

# MED BLICKEN MOT FRAMTIDEN

ERNST ROSÉN | ÅRSREDOVISNING 2014



ERNST ROSÉN

**Ernst Rosén AB Årsredovisning 2014**

Produktion och idé: Ernst Rosén AB & Sould Reklambyrå

Text: Christian Zacharoff och Ernst Rosén

Foto: Martin Söderqvist och Ernst Rosén

Kartor: Kartena AB

Tryck: Cela Grafiska AB

# INNEHÅLL

Ledare	4-5
Ernst Rosén	6-7
Lagbyggaren	8-11
Att bygga staden	12-15
Förvaltning	16-17
Hysesgästdialog	18-21
Framtiden för miljonen	22-23
Engagemang	24-25
Aranäs	26-27
Näås Fabriker	28-31
Flodéns	32
Investeringar	33
Miljö och hållbarhet	34-35
Geografi och bestånd	36-43
Nyckeltal	44-46
Årsredovisning	47-75
Styrelse och ledning	76-77



# LEDARE

Vilket år det blev, 2014!

När det var dags att stanna upp och summera det gångna året kunde jag inte vara annat än nöjd med allt vi åstadkommer i Ernst Rosén-koncernen. Det bådär gott för framtiden!

Återigen fick vi kvitto på att Ernst Rosén levererar en förvaltningskvalitet som placerar oss bland de bästa i Sverige. Vi hade det högst uppmätta resultatet på lokalhyresgästenkäter genomförda under 2014 av AktivBo. Detta är helt och hållet mina medarbetares förtjänst. Andreas Ekstrand, förvaltningschef och Daniel Holmén, chef teknisk förvaltning gör tillsammans med övriga organisationen ett fantastiskt jobb. Ett arbete som gör att vi år efter år lyckas hålla den här höga förvaltningsnivån.

Och fler topplaceringar blev det i koncernen. Vårt hotell på Näs Fabriker placerade sig på plats tio på Tripadvisors lista för de bästa hotellen i Sverige! Särskilt hedersamt när det även här är just våra gästers bedömning som ligger till grund för bedömningen. Nästa utnämning är också gjord av proffs för att tas emot av hela golfsvrige. Tidningen Golf Digest rankade 2014 Ernst Roséns golfbana Vallda Golf & Country Club i Kungälv som 8:e bästa banan i Sverige. Stor eloge till Peter Teiffel som ansvarar för verksamheten där.



I Kungälv har vi äntligen knutit ihop säcken vad gäller den centrala fastigheten "Kvarteret Valand". 2014 förvärvade vårt hälftenägda Aranäs marken av kommunen för att ge plats för nya kvarter i staden. Kungälv är en av Sveriges starkast växande kommuner och oerhört populär att bosätta sig i. Intresset för vårt senaste bostadsrättsprojekt *Utsikten* är enormt. Över 700 intresseanmälningar till 88 lägenheter innan vi knappt hunnit sätta spaden i jorden.

Men det kanske inte är så konstigt. Inte på länge har bostadsbristen varit i så stort fokus i den allmänna debatten som idag. Mycket på grund av den intensifierade flytten till storstäderna, men också med anledning av alla de som söker trygghet i vårt land och behöver en bostad. Vi lever för närvarande i en orolig värld, inte bara med väpnade intressekonflikter, utan även ur ett ekonomiskt perspektiv. Vi har aldrig sett så låga tillväxttal och så låga räntenivåer som i nuläget.

Mycket kapital söker bättre avkastning än vad räntemarknaden kan erbjuda. Fler söker sig till fastighetsmarknaden, som betraktas som relativt säker för placering. Detta driver fastighetspriserna till nivåer som kan vara svåra att se som varaktiga när räntorna stiger igen. I en sådan marknad tar det emot att köpa fastigheter för långsiktigt ägande och förvaltning som är grunden för Ernst Rosén.

Istället är det läge att intensifiera arbetet med att utöka fastighetsbeståndet genom nyproduktion. Vi ska inte bara bygga bostäder i Kungälv. Koncernbolaget Ernst Rosén Projektutveckling ska bygga även i andra delar av Storgöteborg. Cecilia Andersson, chef projektutveckling sedan hösten 2014, har på ett utmärkt sätt både tagit över uppstartade projekt och arbetat intensivt för ta fram fler möjligheter till nyproduktion.

Vi har satt upp målet att innan 2025 utveckla 1 000 nya bostäder. Vi arbetar både med köp av utvecklingsbar mark och deltagande i markanvisningstävlingar. Vi tror att det håller på och ske en förändring vid tilldelningen av kommunal mark. Tydliga krav på att man som exploatör måste vara redo att ta ett långsiktigt ansvar för att få vara med och bygga staden, ur alla perspektiv. Ett ansvar för hyresgäster, kunder, ekonomi och hållbarhet på lång sikt. Det som bevisligen Ernst Rosén gjort sedan länge. Därav är det ju mycket glädjande att Ernst Rosén nu fått förtroende att tillsammans med Skanska, Wallenstam och Vasakronan utveckla 300-400 bostäder samt kontors- och butikslokaler på den överdäckade Götaleden i Göteborg.

Det finns också möjligheter att skapa fler bostäder genom förtätning. I samband med de kommande ombyggnationerna av vårt befintliga bestånd skapas tillfällen till både ny-, på- och tillbyggnad. Tyvärr är det dock ofta så att våra starkt skyddade byggnormer ibland skapar allt för höga ekonomiska trösklar. Till hösten 2015 är det dags för vårt nästa större ombyggnationsprojekt, 48 lägenheter på Nordostpassagen. Där finns en teknisk möjlighet att bygga taklägenheter på fastigheten för mer boyta, men ett tvingande hisskrav till nytt våningsplan kan göra kalkylen ohållbar. På Vegagatan har under ett drygt år den omfattande ombyggnationen av 114 lägenheter pågått. Till sommaren 2015 står huset färdigt, redo för att möta både dagens och framtidens hyresgästers krav på boendemiljö. Det har varit en omvälvande tid för många av våra hyresgäster, men åtgärderna var nödvändiga utifrån ett tekniskt perspektiv. Fantastiska medarbetare har under projektets gång arbetat hårt för att allt skulle gå så smidigt som möjligt och vi har verkligen märkt att våra hyresgäster har uppskattat vår ansträngning.

En marknad som har det tufft sedan en tid tillbaka är energi-marknaden. Rekordlåga elpriser och låga elcertifikatpriser gör det utmanande att vara vindkraftsbolag. Priserna har halverats sedan 2008. Vårt delägda Rabbalshede Kraft har arbetat hårt för att

anpassa sig till rådande marknadsförutsättningar.

Under 2014 driftsattes 33 nya vindkraftverk som vi redan ser infriar alla förväntningar.

Jag är övertygad om att marknadsförutsättningarna på sikt för förnyelsebar el kommer att stärkas igen, och då står bolaget väl rustat inför nya investeringar.

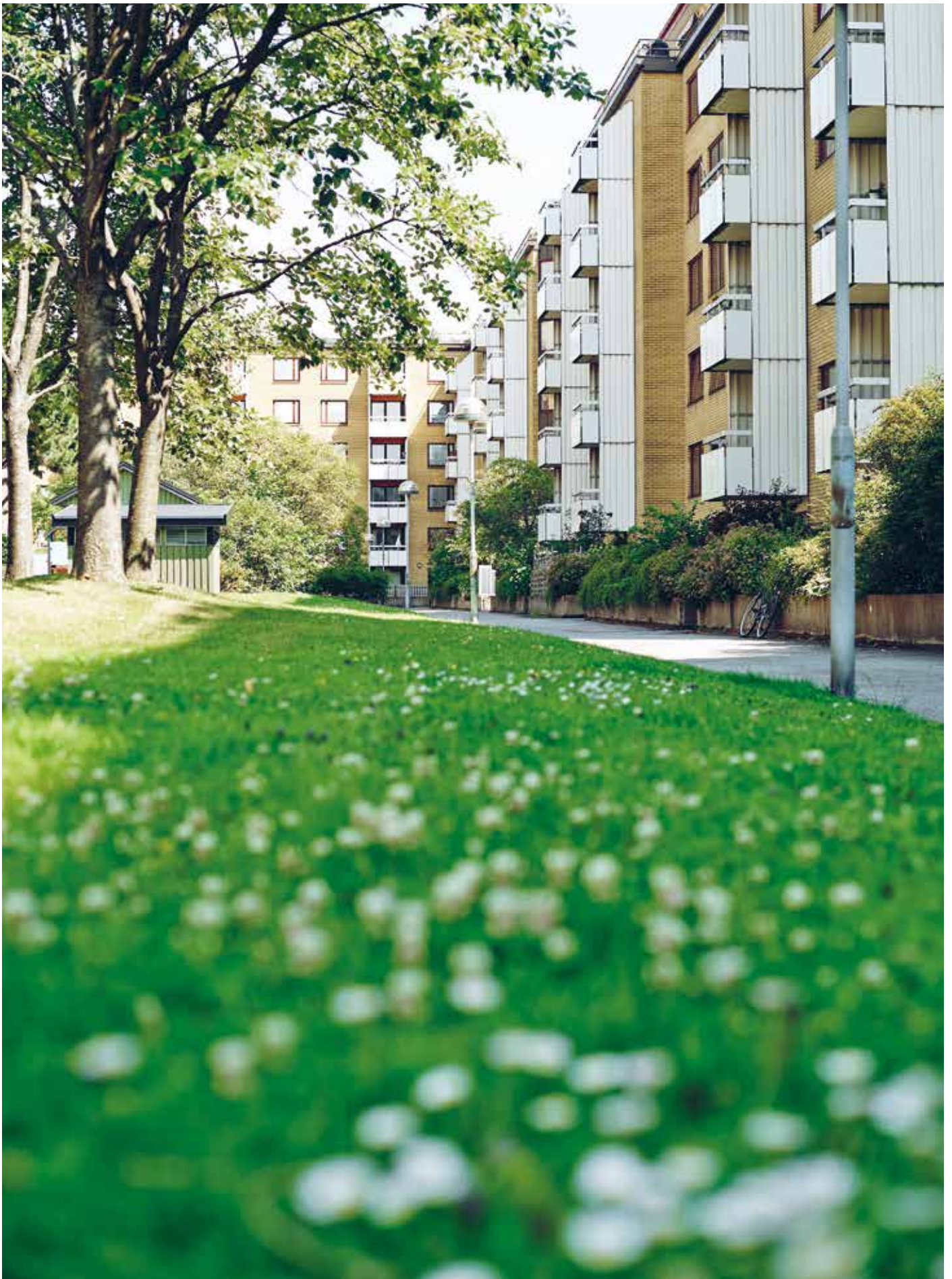
Trots signaler om "dåliga tider" så har vi under 2014 sett hur efterfrågan på våra lokaler stigit och att uthyrningsgraden generellt stigit i Göteborg. En av våra större helt kommersiella fastigheter som också har våra nöjdaste hyresgäster är Nääs Fabriker. Här har vi stora planer framöver för att möta marknaden och kunden. Linda Pettersson, VD på Nääs Fabriker arbetar fokuserat på att utveckla platsen för fler möten. Det planeras för fler hotellrum, fler möteslokaler, fler småföretagarkontor, fler butiker och utökad wellness för våra hotellgäster. Vår plan är att allt ska stå klart hösten 2017.

Innan det är dags att återigen blicka framåt vill jag till sist nämna några ord om Benny. Våren 2014 gick Benny Rosén bort och vi saknar honom. Vi har i denna årsredovisning skapat plats för att hedra hans minne. På sidorna 8-11 återger vi med hjälp av Reine Rosén nedslag ur Bennys levnadshistoria, både om vad han betytt för oss och bolaget, och händelser som betytt mycket för Benny.

På samma sätt som Benny en gång gjorde, lägger nu fjärde generationen Rosénare, Johan, vice VD och Per, marknadsansvarig, engagemang och kraft, för att bygga värden, in i framtiden!



Thomas Lundh  
VD



# OM ERNST ROSÉN

Ernst Rosén har varit verksam i fastighetsbranschen i över 60 år och är ett stabilt familjeföretag i fjärde generation. Bolaget äger, förvaltar och utvecklar fastigheter i de centrala delarna av Göteborg, Alingsås och Lerum. I beståndet utmärker sig Nääs Fabriker som är en uppskattad mötesplats med verksamhetslokaler, butiker och en av Sveriges bästa hotell- och kontorsanläggningar. I koncernen Ernst Rosén bedriver och utvecklar vi fler verksamheter för långsiktig avkastning och kundnöjdhet. Via dotterbolaget Ernst Rosén Projektutveckling

utvecklar Ernst Rosén mark och fastigheter för nyproduktion av bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter. Det helägda dotterbolaget Flodéns är ett byggbolag som verkar i hela Storgöteborg. Tillsammans med Ivar Kjellberg Fastighets AB äger Ernst Rosén även Aranäs AB, den enskilt största fastighetsägaren och samhällsutvecklaren i Kungsbacka. Mod och kreativitet genomsyrar Ernst Roséns fastighetsförvaltning och det ska även känneteckna Ernst Roséns investeringar i andra verksamheter, där vi satsar både kompetens och resurser.

## FASTIGHETER

Ernst Roséns kärnverksamhet är att äga, utveckla och förvalta fastigheter.

### INVESTERINGAR

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

### ARANÄS

Ernst Rosén är genom hälftenägda Aranäs AB, dominerande fastighetsägare i Kungsbacka.

### BYGG- VERKSAMHET

Ernst Rosén bedriver byggverksamhet genom dotterbolaget Flodén Byggnads AB.

### NÄÄS FABRIKER

Ernst Rosén äger, utvecklar och förvaltar Nääs Fabriker, mötesplatsen med hotell- och konferensanläggning, lokaler och butiker.

### PROJEKT- UTVECKLING

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





# LAGBYGGAREN

*Jag tror jag var 14 år, det var första dagen på sommarjobbet. Jag fick åka med pappa till ett bygge i Hammarkullen. Ernst var också där. Jag fick vänta utanför byggbyssjan där pappa och farfar skulle ha möte med byggjobbarna. Inne i byssjan blev det snart ett himla liv. De var oense om ackordet, Ernst som var stenhård i förhandlingar vägrade vika sig en tum. Benny fick alla att lugna ner sig och efter en stund kom de överens och bygget kunde fortsätta. Det här var första gången som jag insåg hur bra Ernst och Benny kompletterade varandra. Ernst var affärsmannen, Benny den diplomatiska byggaren som var duktig på att ta folk. Tillsammans gjorde de Ernst Rosén till en tung och betrodd aktör inom bygg- och fastighetsbranschen.*

Reine Rosén, tredje generationens Rosénare om sin farfars och pappas samarbete.

## Tack Benny

I april 2014 gick Benny Rosén bort. Utan Benny hade Ernst Rosén inte varit det bolag det är idag, och för det är alla honom evigt tacksamma. Låt oss nu blicka tillbaka sisådär 60 år, då Benny tog sina första steg in i arbetslivet.

## En byggare väcks till liv

14-åriga Benny trivdes aldrig riktigt i Realskolan så i årskurs två hoppade han av. Föräldrarna var inte särskilt förtjusta i beslutet men gav till slut sitt samtycke med villkoret att han omgående skaffade sig ett jobb. Arbetslivet passade Benny mycket bättre och på några år hade han jobbat som bud, inkasserare, lagerarbetare, kontorist och bankbud, alla med mycket goda betyg och referenser. Genom ett arbete som administratör hos Lindegrens Rörlägeri påbörjade Benny sin karriär inom byggbranschen. En ingenjör lärde Benny att göra ritningar på väv och snart visade det sig att Benny hade en mycket bra känsla för hantverket.



Handboll var en stor del av Bennys liv, här som aktiv i Lundens HK.



Ett ungt par, Benny och Lilly, på väg till dansafton.



*Volvo, tidigt 50-tal, Bennys första arbetsplats.*



*Bennys personliga engagemang i ÖIS började tidigt, här som ledare för 17-åringarna.*

### **På med blåstället och tillbaka till skolan**

Efter några lärorika år som anställd på Volvo började Benny 1953 att jobba i familjeföretaget. Han fick då lära sig yrket från grunden genom att skyffla sand i tombolan, blanda betong och lossa tegelsten, slitigt men lärorikt. Några månader senare kom Ernst och Benny överens om att Benny skulle återvända till skolbänken och läsa till verkmästare. Med ett klart mål framför sig gick studierna alldeles utmärkt. Verkmästare var ett yrke som det snart skulle visa sig passade Benny som hand i handsken.

