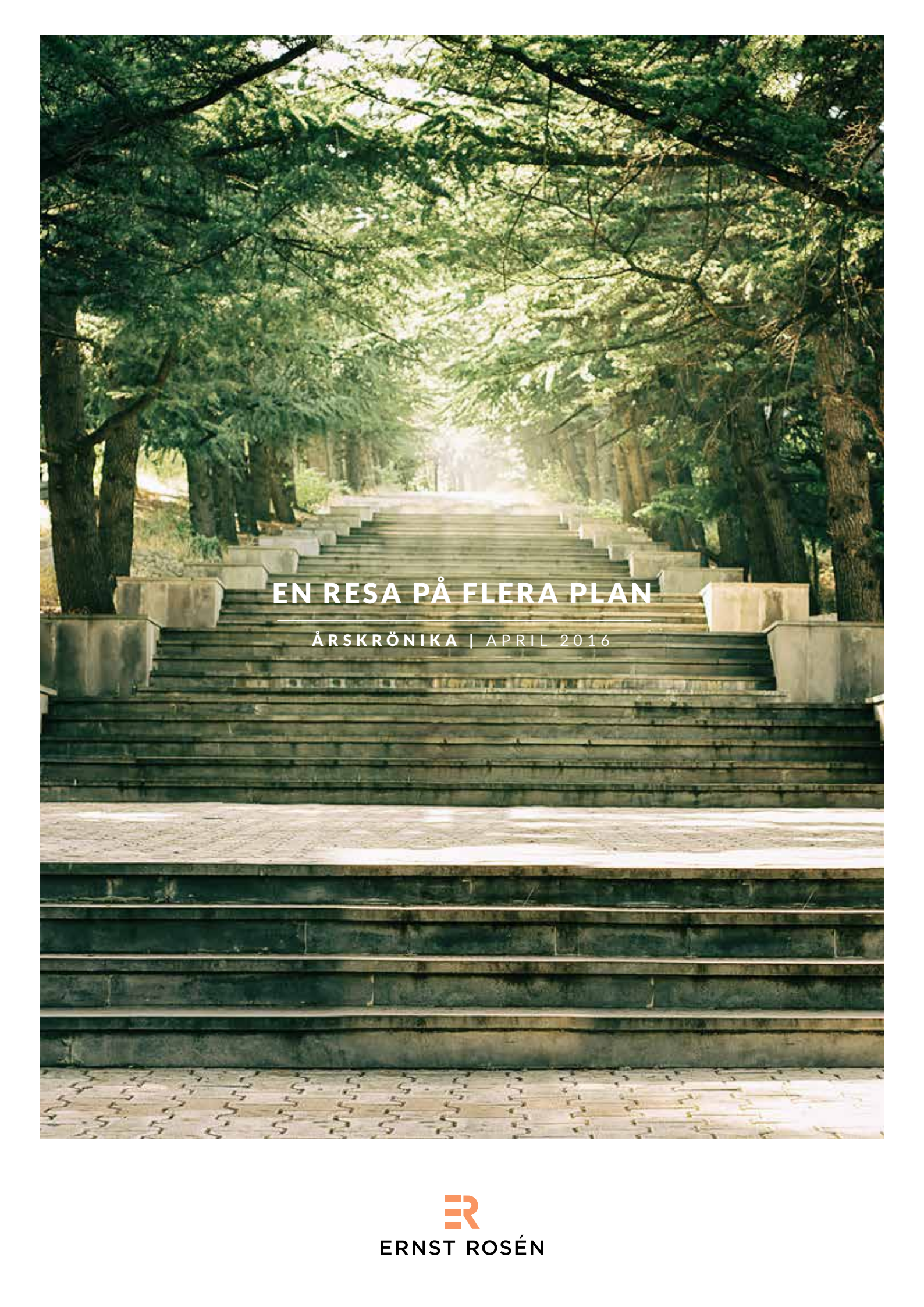




EN RESA PÅ FLERA PLAN

ÅRSKRÖNIKA | APRIL 2016



ERNST ROSÉN

GÖTEBORG APRIL 2016 © ERNST ROSÉN AB

Produktion och idé: Ernst Rosén AB & Sould Reklambyrå

Text: Ernst Rosén

Foto: Ernst Rosén om inget annat anges

Kartor: Kartena AB

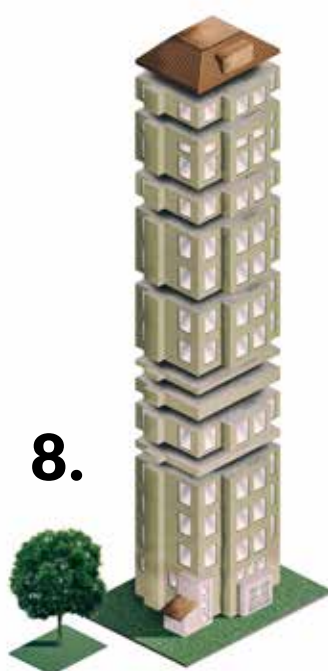
Tryck: Cela Grafiska AB

EN RESA PÅ FLERA PLAN

ÅRSKRÖNIKA | APRIL 2016

INNEHÅLL

En del av vad som händer just nu	6
Välkommen till Ernst Roséns värld	7
Vad gör Ernst Rosén?	8
Det är vi som gör det	10
Allt för våra hyresgäster	12



Ombyggnation – På flera plan	18
Steg i riktning mot framtiden	20
Beslut för vår natur	22
Ernst Rosén bygger – Bostäder och stad	24
Arkitektur skapar stadsliv	26
Bo, leva och utvecklas	28
Samhällsbyggaren i Kungsbacka – Aranäs	30
Flodéns – Bygger med trygghet och glädje	32
Nääs Fabriker – En plats att mötas	34
Här finns vi	39
Våra hus	45
Ernst Rosén i siffror	48



EN DEL AV ALLT SOM HÄNDER JUST NU

En ny stadsdel för 10 000 människor

Ernst Rosén har fått förtroendet att vara med i utvecklingen av en ny stadsdel på överdäckningen av Götaleden. Förutsättningarna för markanvisning var att skapa en attraktiv kvartersbebyggelse, en blandstad med mångfald i boende och ekologisk hållbarhet. 2025 ska kvarteren stå klara för alla de människor som ska bo, leva, trivas och arbeta här.

Ernst Rosén i toppen

Resultatet i bostadsenkäten 2015, som skickades ut till hyresgästerna i Göteborg, Alingsås och Lerum visar att vi med drygt 87 % i serviceindex fortsatt ligger i den absoluta toppen bland Sveriges hyresvärdar.

Bäst i Sverige!

2015 var Aranäs det företag som hade mest nöjda hyresgäster i Sverige enligt den årliga hyresgästundersökningen som genomförs av AktivBo. På AktivBo Benchmark Event i februari 2016 tog Aranäs hem högsta pris för högsta serviceindex både för bostäder och lokaler. En unik prestation!

Nya delägare

Ernst Rosén överlåter 2015 hälften av ägandet i Flodén Byggnads AB till Byggruppen Väst i Landvetter AB. De nya ägarna tillför bolaget mångårig branschfarenhet och värdefull kompetens.

Nordostpassagen redo för nya förvaltningsår

Lagom till sommaren 2016 är de sista av 48 lägenheter på Nordostpassagen ombyggda och klara för inflytt. Nöjda hyresgäster i nya lägenheter! Ombyggnationen har omfattat allt i lägenheterna, rörstammar, el-, värme-, vatten- ventilationssystem, tätskikt, ytskikt, kök, gästtoaletter och badrum.

På 7:e plats

Tidningen Golf Digest placerade Vallda Golf & Country Club som sjunde bästa golfanläggning i Sverige 2015 när de rankar Sveriges 50 bästa banor. "Få andra svenska banor, kanske ingen, ger möjligheten att välja en spelplan som också fungerar på de brittiska öarnas bästa linksbanor".

Nääs Fabriker på 6:e plats i Sverige

När över en miljon gästomdömen sammanställs av hotellbokningssatjen Trivago listar de Nääs Fabriker Hotell och Restaurang på sjätte plats bland Sveriges tio bästa hotell.

"Vackert beläget intill sjön Sävelången, ligger Nääs Fabriker i Tollered, inhyst i ett gammalt bomullsspinneri från 1800-talet. Tack vare sin historia är hotellmiljön unik i sitt slag och erbjuder bland annat rum med över fem meters takhöjd och takterrass med utsikt över sjön", skriver Trivago.

Ett steg närmare byggnation av 57 vindkraftverk för produktion av 197 MW förnyelsebar el

Rabbalshede Kraft har beviljats tillstånd av Länsstyrelsen i Västernorrlands län att bygga vindparken Åndberg vid Lillhärdal i Härjedalen. Vindparken kan komma att omfatta upp till 57 vindkraftverk där varje verk kommer byggas med en totalhöjd på 180 meter.

Aranäs bygger stad

I år påbörjas byggnationen av Kvarteret Valand, där Aranäs skapar en ny stadsdel som knyter samman Innerstaden och Kungsmässan.

En blandstad med ett attraktivt boende i 150 hyresrätter, 150 bostadsrätter och på 13 000 m² kommersiell yta ges förutsättningar för butiker, restauranger, caféer och kontor att etablera sig för att tillgodose stadens behov.

Fallskyddslösningar i USA

2015 gick Ernst Rosén in som hälftenägare i SafetyRespects etablering på USA-marknaden. SafetyRespect AB utvecklar, tillverkar och tillhandahåller idag fallskyddslösningar till byggbranschen i Sverige, Norge och Turkiet.



VÄLKOMMEN TILL ERNST ROSÉNS VÄRLD



I din hand har du vår årskrönika för 2015. I den berättar vi om oss, vad vi gör, hur vi gör, vad vi vill och om det som är viktigt för oss.

I år har vi valt att fokusera på hållbarhet, ett aktuellt ämne som många pratar om. Tidigare användes ofta ordet miljö, men hållbarhet har en mycket bredare innebörd. Det vi beslutar och genomför behöver göras såväl utifrån ett ekologiskt, socialt som ekonomiskt perspektiv.

För Ernst Rosén är hållbarhet inget nytt. Långsiktighet har sedan länge varit ett ledord för oss och i det närmaste synonymt med hållbarhet. Ni som är våra hyresgäster är i fokus och för att möta er även i framtiden tar vi ansvar i våra strategiska planer och beslut. Vi måste kunna leverera ett tryggt boende där alla trivs och där vi genom riktade insatser strävar efter att minska vår påverkan på miljön. Detta gör vi med långsiktig ekonomisk stabilitet, FÖR BOENDE IDAG, OCH IMORGON.

Därför känner vi oss trygga med att vi i vår nyproduktion bidrar till utvecklingen av en på alla plan hållbar stadsdel i Centralenområdet. Det kommer att göra skillnad för de människor som i framtiden bor och arbetar på den då överdäckade Götaleden. Att vara med och bygga en stad för alla att trivas i och skapa en boendemiljö som står sig i generationer är viktigt för oss. Vi vet att vi redan idag levererar hållbarhet till alla våra befintliga hyresgäster som bor eller verkar hos oss. Våren 2015 genomförde vi vår 17:e bostadshyresgästenkät och resultatet visar återigen att vi är en av Sveriges mest uppskattade hyresvärdar. Enkäterna är ett viktigt

Vi måste kunna leverera ett tryggt boende där alla trivs och där vi genom riktade insatser strävar efter att minska vår påverkan på miljön.

VD

verktyg för att prioritera rätt när vi utvecklar våra erbjudanden. När vi nu går in i en fas där vi successivt bygger om en stor del av våra fastigheter är det mycket viktigt för oss att genom dialog med er som är våra hyresgäster behålla det förtroende vi byggt upp, och så långt möjligt tillgodose de behov ni som hyresgäster har. Det är med glädje vi möter alla nöjda hyresgäster som under 2014-2016 flyttar in i drygt 160 ombyggda lägenheter på Vega-gatan och Nordostpassagen.

Att ha en egen bostad är verkligen ingen självklarhet i Sverige idag. Bristen på hyresrätter är enorm och efterfrågan på bostadsrätter är fortsatt mycket hög. När vårt hälftenägda fastighetsbolag Aranäs färdigställer 88 bostadsrätter i den nya stadsdelen Kolla Parkstad i Kungsbacka sommaren 2016, är de flesta sedan länge sålda. När vi får en hyreslägenhet ledig i Göteborg får vi från Boplatstusentals sökande så självklart ska vi fortsätta att bygga fler bostäder, både hyresrätter och bostadsrätter.

Sist men inte minst vill jag påpeka att när jag skriver ordet "vi" omfattar det framförallt alla medarbetare som med ett fantastiskt engagemang och med hög kompetens åstadkommer alla våra goda resultat idag. De lägger grunden till att Ernst Rosén kommer att leverera även i framtiden.

Nu är det dags för er att bilda er en egen uppfattning om Ernst Rosén genom att bläddra vidare i vår krönika.

Trevlig läsning!

Thomas Lundh

VD

VAD GÖR ERNST ROSÉN?

Ernst Rosén är ett av de större privatägda fastighetsbolagen i Göteborg. Bolaget grundades på 50-talet av just byggmästaren Ernst Rosén. Idag är fjärde generationen verksam i bolaget och bygger för framtiden.

Med hyresgästen i fokus äger, förvaltar och utvecklar Ernst Rosén fastigheter i hela Storgöteborg. Fastigheterna är främst belägna i de centrala delarna av Göteborg, Alingsås, Lerum och Kungälv.

Mark och fastigheter utvecklas för nyproduktion av bostäder under varumärket Ernst Rosén i hela regionen utom i Kungälv. Där drivs verksamheten tillsammans med Ivar Kjellberg Fastighets AB under bolagsnamnet Aranäs AB. Aranäs är nog mest känt som ägare till det prisbelönta och populära köpcentret Kungälvsmässan. Men också för sin aktiva roll att utveckla mark till stadsdelar, bostäder och verksamhetslokaler i den snabbt

växande kommunen. En fastighet som utmärker sig i Ernst Roséns fastighetsbestånd är Nääs Fabriker, den anrika textilfabriken som omvandlats till en omtalad mötesplats med en av Sveriges bästa hotell- och konferensanläggningar. Ett hotell som drivs med samma kundfokus mot hotellgäster som mot hyresgästerna till övriga butiks- och verksamhetslokaler på området.

Ernst Rosén äger tillsammans med Byggruppen Väst i Landvetter AB även det byggmästargrundade byggbolaget Flodéns som utför både entreprenader och stöttar fastighetsägare i hela Storgöteborg med utveckling och underhåll.

Inte nog med det, vid sidan av fastighets- och byggbranschen engagerar sig Ernst Rosén med finansiell styrka, mod och kreativitet även i andra verksamheter för utveckling på andra plan.

Örgryte Bostads AB

Ernst Rosén är en av fem delägare till Örgryte Bostad AB som äger, utvecklar och förvaltar fastigheten Prästgårdsängen i Örgryte, Göteborg med 442 lägenheter.

Ernst Rosén Projektutveckling

Ernst Rosén utvecklar fastigheter och mark för nybyggnation av bostäder.

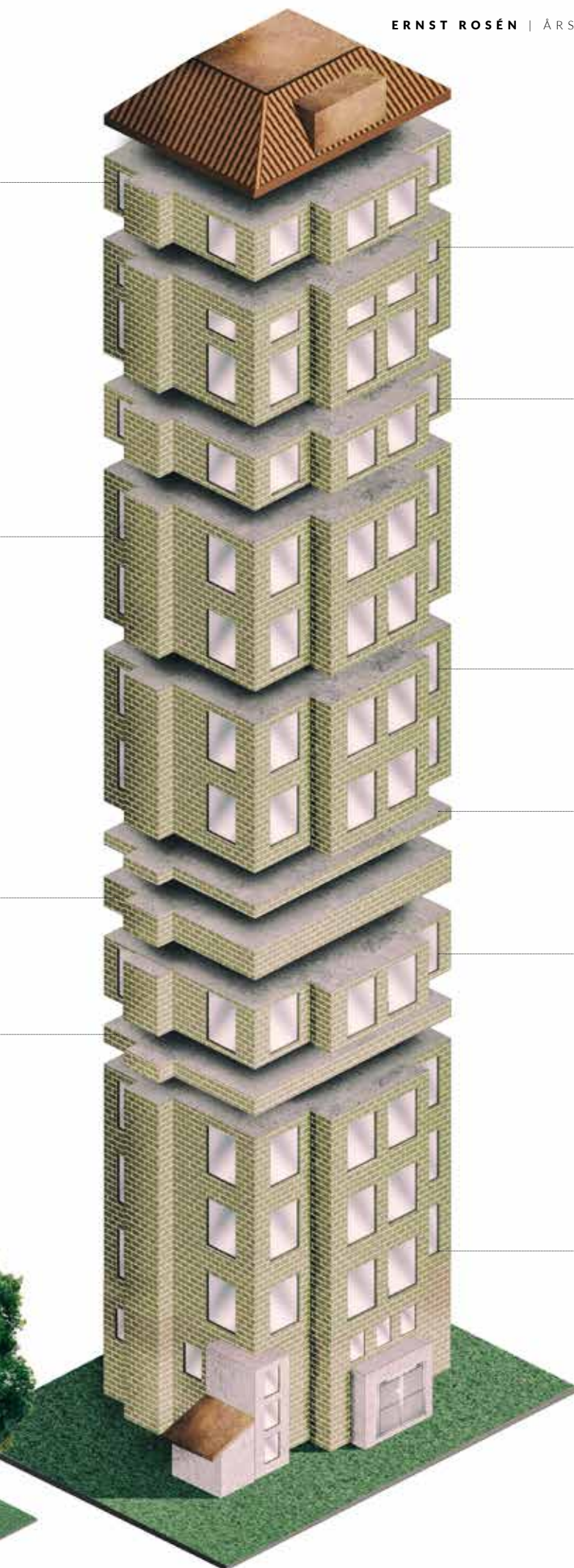
Vallda Golf & Country Club

Ernst Rosén äger och driver den skotskinspirerade artonhålsbanan i Vallda utanför Kungälv.

California Rosen

Ernst Rosén äger till 75 % en företagspark i Ocean Side norr om San Diego, USA. I företagsparken hyr ett 40-tal småföretagare lokaler för kontor, lager eller tillverkning.





Näås Fabriker

Ernst Rosén äger, utvecklar och driver Näås Fabriker, mötesplatsen med hotell- och konferensanläggning, lokaler och butiker.

Flodéns

Ernst Rosén bedriver byggverksamhet genom det hälftenägda Flodén Byggnads AB.

Aranäs Fastigheter

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

SafetyRespect USA

Ernst Rosén är hälftenägare i SafetyRespects etablering på USA-marknaden. SafetyRespect AB utvecklar, tillverkar och tillhandahåller fallskyddslösningar till byggbranschen.

Rabbalshede Kraft

Ernst Rosén är en av de större aktiva delägarna i vindkraftsbolaget Rabbalshede Kraft AB. Bolaget producerar förnybar el samt projekterar och etablerar landbaserade vindparker i hela Sverige. Projektportföljen omfattar vindparker med potential att producera 3 TWh el per år.

Ernst Rosén Fastighetsförvaltning

Ernst Roséns kärnverksamhet är att äga, förvalta och utveckla befintligt fastighetsbestånd.

DET ÄR VI SOM GÖR DET

NÅGRA AV MEDARBETARNA I ERNST ROSÉNKONCERNEN

ANNA-LENA MOLIN ▶
Kundansvarig, Ernst Rosén



SONNY HILDÉN
Hantverkare, Ernst Rosén



**CHRISTIAN DANIELSSON &
EMIL PETERSSON**
Fastighetsskötare, Aranäs



**MAGNUS
ANDERSSON** ▶
Kökschef, Nääs
Fabriker Hotell &
Restaurang



JOHAN ROSÉN
Vice VD, Ernst
Rosén



BIRGITTA HANNING
Administrativ chef,
Ernst Rosén



◀ **LINDA PETERSSON**
VD, Nääs Fabriker



ÉLISABETH NILSSON,
hyresadministratör och **JENS
LUNDÉN,** Teknisk förvaltare,
Ernst Rosén



CHRISTOFFER MATTSSON
Fastighetsansvarig, Ernst Rosén



PER ROSÉN
Marknadschef, Ernst Rosén



**JONAS
HÅKANSSON**
VD, Aranäs



◀ **PETER TEIFFEL**
VD, Vallda Golf &
Country Club

REINE ROSÉN ▶
Styrelseordförande,
Ernst Rosén



◀ **MARCUS JOHANSSON**
Platschef, Flodéns

MIA SALMI, Ekonomiansvarig,
Vallda Golf & Country Club

LINDA SOOVIK

Husfru och kvalitetsansvarig,
Nääs Fabriker Hotell & Restaurang

ULRIKA FREDRIKSSON

Uthyrare, Aranäs



▲ **NIKLAS ANDERSSON**, Green keeper,
STEFAN NILSSON, Course manager och
ALEXANDER JARNEBJÖRK, Mekaniker, Vallda
Golf & Country Club

**ANDREAS EKSTRAND**

Fastighetschef, Ernst Rosén



▲ **THOMAS LUNDH**
VD, Ernst Rosén



▲ **CECILIA ANDERSSON**
Chef Projektutveckling,
Ernst Rosén Projektutveckling



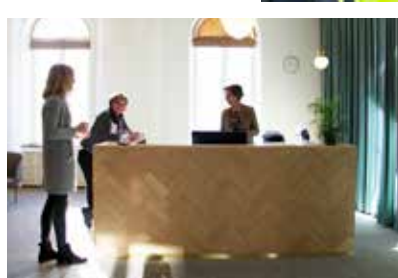
▲ **SUSANNE MELIN**
Platschef, Flodéns



▲ **HELEN EKLUND**, Ekonomi-
chef och **ALF LINDEBERG**,
Chef Fastighetsutveckling,
Aranäs



▲ **JESSICA BENGTSOON**
Marknadskoordinator,
Nääs Fabriker



▲ **AGNETA LÖFMAN**, Informationssamordnare,
BIRGITTA HANNING, Administrativ Chef
samt **BENTE KARLSEN**, Receptionsansvarig



▲ **HELENA BERGGREN**, Controller och
ANDERS WOODALL Förvaltningschef, Aranäs



▲ **ANDERS DARRELL**, Chef Teknisk förvaltning
och **JOHAN SÖDERQVIST**, Projektledare
Fastighetsutveckling, Ernst Rosén



▲ **ROBERT TURESSON**
Snickare, Flodéns



▲ **JONAS LUNDIN & MIKAEL ASPLUND**, Fastighets-
ansvariga samt **ANNIKA ANDERSSON** Städansvarig,
Ernst Rosén



ALLT FÖR VÅRA HYRESGÄSTER

GÖTEBORG, ALINGSÅS & LERUM

Det vi kallar Ernst Rosén Förvaltning är ett 30-tal medarbetare som levererar boende, verksamhetslokaler och parkeringsmöjligheter till 3 200 hyresgäster i de centrala delarna av Göteborg, Alingsås och Lerum.

Med hjälp av 58 fastigheter som inrymmer 2 395 lägenheter, 406 verksamhetslokaler och 1 956 garageplatser levereras en servicekvalitet som sedan flera år ligger bland de bästa i Sverige. Nyckeln till att lyckas med detta är enkel, att lyssna på kunden, vår hyresgäst. Det gör vi med hjälp av regelbundna hyresgästenkäter. De ger oss en samlad bild av vad som betyder mest för att på så sätt rikta våra insatser rätt mot det håll som också uppskattas mest.

Hyresgästenkäterna är dock bara ett

sätt att kommunicera med våra hyresgäster. För att hålla vår höga servicegrad krävs att vi som hyresvärd också i vardagen är tillgängliga och lyhörda. Det är mot den bakgrunden som vi tycker att det är så viktigt att i all dialog möta våra hyresgäster med egen personal.

Våra fastighetsansvariga i våra områden är de som framförallt är tillgängliga för hyresgäster under hyrestiden för att allt ska fungera som avtalat. Till deras stöd finns de tekniska förvaltarna som arbetar med fastigheternas underhåll och funktion på ett sätt som gör att vi kan ta ett långsiktigt ansvar ur både ett kundmässigt, tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt perspektiv. De ansvarar även för att våra engagerade entreprenörer och leverantörer

är insatta i vad som är viktigt för just våra hyresgäster. Våra kundansvariga är den första personen som våra nya hyresgäster träffar hos Ernst Rosén och det är de som hanterar alla större förändringar i bostaden eller lokalen, både i samband med inflyttning och sedan under hyrestiden.

Boendet är ju bland det viktigaste för varje människa därför lägger vi stor betydelse vid att i god tid informera våra hyresgäster om vad som händer och sker kring boendet. Ibland kan det vara insatser som stör och ibland är det något man efterfrågar. Att få rätt information i rätt tid har också naturligtvis stor betydelse för våra lokalhyresgäster för att de så obehindrat som möjligt ska kunna driva sina affärsverksamheter.



NORDOSTPASSAGEN REDO FÖR NYA FÖRVALTNINGSÅR

Strax efter gårdsloppisen sensommarn 2015 var det dags för de första hyresgästerna på Nordostpassagen att flytta till tillfälligt boende för att ge plats för den nödvändiga ombyggnationen av totalt 48 lägenheter. De sista lägenheterna står klara för återflytt lagom till försommarn 2016.

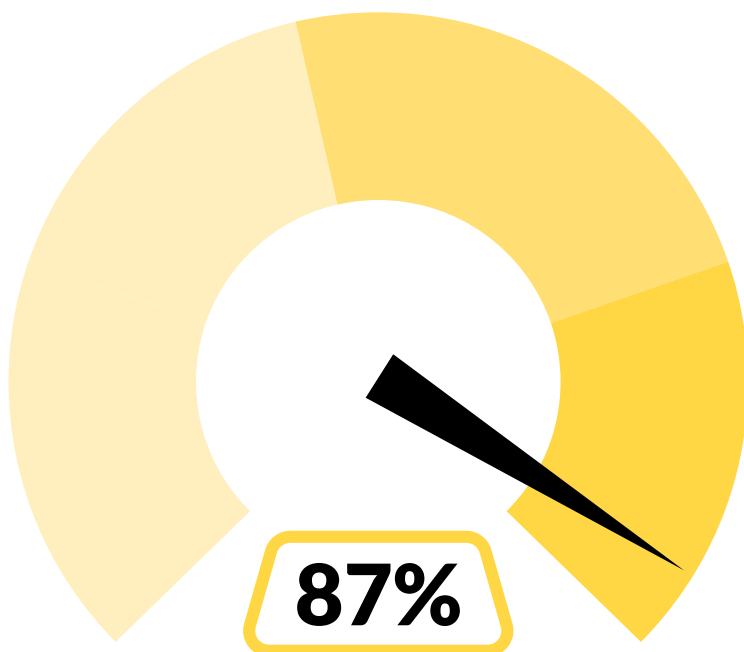
SÅ HÄR TYCKER ERNST ROSÉNS HYRESGÄSTER

Enkäten till våra bostadshyresgäster 2015 gav ett resultat på 87,1 % i serviceindex.

2016 är det åter dags att genomföra en enkät till våra lokalhyresgäster.

Ernst Roséns enkätresultat	LOKAL			BOSTAD		
	2014	2012	2010	2015	2013	2011
Serviceindex	89,9	88,0	85,9	87,1	87,4	87,9
Ta kunden på allvar	89,9	88,6	86,5	91,5	92,3	91,9
Trygghet	93,5	95,0	93,6	85,2	84,2	86,1
Rent och snyggt	88,6	82,5	84,8	82,3	82,5	83,9
Hjälp när det behövs	89,9	86,2	81,9	90,3	90,9	91,6
Produktindex	78,3	82,3	82,1	77,9	77,9	78,6
Lägenhet/Lokal	77,5	80,9	82,5	74,7	74,4	75,4
Allmänna utrymmen	84,2	83,3	80,6	88,2	89,8	88,2
Utemiljö	74,9	87,9	84,5	77,2	75,4	78,7
Attraktivitet	95,7	91,9	90,6	98,0	97,1	98,0
Profil	88,4	89,5	85,6	89,3	87,2	89,7
Prisvärdhet / Valuta för hyran	94,4	87,9	80,2	79,6	74,6	78,0
Trend	89,9	88,3	84,3	87,9	88,9	89,8

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.



ERNST ROSÉN I TOPPEN

Resultatet i vår bostadsenkät 2015 visar att vi med drygt 87 % i serviceindex fortsatt ligger i topp bland Sveriges hyresvärdar.



TRYGGT OCH SÄKERT

Det kan vara hyresgästerna som fick nytt låssystem på Drottninggatan i Alingsås eller alla de som fick nya låssystem till sina källare som bidrog till att 3 av 100 hyresgäster tycker att personlig trygghet i källare har förbättrats sedan vi frågade sist.



Anders & Johan

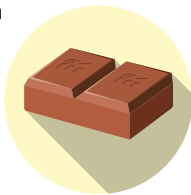
DELAT ANSVAR

Anders Darrell med erfarenhet både som Teknisk förvaltare och kundansvarig hos oss tar 2015 som Chef Teknisk förvaltning ett helhetsansvar för tillsyn och skötsel och löpande underhåll av fastigheterna. Johan Söderqvist tillträdde som Projektledare Fastighetsutveckling 1 mars 2016 och arbetar med att planera och genomföra de långsiktiga mer omfattande ombyggnationerna av fastighetsbeståndet som vi står inför.



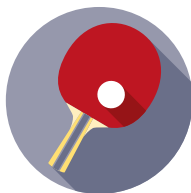
NÄR HISSEN SLUTAR GÅ...

...är det naturligtvis mindre bra, men ibland måste även hissar skötas om. På Utlandagatan drabbades dock hyresgästerna längre än planerat, som ursäkt överlämnade vi en chokladkartong till hyresgästerna lagom till jul.



GODA GRANNAR

3 av 100 hyresgäster i senaste hyresgästenkäten tycker att kontakterna med grannarna förbättrats, kanske har hyresgästernas initiativ till pingisbordet i hobbyrummet på Anders Zornsgatan 25 bidragit till detta.



RENT OCH SNYGGT

Ibland hjälper vi våra hyresgäster med storstädningen genom att ställa ut containers vid fastigheten för det som ska slängas och förmedlar kontakt med en rekommenderad städfirma/fönsterputsare för våra hyresgäster.



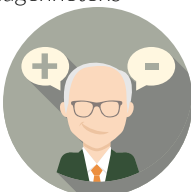
SÄKER ENTRÉ

På Redbergsvägen har 192 hyresgäster fått ett mer säkert porttelefonssystem.

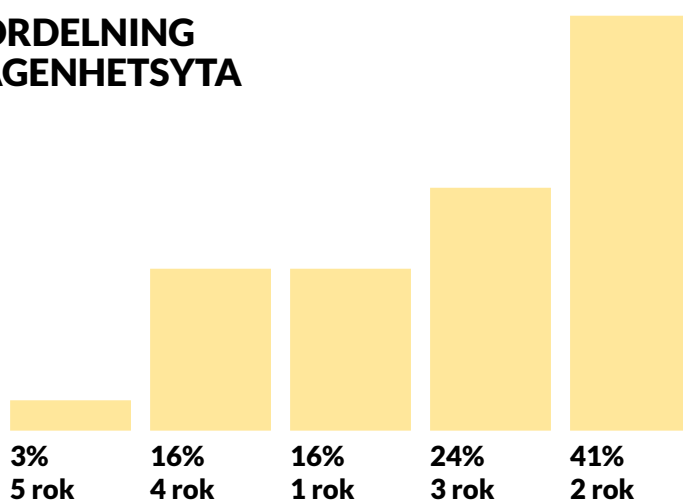


HYRAN, LÄGENHETEN OCH VÄRMEN

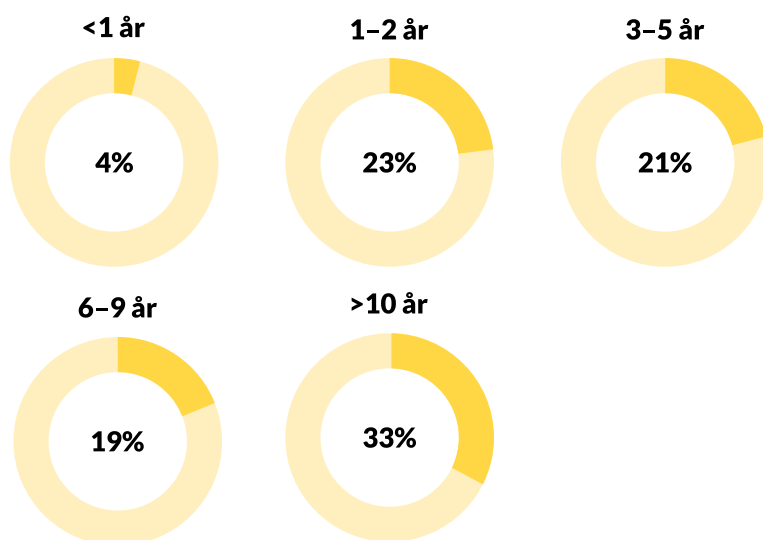
5 av 100 bostadshyresgäster tyckte i 2015 års enkät att de fick bättre valuta för hyrespengen och 4 av 100 hyresgäster var mer nöjda med lägenhetens underhåll än föregående mätning. Däremot var 5 av 100 hyresgäster mindre nöjda med värmen i lägenheten vintertid och detsamma var det med värmen sommartid.



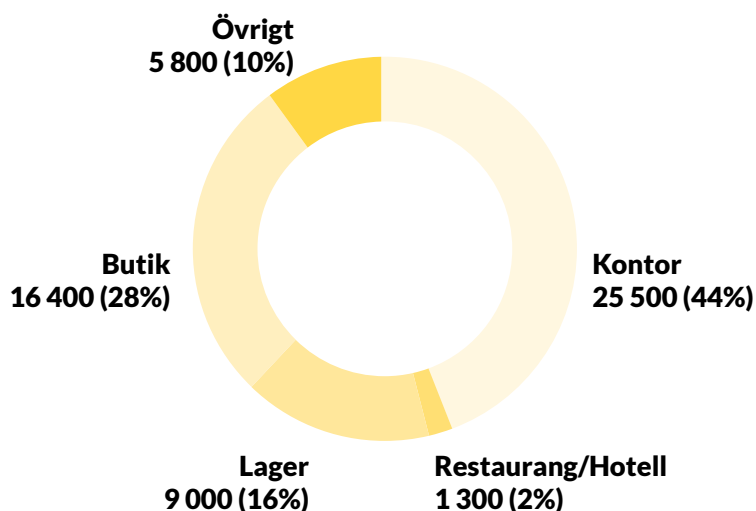
FÖRDELNING LÄGENHETSUTA



BOENDETID (Snittboendetid 9 år)



FÖRDELNING LOKALYTA (Totalt 58 000 m²)





KUNDANSVARIG ÅTER PÅ PLATS

I maj kan Jens Lundén åter ägna sig fullt ut åt jobbet som Teknisk förvaltare när han lämnar över det tillfälliga uppdraget som Kundansvarig till nyrekryterade Pernilla Klingström.



VI FORTSÄTTER ATT FRÅGA!

Våren 2016 frågar vi våra lokalhyresgäster för tredje gången i en enkät vad de tycker om oss. Både för att få feedback på genomförda förbättringsåtgärder och ledning i kommande utvecklingsarbete.



NY PÅ JOBBET

Christoffer Mattsson nyrekryterades 2015 som Fastighetsansvarig och möter nu i vardagen våra hyresgäster på Kungälvsgatan, Anders Zornsgatan, Mejerigatan och Stampgatan.



FLER LÄGENHETER

På Vegagatan 38 planerar vi att bygga om 200 m² lokaler till fyra eftertraktade studentlägenheter. Tre lägenheter med 1 rum och kokvrå och den fjärde lägenheten är en trevlig kompakt 2-rummare med kök.

ERNST ROSÉNS KVALITETSPOLICY

Ernst Rosén definierar kvalitet som graden av kundnytta vilket är grunden för allt vårt agerande. Det personliga engagemanget i dialogen med våra hyresgäster är nyckeln till våra hyresgästers förtroende för oss som hyresvärd.



ETT FOTO SÄGER MER ÄN TUSEN ORD

I höstnumret av hyresgästtidningen publicerades den vinnande bilden i fototävlingen på temat "Att trivas hos Ernst Rosén". Tagen av Malene och Hans över utsiktsplats i Lunden.



UNDER TAKÅSARNA

Advokatfirman Hurtig och Partners utökar sin verksamhet i våra lokaler på Stampgatan i Göteborg och byter från första våning till större anpassade lokaler på tredje plan.



NYMÅLAT

Ny målarfärg fick hyresgästerna i trapphuset på Plangatan och Nedre Fogelbergsgatan 4, i tvättstugan i kvarteret Enigheten, i entrén på Lilla Torget 3, i trapphuset och på fasad och fönster på Danska Vägen 69.



FITNESS EFTERFRÅGAS

I januari 2016 öppnade Fitness24Seven ännu ett gym hos Ernst Rosén, denna gång i den 1 100 m² stora lokalen på Färgaregatan i Alingsås.

ETT ENORMT BEHOV AV BOSTÄDER

Efterfrågan på våra hyresrätter har aldrig varit större, tusentals bostadssökande anmäler sitt intresse när vi lägger ut en ledig lägenhet i Göteborg på Boplat.



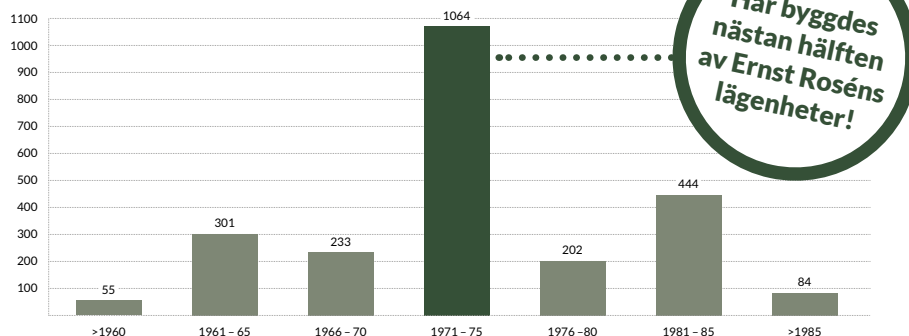
OMBYGGNATION

-PÅ FLERA PLAN

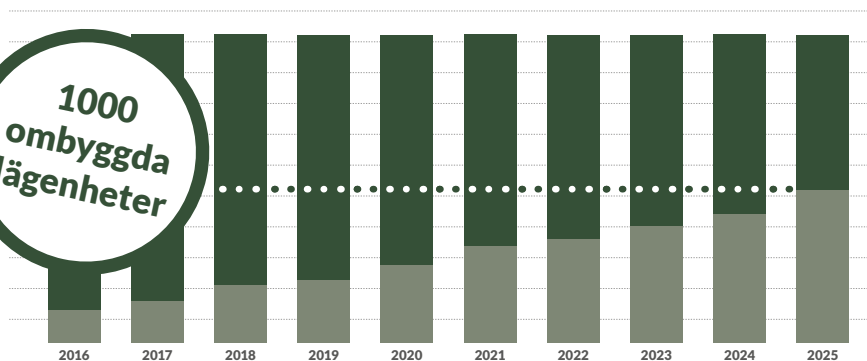
Ernst Rosén har som fastighetsägare ett långsiktigt perspektiv. Vi ska fortsätta äga och förvalta våra fastigheter för att också kunna erbjuda kommande generationer boende. Detta innebär att vi måste ha ett tydligt hållbarhetsperspektiv i vår förvaltning, miljömässigt, ekonomiskt och tekniskt samtidigt som vi måste tillgodose både våra framtida och befintliga hyresgästers behov. Efter ungefär 50 års förvaltning är det inte längre ekonomiskt eller funktionellt riktigt att fortsätta med felavhjälpande reparationer i en fastighet utan dags att göra mer genomgripande insatser som löser teknisk problematik med äldre konstruktioner och

installationslösningar. Insatserna görs med modern teknik, standard och funktion för att åter hålla för löpande förvaltning i nya 40-50 år. Nästan hälften av Ernst Roséns helägda fastighetsbestånd, de fastigheter som finns i Göteborg, Alingsås, Lerum är byggda under fem intensiva år i början av 1970-talet. Dessa hus är uppförda enligt den tidens byggnorm och standard. Lägenheterna har över åren underhållits väl men nu börjar det bli dags för större insatser. Under en tioårsperiod framöver behöver vi såväl genomföra mer omfattande underhåll på exempelvis tak, fasader, fönster, hissar som standardhöjande insatser på en större del av våra lägenheter.

Antal lägenheter / byggår



1000
ombyggda
lägenheter



Landshövdingemodellen

När? Befintlig hyresgäst har sagt upp hyresavtalet och det finns tekniska förutsättningar för att genomföra stambyte styckvis i den enskilda lägenheten (vanligt i Landshövdingehuset).

Vad görs? Hela den enskilda lägenheten byggs om. Kök, badrum/WC och ytskikt i övriga rum. Alla åtgärder görs till dagens standard och krav.

Hur? Ombyggnationen tar 8 veckor och därefter flyttar ny hyresgäst in.

Pluslägenhet

När? Befintlig hyresgäst har sagt upp hyresavtalet.

Vad görs? Hela den enskilda lägenheten byggs om förutom badrum och WC. Ytskikt i övriga rum renoveras, kök och elsystem byts ut till dagens standard och krav.

Hur? Ombyggnationen tar cirka 4 veckor och därefter flyttar ny hyresgäst in.

Totalombyggnad

När? Teknisk problematik i stora delar av lägenheten och större delen av lägenheterna, såsom risken för vattenläckor från uttjänta stammar eller omoderna tätskikt, ventilation-, värme- och elsystem som inte uppfyller krav på säkerhet eller funktion.

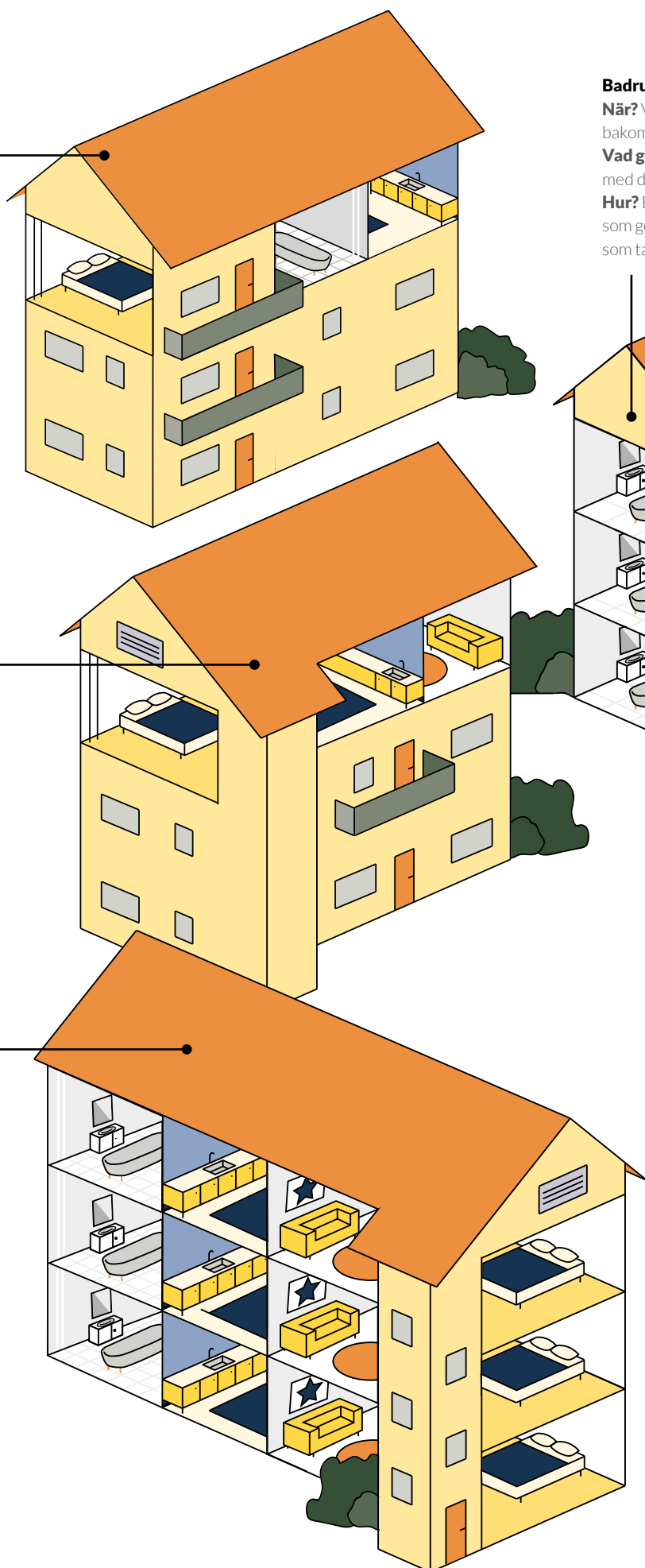
Vad görs? Alla lägenheter i en fastighet totalombyggs samtidigt. Hela lägenheten, kök, badrum/WC och ytskikt i övriga rum, ofta även ventilations- och värmesystem byggs om till dagens standard och krav. **Hur?** De befintliga hyresgästerna flyttar till alternativt boende som Ernst Rosén tillgodoser under ombyggnationen som tar 14-16 veckor.

Badrumsrenovering

När? Vattenläckor uppstår från uttjänta stammar eller omoderna tätskikt bakom synligt ytmaterial såsom kakel och klinker.

Vad görs? Alla badrum och WC rivs ut samtidigt i hela huset och återställs med dagens standard och krav samtidigt som stambyte görs i fastigheten.

Hur? Ernst Rosén tillgodoser alternativa lösningar till det egna badrummet som gör att det är möjligt att bo kvar i sin lägenhet under renoveringen som tar 8–10 veckor.



BRUKSVÄRDESSYSTEMET

Syfte: att skapa en skälig nivå på hyran ur hyresgästens synvinkel. Baseras på: standard, läge, skick, utemiljö, kvalitet på förvaltning och service.

Hur ändras hyran enligt bruksvärdessystemet?

- Den svenska modellen på hyresmarknaden bygger på bruksvärdessystemet och kollektiva hyresförhandlingar. Ernst Rosén har förhandlingsordning på samtliga sina fastigheter vilket innebär att hyran bestäms genom förhandling mellan marknadens parter; Branschorganisationerna Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.
- Ny hyresnivå för befintlig standard fastställs i de årliga hyresförhandlingarna. Dessa förs mellan parterna Hyresgästföreningen som företräder hyresgästerna och intresseorganisationen Fastighetsägarna.
- Vid mindre standardhöjningar såsom byte av köksluckor, installation av säkerhetsdörr osv höjs hyran med ett av parterna redan förhandlat tillägg.
- Vid större ombyggnationer som ger en standardhöjning bestäms en ny hyra i en särskild förhandling mellan parterna.

STEG I RIKTNING MOT FRAMTIDEN

Ibland kan man tro att det bara finns negativa nyheter när det gäller vår natur och miljö. Men det händer också mycket positivt, över hela världen och på olika nivåer. Nya tekniska lösningar, trender och förbättringar i stort och i smått som bidrar till en hållbar utveckling. En värdefull insikt och en av de stora utmaningarna i vår tid är att visa att vi alla kan bidra.

Nästan alla världens länder har förbättrat sin miljö under det senaste decenniet. De största framstegen har gjorts av utvecklingsländer och särskilt de afrikanska länderna söder om Sahara¹. Klimatförändringarna driver

på teknikutvecklingen, med ett mer genomtänkt livscykelperspektiv på det som produceras. I takt med att konsumenter och producenter tar ett ökat ansvar, får utvecklingen fart vilket också skapar en grogrund för bredare, internationella överenskommelser.

Överenskommelsen från klimatområdet i Paris 2015, som 195 länder står bakom, anses som en framgång till och med av svensk miljörelse.

Även om det fortfarande återstår mycket att göra på miljöområdet, inger de positiva nyheterna i stort och i smått ett hopp om en hållbar framtid.



▲ Befolkningstillväxten nämns ofta som det största hotet mot människan och miljön, men här har det verkligen hänt något. Idag får kvinnor i världen i genomsnitt 2,5 barn. 1963 var världsgenomsnittet 5 barn.²

◀ De globala koldioxidutsläppen bedöms ha minskat med 0,6 % 2015 – ett trendbrott. Det är första gången som de globala utsläppen minskar samtidigt som den ekonomiska tillväxten ökar. I EU har utsläppen minskat med 4,1 % per år under åren 2012-2014. Växlingen till produktion av förnybar energi är en av de främsta orsakerna.³

¹ Environmental Performance Index 2016 från Yale University

² Hans Rosling, Framtidens statistik, UR Play

³ supermiljöbloggen.se/Tidskriften Nature



Halterna av organiska miljögifter som PCB och dioxin i modersmjölk har sjunkit till ungefär en femtedel sedan 1970, med minskade hälsorisker och skadeverkningar på djurlivet som följd. PCB är förbjudet sedan länge men finns kvar i miljön och i kroppen under lång tid.⁴



I Kina stänger man 1 000 kolgruvor 2016, lika många som stängdes 2015. Inga nya kolgruvor kommer att öppnas inom de närmaste tre åren. Enligt en preliminär rapport minskade faktiskt de totala koldioxidutsläppen i Kina 2015.⁵



Konstgräs och ökenväxter ersätter vattenslukande gräsmattor. Miljövänlig grön färg får söndertorkade bruna gräsmattor att se ut som golfbanor. I Kalifornien i USA har vattenbristen efter flera års torka drivit på myndigheter och invånare att tänka kreativt och hitta nya lösningar.⁶



Det gäller att hitta alternativ. I Uppsala invigdes förra året en försöksanläggning för miljövänlig odling av jätteräkor. Odling av jätteräkor för export till västvärlden är den enskilt största orsaken till att de livsviktiga mangroveträskarna mellan land och hav huggs ned.⁷



Sedan 1990 har andelen försurade sjöar i Sverige minskat från 17 till 10 %⁸. Efter snart 40 års kalkning av sjöar och vattendrag kombinerat med kraftigt minskat surt nedfall ökar fisken åter i antal och fler arter trivs i de vatten som kalkats.⁹



Den globala elbilsförsäljningen förutspås att 46-dubblas innan 2017 – från dagens nivå på 114 000 plug in-elbilar till hela 5,2 miljoner enheter. I Norge är drygt 18 % av alla nya bilar som registreras elbilar, men antalet elbilar ökar även i Sverige.¹⁰

⁴ Livsmedelsverket
⁵ supermiljobloggen.se
⁶ dn.se

⁷ wwrf.se
⁸ naturvardsverket.se samt havochvatten.se

⁹ extrakt.se
¹⁰ miljoaktuellt.se

BESLUT FÖR VÅR NATUR

Hållbar utveckling handlar om att långsiktigt bevara vattnens, jordens och övriga ekosystems produktionsförmåga och att minska den negativa påverkan på naturen och människors hälsa. När vi bygger det stabila och dynamiska samhället där de grundläggande mänskliga behoven kan tillgodoses måste vi också

ha med oss hur vår natur påverkas. Det vi skapar idag ska även hålla för kommande generationer.

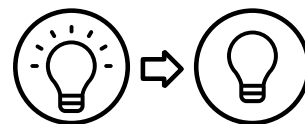
Ernst Roséns största påverkan på miljön varje år är när 240 000 m² ska värmas upp, när vi ska lysa upp i mörkret för drygt 3 000 hyresgäster, när 275 000 000 liter vatten rinner ut i avloppet och när vi ska

hantera 1 540 ton sopor. Våra fastigheter är alla barn av sin tid, men både när det är dags att bygga om och när vi sköter om dem så görs det med medvetna val. Val för att minska påverkan på miljön, precis som när vi bygger nya fastigheter idag. En medvetenhet som vi har med oss även i allt annat som vi engagerar oss i.



ÄNNU ETT VARMT ÅR

Den totala energianvändningen för våra fastigheter i Göteborg, Alingsås och Lerum var inte fullt lika låg som 2014. Men om man ser till den normalårskorrigerade energianvändningen då man justerar för vädereffekten, så sänktes användningen med över 2 %. Med målsättningen att alltid leverera 20 grader till alla våra hyresgäster lyckades vi med det tack vare bland annat bättre styrsystem och bättre fördelning av värmen i våra hus.



EARTH HOUR -SLÄCK LJUSET 1 TIMME.

Tredje lördagen i mars infaller Earth hour mellan halv nio och halv tio varje år. Varje år påminner vi våra hyresgäster att tillsammans med så många andra visa att det faktiskt är möjligt att släcka våra lampor i större omfattning än vi tror...



ENERGIEFFEKTIVT

På Sankt Pauligatan 1 och 9, Mäster Johansgatan 8-12, Mejerigatan 18-22, Engelbrektsgratan 63, Utlandagatan 6, Brunnsgatan 1, Nedre Fogelbergsgatan 4, Västergatan 19-29, Plangatan 25, Brobacken 10 och Jungmansgatan 31-33 kan över 500 hyresgäster tack vare de nya energieffektiva tvätt- och torkmaskinerna få sin kläder rena med en något mindre miljöpåverkan än tidigare.



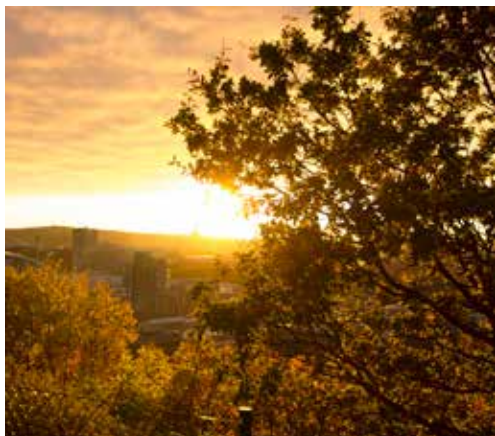
OMBYGGNATION FÖR LÄGRE MILJÖPÅVERKAN

När Vegagatan 22-38 byggdes om 2015 byttes stora delar av både vatten- och värmeledningar, el-, värme- och ventilationssystem ut. En minskad användning av både energi för uppvärmning och el kunde ganska omgående noteras i kombination med ett mycket bättre inomhusklimat.



ÄVEN AVLOPPET KAN VÄRMA

På Färgaregatan i Alingsås återanvänder vi värmen i en del av avloppsvattnet med hjälp av en nyinstallerad avloppsvärmeväxlare.



SÅ KLOKA HYRESGÄSTER

2015 minskade det vägda restavfallet från Ernst Roséns fastigheter i Göteborg med över 8 ton. Minskningen har kunnat ske tack vare att våra hyresgäster sorterar i större utsträckning eller helt enkelt inte slänger lika mycket.



73 000 FÄRRE BADKAR HAR Fyllts

Droppande kranar, rinnande toaletter och låt-kranen-stå-på-vanor gör av vi smutsar ner alldeles för mycket vatten. På Mejerigatan, Falkenbergsgatan, Kungälvsgatan, Danska vägen 73, Anders Zornsgatorna 25 och 36 åtgärdades 2015 både mindre läckage och så installerades vattenbesparande perlatorer i vattenkranar. De och andra åtgärder tillsammans med ett ökat medvetande hos våra hyresgäster om att vara sparsam med vårt vatten gjorde att vattenanvändningen i Göteborg, Alingsås och Lerum minskades med nästan 4 % 2015, vilket motsvaras av 10 900 000 liter eller 73 000 badkar.



ÖKAD EFTERFRÅGAN PÅ EL

Fler och fler skaffar elbil och behovet av laddstationer ökar. På Kungsmässan finns det numer fyra laddstationer för shoppande kunder, och i Göteborg har ytterligare fyra hyresgäster fått tillgång till laddning vid sin egen garageplats. När personalen på Ernst Roséns kontor på Stampgatan ska besöka fastigheterna tar de dessutom företagets elbil.



SÄNKT ELANVÄNDNING MED ÖVER 100 000 kWh

Mycket tack vare utbytta armaturer och belysningslösningar på Danska Vägen 74, 76, 78, 84, 86, Redbergsvägen, Engelbrektsgatan, Nedre Fogelbergsgatan, Karl-Gustavsgatan, Brunnsgatan, Utlandagatan, Jungmansgatan i Göteborg samt Kungsgatan i Alingsås minskade elanvändningen 2015 med drygt 2 %.



STARKA VINDAR

Rabbalshede Krafts elproduktion 2015 var drygt 10 % högre än förväntat tack vare bättre vindar än normalt.



ECO DRIVING

–Tänk att man kan spara tusentals kronor och dessutom komma fram snabbare genom att förändra sitt körsätt. På Ernst Rosén fick alla körlektioner i hur man kör smart Ecodrivning.



SKANDINAVIENS MILJÖVÄNLIGASTE GOLFBANA?

Tack vare medvetna val av både gräsarter och konstruktion är 18-hålsbanan Vallda Golf & Country Club en av Skandinaviens mest miljövänliga golfbanor. Fairway klipps endast 12-15 gånger per år och kräver minimalt med gödsel, besprutning och bevattning.



Bild: Semrén+Månsson

ERNST ROSÉN BYGGER - BOSTÄDER OCH STAD

Göteborgs arbetsmarknadsregion sträcker sig från och med Falkenberg i söder till och med Orust i norr, till och med Vårgårda i Öster. Med max 60 minuters resväg till Göteborg arbetar nästan en miljon personer i regionen och den växer. Redan idag är efterfrågan på bostäder historiskt hög. Ernst Rosén har som målsättning att fram till år 2025 i detta område utveckla minst 1 000 bostäder.

För att komplettera nuvarande fastighetsbestånd ska nya hyresrätter produceras. I utformningen och planeringen av dessa tar vi med all vår samlade kunskap från vår hyresrättsförvaltning

in i nya hus och boendemiljöer. I nyproduktionen av såväl hyresrätter som bostadsrätter ser vi vikten av att ta både ett socialt, ekologiskt och ekonomiskt ansvar för att över tid skapa hållbara boenden för hyresgäster och bostadsrättsinnehavare.

Här skapas förutsättningar för trygga och trivsamma boendemiljöer för olika målgrupper och olika behov. När nya bostäder ska byggas på nya platser måste vi tidigt i planeringen ta med och behandla alla synpunkter från alla som berörs. Alla aspekter som kan komma att påverka den slutliga byggnationen och boendemiljön behöver beaktas för att utforma framtidens fastigheter och stad.

ATT INKLUDERA I STADEN

Det är snart 50 år sedan Ernst Rosén uppförde Prästgårdsängen tillsammans med sex andra byggmästare i Göteborg. Då låg fastigheten nästan på landet, idag tillhör den staden. Idag bor det uppemot 700 människor här och det är nu dags att utveckla fastigheten för att runt 2021 ge ytterligare 500 människor möjlighet att bo i den allt mer eftertraktade staden. Med ett mer tätt boende och fler människor på en mindre yta skapas också fler möjligheter för verksamheter som riktar sig till de boende såsom butiker, caféer och restauranger att etablera sig. Det är just de stadskvaliteterna som många efterfrågar.



HÄR SKA 40 000 BO 2020

Partilles befolkning fortsätter att växa och kommunen är på god väg att nå befolkningsmålet på 40 000 invånare år 2020. För att nå dit satsar kommunen hårt för att möta både dagens och framtidens behov. I de centrala delarna av Partille äger Ernst Rosén och två andra fastighetsägare ett markområde. Tillsammans med kommunen arbetar vi markägare med att utveckla marken för uppemot 1000 nya bostäder i en bebyggelse som kostnadseffektivt sätt tar till vara redan tillgänglig infrastruktur men också tar tillvara områdets naturvärden.

DIALOG PÅ MARSTRAND

Dialog och samarbete är en förutsättning för att skapa långsiktiga och hållbara lösningar som ska fungera både idag och imorgon. Till en något blåsig lördag i november bjöd vi in till dialog angående utvecklingen av vår fastighet på Marstrand. Cecilia Andersson ansvarig på Ernst Rosén var på plats både för att dela med sig av våra framtidsplaner och svara på frågor, men framförallt för att ta in tankar och idéer från alla de som besökte oss. Dialogen med kommun och andra myndigheter förs i gott tempo och 2019 kommer nog ett 20-tal hushåll kunna flytta in i de med historisk karaktär utformade fastigheterna.



BALANSGÅNG I STADSUTVECKLING

Sedan 2011 arbetar Ernst Rosén och Lerums kommun med att tillskapa bostäder i Dergårdsparken, ett fantastiskt läge, ett stenkast från centrum och pendelstation. I stadsutveckling ska många hänsyn tas och landets kommuner är de som har det slutliga ansvaret att balansera mellan alla intressen så att ett hållbart samhälle byggs för alla medborgare utifrån alla perspektiv. För utvecklingen av just Dergårdsparken innebär det att det på platsen blir färre bostäder än först planerat och i stället mer bevarande av natur och satsning på kultur. Ernst Rosén påbörjade dialogprocessen för fler bostäder i Dergårdsparken med allmänheten våren 2015. I dialogen har det diskuterats många intressanta synpunkter och vi har mött många som ser fram emot fler bostäder i centrum.



EN NY STADSDEL FÖR 10 000 MÄNNISKOR

Mångfald i boende, socialt åtagande, ekologisk hållbarhet, ekonomiska förutsättningar och stabilitet var kraven i Göteborgs markanvisningspolicy för kvartersbebyggelsen ovanpå överdäckningen av Götaleden. Det var också Ernst Roséns svar på dessa krav som gjorde att vi var en av fyra aktörer som fick markanvisning. Vår medverkan gör det möjligt att driva vår vision att utifrån de sex identifierade stadskvaliteterna skapa en del av staden som förenar människor och samtidigt möjliggör för invånarna att utifrån demokratiska värden utvecklas, en plats där hjärtat möter hjärnan. 2025 ska kvarteren stå klara för de knappt 10 000 människorna som ska bo, leva, trivas och arbeta här.





Bild: Arkitema

ARKITEKTUR SKAPAR STADSLIV

Hur skapar vi en stad där människor trivs och som är hållbar, både ur ekologisk, social och ekonomisk synvinkel? Och vad är det i den urbana miljön som lockar oss att stanna upp och mötas? Hur kan arkitektur bidra till ett gott stadsliv? I en ekologiskt hållbar stad reser fler tillsammans och marken i staden utnyttjas bättre – precis vad som händer i Sverige just nu. Ett gott urbant liv förutsätter människor som rör sig i området. Som det var förr. Små mataffärer överallt, människor träffades och stod och pratade

och lekande barn var en del av stadslivet. Men gamla tiders sprudlande stadsdelar byggde till viss del på att människor bodde ohälsosamt tätt. I dagens blandstad är lösningen ofta att istället förtäta genom att bygga fler bostäder på samma yta, d v s högre. Men vi behöver bygga annorlunda och tänka mer helhet när vi skapar stad. De mervärden som skapas i den gemensamma miljön är ofta större än de värden man tappar genom att avstå från att maximera den enskilda byggnaden. Adderar vi gemensamma kvaliteter i ett

område, höjs attraktiviteten och fler människor vill bo, etablera verksamheter och vistas där.

Trivsamma, urbana miljöer kan skapas med små penseldrag, med detaljer i arkitektur och innehåll som främjar attraktivitet och mänsklig närvaro. Det finns många innovativa aktörer som anlägger ett akademiskt perspektiv på stadsplanering, till exempel Gehl Arkitekter i Danmark som pratar om livet i ögonhöjd, att det är där våra upplevelser ofta sker. Bra stadsplanering kan därför möjliggöra mötet mellan människor på olika platser.



Fotograf: Bojana Lukac

Västra Hamnen i Malmö kännetecknas av medvetet utformade kontraster. Vid strandpromenaden blåser vindarna fritt. Inne i bostadsområdet bildar de höga, ljusa husen en vindsyddande mur som bäddar in bostadsområdets gröna inre och skapar ett gynnsamt klimat att vistas i. Ett öppet dagvattensystem av kanaler och dammar bidrar till den attraktiva boendemiljön när man kan höra ljudet av porlande vatten och se grönskan från sitt fönster. Samtidigt fyller systemet en viktig funktion genom att regnvattnet tas om hand och renas på sin väg ut i Öresund.



Bild: Payton Chung

Sluseholmen är en tät stadsdel i Köpenhamn där husen ligger precis inpå vattnet. Både huvudgatan och kanalen genom området kröker svagt för att locka ögat och främjar lusten att upptäcka. Fasaderna växlar mellan puts i olika kulörer och tegel. Stora innergårdar med plats för studsmattor, grillar och bord bjuder in till samvaro i en vindsyddad miljö.



Ørestad, en relativt ung stadsdel utanför Köpenhamn – ett område med stora, fantastiska enskilt, arkitektoniskt spännande byggnader. Men här har man tappat en hel del av de gemensamma kvalitéerna. Mellan husen finns stora öppna ytor och imponerande betongtrappor, utan hinder för de friska vindarna att ta sig fram och i ögonhöjd finns mycket lite som inbjuder till att stanna upp eller fånga intresset. En miljö där få människor rör sig utan hellre skyndar in i något av husen.



Fotograf: Lena M. Fredriksson

Att grönt i staden gör gott för människors välbefinnande är de flesta överens om. Allt fler innovativa lösningar kommer fram som kombinerar vår kärlek till grönt med funktion i staden. Dessa gröna väggar är fristående, självdrivande och bjuder in till att stanna upp en stund.



Vårt behov av att umgås, gärna i offentliga miljöer ökar, trots den digitala utvecklingen. Eller kanske tack vare? Därför spelar mötesplatser som caféer och restauranger en allt större roll för stadens kvaliteter. Levande bottenvåningar är en viktig faktor för en lyckad blandstad.

BO, LEVA OCH UTVECKLAS

De flesta har nog hört talas om Maslows behovstrappa, en modell som beskriver de mänskliga behoven. Först de grundläggande behoven såsom *mat, kläder och tak över huvudet*, sedan *behov av trygghet, behov av kärlek och gemenskap, behov av uppskattning* och slutligen *behov av självförverkligande*. Ernst Roséns kärnverksamhet är att i vårt samhälle bidra med att

tillgodose ett av de grundläggande behoven, att bo. Men vi vill även bidra till att fylla de andra behoven hos människor för att bygga ett socialt hållbart samhälle. Det gör vi genom att stödja och följa olika organisationer och verksamheter som framförallt arbetar med att förbättra förutsättningar för barn och ungdomar att slutligen nå toppen av trappan och uppfylla alla sina drömmar.



VARA SNÄLL, PEPPA, HJÄLPA, VARA OMTÄNKSAM, MAN BJUSSAR PÅ GLASS

På ÖIS-dagen i augusti fyllde barn och ungdomar tillsammans med Friends ett stort hjärta med ord som beskriver hur en kompis ska vara, alltifrån "snäll" till "bjussar på glass".



EN KREATIV OCH UTVECKLANDE MÖTESPLATS MELLAN BEHOV OCH KUNSKAP

Ågrenska arrangerar även 2016 familjevistelser för familjer från hela Sverige. Familjer som har barn med sällsynta sjukdomar och syndrom. Vistelserna, som vänder sig till hela familjen, ger en unik möjlighet för familjerna att möta andra i samma situation, få kunskap och utbyta erfarenheter.

385 MILJONER GÖR SKILLNAD

Cancerfonden finansierar under 2016 forskningsprojekt för 385 miljoner kronor. På organisationens webbsida den 3 februari 2016 kan man läsa att beräkningen visar att fler kommer att leva med cancer. Enligt prognosen beräknas ungefär 640 000 personer leva med en cancerdiagnos som de fått under de senaste tio åren. Det är drygt en fördubbling jämfört med i dag.

– Forskningen leder till att vi vet mer och mer om varje tumörform, behandlingar skraddarsys och blir allt effektivare. För många cancerdiagnoser kommer detta att innebära att fler blir botade eller lever länge med en kronisk cancer. Det ger hopp, säger Jan Zedenius, chefsläkare och medicinskt sakkunnig på Cancerfonden.





FRAMTIDENS UNGDOMAR

Till sommaren 2016 går de första eleverna på Great Andoh International School i Kasoa, Ghana ur gymnasiet. Skolan är idag är ett hem och en skola för 75 barn som annars hade haft helt andra förutsättningar att skapa sig en framtid. Med kunskap och utbildning och ett hem där det i vardagen finns kärlek, engagemang och skratt kan dessa barn drömma om framtiden istället för att oroa sig för hur de ska överleva dagen.



LÄKANDE RUM FÖR BARNEN

Med hjälp av pengar från Barngolven som arrangeras av Insamlingsstiftelsen för Drottning Silvias barn- och ungdomssjukhus görs skillnad. De senaste två åren har 5 miljoner kronor från tävlingen gått till konceptet Läkande rum på sjukhuset i Göteborg, nio behandlingsrum och tre väntrum på akuten har utformats och utsmyckats efter just barnens behov. Med bland annat trevliga möbler och dekorationer på väggarna skapas en läkande barnvänlig miljö som är värdefullt för de barn som tvingas tillbringa mycket av sin tid på sjukhus.



JULEFRID – INTE FÖR ALLA

Julen tillhör barnen brukar det heta, men det är långt från sanningen för många. Under jullovet 2015/16 hade Bris 1 300 stödjande kontakter med barn och unga, vilket är 40 % fler än samma period förra året.

ERNST ROSÉN STÖDJER

Ågrenska - ett nationellt kompetenscentrum för sällsynta diagnoser och en unik mötesplats för barn, ungdomar och vuxna med funktionsnedsättning deras familjer och professionella.

Cancerfonden - arbetar med forskningsfinansiering, kunskapsspridning och påverkansarbete för att beseгра cancer.

Friends - en icke-vinstinriktad organisation som arbetar med att utbilda och stödja skolor, förskolor och idrottsföreningar i hela landet för att stoppa mobbning och diskriminering.

Great Andoh International School - ett hem och en skola i Kasoa, Ghana som startats upp och drivs av två eldsjälar, Emelie Kanter från Göteborg och Jacques Manner från Elfenbenskusten, som bevisat att man med små medel kan göra stor skillnad för så många. Här ges gatubarn möjlighet till ett tryggt hem och utbildning.

ÖIS - en av de äldsta fortfarande verksamma idrottsklubbarna i Sverige bildades redan 1887. Örgryte har sektioner för både bowling, brottning, friidrott, handikappidrott, fotboll och kan nå barn och ungdomar med olika intressen och behov för att ge dem en möjlighet att utvecklas.

Insamlingsstiftelsen för Drottning Silvias barn- och ungdomssjukhus - en stiftelse som med insamlade medel från företag och allmänhet sprider glädje och skapar stunder där barn slipper tänka på att de är sjuka, åtminstone för en liten stund, stunder som ger nya krafter, där glädjen och leken läker. Drottning Silvias barn- och ungdomssjukhus i Göteborg är Sveriges största och ett av Europas största barn- och ungdomssjukhus.

Bris, Barnens Rätt i Samhället - en ideell organisation som arbetar för att förbättra barn och ungas villkor och rättigheter genom att stödja barn och unga via telefon, mejl och chatt.

Alingsås handbollsklubb - en klubb som har som vision att vara den självklara mötesplatsen för personer och företag som vill vara med att bygga Alingsås som stad. Alingsås HK är arrangör av en av Sveriges största ungdomscupen, Potatiscupen, som arrangeras i april varje år. Herrlaget kom till slutspel våren 2015 och är tidigare Svenska mästare i handboll både 2009 och 2014.

**BÄST
I SVERIGE**

SAMHÄLLSBYGGGAREN I KUNGSBACKA – ARANÄS

I Kungsbacka äger, förvaltar och utvecklar vi fastigheter tillsammans med Ivar Kjellberg Fastighets AB genom det gemensamt ägda fastighetsbolaget Aranäs AB. I den snabbt växande kommunen spelar Aranäs mycket tack vare sin storlek och sitt engagemang en viktig roll i att utveckla staden. Ett långsiktigt ansvar som tas både för hyresgästerna i bolagets 2 100 lägenheter, men också för de nya hyresgäster

som bor och verkar i bolagets nyproducerade fastigheter. När Aranäs planerar för nya hus och stadsdelar planerar de inte bara för hyreshus utan även för produktion av bostadsrätter för de som väljer att äga sitt boende. Det ger förutsättningar för en blandad stad.

Aranäs erbjuder inte bara boende utan även 350 lokaler omfattande 81 000 m² där över 2 000 människor arbetar varje

dag. