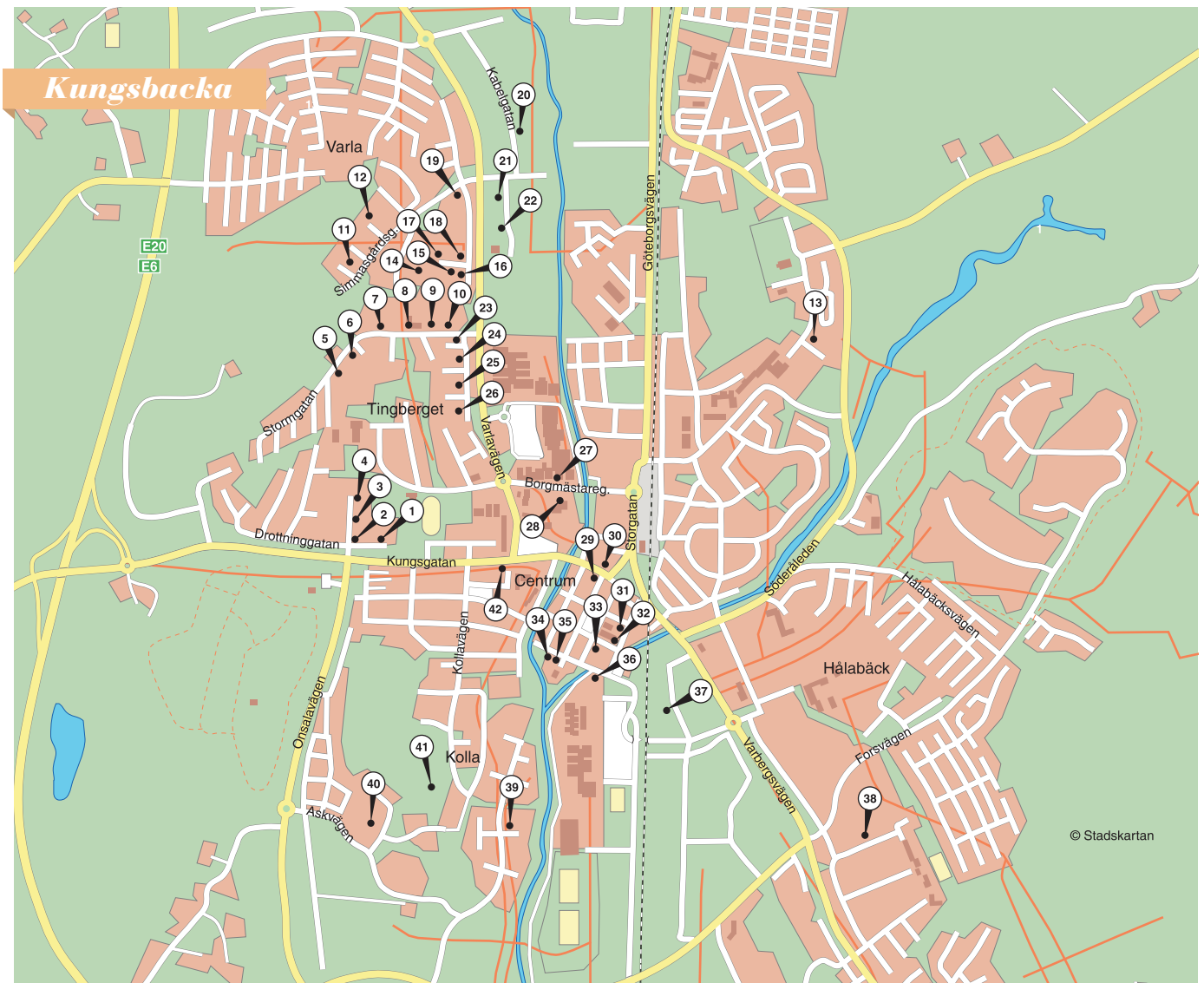
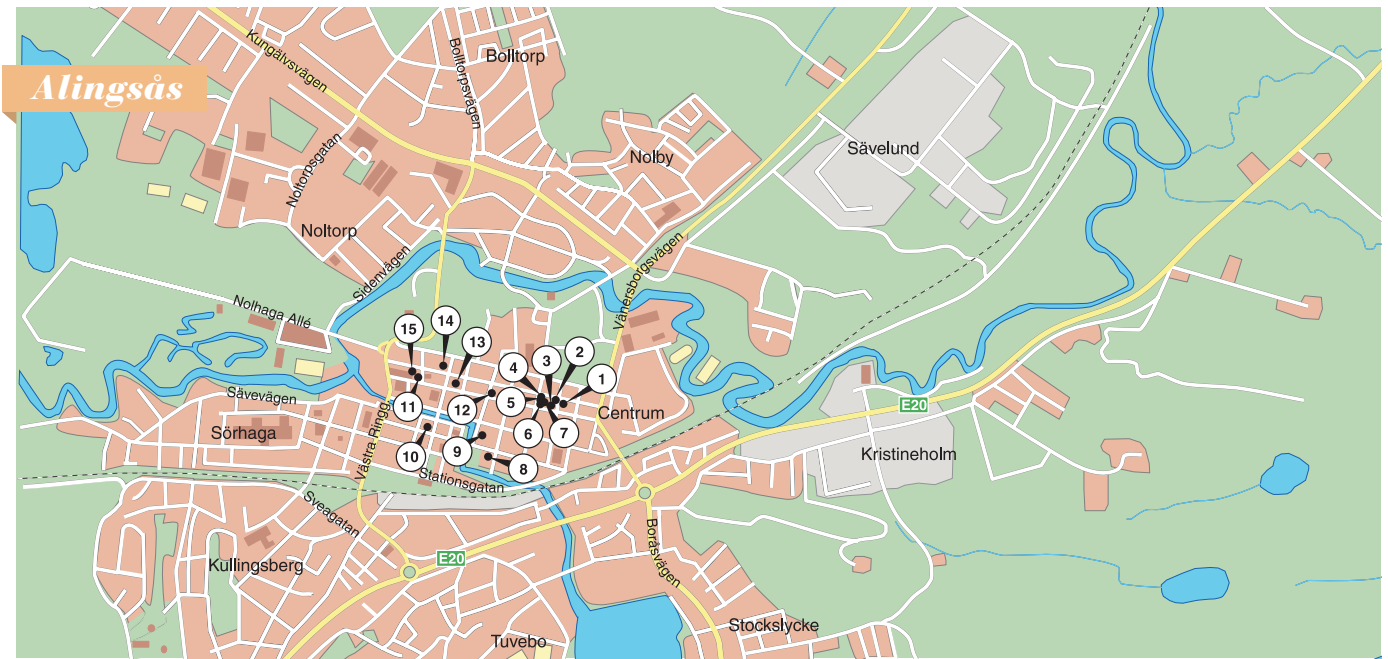
Fast.beteckning	Adress	Bygg/Omb. år	Tax.v Tkr	Total yta (m <sup>2</sup> )	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m <sup>2</sup> ) lägenheter	Yta (m <sup>2</sup> ) lokal	Garageplatser
Kolla 5:19	Gnejsvägen 51-57	2013	4 720	1 957	23	1	1 803	154	7
Kolla 5:20	Gnejsv 50-56, Rubinv 3-5, Spinellv 30-36	2013	47 600	4 211	57	-	4 211	-	14
Kolla 5:15	Kollavarvsvägen 10-18	2012/2013	23 752	1 195	0	3	-	1 195	-
Korpen 8	Guldgubbegatan 5	61	29 343	3 742	51	11	3 495	247	52
Korpen 9	Guldgubbegatan 3	63	54 281	6 519	105	3	6 486	33	67
Korpen 10	Guldgubbe 1/ Drottningg 6	62	38 399	4 793	63	4	4 476	317	75
Korpen 11	Drottninggatan 2+4	60	34 324	4 001	67	1	3 998	3	32
Polstjärnan 1	Gullregnsvägen 1-47	70	141 106	16 527	225	12	16 338	189	317
Varla 12:18	Östanvindsgatan 3-19	71	45 433	5 324	68	10	5 143	181	100
Varla 12:20	Östanvindsgatan 21-47	73	72 065	8 435	121	18	7 994	441	108
Varla 12:62	Östanvindsgatan 49-61	74	30 610	3 629	48	12	3 459	170	54
Varla 12:66	Östanvindsgatan 63-79	81	62 953	6 937	86	13	6 649	288	56
Facklan 11	Södra Torgg 13-17/ Östergatan 3-5	04	26 566	1 647	20	2	1 487	160	18
Kolla 1:31, 33	Valhallsv 1-12/ Munins väg 19-31	92	80 823	7 170	87	1	6 948	222	115
Kolla 3:34	Askvägen 25	02	vårdbygg.	6 006	71	1	4 804	1 202	-
Kolla 3:42	Kolla backe 5+7	06	26 305	1 994	32	-	1 994	-	33
Varla 9:29	Ivargårdsg 1-23,2-50	83	39 044	4 220	58	3	3 914	306	56
Varla 9:30	Ivargårdsg 25-47,52-94	84	40 454	3 996	56	1	3 988	8	55
Varla 9:46	Ivargårdsgatan 96-136	86	23 722	2 336	32	-	2 336	-	37
Varla 9:47	Ivargårdsgatan 137-179	86	37 547	3 919	55	1	3 914	5	58
Varla 9:31	Ivargårdsgatan 49-91	87	30 050	3 086	44	-	3 086	-	41
Varla 9:48	Ivargårdsgatan 93-135	87	31 273	3 086	44	-	3 086	-	52
Varla 9:28	Bäckmans Gärd 2-40	87	35 850	3 559	50	-	3 559	-	62
Varla 9:49	Bäckmans Gärd 42-64	87	30 475	2 969	42	-	2 969	-	37
Varla 9:39, 40, 50	Bäckmans Gärd 80-116,120-132	88-89	65 244	6 423	86	4	6 236	187	141
Varla 9:52	Nydalsgatan 1-12/ Boplatsgatan 1-5	91	46 705	5 038	50	-	5 038	-	71
Varla 9:53	Boplatsgatan 15-18/ Dragstedsg 1-4, 6-12 Smeagatan 1-3,	92	55 177	5 402	54	-	5 402	-	62
Varla 12:32	Stormgatan 4-38	74	87 398	10 233	138	26	9 799	434	188
Varla 12:33	Stormgatan 40-72	77	92 383	10 937	133	29	10 616	321	71
Ejdern 1	Kungsgatan 5	56	2 625	286	5	-	286	-	-
Södercentrum 1	Nygatan 10	79/09	vårdbygg.	4 987	-	4	-	4 987	-
Facklan 10	N:a Torgg 8-12, Österg 7	63/85	allm.bygg.	2 768	-	11	-	2 768	-
Hamnen 3	Nygatan 2	80/91	4 655	500	-	4	-	500	-
Hamnen 5	Hamntorget 1	Omb 91	7 506	717	-	5	-	717	8
Söderbro 11	Södra Torggatan 16-18/ Kyrkogatan 6	76	Skolbygg.	7 576	-	14	-	7 576	6
S:t Gertrud 8	Storg 33-35, Vallg 1-3	68	62 880	8 395	47	22	2 327	6 068	66
Alania 11	Storg 31, Vallg 6	37/08	28 698	1 933	17	3	1 147	786	-
Varla 9:32	Bäckmans Gärd 68-76	88	vårdbygg.	1 133	-	6	-	1 133	-
Varla 9:44	Teknikgatan 2-10	86	20 800	3 396	-	7	-	3 396	-
Varla 9:45	Teknikgatan 12-20	90	28 200	4 172	-	9	-	4 172	-
Varla 8:16	Kabelgatan 11	74	3 531	1 107	-	1	-	1 107	-
Kungsbacka 4:71	Lantmannagatan 5	05	37 486	3 739	-	1	-	3 739	-
Valand 4	Borgmästaregatan 8	53/99	11 808	2 319	-	6	-	2 319	-
Kungsbacka 2:1	Borgmästaregatan 5	73/08	687	34 765	-	112	-	34 754	-
Tölö 6:15	Tölövägen 25	08	872	4510	50	1	3416	1094	-

**Totalt Kungsbacka****2 228 783****231 594****2 085****362****150 404****81 190****2 059****Totalt koncernen inklusive 50 %  
av Aranäs AB:s fastighetsbestånd****4 157 829****354 754****3 435****717****241 514****113 240****3 025**











# Styrelse & ledning



## 1. Benny Rosén född 1929

*Styrelse Ernst Rosén AB*  
Byggmästare. Styrelseledamot i Ernst Rosén AB sedan 1984. Styrelsens ordförande 1994–2006. Verkställande direktör 1984–1994. *Övriga uppdrag:* Hedersordförande i Örgryte IS.

## 2. Thomas Lundh född 1954

*Styrelse & ledningsgrupp Ernst Rosén AB*  
Civilekonom, fastighetsjurist. Verkställande direktör i Ernst Rosén AB sedan 2006. Ekonomichef 1988–1993, fastighetschef 1994–2006. *Övriga uppdrag:* Ledamot i Göteborgskretsen, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, styrelseledamot i Örgryte Bostads AB, Aranäs AB, Flodén Byggnads AB.

## 3. Birgitta Hanning född 1967

*Styrelse & ledningsgrupp Ernst Rosén AB*  
Civilekonom. Adjungerad i styrelsen sedan 1995. Chef Affärsstöd Administration sedan 2007. Koncerncontroller 1994–2007.

## 4. Reine Rosén född 1951

*Styrelse Ernst Rosén AB*  
Byggnadsingenjör. Styrelseordförande i Ernst Rosén AB sedan 2006. Styrelseledamot 1984–2006. Verkställande direktör 1994–2006. *Övriga uppdrag:* Styrelseledamot i Rabbalshede Kraft AB sedan 2007, styrelseledamot i Aranäs AB.

## 5. Per Rosén född 1981

*Styrelse Ernst Rosén AB*  
Copywriter. Styrelseledamot i Ernst Rosén AB sedan 2007. Styrelsesuppleant 2006–2007 Marknadsansvarig fr.o.m. 2014 *Övriga uppdrag:* Styrelseledamot i Örgryte IS sedan 2011 och Hammarviken AB sedan 2013.

## 6. Johan Rosén född 1978

*Styrelse & ledningsgrupp Ernst Rosén AB*  
Fastighetsförvaltare. Styrelseledamot sedan 2007. Styrelsesuppleant 2006–2007. *Övriga uppdrag:* Styrelseledamot i Flodén Byggnads AB, styrelsesuppleant i Aranäs AB. Chef affärsområde Lerum/Alingsås i Ernst Rosén AB. Anställd sedan 2008.

## 7. Daniel Holmén

*Ledningsgrupp Ernst Rosén AB*  
Chef Teknisk Förvaltning. Anställd sedan 2011.

## 8. Andreas Ekstrand

*Ledningsgrupp Ernst Rosén AB*  
Förvaltningschef. Anställd sedan 2007.

## 9. Linda Pettersson

VD Nääs Fabriker AB. Anställd sedan 2012.

## 10. Anders Ollander

VD Flodén Byggnads AB. Anställd sedan 2011.

## 11. Jonas Håkansson

VD Aranäs AB. Anställd sedan 2009.

## Peter Teiffel

VD Deer Mountain Golf AB. Anställd sedan 2006.



## Våra hus

Rosénkoncernen äger och förvaltar centrala fastigheter i Göteborg, Lerum, Alingsås och Kungälv. Totalt äger Ernst Rosén 105 fastigheter, varav 45 finns i Kungälv och ägs tillsammans med Ivar Kjellberg Fastighets AB. I dessa 105 fastigheter inryms 4 478 lägenheter.

## Göteborg



31 Stampgatan 20



32 Viktor Rydbergsgatan 14



8 Danska vägen 76-78



16 Sankt Pauligatan 9-11



24 Karl Gustavsgatan 53-67



9 Danska vägen 80-82



17 Redbergsvägen 22-42/  
Lilla Redbergsgatan 2



25 Byggnsgatan 1/Västergatan  
Övre Husargatan 6-12



2 Danska vägen 73



3 Danska vägen 75/  
Pärlickaregatan 2



11 Sankt Pauligatan 20-30



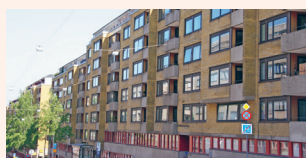
19 Platågatan 4



27 Västergatan 19-29



21 Engelbrektsgränd 63



29 Vegagatan 22-38



14 Sankt Pauligatan 1/  
Mäster Johansgatan 8, 12



22 Nedre Fogelbergsgatan 4



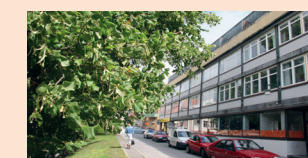
1 Ahlströmervägen 6A-B



2-7 Ö Ringgatan 6-8, Drottninggatan 41-43  
Ahlströmervägen 5, Kungälvsgatan 40-42



8 Plangatan 25, Nygatan 21



9 Färgaregatan 18



14 Östra Kyrkogatan 3



15 Drottninggatan 7-11



12 Kungälvsgatan 24



13 Östra Kyrkogatan 6-8, Torggatan 7-9,  
Kungälvsgatan 14

## Alingsås





33 Falkenbergsgatan 14



35 Anders Zornsgatan 25



Vetericgatan 18-22



13 Sankt Pauligatan 6-16



34 Utlandsgatan 6-8/ Gyllenkrooksgatan 10/Rudedammsgatan 6



36 Anders Zornsgatan 36



1 Danska vägen 69/  
Liedstrandsgatan 3



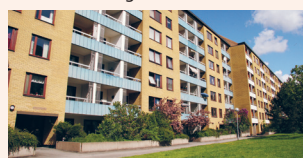
5 Pärlstickaregatan 4



10 Danska vägen 84



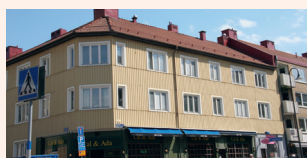
18 Kungälvsgatan 4



26 Övre Husargatan 14-26



6 Danska vägen 72



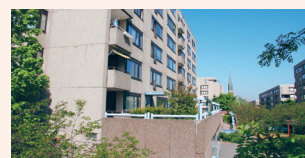
4 Danska vägen 79/  
Torkelsgatan 1



12 Danska vägen 86-96



20 Danska vägen 77



28 Nordostpassagen 41-43



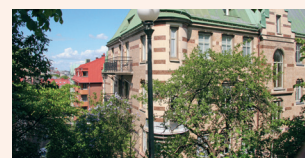
30 Jungmansgatan 31-33



7 Danska vägen 74



15 Sankt Pauligatan 3-7



23 Nedre Fogelbergsgatan 6



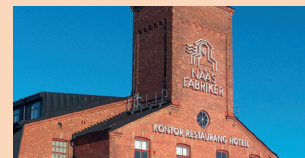
10 Lilla Torget 3



1 Göteborgsv 16



4 Åsenvägen 2



6 Spinnerivägen 1,  
Företagscentret Nääs Fabriker



11 Kungsg 10-12



3 Brobacken 10



2 Brobacken 2



5 Ljungvik Monv 11-89

## Lerum



# NYCKELTAL KONCERNEN\*

	2013	2012	2011
Total omsättning, Mkr	552	542	564
Hysesintäkter, Mkr	421	414	401
Uthyrningsgrad totalt	98 %	98 %	98 %
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	5 005	4 995	4 889
Övervärde fastigheter, Mkr	2 822	2 767	2 677
Eget kapital, Mkr	320	293	291
Eget kapital justerat, Mkr	2 521	2 332	2 263
Soliditet	11 %	10 %	10 %
Soliditet justerad	50 %	47 %	47 %
Belåning, Mkr	2 300	2 317	2 324
Belåningsgrad justerad	46 %	46 %	48 %
Genomsnittlig låneränta	3,77 %	3,9 %	3,6 %
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,55 %	3,59	3,16
Räntetäckningsgrad	139 %	129 %	231 %
Yta bostäder, kvm	238 600	239 500	239 600
Yta lokaler, kvm	121 500	121 600	120 400
Yta totalt, kvm	360 100	361 100	360 000
Antal bostäder	3 396	3 396	3 396
Antal lokaler	725	725	672
Antal fastigheter	82	82	82
Antal anställda	124	116	91

\*Nyckeltalen är beräknade på koncernens totala tillgångar och skulder inklusive 50 % av Aranäs AB samt fastighetsinnehavet i USA. Marknadsvärdet är framtaget med hjälp av en intern avkastningsmodell.

## Definitioner

Övervärde fastigheter .....	Marknadsvärde fastigheter minus bokfört värde.
Eget kapital justerat .....	Eget kapital plus övervärde fastigheter minus uppskjuten skatt på övervärdet.
Soliditet.....	Eget kapital dividerat med balansomslutning.
Soliditet justerad .....	Justerat eget kapital dividerat med balansomslutning inklusive övervärde fastigheter.
Belåningsgrad justerad.....	Långfristiga lån dividerat med balansomslutning inklusive övervärde.
Genomsnittlig låneränta .....	Räntekostnad i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.
Genomsnittlig räntebindningstid.....	Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder.
Räntetäckningsgrad .....	Resultatet efter finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.



# NYCKELTAL FASTIGHETSFÖRVALTNING\*

	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Uthyrningsgrad bostäder	100 %	100 %	100 %
Uthyrningsgrad lokaler	95 %	95 %	91 %
Yta bostäder, kvm	166 400	167 500	167 300
Yta lokaler, kvm	73 200	73 000	72 100
Yta totalt, kvm	239 600	240 500	239 400
Snittyta bostäder, kvm	70	70	70
Snittyta lokaler, kvm	134	134	147
Lägenhetsomflyttning	10 %	11 %	13 %
Genomsnittlig boendetid, år	9	9	9
Antal bostäder	2 394	2 394	2 394
Antal lokaler	546	546	492
Antal fastigheter	60	61	61
Antal anställda	39	40	39
Medarbetarenkät index	–	–	93,1
Serviceindex Bostad	–	87,9	87,4
Produktindex Bostad	–	78,6	78,1
Serviceindex Lokal	88,0	–	85,9
Produktindex Lokal	82,3	–	82,1

\*Nyckeltalen är beräknade på det helägda fastighetsinnehavet i Göteborg, Lerum och Alingsås.



*Årsredovisning* →