### **En lyhörd ledare**

En av nycklarna till Bennys framgångar var hans ledaregenskaper. Han hade en unik förmåga att lära känna arbetarna. På den här tiden var det närmast vedertaget att en ledare skulle vara en tuffing som mästrade arbetarna, Benny gjorde precis tvärtom och visade att han förstod dem och deras arbete. Något som naturligtvis underlättades av att han själv lärt sig yrket från grunden. Benny fortsatte att hämta in kunskap från allt han kom över i form av facklitteratur, böcker och lagtexter. Intresse, driv och ytterligare studier ledde fram till att Benny till slut kunde titulera sig ansvarig byggmästare, en respekterad titel i byggbranschen.



*Benny arbetar intensivt med sin verkmästarexamen.*



*En av Bennys första byggplatser som ansvarig byggmästare, Ernst inspekterar.*

### Att skapa team

Benny hade inte bara ett enormt engagemang i sitt arbete, han hade även ett brinnande intresse för idrott, både som aktiv under många år och sedan som ledare. Som ledare använde han sin förmåga att skapa team och laganda för framgång även i idrottens värld. Göteborgarna kommer nog länge minnas Benny för det stöd och engagemang han visat under alla år.



*Många minns Benny för hans engagemang i handikappidrotten.*



*En miljon bostäder skulle byggas på rekordkort tid, de äldre omoderna husen lämnade plats för nya bostäder. På Utlandagatan byggdes 1977 en av alla dessa fastigheter. Huset ägs idag av Ernst Rosén.*

### Expansionen

Under andra halvan av 60-talet fram till mitten av 70-talet expanderade Ernst Rosén kraftigt. Ernst skötte den övergripande strategin medan Benny verkade ute på fältet med den praktiska övervakningen av byggena. Han hade en enorm arbetskapacitet, 16 timmars arbetsdagar var inga ovanligheter. Den här perioden var också den mest omvälvande och hektiska perioden någonsin i svensk byggnadshistoria. Bostadsbristen skulle byggas bort en gång för alla och Ernst Rosén med byggchef Benny i spetsen var en av de stora aktörerna. Här satte Benny sitt stora avtryck med byggandet av fastigheterna i bland annat Vegastaden, Annedal, Olskroken och Landala. Fastigheter som fortfarande är en viktig del av Ernst Roséns bestånd.



*Olskroken – Redbergsvägen var Bennys största och mest komplicerade projekt.*

### Med blicken mot framtiden

1984 gick Ernst bort och Benny tog över ansvaret för familjeföretaget. Ett ansvar han hade fram till 1994 då han kunde lämna över till sonen Reine. Reine vidareutvecklade Ernst och Bennys arv till den koncern som Ernst Rosén är idag. I boken *Minnen ur mitt liv* utgiven 2003 skriver byggmästaren Benny 74 år gammal: "Nu går vi in i en ny bostadsbyggnadsfas, men det finns ingen mark att bygga på. Stan kan inte heller i nämnvärd grad växa utåt, så nu måste den växa på höjden. Mycket kommer att handla om att förtäta befintlig bebyggelse. Kanske bygga till några våningar där det går." Bennys framtidsspaning påminner mycket om den utmaning Ernst Rosén nu antagit, nu ska Ernst Rosén åter bygga för framtiden, och för Benny.



*Bennys intresse för boxning var starkt, här leder han hyllningarna på Ullevi för Ingemar Johanssons silvermedalj i OS 1952.*

# ATT BYGGA STADEN

*Det byggs för närvarande alldeles för få bostäder i förhållande till efterfrågan i Storgöteborg. Göteborg som är en av Sveriges starkaste tillväxtregioner behöver öka byggandet med upp till 50 % jämfört med hur det ser ut idag för att staden ska kunna fortsätta utvecklas. För att möta befolkningstillväxten fram till år 2030 behöver det byggas över 5 000 bostäder per år i Storgöteborg, de senaste åren har det byggts 3 000 bostäder per år\*.*

Dagens bostadssituation har flera likheter med läget som rådde i slutet av 60-talet. Det finns de som bedömer dagens bostadsbrist som större än på 50–60-talen. Bristen på bostäder var då en följd av Sveriges förvandling från jordbrukarsamhälle till industrination.

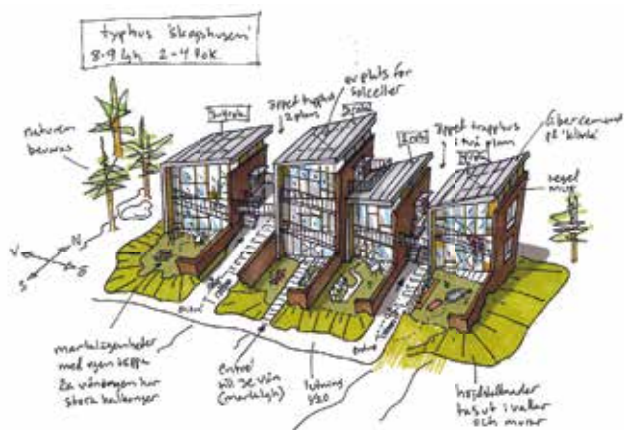
Idag ser vi åter en stark trend att vilja bosätta sig i städerna. Vi har gått från industrination till tjänste- och kompetensnation och de flesta av dessa jobb finns i städerna. Enligt de senaste prognoserna flyttar det 200 personer till Storgöteborg, i veckan!\*

Ernst Rosén har som målsättning att fram till år 2025 utveckla minst 1 000 nya bostäder i Storgöteborg. Idag ansvarar Cecilia Andersson för Ernst Roséns delaktighet i att bygga staden. Både i staden Göteborg men också i kranskommunerna. Cecilia Andersson är nyligen anställd som chef för Ernst Roséns projektutveckling och har en bred erfarenhet av alla delar i förädlingsprocessen, från att se potentialen i en plats till inflyttning i en nybyggd bostad.



Cecilia Andersson, chef projektutveckling på Ernst Rosén

\* Källa: Bostadsbristens pris av HSB och Västsvenska Handelskammaren.



I Billdal har Göteborgs Stad en målsättning att komplettera befintlig småhusbebyggelse med flerbostadshus. I markanvisningstävlingen deltog Ernst Rosén med ett förslag omfattande 75 lägenheter.

Centralt i Alingsås ligger Ernst Roséns utvecklingsbara mark på Sidenvägen. Skisser finns framtagna för möjlig byggnation av 30-40 nya bostäder.

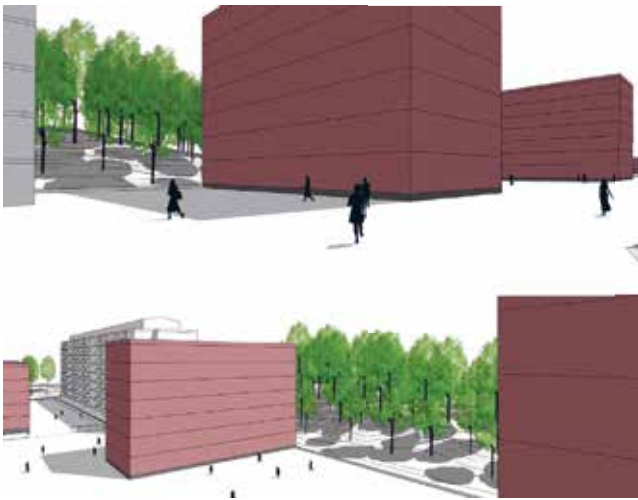


Detaljplanarbetet pågår för Dergårdsparken i Lerum och bedöms vara färdigställt hösten 2015. Ernst Roséns markanvisningsavtal med Lerums kommun kan innebära en nyproduktion av 150-250 bostäder.



Göteborgs stad har beslutat att området Frihamnen ska exploateras. När området är färdigutbyggt ska 15 000-20 000 personer bo där och det ska finnas 15 000-20 000 arbetsplatser där. Intresset var stort för den första markanvisningstävlingen för området som även Ernst Rosén deltog i.

Planarbete pågår för att skapa ett 20-tal året-runt-bostäder på Ernst Roséns fastighet på Marstrand.



Ernst Rosén är en av fem ägare till fastigheten Lunden 69:1, Prästgårdsängen, i Örgryte, Göteborg. Detaljplanearbetet pågår för att förtäta fastigheten. Tidiga utredningar indikerar en möjlighet att tillskapa uppemot 300–350 nya bostäder.



Härryda kommun strävar efter att skapa unika bostadsområden med egen karaktär. I Stenbrottet, nära Mölnlycke tätort ska 100–120 bostäder byggas, både hyreslägenheter, bostadsrätter och radhus. Ernst Roséns tävlingsbidrag lämnat i maj 2015 visade på en byggnation som är väl placerad i omgivningarna och tar tillvara karaktären på platsen.

För att vara med och bygga staden behöver man visa att man är redo att ta ansvar för stadsutveckling på lång sikt. Ernst Rosén har alltid haft ett långsiktigt perspektiv i både nybyggnation och förvaltning av fastigheter. Byggnation av hus och stad idag ska vara funktionell och attraktiv för boende och verksamheter för lång tid framöver. Hållbart utifrån ett ekonomiskt, socialt och miljömässigt perspektiv.

Cecilia; För att möta marknaden och kunden behöver vi skapa nya bostäder med rätt kvalitet för respektive hyresgäst eller köparens behov och önskemål. I framtiden hoppas jag att vi kommer se fler typer av boenden för att möta efterfrågan.

Dialog och samarbete är en förutsättning för att skapa långsiktiga och hållbara lösningar i stadsutveckling. Staden ska fungera både

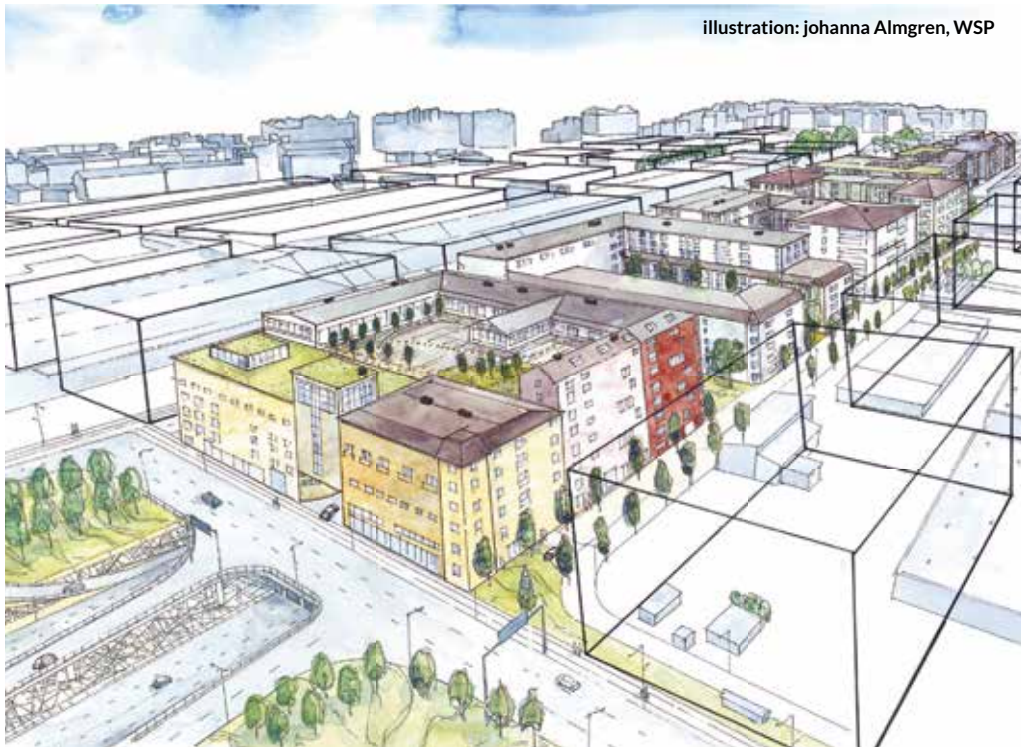


illustration: johanna Almgren, WSP

Som en del av utvecklingen av centralenområdet arbetar Göteborgs Stad med en nedsänkning och överdäckning av Götaleden. Där ska ges plats för en ny stadsdel. Ernst Rosén är en av fyra deltagare i konsortiet som skall tillskapa 300-400 bostäder samt kontors- och butikslokaler på området.



Ernst Rosén äger tillsammans med tre andra fastighetsägare mark i området Björnekulla där det skulle kunna uppföras 500-800 bostäder. Partille kommun arbetar med att ta fram en ny översiktsplan över området som grund för ett kommande detaljplanearbete.



I anslutning till befintlig förvaltningsfastighet på Åsensvägen i Lerum planeras tillsammans med angränsande markägare byggnation av 40-50 nya bostäder. Planarbete pågår och bedöms vara klart i slutet av 2015.

idag och i framtiden. För att få fram den bästa lösningen behöver alla behov och synpunkter tas till vara, behandlas och tas med i utvecklingsarbetet.

Cecilia; Vi är i ett jättespännande läge, vi behöver bygga fler bostäder i Göteborg och det är bara fantasin som sätter gränserna, är vi kreativa finns det massor med möjligheter. Jag brukar säga att fotbollsplanerna är slut, det innebär att vi måste förtäta och hitta nya platser att bygga

på. Detta kan vara utmanande för många, därför är dialogen så viktig. Vi måste bygga så att alla mår bra. Det är effektivt att bygga där det redan finns infrastruktur, förtäta och hitta möjligheter. Det är ju i grunden positivt att det finns massa människor som vill bo här. Det gäller att vara uthållig och ha tålamod även om processen och dialogen kan ta tid. Det lönar sig ändå för det slutliga resultatet.



## ER FÖRVALTNING

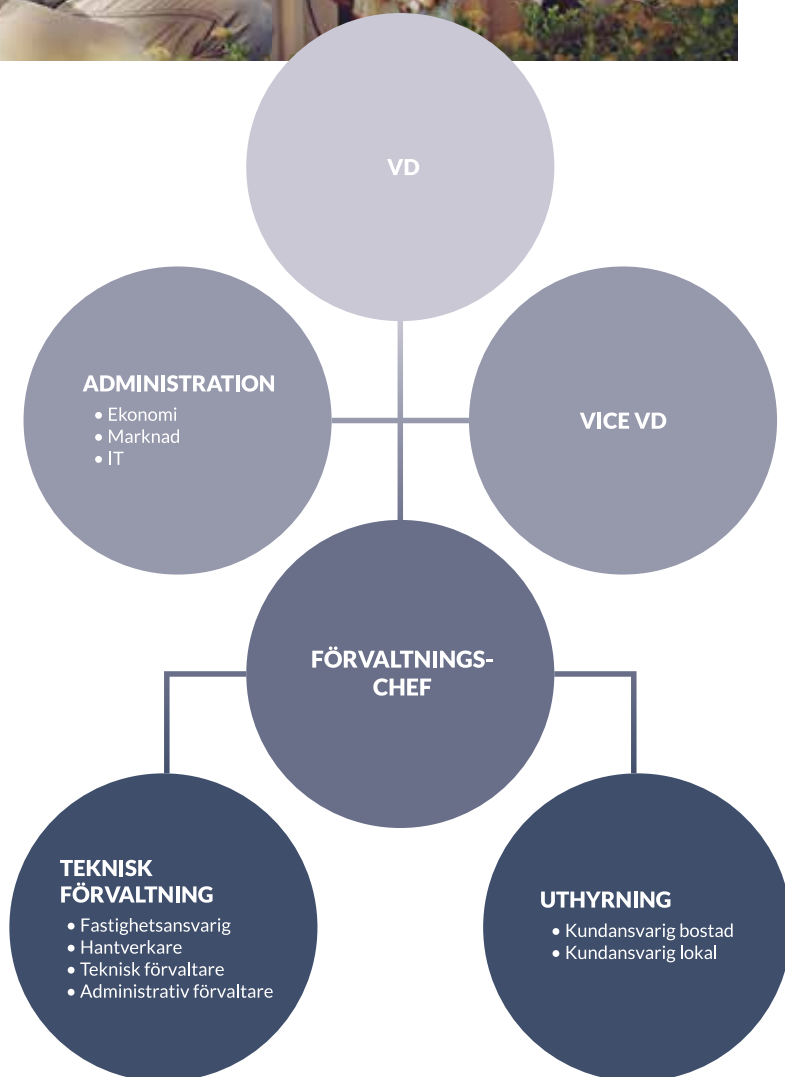
Äga, förvalta och utveckla fastigheter har vi på Ernst Rosén gjort i snart 65 år. I vår vardag som förvaltare är mötet med människor en viktig del.

Den första kontakten med Ernst Rosén för en ny hyresgäst är ett personligt möte med våra kundansvariga. De ansvarar för uthyrning och anpassning av bostaden eller lokalen, både vid inflyttning och under boendetiden.

Med löpande information och återkoppling får nyinflyttade och befintliga hyresgäster reda på vad som händer i deras hem och fastighet. Det är den tekniska förvaltningen som till stor del står bakom informationsflödet då det är de som planerar och utför både det löpande och det långsiktiga underhållet i fastigheterna. Vi vet att en trygg, engagerad och personlig dialog skapar trivsel i våra områden.

På Boendeservice finner man våra fastighetsansvariga, alltid redo att hjälpa våra hyresgäster med det som behöver ordnas och de är alltid nära. För oss är tillgänglighet en förutsättning för bra servicearbete.

Tillsammans med de tekniska förvaltarna bildar kundansvariga och fastighetsansvariga en kundnära och effektiv förvaltningsorganisation som alltid har kunden i fokus.





## NY SKRUD PÅ NEDRE FOGELBERGSGATAN 6

Ernst Rosén gjorde under 2014 en omfattande fasadrenovering av detta sekelskifteshus med tidstypiska balkongräcken och fönster. Nu står huset åter rustat för framtiden.



## JOHAN ROSÉN I TVÅ ROLLER

Johan Rosén, tidigare affärsområdeschef för Lerum och Alingsås, har gått vidare inom koncernen och tillträtt som VD i Flodén Byggnads AB samt vice VD i Ernst Rosén AB.

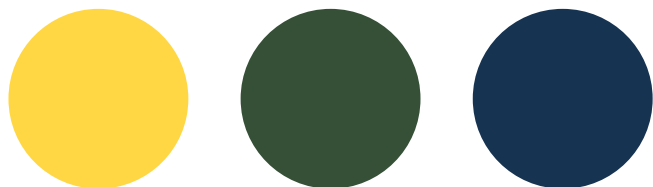


## NÄRHET TILL TRÄNING

Under hösten 2014 slog Fitness24Seven upp dörrarna i vår stora och luftiga lokal på Hökegatan i Göteborg. Gymmet som gör det möjligt att träna dygnet runt.

## NY FÄRG OCH FORM

Med naturen som förebild har Ernst Roséns grafiska profil kompletterats med nya färger och ett nytt bildmanér som ska hedra vår historia, vara långsiktigt gångbart och tilltala våra kunder.



## BOENDESERVICE

Kent, Marianne och Leif, välkända medarbetare på Boendeservice sedan många år, går i pension 2015. Den första ersättaren, fastighetsansvarig Tobias är på plats. Fler kommer det bli.

## NYA STEG FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

Även små steg har betydelse. En ny trappa mellan Danska vägen 80 och 82 gör det nu möjligt att traska vidare även en annan väg, mellan de trevliga gårdarna i Lunden.

## HÄLSAN I FOKUS

2014 genomfördes en hälsosatsning för medarbetarna på Ernst Rosén. Medarbetarna samlades bland annat för vanebildande lunchpromenader och utmanade varandra i klättring, spinning och danspass. En del testade även styrkan på gym och Core-pass.



# HYRESGÄSTDIALOG

Hos Ernst Rosén bor man länge. Det finns hyresgäster som har bott hos oss i över 60 år och flera av våra lokalyresgäster har drivit verksamhet i våra fastigheter sedan husen byggdes.

Det är genom lyhördhet och nöjda hyresgäster som vi skapar en långvarig kundrelation. Vi strävar alltid efter att bli bättre. Som en del i denna utveckling gör vi löpande kundundersökningar tillsammans med AktivBo. Tack vare våra hyresgästers synpunkter

får vi en samlad bild av vad vi ska prioritera samt vad vi kan utveckla och förbättra i vårt dagliga arbete.

Genom ständig utveckling kan vi som bolag förverkliga vår vision. Att med engagemang, mod och smarta lösningar vara det föredöme vi eftersträvar att vara. Att vara ett föredöme innebär för oss att ta kunden på allvar och att bygga förtroende i våra kundrelationer.



## HÖGSTA SERVICEINDEX LOKALER

Ernst Rosén vann en kundkristall igen, denna gång för bästa Serviceindex Lokaler. Här tar Marie Mikkelsen, kundansvarig lokaler emot priset på AktivBo:s Benchmark Event i februari 2015.



## LJUS FÖR TRIVSEL OCH TRYGGHET

I flera områden såsom i Annedal, på Utlandagatan, Anders Zornsgatan och på S:t Pauligatan, samt i Olskroken har Ernst Rosén 2014 satsat på utökad och förbättrad belysning i och utanför fastigheterna.

## TILLBAKAFLYTTHEN

Lagom till semestern 2015 har de sista hyresgästerna efter annat tillfälligt boende, flyttat hem till de ombyggda och moderniserade lägenheterna på Vegagatan.



## ENKÄT 2015

I april 2015 delades årets enkätundersökning ut till hälften av Ernst Roséns bostadshyresgäster. Det är bland annat genom enkäten Ernst Rosén utvecklas. Med hjälp av enkäten får vi en samlad bild av vad våra hyresgäster tycker om oss och vi kan agera utifrån detta.





## SÅ HÄR TYCKER ERNST ROSÉNS HYRESGÄSTER

Enkäten till våra lokalhyresgäster 2014 gav ett resultat på 89,9 % i serviceindex, det högsta i AktivBo:s mätning 2014 och som Ernst Rosén tilldelades en kristall för. 2015 är det åter dags att genomföra en enkät till våra bostadshyresgäster.

Ernst Roséns enkätresultat	LOKAL			BOSTAD		
	2014	2012	2010	2013	2011	2010
<b>Serviceindex</b>	89,9	88,0	85,9	87,4	87,9	87,4
Ta kunden på allvar	89,9	88,6	86,5	92,3	91,9	90,4
Trygghet	93,5	95,0	93,6	84,2	86,1	84,5
Rent och snyggt	88,6	82,5	84,8	82,5	83,9	84,5
Hjälp när det behövs	89,9	86,2	81,9	90,9	91,6	91,5
<b>Produktindex</b>	78,3	82,3	82,1	77,9	78,6	78,1
Lägenhet/Lokal	77,5	80,9	82,5	74,4	75,4	75,4
Allmänna utrymmen	84,2	83,3	80,6	89,8	88,2	89,3
Utemiljö	74,9	87,9	84,5	75,4	78,7	73,8
<b>Attraktivitet</b>	95,7	91,9	90,6	97,1	98,0	97,7
<b>Profil</b>	88,4	89,5	85,6	87,2	89,7	88,9
<b>Prisvärdhet</b>	94,4	87,9	80,2	74,6	78,0	76,6
<b>Trend</b>	89,9	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.



## BÄTTRE BIO FÖR ALINGSÅSBORNA

Svenska Bio satsar på Saga i Alingsås – Svenska Bio har tagit över biograf Saga i trästaden Alingsås och har planer på att förbättra den tekniskt, komfortmässigt och kapacitetsmässigt. Biografen kommer byggas ut med en salong och tillgänglighetsanpassas. Anrika biograf Saga öppnade redan 1938.



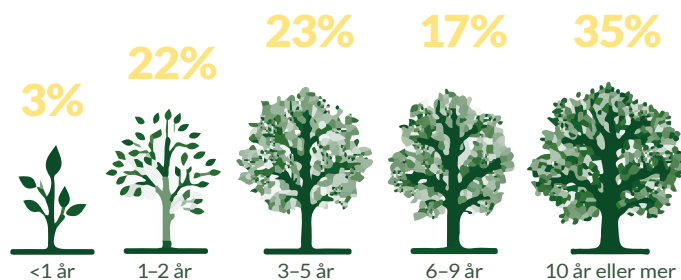
## KREATIVA HUSET VILLA SOLBU

Den flerfaldigt prisbelönade arkitektbyrån med både nationella och internationella priser Kjellgren Kaminsky Architecture har numera sitt kontor på Viktor Rydbergsgatan 14. Villa Solbu är därmed hemvist för flera kreativa hyresgäster, där reklamare och arkitekter kombineras med rekryterare och ingenjörer.

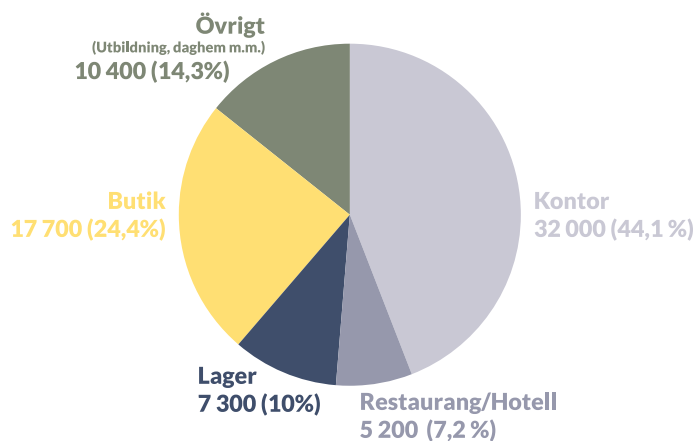
## FÖRDELNING LÄGENHETSRYTA



## BOENDETID



## FÖRDELNING LOKALRYTA



# FRAMTIDEN FÖR MILJONEN

Under 60-talet och 70-talet byggdes runt en miljon bostäder i Sverige. En imponerande siffra på alla sätt. Detta var en mycket intensiv period för oss på Ernst Rosén, många av husen som byggdes då är en stor del av vårt bestånd idag. Dessa hus närmar sig nu 50 år, vilket är den ungefärliga livscykeln på ett hus försörjningssystem för vatten, värme, avlopp, ventilation och el. Fastigheterna måste renoveras och den nödvändiga ombyggnationen ska hålla för en ny livscykel och förändringarna idag ska kunna möta framtidens krav

så långt som möjligt. Som fastighetsägare har vi ansvar för både våra hyresgäster och att bygga långsiktigt. För många av våra hyresgäster idag är det omvälvande att deras hem och boende förändras. Vi gör så mycket vi kan för att ombyggnationerna ska bli så smidiga som möjligt för våra hyresgäster som idag bor i husen. Under 2014–2015 pågår ombyggnationen av 114 lägenheter på Vegagatan. Nedan berättar vi om just det projektet.

## 1. ÅLDERN VAR INNE FÖR VEGAGATAN

50 år är den ungefärliga livscykeln på ett hus försörjningssystem för vatten, värme, avlopp, ventilation och el. Besiktningar och undersökningar genomfördes för att fastställa vad som behövde renoveras.



## 2. VÄLKOMMEN PÅ INFORMATIONSMÖTE

I god tid innan renovering startade kallade vi till ett informationsmöte om projektet. Där informerade vi om vad som skulle hända i huset och vad det skulle innebära för hyresgästerna.



## 3. DETTA HÄNDER I LÄGENHETEN

Husets försörjningssystem behövde byggas om och även andra delar av fastigheten. Kök, badrum och lägenhetens ytskikt, som golv och väggar behövde också renoveras.



## 4. EN HYRA SÄTTS

En ny hyra bestämdes genom förhandling mellan Hyresgästföreningen och branschorganisationen Fastighetsägarna enligt bruksvärdesystemet. Aspekter som påverkar hyran är hur hyresgäster i allmänhet värderar egenskaper såsom standard, läge, utemiljö och tillgång till skolor. Även bedömningen av service och kvalitet på fastighetsförvaltningen påverkar hyressättningen.

## 5. EGNA VAL

Våra hyresgäster gjorde vissa val av kakel, klinker, tapeter med mera när vi träffade varje hyresgäst personligen och gick igenom de valmöjligheter som erbjöds.



## 6. PROVISORISKT BOENDE

Ombyggnationen av Vegagatan var så omfattande att det inte var möjligt att bo i lägenheterna under tiden och vi ordnade då olika provisoriska boenden.



## 7. SMIDIG FLYTT

Vi ordnade flytt, packning och magasinering av bohag. När lägenheten var klar kördes allt tillbaka.



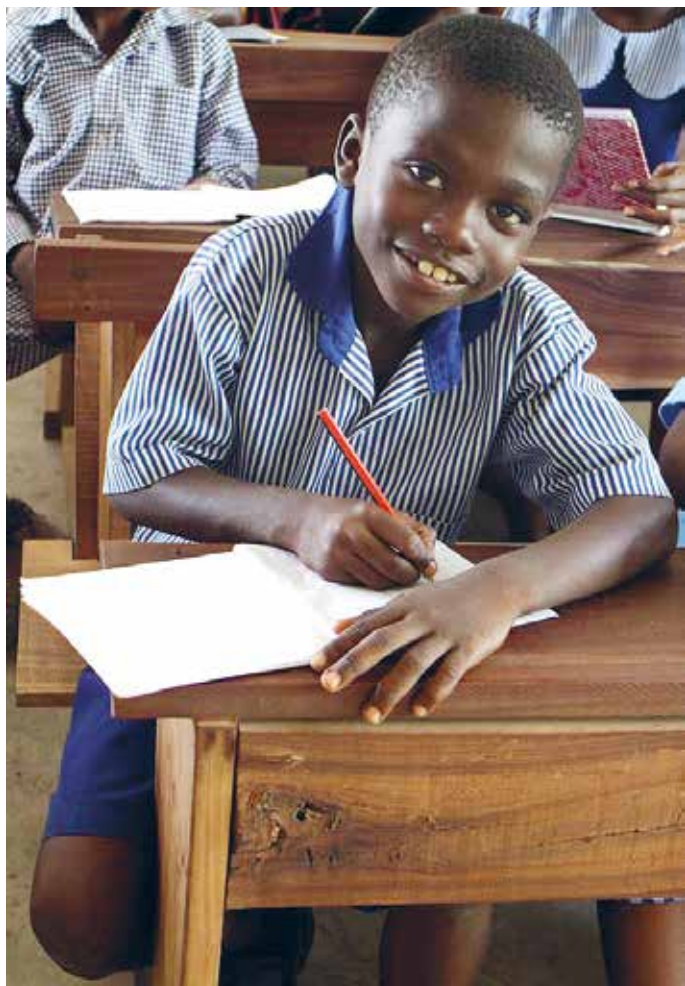
## 8. VÄLKOMMEN HEM

Efter en tids boende på annan plats flyttar våra hyresgäster tillbaka successivt. Till sommaren 2015 har 114 lägenheter byggts om. Ett 20-tal av hyresgästerna tar möjligheten att flytta till en annan lägenhet i Ernst Roséns bestånd som passar dem bättre, tio hyresgäster ändrar boendeform genom att köpa sig en bostadsrätt. En av tre hyresgäster som flyttar tillbaka till huset har valt att ändra storleken på sin bostad. Ett 30-tal bostadssökande välkomnar vi som nya hyresgäster till Ernst Rosén, till ett hus ombyggt för framtiden.

# VÅRT ENGAGEMANG FÖR FRAMTIDENS UNGDOMAR

För oss på Ernst Rosén är det viktigt att vi är med och bidrar till en bättre vardag för nästa generation. Om våra bidrag gör att barn och ungdomar oavsett förutsättningar får en schysstare utveckling på de områden vi kan påverka, stärker det vårt mål att vara en god förebild. Som samarbetspartner vill vi vara initiativrika och

öppna för nya möjligheter, då kan vi gemensamt skapa synergier för att utveckla vårt deltagande. Tillsammans med Drottning Silvias Barnsjukhus, Friends och Great Andoh, stödjer vi aktiviteter som vi gemensamt känner går i linje med Ernst Roséns värdegrund samtidigt som vi ger fler unga en chans till en bättre framtid.



## FRIENDS

Friends är aktiva i hela Sverige. Med förebyggande åtgärder tryggar de miljontals barn och ungdomars skolgång varje dag. Genom Friends stöttar vi med utbildning och rådgivning som gör att vi tillsammans kan motarbeta mobbning. Genom vårt sätt att tänka och se möjligheter har Friends utbildat ÖIS ledare, spelare och föräldrar, för att bidra till ett mer jämlikt synsätt både på och vid sidan av planen.



## GREAT ANDOH

Ernst Roséns engagemang sträcker sig även till klassrum utanför Sveriges gränser. Great Andoh International School är en skola långt ifrån vårt avlånga land. Skolan i Ghana drivs av eldsjälarna som vill ge fler barn och ungdomar en bättre framtid. Vår hjälp ser till att ungdomarna får möjlighet att gå i gymnasiet, med utbildning ges förutsättningar för en chans till ett bättre liv.

## DROTTNING SILVIAS BARNSJUKHUS

På Drottning Silvias barn- och ungdomssjukhus i Göteborg behandlas barn som många gånger kämpar mot livshotande sjukdomar. Vi stödjer clownverksamheten, som mitt i allt jobbigt ger barnen ett avbrott för lek och skratt.







# ARANÄS

Tillsammans med Ivar Kjellberg Fastighets AB är Ernst Rosén hälftenägare av Aranäs. Aranäs är idag den största privata fastighetsägaren i Kungsbäcka med ett innehav av drygt 2 000 lägenheter och ett stort antal lokaler. Bolaget äger även det prisbelönta köpcentret Kungsmässan med över 90 butiker. Aranäs är med sin storlek och markinnehav en betydande samhällsutvecklare i Kungsbäcka. Bolaget projekterar och uppför både hyresrätter, bostadsrätter och kommersiella lokaler.

I sin ambition att bidra i stadsutvecklingen har bolaget formulerat sin vision för staden. Aranäs vill bland annat se ett utvecklat näringsliv som skapar möjligheter till att jobba och bo i Kungsbäcka. Aranäs tror på ett levande centrum med tätare bebyggelse och en bättre mångfald i boendialternativ. Genom bebyggelse av mindre lägenheter kan också fler ungdomar bo och studera i staden och bidra till en ännu attraktivare stad.



## EN UTSIKT VÄRD ATT VÄNTA PÅ

I november 2014 tog Aranäs det första spadtaget för de 88 nya lägenheterna i bostadsrättsföreningen Utsikten. Redan nu har 700 personer anmält sitt intresse. Husen kommer att omges av grönska och växer upp i en unik vertikal vinkel som garanterar alla lägenheter en fantastisk utsikt i flera väderstreck.



## ÅRETS VIKTIGASTE FÖRVÄRV!

Det började med en idé för ungefär tio år sedan. En idé om att förtäta centrala Kungsbäcka och knyta ihop Innerstaden med Kungsmässan. 2014 gick äntligen förvärvet av kvarteret Valand igenom och nu börjar på allvar utvecklingen av en helt ny stadsdel med drygt 300 bostäder och 13 000 kvadratmeter kontor/lokaler.

## ETT TRIVSAMT SÄTT ATT SÖKA LÄGENHET

Från och med februari 2014 har Aranäs sin egen uthyrningstjänst – Trivs! Bostadssökande formulerar först önskemål kring sitt boende. Därefter får de löpande information om lediga lägenheter som matchar önskemålen. Sedan kan de aktivt anmäla sitt intresse för just de lägenheter som passar dem. Med hjälp av tjänsten blir uthyrningen mer effektiv för alla.



# NÄÄS FABRIKER

I år är det 25 år sedan Benny Rosén stod på bron, såg ut över Nääs Fabriker och konstaterade; *Det här stället ska vi ha!*

Efter köpet har den historiska textilfabriken varsamt byggts om till en mötesplats som uppfyller alla dagens behov. På området finns flera möjligheter till möten i alla dess former; i konferens- och verksamhetslokaler, butiker, på hotellet eller på caféet.

Idagsläget driver ett 60-tal företags sina verksamheter i ett kreativt småföretagarklimat. Hotellet är känt som ett av Sveriges mest

trivsamma hotell och områdets butiker är omtalade för smakfullhet och kvalitet. För att Nääs Fabriker ska bli en av Göteborgsområdets mest omtalade och uppskattade platser ska nu området utvecklas ytterligare. Längs med huvudgatan kommer det i framtiden etableras fler butiker och verksamheter med lokal produktion. Det kommer även göras plats för fler lokaler för småföretagare, ytterligare hotellrum, en avdelning för wellness samt ännu fler möjligheter till evenemang och konferenser.



Ständig utveckling är nödvändig för att ett område som Nääs Fabriker ska fortsätta att attrahera och fylla en funktion. Därför fortsätter vi att utveckla Nääs Fabriker och spännande saker ligger framför oss. Grunden för våra idéer är att vi vill skapa ännu mera liv och rörelse, fler människor ska genom mer service, aktiviteter och upplevelser, se Nääs Fabriker som det självklara utflyktsmålet. Rummet mellan husen kommer att få nytt innehåll, strandlinjen bli mer inbjudande

och aktivitetsmöjligheterna bli fler. Vi planerar för att öppna upp fasaderna längs huvudgatan och förbereda för nya publika verksamheter med entréer mot huvudgatan. Här vill vi ge plats för företag som delar vår vision och vill vara med och skapa ett av Göteborgs-områdets finaste utflyktsmål. Företag och entreprenörer som, precis som vi, älskar den unika bruksmiljön, det småskaliga och vackra och som med sin verksamhet förstärker och själva gynnas av atmosfären på Nääs Fabriker.



Fasader öppnas upp och vi välkomnar fler butiker.



Hotellet har en positiv utveckling och vi bygger nu fler hotellrum.



Hälsa och aktivitet är ett viktigt inslag.



För att möta efterfrågan bygger vi fler mindre kontor.

## HELGDAGSMYS

Under årets helgdagar anordnas en rad olika aktiviteter – Påsk på Nääs Fabriker firas med konstrunda och påskpyssel. Många privatgäster checkar in för Midsommar-, Valborgs- eller Nyårsfirande. Under första adventshelgen inledervi Jul på Nääs Fabriker, med tomte, ponnyridning och en väl tilltagen julbrunch – en tradition som växer år för år.



## GEMENSAM AVSÄNDARE

Under hösten lanserades Nääs Fabrikers nya webbplats.

## LOCKAR SMÅFÖRETAGARE

Under 2014 valde ett tiotal företag att utöka eller etablera sin verksamhet i den kreativa miljön på Nääs Fabriker.

## TOPP TIO I SVERIGE

Att sätta gästen i fokus är det viktigaste när du driver ett hotell. Med engagemang, kreativitet och trovärdighet skapar vi en miljö där gästen alltid är i fokus. 2014 resulterade det i att Nääs Fabriker placerade sig på plats nummer tio på Tripadvisor's lista för de 25 bästa hotellen i Sverige.



## HUVUDGATAN

Under 2014 öppnades inredningsbutiken Brique på huvudgatan. Under våren 2015 öppnar ett destinationscafé, dit man kan komma för att fika, mysa vid brasan, njuta av dagens lunch eller bara sitta och jobba en stund.



# BYGGBOLAGET FLODÉNS

Flodéns bedriver sin verksamhet i hela Göteborgsregionen. Bolaget har lång erfarenhet av att utföra underhålls-, reparations- service- och försäkringsarbeten. Bolaget utför också om- och

tillbyggnader, lägenhets-, badrums- och köksrenoveringar, stambyten och andra lokalanpassningar. Alla jobb utförs med högsta möjliga service och kvalitet.

Under 2014 färdigställer Flodéns ett nytt klubbhus för Lerkils IF på Ängåsvallen i Kungsbacka.

I november 2014 flyttar huvudkontoret till Ernst Roséns lokaler på Stampgatan i Göteborg.

Efter ett strategiskt kommunikationsarbete har beslut fattats att agera under varumärket Flodéns och en ny grafisk profil togs fram.

Johan Rosén tillträder som VD för Flodéns i september 2014.



# INVESTERINGAR

Vid sidan av att utveckla vår kärnverksamhet satsar Ernst Rosén engagemang och resurser i andra nyskapande och utmanande verksamheter, både i Sverige och utomlands. Med finansiell styrka och aktivt ägande kan vi bidra till utveckling.



## VALLDA

Ernst Rosén äger och driver Vallda Golf & Country Club, en skotskinspirerad modern artonhålsbana i Vallda utanför Kungsbacka, en populär golfbana för många golfare. Banan är omtalad tack vare hårda, torra spelytor och böljande greenområden som utmanar det strategiska spelsinnet.

### 8:E PLATS I SVERIGE

Vallda Golf & Country Club blev 2014 rankad som 8:e bästa banan i Sverige av Golf Digest. Det är första gången som en golfanläggning i Göteborgsområdet kommit "topp 10".

### FINALEN PÅ NORDEA TOUR

Finalen på den nordiska golftouren gick av stapeln på Vallda 2014 och blev ett mycket uppskattat arrangemang av spelare, publik och sponsorer.



## USA

Sedan 90-talet har Ernst Rosén genom deläggande av fastigheter till och från varit aktiva i Kalifornien. Vi äger för närvarande 75 % i en 11 000 m<sup>2</sup> stor företagspark i Ocean Side norr om San Diego. I företagsparken hyr ett 40-tal småföretagare lokaler för kontor, lager eller tillverkning.



## VINDKRAFT

Ernst Rosén har sedan 2007 varit en av de större delägarna i vindkraftsbolaget Rabbalshede Kraft. Bolaget har som affärsidé att producera förnybar el genom att projektera och etablera landbaserade vindparker i Sverige som drivs i egen regi, i samarbete med andra aktörer eller för vidareförsäljning. Visionen är att vara en ledande elproducent inom vind i Sverige. Med en projektportfölj med potential att producera tre Twh per år finns förutsättningar för fortsatt tillväxt. Bolaget har i dagsläget en produktionskapacitet på cirka en halv terawattimme årligen, vilket motsvarar hushållselen för 80 000 hushåll per år (6 000 kWh/år) eller 25 000 villor (20 000 kWh/år).

### PRISUTVECKLINGEN 2014

Låga certifikat- och elpriser drabbar alla vindkraftsföretag i Sverige. Priserna har halverats sedan 2008. Trögheten i tillståndsgivning för byggnation av färdigprojekterade vindkraftsparker leder också ofta till efterföljande av- och nedskrivningar som belastar resultat och tyvärr motverkar fortsatt utbyggnad.

### REKORDPROJEKT

Under 2014 driftsatte Rabbalshede Kraft sitt hittills största projekt, tre nya vindparker om 33 vindkraftverk med en produktionskapacitet på 289 GWh vilket ökar bolagets totala produktionskapacitet med 130 procent.

### PRODUKTIONSÖKNING 2015

Branschorganisationen Svensk Vindenergi räknar med att vindkraften i slutet av 2015 producerar 14,1 TWh, en ökning med drygt 20 procent i jämförelse med i slutet av 2014. Sverige har tidigare antagit en planeringsram att det skall vara möjligt att i elnätet kunna ta emot 30 TWh vindkraft.



# MILJÖ OCH HÅLLBARHET

Ernst Rosén tar ansvar för vår miljö och verkar för långsiktig hållbarhet. Ernst Rosén bedriver ett målinriktat och kontinuerligt arbete med att minska verksamhetens miljöpåverkan.

Fastighetsförvaltningen 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 vårt byggbolag Flodéns.

Aranäs är certifierade i det integrerade ledningssystemet FR 2000. Ett system som tar ett brett grepp inom kvalitet, arbetsmiljö och miljö.

Nääs Fabriker tar ansvar för sin miljöpåverkan genom miljömärkta inköp, på såväl varor som tjänster. Med ett ekologiskt erbjudande skapar de ett attraktivt utbud med omtanke. Idag är hela anläggningen Svanenmärkt och hållbarhetsfrågor är en viktig del av det dagliga arbetet.



## GOD EL ÄR VINDKRAFT

Vår framtida energiförsörjning är en viktig fråga på många sätt, för oss som stor fastighetsägare är den extra påtaglig. Vi köper idag till alla våra fastigheter el som uteslutande producerats av vindkraft.



## MER KUNSKAP SKAPAR MEDVETANDE

Genom att förbättra möjligheterna för sortering och med mer information, hoppas vi att våra hyresgäster kan bidra till målet att minska restavfallet med 2 % 2015.



## VÄXTRUM I LERUM

Ernst Rosén engagerar sig i Växtrum. Ett evenemang arrangerat av Lerums Kommun där invånare och företagare bjuds in för att inspireras i arbetet med att skapa ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt hållbart samhälle. Växtrum är en del i Lerums vision att bli ledande miljökommun 2025.

## VI TANKAR BILEN MED GOTT SAMVETE

Ernst Roséns servicefordon tankas med gas där biogasen producerats lokalt i bland annat Göteborg, Skövde, Falköping och Lidköping. Biogasen framställs ur matrester, avloppsslam och restprodukter från skogsbruk.

## ERNST ROSÉN GÖR ETISKA INKÖP

Att miljötanken skall finnas vid alla inköp är en självklarhet, liksom att vi även tar ansvar utifrån ett etiskt perspektiv.



## MINSKAD ELANVÄNDNING

Utbyte av belysningsystem och fläktar är några av Ernst Roséns åtgärder i beståndet, vilket bland annat har lett till att elanvändningen under 2014 minskade med 3,2 %.

# GEOGRAFI OCH BESTÅND

## 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

## Lerum & Gråbo

### 6 hyresfastigheter

12 000 m<sup>2</sup> förvaltd yta  
4 300 m<sup>2</sup> bostadsyta  
7 700 m<sup>2</sup> lokalyta  
57 hyreslägenheter

## 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  
217 hyreslägenheter

### Marstrand, Kungälv

Planeras för ett 20-tal bostäder

### Överdäckning Götaleden, Göteborg

Markanvisningstävling 2015.  
Planeras för 300 - 400 bostäder. Andel i projekt.

### Frihamnen, Göteborg

Markanvisningstävling 2014.  
100 - 400 bostäder.

### Prästgårdsängen, Göteborg

Planeras för 300 - 350 bostäder.  
Andel i projekt.

### Billdal, Göteborg

Markanvisningstävling 2015.  
60 - 80 bostäder.

### Björnekulla, Partille

Planeras för 500 - 800 bostäder.  
Andel i projekt.

### Sidenvägen, Alingsås

Planeras för 30 - 40 bostäder.

### Företagscentret Nääs Fabriker

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

### Dergårdsparken, Lerum

Planeras för  
150 - 250 bostäder

### Åsensvägen, Lerum

Planeras för 40 - 50 bostäder.

### Stenbrottet, Mölnlycke

Markanvisningstävling 2015.  
100 - 120 bostäder.

### Valand, Kungälv

Planeras för 300 bostäder och  
13 000 m<sup>2</sup> lokalyta. 50% ägarandel.

### BRF Utsikten, Kungälv

Byggnation av 88 bostäder.  
50% ägarandel.

## Kungälv

### 45 hyresfastigheter

231 800 m<sup>2</sup> förvaltd yta  
150 400 m<sup>2</sup> bostadsyta  
2 085 hyreslägenheter  
81 400 m<sup>2</sup> lokalyta,  
varav 35 000 m<sup>2</sup> avser  
Kungsmässan köpcenter.  
50% ägarandel



### Förvaltningsfastigheter

354 900 m<sup>2</sup> total yta • 241 500 m<sup>2</sup> bostadsyta • 113 400 m<sup>2</sup> lokalyta  
3 437 hyreslägenheter inkl 50 % av vårt bestånd i Kungälv.



### Planering och byggnation

Totalt pågår planering för 1640 - 2210 bostäder på  
ägd eller anvisad mark.



### Medverkan i markanvisningstävling

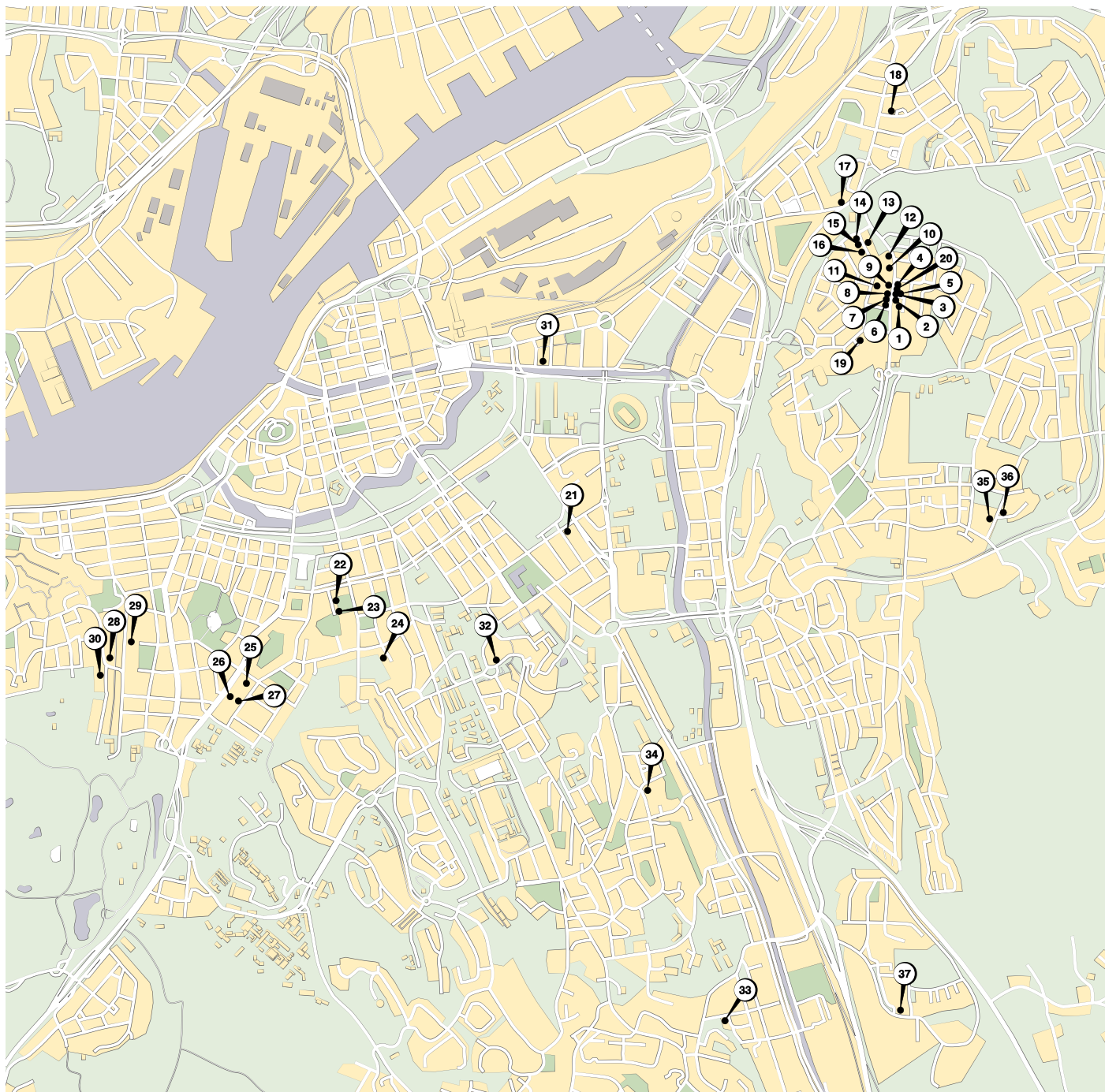
Totalt har tävlingsbidrag lämnats in omfattande 560 - 1000 bostäder.



### Pågående byggnation

Totalt pågår byggnation av 88 bostäder.

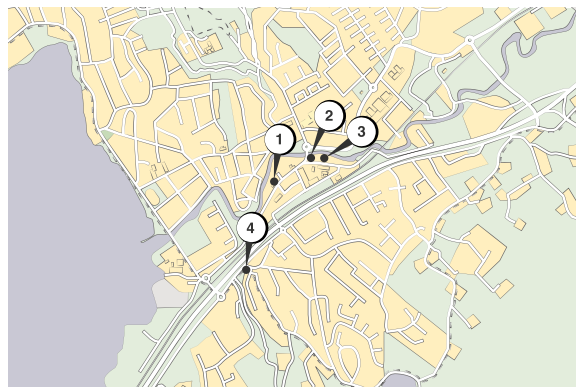
# Göteborg



Gråbo

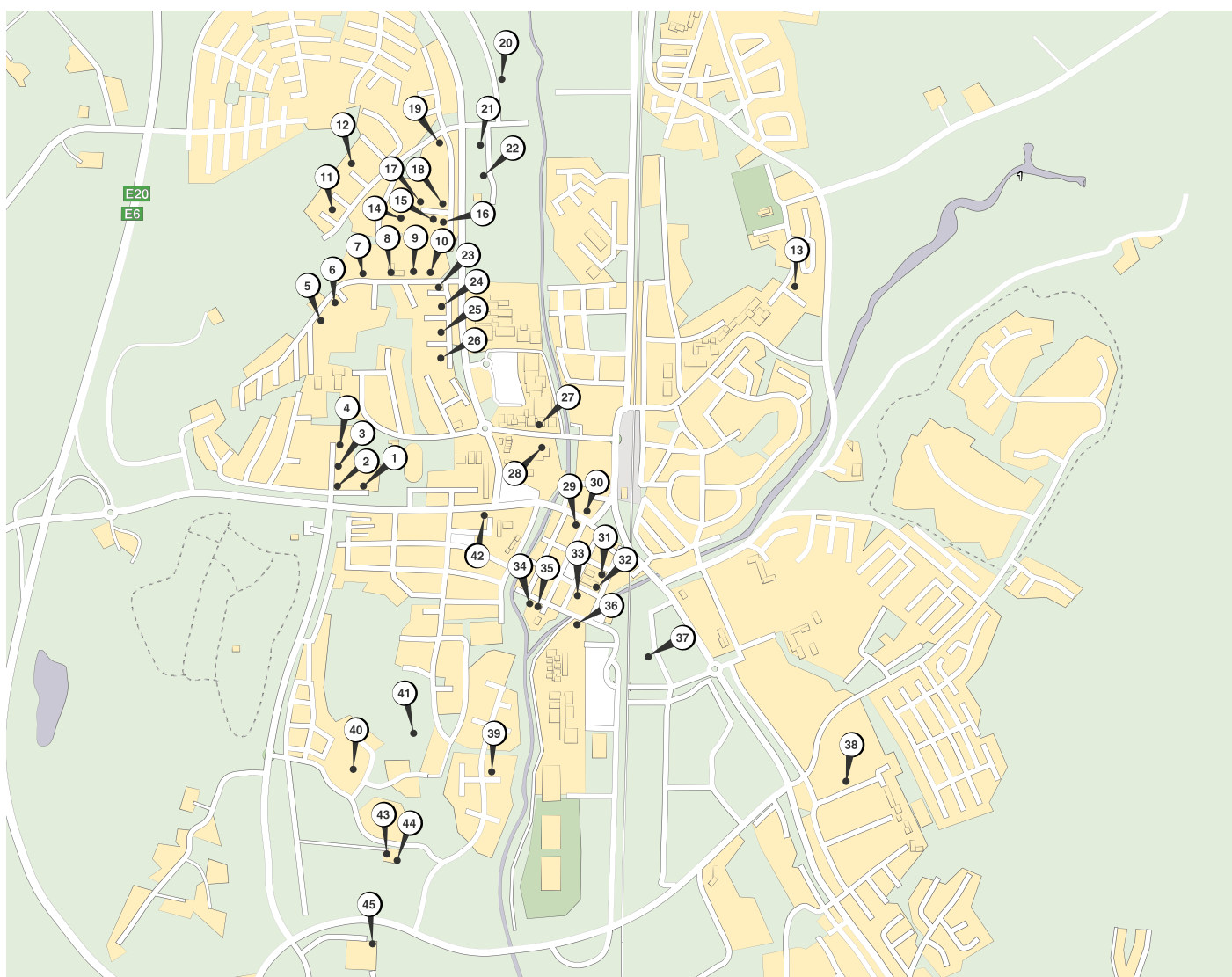


Tollered



Lerum

## Kungsbacka



## Alingsås

## Fastighetsförteckning

## GÖTEBORG

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. 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 25:25	Danska Vägen 75/ Pärlstickaregatan 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	-
5. Lunden 25:26	Pärlstickaregatan 4	39/75	8 092	639	12	2	568	71	-
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	St 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	204
13. Lunden 17:19	St Pauligatan 6-16	65	74 117	6 311	60	9	5 449	862	-
14. Lunden 16:25	St Pauligatan 1/ Mäster Johansg. 8, 12	72	59 844	6 241	38	15	3 583	2 658	51
15. Lunden 16:22	St Pauligatan 3-7	62	62 182	5 085	41	17	3 501	1 584	104
16. Lunden 16:20	St 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	19 101	192	19	14 523	4 578	176
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	Engelbrektsgatan 63/ Hedåsgatan	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	Brunngatan 1/ Västergatan 11-15/ Övre Husarg. 6-12	75	223 133	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	10 651	114	19	8 978	1 672	128
30. Olivedal 27:11	Jungmansgatan 31-33	73	109 174	7 667	112	14	6 292	1 375	106
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	Utlandagatan 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
<b>Totalt Göteborg</b>			<b>2 720 055</b>	<b>186 444</b>	<b>2 121</b>	<b>271</b>	<b>145 522</b>	<b>40 921</b>	<b>1 671</b>

## Fastighetsförteckning

## LERUM

Fast.beteckning	Adress	Bygg/Omb. år	Taxv Tkkr	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
Öslanda 10:71	Hantverkarsvägen 2	45	2 743	939	-	11	-	939	17
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>167</b>

## ALINGSÅS

1. Tjuren 9	Ahlströmerg 6A-B	29/80	10 184	1 286	13	3	1 144	142	-
2. Enigheten 7	Ahlströmerg 5/Kungsg 40-42	Omb 81	18 102	2 270	23	13	1 465	805	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	Kulturbyggn.	1 086	8	3	468	618	3
9. Färgaren 11	Färgaregatan 18	62	26 819	4 573	27	19	2 391	2 182	15
10. Pelikan 5	Lilla Torget 3	65	26 084	3 235	11	10	870	2 365	29
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	1 494	4	7	362	1 132	-
13. Gustaf 3	Ö Kyrkog 6-8, Torgg/ Kungsgatan 14	29/85	40 706	4 811	44	31	3 424	1 387	27
14. Liljan 4	Östra Kyrkog 3	85	13 857	1 662	20	6	1 464	198	3
15. Solen 9	Drottninggatan 7-11	29/79	4 530	556	8	-	556	-	6
<b>Totalt Alingsås</b>			<b>198 574</b>	<b>26 084</b>	<b>217</b>	<b>107</b>	<b>16 673</b>	<b>9 411</b>	<b>155</b>
<b>Totalt helägda fastigheter</b>			<b>3 041 437</b>	<b>239 056</b>	<b>2 395</b>	<b>539</b>	<b>166 476</b>	<b>72 579</b>	<b>1 993</b>



## Fastighetsförteckning

**KUNGSBACKA**

Fast.beteckning	Adress	Bygg/Omb. år	Tak.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. Korpen 11	Drottninggatan 2+4	60	34 324	4 001	67	1	3 998	3	32
2. Korpen 10	Guldgubbeg 1/ Drottningg 6	62	38 399	4 795	63	4	4 476	319	75
3. Korpen 9	Guldgubbegatan 3	63	54 281	6 519	105	3	6 486	33	67
4. Korpen 8	Guldgubbegatan 5	61	29 343	3 745	51	11	3 495	250	52
5. Varla 12:32	Stormgatan 4-38	74	87 398	10 233	138	26	9 799	434	188
6. Varla 12:33	Stormgatan 40-72	77	92 383	10 933	133	29	10 616	317	71
7. Varla 9:39, 40, 50	Bäckmans Gård 80-116,120-132	88-89	65 244	6 423	86	4	6 236	187	141
8. Varla 9:32	Bäckmans Gård 68-76	88	vårdbygg.	1 133	-	6	-	1 133	-
9. Varla 9:49	Bäckmans Gård 42-64	87	30 475	2 969	42	-	2 969	-	37
10. Varla 9:28	Bäckmans Gård 2-40	87	35 850	3 559	50	-	3 559	-	62
11. Varla 9:52	Nydalsgatan 1-12/ Boplatsgatan 1-5	91	46 705	5 038	50	-	5 038	-	71
12. Varla 9:53	Boplatsgatan 15-18/ Dragstedsg 1-4, 6-12 Smeagatan 1-3,	92	55 177	5 402	54	-	5 402	-	62
13. Tölö 6:15	Tölovägen 25	08	vårdbygg.	4 510	50	1	3 416	1 094	-
14. Varla 9:47	Ivarsgårdsgatan 137-179	86	37 547	3 919	55	1	3 914	5	58
15. Varla 9:48	Ivarsgårdsgatan 93-135	87	31 273	3 086	44	-	3 086	-	52
16. Varla 9:31	Ivarsgårdsgatan 49-91	87	30 050	3 086	44	-	3 086	-	41
17. Varla 9:46	Ivarsgårdsgatan 96-136	86	23 722	2 336	32	-	2 336	-	37
18. Varla 9:30	Ivarsgårdsg 25-47,52-94	84	40 454	4 004	56	1	3 996	8	55
19. Varla 9:29	Ivarsgårdsg 1-23,2-50	83	39 044	4 256	58	3	3 914	342	56
20. Varla 8:16	Kabelgatan 11	74	3 531	1 107	-	1	-	1 107	-
21. Varla 9:44	Teknikgatan 2-10	86	20 800	3 396	-	7	-	3 396	-
22. Varla 9:45	Teknikgatan 12-20	90	28 200	4 172	-	9	-	4 172	-
23. Varla 12:18	Östanvindsgatan 3-19	71	45 433	5 324	68	10	5 143	181	100
24. Varla 12:20	Östanvindsgatan 21-47	73	72 065	8 435	121	18	7 994	441	108
25. Varla 12:62	Östanvindsgatan 49-61	74	30 610	3 629	48	12	3 459	170	54
26. Varla 12:66	Östanvindsgatan 63-79	81	62 953	6 937	86	13	6 649	288	56
27. Kungsbacka 2:1	Borgmästaregatan 5	73/08	687 872	34 767	-	112	-	34 767	-
28. Valand 4	Borgmästaregatan 8	53/99	11 808	2 319	-	6	-	2 319	-
29. Alania 11	Storg 31, Vallg 6	37/08	28 698	1 933	17	3	1 147	786	-
30. S:t Gertrud 8	Storg 33-35, Vallg 1-3	68	62 000	8 404	47	22	2 327	6 077	66
31. Facklan 10	N:a Torgg 8-12, Österg 7	63/85	allm.bygg.	2 768	-	11	-	2 768	-
32. Facklan 11	Södra Torgg 13-17/ Östergatan 3-5	04	26 566	1 647	20	2	1 487	160	18
33. Söderbro 11	Södra Torggatan 16-18/ Kyrkogatan 6	76	Skolbygg.	7 693	-	14	-	7 693	6
34. Hamnen 5	Hamntorget 1	Omb 91	7 506	717	-	5	-	717	8
35. Hamnen 3	Nygatan 2	80/91	4 655	500	-	4	-	500	-
36. Södercentrum 1	Nygatan 10	79/09	vårdbygg.	4 987	-	4	-	4 987	-
37. Kungsbacka 4:71	Lantmannagatan 5	05	37 486	3 739	-	1	-	3 739	-
38. Polstjärnan 1	Gullregnsvägen 1-47	70	141 106	16 527	225	12	16 338	189	317
39. Kolla 1:31, 33	Valhallsv 1-12/ Munins väg 19-31	92	80 823	7 170	87	1	6 948	222	115
40. Kolla 3:34	Askvägen 25	02	vårdbygg.	6 006	71	1	4 804	1 202	-
41. Kolla 3:42	Kolla backe 5+7	06	26 305	1 994	32	-	1 994	-	33
42. Ejdern 1	Kungsgatan 5	56	2 625	286	5	-	286	-	-
43. Kolla 5:19	Gnejsvägen 51-57	2013	30 068	1 948	23	1	1 803	145	7
44. Kolla 5:20	Gnejsv 50-56, Rubinv 3-5, Spinellv 30-36	2013	70 608	4 211	57	-	4 211	-	14
45. Kolla 5:15	Kollavarvsvägen 10-18	2012/2013	27 602	1 195	0	3	-	1 195	-
<b>Totalt Kungsbacka</b>			<b>2 280 989</b>	<b>231 758</b>	<b>2 085</b>	<b>362</b>	<b>150 412</b>	<b>81 346</b>	<b>2 059</b>
<b>Totalt koncernen inklusive 50 % av Aranäs AB:s fastighetsbestånd</b>			<b>4 181 931</b>	<b>354 935</b>	<b>3 437</b>	<b>720</b>	<b>241 682</b>	<b>113 252</b>	<b>3 023</b>

## VÅRA HUS

Ernst Rosénkoncernen äger och förvaltar centrala fastigheter i Göteborg, Lerum, Alingsås och Kungälv. Totalt äger Ernst Rosén 104 fastigheter, varav 45 finns i Kungälv och ägs tillsammans med Ivar Kjellberg Fastighets AB. I dessa 104 fastigheter inryms 4 480 lägenheter.

## Göteborg



13 Sankt Pauligatan 6-16



1 Danska vägen 69/  
Liedstrandsgatan 3



5 Pärlstickaregatan 4



9 Danska vägen 80-82



14 Sankt Pauligatan 1/  
Mäster Johansgatan 8, 12



2 Danska vägen 73



6 Danska vägen 72



10 Danska vägen 84



15 Sankt Pauligatan 3-7



3 Danska vägen 75/  
Pärlstickaregatan 2



7 Danska vägen 74



11 Sankt Pauligatan 20-30



16 Sankt Pauligatan 9-11



4 Danska vägen 79/  
Torkelsgatan 1



8 Danska vägen 76-78



12 Danska vägen 86-96



17 Redbergsvägen 22-42/  
Lilla Redbergsgatan 2



1 Ahlströmergatan 6A-B



8 Plangatan 25, Nygatan 21



10 Lilla Torget 3



12 Kungsgatan 24



2-7 Ö Ringgatan 6-8,  
Drottninggatan 41-43,  
Ahlströmergatan 5, Kungsgatan 40-42



9 Färgaregatan 18



11 Kungsgatan 10-12



13 Ö Kyrkogatan 6-8,  
Torggatan 7-9, Kungsgatan 14

## Alingsås



18 Kungälvsgatan 4



23 Nedre Fogelbergsgatan 6



28 Nordostpassagen 41-43



33 Falkenbergsgatan 14



19 Platågatan 4



24 Karl Gustavsgatan 53-67



29 Vegagatan 22-38



34 Utlandsgatan 6-8/Gyllenkrooksgatan 10/Rudedammsgatan 6



20 Danska vägen 77



25 Brunngatan 1/Västergatan 11-15/  
Övre Husargatan 6-12



30 Jungmansgatan 31-33



35 Anders Zornsgatan 25



21 Engelbrektsgatan 63



26 Övre Husargatan 14-26



31 Stampgatan 20



36 Anders Zornsgatan 36



22 Nedre Fogelbergsgatan 4



27 Västergatan 19-29



32 Viktor Rydbergsgatan 14



37 Mejerigatan 18-22



14 Östra Kyrkogatan 3



1 Göteborgsvägen 16



3 Brobacken 10



5 Ljungvik Monvägen 11-89



15 Drottninggatan 7-11



2 Brobacken 2



4 Åsenvägen 2



6 Spinnerivägen 1,  
Företagscentret Nääs Fabriker

## Lerum

# NYCKELTAL KONCERNEN\*

	2014	2013	2012
Total omsättning, Mkr	571	552	552
Hysesintäkter, Mkr	442	435	421
Uthyrningsgrad totalt	98 %	98 %	98 %
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	7 493	7 222	6 929
Övervärde fastigheter, Mkr	5 020	4 890	4 747
Eget kapital, Mkr	397	360	320
Eget kapital justerat, Mkr	4 312	4 174	4 023
Soliditet	12 %	12 %	11 %
Soliditet justerad	61 %	61 %	61 %
Belåning, Mkr	2 488	2 379	2 300
Belåningsgrad justerad	33 %	33 %	33 %
Genomsnittlig låneränta	3,63 %	3,75 %	3,77 %
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,59	3,57	3,55
Räntetäckningsgrad	244 %	237 %	211 %
Yta bostäder, m <sup>2</sup>	241 700	241 600	238 600
Yta lokaler, m <sup>2</sup>	113 200	113 200	113 200
Yta totalt, m <sup>2</sup>	354 900	354 800	351 800
Antal bostäder	3 437	3 435	3 396
Antal lokaler	720	717	725
Antal fastigheter	81	81	81
Antal anställda	136	134	124

\*Nyckeltalen är beräknade på koncernens totala tillgångar och skulder inklusive 50 % av Aranäs AB samt fastighetsinnehavet i USA. Marknadsvärdet är framtaget internt utifrån externa direktavkastningskrav. Nyckeltalen för år 2012 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3).

## Definitioner

Övervärde fastigheter.....	Marknadsvärde fastigheter minus bokfört värde.
Eget kapital justerad .....	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 minskat med avskrivningar, reavinst-/förluster, dividerat med finansiella kostnader.

# NYCKELTAL FASTIGHETSFÖRVALTNING

## GÖTEBORG, LERUM, ALINGSÅS

	2014	2013	2012
Uthyrningsgrad bostäder	100 %	100 %	100 %
Uthyrningsgrad lokaler	95 %	94 %	95 %
Yta bostäder, m <sup>2</sup>	166 500	166 300	166 400
Yta lokaler, m <sup>2</sup>	72 600	72 600	73 200
Yta totalt, m <sup>2</sup>	239 100	238 900	239 600
Snittyta bostäder, m <sup>2</sup>	70	70	70
Snittyta lokaler, m <sup>2</sup>	135	136	134
Lägenhetsomflyttning	14 %	12 %	10 %
Genomsnittlig boendetid, år	10	10	9
Antal bostäder	2 395	2 393	2 394
Antal lokaler	539	536	546
Antal fastigheter	58	58	59
Antal anställda	38	40	39
Medarbetarenkät index	-	92	-
Serviceindex Bostad	-	87,4	-
Produktindex Bostad	-	77,9	-
Serviceindex Lokal	89,9	-	88,0
Produktindex Lokal	78,3	-	82,3



# ÅRSREDOVISNING 2014



ERNST ROSÉN

# Förvaltningsberättelse

Ernst Rosén AB är ett helägt dotterföretag till Ernst Rosén Förvaltning AB.

## Allmänt om verksamheten i koncernen

Koncernens huvudsakliga verksamhet utgörs av att äga och förvalta bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet i hela koncernen omfattar totalt 355 000 kvm, varav 242 000 kvm avser 3 400 bostäder.

Moderföretaget Ernst Rosén AB med fastighetsägande dotterföretag äger, förvaltar och utvecklar fastigheter omfattande 239 000 kvm. Fastigheterna är belägna i centrala delar av Göteborg, Alingsås och Lerum och är till stor del uppförda i egen regi. Inom den närmaste 10-årsperioden planeras betydande investeringar i det befintliga fastighetsbeståndet som succesivt kommer uppgraderas. Ombyggnation av fastigheten Olivedal 3:25 omfattande 114 lägenheter på Vegagatan pågår och kommer stå färdigställd till sommaren 2015. Planering pågår för att hösten 2015 starta upp ombyggnation av fastigheten Olivedal 5:23 omfattande 48 lägenheter på Nordostpassagen.

Aranäs AB i Kungsbacka ingår till hälften i koncernen Ernst Rosén. Aranäskoncernen äger och förvaltar bostäder och lokaler i Kungsbacka kommun. De totala förvaltade ytorna i företaget uppgår till totalt 232 000 kvm. Förutom fastighetsförvaltning bedriver Aranäskoncernen byggverksamhet inriktad på nyproduktion av både bostäder och kommersiella lokaler. Under de närmaste åren kommer större investeringar att genomföras i både befintliga och nya bestånd. Vidare planeras ett flertal bostadsrättsprojekt att genomföras.

Koncernföretaget Ernst Rosén Projektutveckling AB bedriver också projektutveckling för nybyggnation. Företaget planerar att fram till 2025

utveckla 1 000 bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter.

Koncernföretaget Nääs Fabriker AB äger och förvaltar fastigheten Tollered 5:1. I fastigheten bedriver hyresgäster verksamhet i ett flertal olika branscher. På området driver koncernföretaget Nääs Fabriker Hotell och Restaurang AB en hotell- och konferensanläggning. Koncernföretaget Nääs CMV AB äger och driver klädbutiken Nääs Bomullsfabriken. De kommande åren planeras ett antal investeringar i fastigheten, för att tillskapa fler hotellrum, fler möjligheter för event och möten samt fler lokaler för mindre företag. Förändringar planeras även för ökad andel handelsyta samt en avdelning för wellness som komplement till hotell- och konferensdelen.

Koncernföretaget Flodén Byggnads AB bedriver byggverksamhet i hela Göteborgsregionen med inriktning mot byggservice och mindre entreprenader.

Koncernföretaget Deer Mountain Golf AB äger och driver Vallda Golf & Country Club i Kungsbacka kommun.

Koncernföretaget Ernst Rosén Invest AB äger och förvaltar indirekt 75 % av en kommersiell fastighet omfattande 11 000 kvm belägen norr om San Diego i Kalifornien. Vidare är Ernst Rosén Invest AB delägare i Rabbalshede Kraft AB (publ) som äger, projekterar och uppför vindkraftverk.

### Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

#### Koncernen

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga och förvalta bostadsfastigheter.

Konjunkturen för uthyrning av bostäder i tillväxtregionen Göteborg är fortsatt mycket positiv och bedöms så även vara i framtiden. Koncernen verkar på en bostadsmarknad där efterfrågan kraftigt överstiger tillgången. Fastighetsbeståndet är beläget i attraktiva lägen med en förvaltningskvalité som håller en hög nivå. Det sammantagna marknadsvärdet överstiger bokfört värde med god marginal.

Arbetet med kvalitetsutveckling i fastighetsbeståndet och förvaltningen samt satsningen på ett långsiktigt ägande med egen förvaltning fortsätter.

Koncernen avser att fortsätta växa både genom nybyggnation samt genom strategiska förvärv av fastigheter som kompletterar det befintliga beståndet.

Med ett lågt belånat fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltat med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operationella och strategiska risker som mycket låga.

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 209 747 342 kr, disponeras enligt följande:

Utdelning	20 000 000
Balanseras i ny räkning	189 747 342
<b>Summa</b>	<b>209 747 342</b>

För ytterligare information om koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisar vi till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## RESULTAT OCH STÄLLNING

Ekonomisk översikt (tkr)	2014	2013	2012	2011
<b>Koncernen</b>				
Nettoomsättning	570 750	552 161	551 958	542 397
Resultat efter finansiella poster	65 100	63 402	34 006	25 652
Avkastning på eget kapital	16 %	18 %	15 %	11 %
Soliditet	12 %	12 %	11 %	10 %
Soliditet justerad	61 %	61 %	61 %	59 %
Balansomslutning	3 177 048	3 000 586	2 873 649	2 867 702
Antal antällda	136	134	124	101
<b>Moderföretaget</b>				
Nettoomsättning	42 110	43 071	40 735	47 143
Resultat efter finansiella poster	56 065	39 616	19 782	19 400
Avkastning på eget kapital	22 %	16 %	10 %	10 %
Soliditet	11 %	11 %	11 %	10 %
Balansomslutning	2 266 001	2 059 933	1 885 345	1 761 714
Antal antällda	38	40	39	40

\*Jämförelsetalen för år 2011–2012 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3). Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 33.



## Koncernens resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Hysesintäkter	1	441 604	435 214
Övrig nettoomsättning	2	129 146	116 947
Fastighetskostnader	3	-184 074	-183 718
Rörelsekostnader, övrig verksamhet		-117 780	-112 166
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-54 405	-66 607
<b>Bruttoresultat</b>		<b>214 491</b>	<b>189 670</b>
Fastighetsförsäljning		16 403	7 320
Administrationskostnader	4,7	-61 274	-53 468
Upplösning negativ goodwill		0	12 780
Nedskrivning goodwill		0	-9 805
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5</b>	<b>169 620</b>	<b>146 497</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	2 429	2 663
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		-20 454	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 842	1 877
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-88 337	-87 635
		<b>-104 520</b>	<b>-83 095</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>65 100</b>	<b>63 402</b>
Skatt på årets resultat	12	-20 407	-9 239
<b>Årets resultat</b>		<b>44 693</b>	<b>54 163</b>
<b>Hänförligt till</b>			
Moderföretagets aktieägare		45 471	54 899
Minoritetsintresse		-778	-736

## Koncernens balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	2 473 119	2 331 837
Inventarier	14	8 417	12 609
Pågående byggnation	15	26 629	30 894
		<b>2 508 165</b>	<b>2 375 340</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos moderföretag	18	94 730	88 133
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	217 048	233 736
Uppskjuten skattefordran		0	2 952
Andra långfristiga fordringar	22	1 280	150
		<b>313 058</b>	<b>324 971</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 821 223</b>	<b>2 700 311</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Handelsvaror		4 587	6 091
Exploateringsmark		3 774	3 774
Pågående arbeten för annans räkning		496	771
		<b>8 857</b>	<b>10 636</b>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 604	16 418
Övriga fordringar		38 725	14 511
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	23	12 334	9 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	5 902	3 688
		<b>68 565</b>	<b>44 133</b>
<i>Kassa och bank</i>	27	278 403	245 506
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>355 825</b>	<b>300 275</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 177 048</b>	<b>3 000 586</b>

## Koncernens balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	25		
Aktiekapital (300 000 aktier)		30 000	30 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		366 649	329 619
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		396 649	359 619
Minoritetsintresse		5 434	5 039
		<b>402 083</b>	<b>364 658</b>
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		114 520	106 069
Övriga avsättningar		1 494	1 576
		<b>116 014</b>	<b>107 645</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
	27,32		
Skulder till kreditinstitut		2 426 244	2 316 530
Övriga skulder		62 101	62 101
		<b>2 488 345</b>	<b>2 378 631</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		51 343	41 623
Aktuella skatteskulder		14 799	8 812
Övriga skulder		15 143	14 677
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	28	4 005	2 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	85 316	81 702
		<b>170 606</b>	<b>149 652</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 177 048</b>	<b>3 000 586</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda säkerheter	30	2 588 744	2 491 986
Ansvarsförbindelser	31	7 177	6 163

## Koncernens kassaflödesanalys

Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	169 620	146 497
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	57 387	63 242
Kursdifferenser	14 714	-72
Rearesultat vid avyttring av anläggningstillgångar	-16 403	-7 320
Upplösning negativ goodwill	0	-12 780
Nedskrivning goodwill	0	9 805
Förlust vid utranering av inventarier	722	0
Övriga avsättningar	-82	344
	<b>225 958</b>	<b>199 716</b>
Finansiella intäkter	4 271	4 540
Finansiella kostnader	-88 337	-87 635
Betald inkomstskatt	-5 969	2 756
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>135 923</b>	<b>119 377</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning av varulager m.m.	1 779	2 030
Ökning av rörelsefordringar	-31 379	5 479
Ökning av rörelseskulder	3 886	-8 620
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>110 209</b>	<b>118 266</b>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	0	-18 229
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-170 956	-63 639
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	15 238	7 622
Försäljning finansiella tillgångar	-1 594	1 975
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-157 312</b>	<b>-72 271</b>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	95 000	78 777
Utbetald utdelning	-15 000	-15 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>80 000</b>	<b>63 777</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>32 897</b>	<b>109 772</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>245 506</b>	<b>135 734</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>278 403</b>	<b>245 506</b>

## Moderföretagets resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Hysesintäkter	1	42 110	43 071
Fastighetskostnader	3	-29 996	-32 434
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 047	-14 312
<b>Bruttoresultat</b>		<b>10 067</b>	<b>-3 675</b>
Administrationskostnader	4,7	-38 565	-34 372
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5,6</b>	<b>-28 498</b>	<b>-38 047</b>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	135 622	125 951
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	6 932	6 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		620	853
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-58 611	-55 941
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>84 563</b>	<b>77 663</b>
Bokslutsdispositioner	11	-14 635	16 545
<b>Resultat före skatt</b>		<b>41 430</b>	<b>56 161</b>
Skatt på årets resultat	12	-10 048	-12 473
<b>Årets resultat</b>		<b>31 382</b>	<b>43 688</b>

## Moderföretagets balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	119 454	112 691
Inventarier	14	4 319	5 100
Pågående byggnation	15	5 290	4 590
		<b>129 063</b>	<b>122 381</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16,17	1 235 182	1 106 804
Fordringar hos moderföretag	18	89 230	82 633
Fordringar hos koncernföretag		100 000	100 000
Andelar i intresseföretag	19,20	75 000	75 000
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	15 510	15 510
Andra långfristiga fordringar	22	76	149
		<b>1 514 998</b>	<b>1 380 096</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 644 061</b>	<b>1 502 477</b>
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		611	596
Fordringar hos koncernföretag		472 965	441 756
Övriga fordringar		1 658	1 353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	464	831
		<b>475 698</b>	<b>444 536</b>
<i>Kassa och bank</i>	27	146 242	112 920
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>621 940</b>	<b>557 456</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 266 001</b>	<b>2 059 933</b>

## Moderföretagets balansräkning

	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	25		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital (300 000 aktier)		30 000	30 000
Reservfond		6 000	6 000
		<b>36 000</b>	<b>36 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		178 366	149 678
Årets resultat		31 382	43 688
		<b>209 748</b>	<b>193 366</b>
		<b>245 748</b>	<b>229 366</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	26	13 587	14 217
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld		51 628	41 580
Övriga avsättningar		76	149
		<b>51 704</b>	<b>41 729</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	27,32		
Skulder till kreditinstitut		1 503 773	1 408 772
Övriga skulder		15 500	15 500
		<b>1 519 273</b>	<b>1 424 272</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		2 901	3 625
Skulder till koncernföretag		411 341	323 531
Aktuella skatteskulder		5 518	8 245
Övriga skulder		1 130	1 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	14 799	13 066
		<b>435 689</b>	<b>350 349</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 266 001</b>	<b>2 059 933</b>
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda säkerheter	30	1 525 583	1 430 656
Ansvarsförbindelser	31	71 211	58 428

## Moderföretagets kassaflödesanalys

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-28 498	-38 047
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar och nedskrivningar	3 302	15 803
Förlust vid försäljning av inventarier	181	0
Övriga avsättningar	-72	-431
	-25 087	-22 675
Finansiella intäkter	14 796	11 605
Finansiella kostnader	-58 611	-55 941
Betald inkomstskatt	-2 727	871
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-71 629</b>	<b>-66 140</b>
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	3 086	18 887
Ökning av rörelseskulder	32 030	88 645
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-36 513</b>	<b>41 392</b>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11 145	-7 076
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	980	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-10 165</b>	<b>-7 076</b>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	95 000	24 177
Utbetald utdelning	-15 000	-15 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>80 000</b>	<b>9 177</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>33 322</b>	<b>43 493</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>112 920</b>	<b>69 427</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>146 242</b>	<b>112 920</b>



## Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### Förstagångstillämpning av BFNAR 2012:1 (K3)

Detta är första gången koncernen och moderföretaget tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Koncernen och moderföretaget tillämpade tidigare Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3).

För att möjliggöra meningsfull jämförelse med föregående år har samtliga poster i resultaträkning, balansräkning, kassaflödesanalys samt noter räknats om för jämförelseåret.

I och med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) har följande redovisningsprinciper ändrats i jämförelse med tidigare år: Koncernen och moderföretaget tillämpar numera komponentavskrivningar på byggnader och koncernbidrag bokas via resultaträkningen.

### Korrigeringar av jämförelseårets resultat- och balansräkningar samt ingångsbalansräkning

De korrigeringar som skett av jämförelseårets resultat- och balansräkningar när dessa omräknats i samband med övergången till BFNAR 2012:1 (K3) framgår nedan.

## Koncernens balansräkning

	Fastställd balansräkning 2013-12-31	Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	Omräknad balansräkning 2013-12-31
Byggnader och mark	2 320 870	10 967	2 331 837
Övriga anläggningstillgångar	42 550	953	43 503
Finansiella anläggningstillgångar	324 971	0	324 971
Summa anläggningstillgångar	2 688 391	11 920	2 700 311
Varulager	10 636	0	10 636
Övriga omsättningstillgångar	289 639	0	289 639
Summa omsättningstillgångar	300 275	0	300 275
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 988 666</b>	<b>11 920</b>	<b>3 000 586</b>
Eget kapital (se även nedan)	355 584	9 074	364 658
Avsättningar	104 799	2 846	107 645
Långfristiga skulder	2 378 631	0	2 378 631
Kortfristiga skulder	149 652	0	149 652
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 988 666</b>	<b>11 920</b>	<b>3 000 586</b>

## Koncernens resultaträkning

	Enligt fastställd resultaträkning 2013	Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	Omräknad resultaträkning 2013
Hysesintäkter	435 214	0	435 214
Övrig nettoomsättning	116 947	0	116 947
<b>Summa intäkter</b>	<b>552 161</b>	<b>0</b>	<b>552 161</b>
Fastighetskostnader	-200 655	16 937	-183 718
Rörelsekostnader, övrig verksamhet	-112 166	0	-112 166
Av- och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	-60 663	-5 944	-66 607
Administrationskostnader	-53 468	0	-53 468
Fastighetsförsäljning, goodwill	10 295	0	10 295
Rörelseresultat	135 504	10 993	146 497
Finansiella intäkter	4 540	0	4 540
Finansiella kostnader	-87 635	0	-87 635
Resultat efter finansiella poster	52 409	10 993	63 402
Skatt på årets resultat	-7 320	-1 919	-9 239
<b>Årets resultat</b>	<b>45 089</b>	<b>9 074</b>	<b>54 163</b>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare	45 825	9 074	54 899
Minoritetsintresse	-736	0	-736

## Moderföretagets balansräkning

	Fastställd balansräkning 2013-12-31	Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	Omräknad balansräkning 2013-12-31
Byggnader och mark	112 302	389	112 691
Övriga anläggningstillgångar	9 690	0	9 690
Finansiella anläggningstillgångar	1 369 908	10 188	1 380 096
Summa anläggningstillgångar	1 491 900	10 577	1 502 477
Övriga omsättningstillgångar	557 456	0	557 456
Summa omsättningstillgångar	557 456	0	557 456
<b>Summa tillgångar</b>	<b>2 049 356</b>	<b>10 577</b>	<b>2 059 933</b>
Eget kapital (se även nedan)	221 116	8 250	229 366
Obeskattade reserver	14 217	0	14 217
Avsättningar	39 402	2 327	41 729
Långfristiga skulder	1 424 272	0	1 424 272
Kortfristiga skulder	350 349	0	350 349
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>2 049 356</b>	<b>10 577</b>	<b>2 059 933</b>

## Moderföretagets resultaträkning

	Enligt fastställd resultaträkning 2013	Justeringar vid övergång till BFNAR 2012:1	Omräknad resultaträkning 2013
Hysesintäkter	43 071	0	43 071
<b>Summa intäkter</b>	<b>43 071</b>	<b>0</b>	<b>43 071</b>
Fastighetskostnader	-33 548	1 114	-32 434
Av- och nedskrivningar materiella anläggningstillgångar	-13 587	-725	-14 312
Administrationskostnader	-34 372	0	-34 372
Rörelseresultat	-38 436	389	-38 047
Resultat från andelar i kommanditbolag	115 763	10 188	125 951
Övriga finansiella intäkter	7 653	0	7 653
Finansiella kostnader	-55 941	0	-55 941
Resultat efter finansiella poster	29 039	10 577	39 616
Bokslutsdispositioner	-10 778	27 323	16 545
Skatt på årets resultat	-4 135	-8 338	-12 473
<b>Årets resultat</b>	<b>14 126</b>	<b>29 562</b>	<b>43 688</b>

### Specifikation av korrigeringar som redovisas direkt mot eget kapital

Huvudregeln vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) är att principerna ska tillämpas retroaktivt. Detta innebär att de korrigeringar som skett av den utgående balansen 2012-12-31 redovisas direkt mot eget kapital enligt nedan:

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets- intresse	Totalt
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning</b>	<b>30 000</b>	<b>320 545</b>	<b>5 039</b>	<b>355 584</b>
Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)				
Byggnader och mark	0	10 967	0	10 967
Övriga anläggningstillgångar	0	953	0	953
Uppskjuten skatt	0	-1 918	0	-1 918
Övriga avsättningar	0	-928	0	-928
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)</b>	<b>30 000</b>	<b>329 619</b>	<b>5 039</b>	<b>364 658</b>

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31 enligt fastställd balansräkning</b>	<b>30 000</b>	<b>6 000</b>	<b>170 990</b>	<b>14 126</b>	<b>221 116</b>
Årets korrigeringar vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3)					
Byggnader och mark	0	0	0	389	389
Uppskjuten skatt	0	0	0	-2 327	-2 327
Andelar i kommanditbolag	0	0	0	10 188	10 188
Koncernbidrag	0	0	-21 312	27 323	6 011
Skatteeffekt vid byte av princip	0	0	0	-6 011	-6 011
<b>Utgående eget kapital 2013-12-31 korrigerat i enlighet med BFNAR 2012:1 (K3)</b>	<b>30 000</b>	<b>6 000</b>	<b>149 678</b>	<b>43 688</b>	<b>229 366</b>

## Redovisningsprinciper – Koncernen och moderföretaget

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar moderföretaget samt dess dotterföretag. Med dotterföretag avses de företag i vilka moderföretaget, direkt eller indirekt, har ett bestämmande inflytande. I normalfallet avser detta företag där moderföretaget innehar mer än 50 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Minoritetens andel av årets resultat redovisas direkt i anslutning till Årets resultat samt att eget kapital som hänför sig till minoriteten återfinns på en separat rad i koncernens egna kapital.

Valutaomräkning sker i enlighet med Redovisningsrådets rekommendation nr 8. Dagskursmetoden tillämpas för valutaomräkning av resultat- och balansräkningar i självständiga utlandsverksamheter. Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och skulder omräknas till balansdagens kurs och att samtliga poster i resultaträkningen omräknas till genomsnittskurs. Uppkomna kursdifferenser förs direkt till eget kapital.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken moderföretaget ingår är Ernst Rosén Förvaltning AB (org.nr. 556380-8327) med säte i Göteborg. Ernst Rosén Förvaltning är även moderföretag för hela koncernen.

### Andelar i intresseföretag

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Aranäs AB konsolideras enligt klyvningsmetoden då denna ger en rättvisande bild av koncernens ställning och status.

### Intäktsredovisning

#### Försäljning av varor

Intäkten redovisas till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att intäkten redovisas till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättning erhålls i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter bokförs i den period de avser. Hysesintäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för rabatter och vakanta ytor.

#### Tjänste- och entreprenaduppdrag

Tjänsteuppdrag/Entreprenaduppdrag på löpande räkning intäktsredovisas i takt med att arbetet utförs. Upparbetad, ej fakturerad intäkt tas i balansräkningen upp till det belopp som beräknas bli fakturerat och redovisas i posten "Upparbetad men ej fakturerad intäkt".

Koncernen vinstavräknar, utförda tjänste- och entreprenaduppdrag till fast pris i takt med att arbetet utförs, s.k. succesiv vinstavräkning. Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade dellikvider redovisas i balansräkningen i posten "Upparbetad men ej fakturerad intäkt".

### Låneutgifter

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

### Leasingavtal

Koncernen är leasagare genom så kallade operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen. Leasingavgifterna, inklusive en eventuell första förhöjd hyra, redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som koncernen lämnar till de anställda. Koncernens ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet. Ersättningar till anställda efter avslutad anställning avser avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda planer klassificeras planer där fastställda avgifter betalas och det inte finns förpliktelser, vare sig legala eller informella, att betala något ytterligare, utöver dessa avgifter.

### Omräkning av poster i utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har värderats till balansdagens kurs. Kursvinster och kursförluster på rörelsefordringar och rörelseskulder redovisas i rörelseresultatet medan kursvinster och kursförluster på finansiella fordringar och skulder redovisas som finansiella poster.

### Skatt

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

**Aktuell skatt**

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

**Uppskjuten skatt**

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

**Följande avskrivningstider tillämpas:***Materiella anläggningstillgångar*

	Koncern	Moderföretaget
Mark	-	-
Markanläggning	20 år	20 år
Byggnads- och markinventarier	10-20 år	10 år
Byggnader		
Stomme	100 år	100 år
Fasad	30-50 år	50 år
Installationer	20-50 år	50 år
Tak	30-40 år	40 år
Inre ytskikt	25-50 år	25 år
Övrigt	15-50 år	30-35 år
Hyresgästpassningar	Hyreskontraktets löptid	Hyreskontraktets löptid
Inventarier	5 år	5 år

**Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet.

**Varulager**

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris, minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att eventuell inkurans i varulagret har beaktats.

**Fordringar, skulder och avsättningar**

Om inget annat anges ovan värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

**Redovisningsprinciper – Moderföretaget****Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

**Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

**Andelar i intresseföretag**

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten.

## Noter

### Not 1 Hyresintäkternas fördelning

Hyresintäkter fördelar sig på geografiska marknader enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Sverige	434 029	428 591	42 110	43 071
USA	7 575	6 623	0	0
	<b>441 604</b>	<b>435 214</b>	<b>42 110</b>	<b>43 071</b>

### Not 2 Övrig nettoomsättning

Övrig nettoomsättning fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen	
	2014	2013
Byggnadsrörelse	65 258	68 423
Hotell- & konferensanläggning	37 099	36 546
Golfanläggning	11 915	11 978
Butiksrörelse	14 874	0
	<b>129 146</b>	<b>116 947</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Driftskostnader	-110 674	-113 724	-22 505	-23 351
Underhåll och reparation	-59 308	-55 835	-6 221	-7 816
Fastighetsskatt	-14 092	-14 159	-1 270	-1 267
	<b>-184 074</b>	<b>-183 718</b>	<b>-29 996</b>	<b>-32 434</b>

### Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
<i>EY</i>				
Revisionsuppdraget	677	685	509	538
Övriga tjänster	35	0	35	40
	<b>712</b>	<b>685</b>	<b>544</b>	<b>578</b>
<i>PWC</i>				
Revisionsuppdraget	282	299	0	0
Övriga tjänster	177	80	0	0
	<b>459</b>	<b>379</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>KPMG</i>				
Revisionsuppdraget	0	82	0	65
Övriga tjänster	0	166	0	166
	<b>0</b>	<b>248</b>	<b>0</b>	<b>231</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2014		2013	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	38	63 %	40	63 %
Dotterföretag	98	63 %	94	69 %
<b>Totalt koncernen</b>	<b>136</b>	<b>63 %</b>	<b>134</b>	<b>67 %</b>

Löner och andra ersättningar	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Styrelse och VD	6 748	7 169	3 963	4 380
Härav tantiem	(0)	(0)	(0)	(0)
Övriga anställda	54 561	52 944	15 066	15 027
	<b>61 309</b>	<b>60 113</b>	<b>19 029</b>	<b>19 407</b>
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och VD	1 430	1 416	764	805
Pensionskostnader övriga anställda	3 419	3 745	1 165	1 089
Övriga sociala kostnader	20 107	19 642	7 050	6 765
	<b>24 956</b>	<b>24 803</b>	<b>8 979</b>	<b>8 659</b>

## Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Andel män i styrelsen	100 %	100 %	100 %	100 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	50 %	60 %	60 %

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

## Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2014	2013
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	23 %	1 %
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	1 %	1 %

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Byggnader	-51 043	-49 834	-2 047	-2 012
Inventarier	-6 596	-7 052	-1 255	-1 491
	<b>-57 639</b>	<b>-56 886</b>	<b>-3 302</b>	<b>-3 503</b>

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Fastighetskostnader	-54 657	-54 307	-2 047	-2 012
Administrationskostnader	-2 982	-2 579	-1 255	-1 491
	<b>-57 639</b>	<b>-56 886</b>	<b>-3 302</b>	<b>-3 503</b>

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

	Moderföretaget	
	2014	2013
Resultatandel från kommandit- och handelsbolag	135 622	125 951
	<b>135 622</b>	<b>125 951</b>

**Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Resultatandel från kommanditbolag	3 632	3 521	3 632	3 500
Resultat från andelar i kommanditbolag utbetalda till koncernföretag	-4 082	-3 715	0	0
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	2 879	2 857	0	0
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	3 300	3 300
	<b>2 429</b>	<b>2 663</b>	<b>6 932</b>	<b>6 800</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Räntekostnader lån fastigheter	-87 683	-87 579	-58 611	-55 941
Övriga finansiella kostnader	-1 900	0	-1 900	0
Kursdifferenser	-654	-56	0	0
	<b>-88 337</b>	<b>-87 635</b>	<b>-58 611</b>	<b>-55 941</b>

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	Moderföretaget	
	2014	2013
Lämnat koncernbidrag	-56 037	-9 388
Erhållet koncernbidrag	40 772	36 711
Avsättning till periodiseringsfond	0	-11 170
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan	630	392
	<b>-14 635</b>	<b>16 545</b>



## Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014	2013	2014	2013
Aktuell skatt	-9 011	-4 487	0	-7 374
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-11 396	-4 752	-10 048	-5 099
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-20 407</b>	<b>-9 239</b>	<b>-10 048</b>	<b>-12 473</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
<b>Redovisat resultat före skatt</b>	<b>65 100</b>	<b>63 402</b>	<b>41 430</b>	<b>56 161</b>
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22 %):	14 322	13 948	9 115	12 355
<b>Skatteeffekt av:</b>				
Skatt på temporära skillnader	-11 396	-4 752	-10 048	-5 099
Ej avdragsgill nedskrivning	7 492	0	0	0
Förändring skattemässiga justeringar	-1 407	-4 709	934	118
<b>Aktuell skatt</b>	<b>9 011</b>	<b>4 487</b>	<b>0</b>	<b>7 374</b>
Effektiv skattesats	13,8 %	7,1 %	0,0 %	13,1 %

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

Temporära skillnader är hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader.

## Not 13 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 907 781	2 701 775	156 918	155 119
Årets anskaffningar samt förvärv av dotterföretag	159 519	112 101	8 810	1 799
Försäljningar/utrangeringar	-2 013	-744	0	0
Valutaomräkningsdifferenser	21 634	-168	0	0
Omklassificeringar	14 334	94 817	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 101 255</b>	<b>2 907 781</b>	<b>165 728</b>	<b>156 918</b>
Ingående avskrivningar	-555 325	-499 271	-44 227	-42 215
Förvärv av dotterföretag	0	-6 703	0	0
Försäljningar/utrangeringar	1 420	11	0	0
Valutaomräkningsdifferenser	-2 821	18	0	0
Årets avskrivningar	-51 043	-49 380	-2 047	-2 012
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-607 769</b>	<b>-555 325</b>	<b>-46 274</b>	<b>-44 227</b>
Ingående nedskrivningar	-20 619	-20 619	0	0
Återförda nedskrivningar	13 852	0	0	0
Årets nedskrivningar	-13 600	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-20 367</b>	<b>-20 619</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 473 119</b>	<b>2 331 837</b>	<b>119 454</b>	<b>112 691</b>
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	2 473 119		119 454	
Verkligt värde	7 493 262		733 492	

**Beräkning av verkligt värde**

Fastigheterna har värderats internt enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets driftsnetto dividerats med direktavkastningskravet för respektive fastighet. Direktavkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden.

Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,75-8,25).

## Not 14 Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 861	64 492	12 119	20 169
Årets anskaffningar samt förvärv av dotterföretag	3 427	7 719	1 635	1 745
Försäljningar/utrangeringar	-3 401	-11 350	-2 276	-9 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>60 887</b>	<b>60 861</b>	<b>11 478</b>	<b>12 119</b>
Ingående avskrivningar	-48 252	-48 527	-7 019	-14 707
Förvärv av dotterföretag	0	-3 290	0	9 179
Försäljningar/utrangeringar	2 378	10 617	1 115	0
Årets avskrivningar	-6 596	-7 052	-1 255	-1 491
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-52 470</b>	<b>-48 252</b>	<b>-7 159</b>	<b>-7 019</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 417</b>	<b>12 609</b>	<b>4 319</b>	<b>5 100</b>

## Not 15 Pågående byggnation

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Vid årets början	30 894	109 890	4 590	12 743
Omklassificeringar	-81 947	-113 704	-8 810	0
Investeringar	89 282	47 008	9 510	4 147
Försäljning	-11 601	0	0	0
Nedskrivningar	0	-12 300	0	-12 300
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>26 629</b>	<b>30 894</b>	<b>5 290</b>	<b>4 590</b>

## Not 16 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 126 214	1 004 215
Årets anskaffningar	0	50
Resultatandel, insättningar och uttag i kommanditbolag	128 378	121 949
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 254 592</b>	<b>1 126 214</b>
Ingående nedskrivningar	-19 410	-19 410
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-19 410</b>	<b>-19 410</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 235 182</b>	<b>1 106 804</b>

## Not 17 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Flodén Byggnads AB	556080-7389	Lerum	100 %	100 %	500	11 000
Ernst Rosén Alingsås Lerum AB	556321-5762	Göteborg	100 %	100 %	10 000	24 769
Nääs Fabriker AB	556101-8259	Göteborg	100 %	100 %	4 000	25 860
Nääs Fabriker Hotell och Restaurang AB	556852-8888	Göteborg				
Nääs CMV AB	556795-4069	Göteborg				
Nääs Bostäder AB	556463-9515	Göteborg	100 %	100 %	1 000	100
Markgruppen Rosén AB	556422-9184	Göteborg	100 %	100 %	100	4 470
Ernst Rosén Invest AB	556336-1053	Göteborg	100 %	100 %	1 000	100
Rosén Bizznizz AB	556433-1485	Göteborg				
California Rosen Inc		San Diego, USA				
Spectrum Rosen LLC (75 %)		San Diego, USA				
Fastighetsaktiebolaget Truten	556347-9293	Göteborg	100 %	100 %	1 200	122
Ernst Rosén Fastighets AB	556669-0409	Göteborg	100 %	100 %	1 000	261 753
Vattugränd AB	556664-8647	Göteborg				
Marstrand Turisthotell AB	556003-3879	Göteborg				
Ernst Rosén Holding AB	556789-7722	Göteborg				
Ernst Rosén Partner AB	556789-7730	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1	556971-3307	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 2	556971-3315	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3	556960-6360	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 4	556954-8091	Göteborg				
Ernst Rosén Värdepapper AB	556692-0806	Göteborg	100 %	100 %	1 000	20 100
Deer Mountain Golf AB	556705-6980	Göteborg				
Ernst Rosén Projektutveckling AB	556876-4525	Göteborg	100 %	100 %	500	50
Andel i kommandit- och handelsbolag			100 %			886 858
						1 235 182

## Konsoliderade kommandit- och handelsbolag i koncernen

KB Danska vägen 74, 916443-5837	KB Anders Zornsgatan 25, 916848-0904
KB Danska vägen 76-78, 957201-9744	KB Anders Zornsgatan 36, 916848-8964
KB Danska vägen 80-82, 916443-5811	KB Danska vägen 84, 916832-4466
KB S:t Pauligatan 20-30, 957201-9751	KB Sättmaskinen, 916832-4458
KB Danska vägen 86-96, S:t Pauligatan 1-16, 916443-5829	HB Akropolis i Lerum, 916896-7322
KB Platågatan 4, 916849-3071	HB Brobacka i Lerum, 916893-1823
KB Engelbrektsgatan 63, 916447-4364	HB Brobacken 10 i Lerum, 916896-8411
KB Nedre Fogelbergsgatan 4, 916444-7048	HB Laggarns väg i Lerum, 916895-4049
KB Nedre Fogelbergsgatan 6, 916443-0911	HB Hantverksgatan i Lerum, 916897-9871
KB Karl-Gustavsgatan 53-67, 957202-1641	HB Åsenvägen 1 i Lerum, 969667-1131
KB Brunngatan 1, 916442-6745	HB Ahlströmersgatan 6, 916896-7686
KB Övre Husargatan 14-26, 916442-6752	HB Ö Kyrkogatan 3 i Alingsås, 916896-8452
KB Västergatan 19-29, 916442-2702	HB Sidenvägen 9A i Alingsås, 916896-8445
KB Nordostpassagen 41-43, 957202-0346	KB Kungsgatan 40-42 i Alingsås, 916831-9763
KB Vegagatan 22-38, 957201-4307	HB Färgaren 11 i Alingsås, 969671-1093
KB Jungmansgatan 31-33, 957202-1740	HB Torggatan 5-9 i Alingsås, 969673-5423
KB Viktor Rydbergsgatan 14, 916831-9805	HB Drottninggatan 7-11 i Alingsås, 969673-5407
KB Viktor Rydbergsgatan 20, 916831-9771	HB Kungsgatan 10-12 i Alingsås, 969673-4202
KB Falkenbergsgatan 14, 916443-1919	HB Kungsgatan 24 i Alingsås, 969673-4210
KB Utlandia, 916831-9797	HB Brännås i Lerum, 916896-8429

## Not 18 Fordringar hos moderföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ernst Rosén Förvaltning AB				
Ingående anskaffningsvärden	88 133	85 920	82 633	80 420
Tillkommande fordringar	6 597	2 213	6 597	2 213
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>94 730</b>	<b>88 133</b>	<b>89 230</b>	<b>82 633</b>

## Not 19 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	200 920	75 000	75 000
Årets anskaffningar	0	3 008	0	0
Försäljningar	0	-4 645	0	0
Omklassificeringar	0	-199 283	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>75 000</b>	<b>75 000</b>

## Not 20 Specifikation av andelar i intresseföretag

	Antal andelar	Kapitalandel	Rösträttsandel	Bokfört värde moderföretaget
Aranäs AB	750 000	50 %	50 %	75 000
				<b>75 000</b>

Aranäs AB	Org.nr. 556533-7176	Säte Kungsbacka
-----------	------------------------	--------------------

## Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 736	24 865	15 510	15 510
Årets anskaffningar	18 071	14 871	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-14 759	-13 663	0	0
Omklassificeringar	0	207 663	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>237 048</b>	<b>233 736</b>	<b>15 510</b>	<b>15 510</b>
Årets nedskrivningar	-20 000	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-20 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>217 048</b>	<b>233 736</b>	<b>15 510</b>	<b>15 510</b>

**Not 22 Andra långfristiga fordringar**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	150	35 660	149	581
Tillkommande fordringar	1 203	0	0	0
Amorteringar, avgående fordringar	-73	-433	-73	-432
Omklassificeringar	0	-35 077	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 280</b>	<b>150</b>	<b>76</b>	<b>149</b>

**Not 23 Upparbetad men ej fakturerad intäkt**

	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
<b>Uppdrag med successiv vinstavräkning</b>		
Upparbetade intäkter	43 620	23 077
Fakturerat belopp	-31 286	-13 561
<b>Redovisat värde</b>	<b>12 334</b>	<b>9 516</b>

**Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna intäkter	4 272	2 306	0	0
Förutbetalda kostnader	1 630	1 382	464	831
	<b>5 902</b>	<b>3 688</b>	<b>464</b>	<b>831</b>

## Not 25 Förändring av eget kapital

Koncernen	Aktiekapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2013-01-01	30 000	274 720	5 775	310 495
Årets resultat	0	54 899	-736	54 163
<b>Utgående balans 2013-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>329 619</b>	<b>5 039</b>	<b>364 658</b>
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Lämnad utdelning	0	-15 000	0	-15 000
Omräkningsdifferenser	0	-6 559	1 173	7 732
Årets resultat	0	45 471	-778	44 735
<b>Utgående balans 2014-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>366 649</b>	<b>5 434</b>	<b>402 083</b>

Moderföretaget	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2013-01-01	30 000	6 000	140 288	24 390	200 678
Överföring resultat föregående år	0	0	24 390	-24 390	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-15 000	0	-15 000
Årets resultat	0	0	0	43 688	43 688
<b>Utgående balans 2013-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>6 000</b>	<b>149 678</b>	<b>43 688</b>	<b>229 366</b>
Överföring resultat föregående år	0	0	43 688	-43 688	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-15 000	0	-15 000
Årets resultat	0	0	0	31 382	31 382
<b>Utgående balans 2014-12-31</b>	<b>30 000</b>	<b>6 000</b>	<b>178 366</b>	<b>31 382</b>	<b>245 748</b>

## Not 26 Obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31
Periodiseringsfond avsatt 2012	1 460	1 460
Periodiseringsfond avsatt 2013	11 170	11 170
Ackumulerade överavskrivningar	957	1 587
	<b>13 587</b>	<b>14 217</b>

## Not 27 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen*				
Skulder till kreditinstitut	2 426 244	2 316 530	1 503 773	1 408 772
Övriga skulder	62 101	62 101	15 500	15 500
	<b>2 488 345</b>	<b>2 378 631</b>	<b>1 519 273</b>	<b>1 424 272</b>
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till varav utnyttjad	34 000 0	34 000 0	20 000 0	20 000 0

\*Lån i koncernen med formell kapitalbindning understigande ett år ingår med 1 103,7 mkr (1 011,7 mkr).

Lånestockens genomsnittliga bindningstid för ränta på balansdagen uppgår i koncernen till 39 (43) månader.

**Not 28 Fakturerad men ej upparbetad intäkt**

	Koncernen	
	2014-12-31	2013-12-31
<b>Uppdrag med successiv vinstavräkning</b>		
Upparbetade intäkter	3 267	42 510
Fakturerat belopp	-7 272	-45 348
<b>Redovisat värde</b>	<b>-4 005</b>	<b>-2 838</b>

**Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna personalkostnader	12 721	12 188	3 375	3 219
Upplupna räntekostnader	7 386	8 773	5 183	5 833
Förutbetalda hyresintäkter	48 383	46 919	3 803	2 901
Övriga poster	16 826	13 822	2 438	1 113
	<b>85 316</b>	<b>81 702</b>	<b>14 799</b>	<b>13 066</b>

**Not 30 Ställda säkerheter**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
<b>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</b>				
Företagsinteckningar	9 000	9 000	0	0
Fastighetsinteckningar	2 578 548	2 482 058	1 525 507	1 430 507
	<b>2 587 548</b>	<b>2 491 058</b>	<b>1 525 507</b>	<b>1 430 507</b>
<b>Säkerheter ställda för annat:</b>				
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	1 196	928	76	149
	<b>1 196</b>	<b>928</b>	<b>76</b>	<b>149</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>2 588 744</b>	<b>2 491 986</b>	<b>1 525 583</b>	<b>1 430 656</b>

**Not 31 Ansvarsförbindelser**

	Koncernen		Moderföretaget	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	0	0	7 177	6 163
Övriga borgensförbindelser	7 177	6 163	0	0
Ansvar som bolagsman för handels- och kommanditbolags skulder	0	0	64 034	52 265
	<b>7 177</b>	<b>6 163</b>	<b>71 211</b>	<b>58 428</b>

**Not 32 Upplysningar om finansiella instrument***Säkringsredovisning*

Koncernen har ingått räntederivatavtal om nominellt 1 532 mkr (1 936 mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Verkliga värden på derivatavtalen uppgår på balansdagen till 1 683 mkr (1 989 mkr).

Då derivatavtalen ingåtts i säkrings syfte redovisas inte värdet av dessa i balansräkningen.



**Not 33 Nyckeltalsdefinitioner***Justerat eget kapital*

Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.

*Avkastning på eget kapital*

Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

*Soliditet*

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

*Soliditet justerad*

Justerat eget kapital (inkl övervärde fastigheter) i procent av balansomslutning (inkl övervärde fastigheter).

Göteborg den 24 april 2015

Reine Rosén  
*Styrelseordförande*

Johan Rosén

Per Rosén

Thomas Lundh  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 april 2015  
Ernst & Young AB

Stefan Kylebäck  
*Auktoriserad revisor*

Inger Sjöberg  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Ernst Rosén AB, org. nr 556190-8772

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ernst Rosén AB för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 48-73.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen.

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ernst Rosén AB för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

## Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

## Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

## Uttalanden

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

Göteborg den 24 april 2015

Ernst & Young AB

Stefan Kylebäck  
Auktoriserad revisor

Inger Sjöberg  
Auktoriserad revisor



# STYRELSE OCH LEDNING



**THOMAS LUNDH** född 1954

Styrelse & ledningsgrupp **Ernst Rosén AB**

Civilekonom, fastighetsjurist. Verkställande direktör sedan 2006.

Ekonomichef 1988–1993, fastighetschef 1994–2006.

Övriga uppdrag: Ledamot i Göteborgskretsen, Fastighetsägarna Göteborg Första Regionen, styrelseledamot Örgryte Bostads AB, Aranäs AB.



**REINE ROSÉN** född 1951

Styrelse **Ernst Rosén AB**

Byggnadsingenjör. Styrelseordförande sedan 2006.

Styrelseledamot 1984–2006. Verkställande direktör 1994–2006.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Rabbalshede Kraft AB sedan 2007, styrelseledamot i Aranäs AB.



**JOHAN ROSÉN** född 1978

Styrelse & ledningsgrupp **Ernst Rosén AB**

Fastighetsförvaltare. Styrelseledamot sedan 2007. Styrelsesuppleant

2006–2007. Verkställande direktör Flodén Byggnads AB och vice

VD Ernst Rosén AB sedan 2014. Chef affärsområde Lerum/Alingsås

2008–2014. Övriga uppdrag: Styrelsesuppleant i Örgryte bostads AB,

styrelsesuppleant i Aranäs AB.



**PER ROSÉN** född 1981

Styrelse **Ernst Rosén AB**

Copywriter, fastighetsförvaltare. Styrelseledamot sedan 2007.

Styrelsesuppleant 2006–2007. Marknadsansvarig Ernst Rosén AB sedan

2014. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Örgryte IS och Hammarviken AB.



**BIRGITTA HANNING** född 1967  
Styrelse & ledningsgrupp **Ernst Rosén AB**  
Civilekonom. Adjungerad i styrelsen sedan 1995.  
Administrativ chef sedan 2007. Koncerncontroller 1994–2007.



**ANDREAS EKSTRAND**  
Ledningsgrupp **Ernst Rosén AB**  
Förvaltningschef. Anställd 2007.



**DANIEL HOLMÉN**  
Ledningsgrupp **Ernst Rosén AB**  
Chef Teknisk Förvaltning.  
Anställd 2011.



**LINDA PETERSSON**  
VD **Näås Fabriker AB**  
Anställd 2012.



**JONAS HÅKANSSON**  
VD **Aranäs AB**  
Anställd 2009.



**PETER TEIFFEL**  
VD **Deer Mountain Golf AB**  
Anställd 2006.



**CECILIA ANDERSSON**  
Chef Projektutveckling, **Ernst Rosén Projektutveckling AB**  
Anställd 2014.







Box 135, SE - 401 22 Göteborg | **BESÖKSADRESS** Stampgatan 20  
**TELEFON** 031-80 60 80 | **E-POST** info@ernstrosen.se

[www.ernstrosen.se](http://www.ernstrosen.se)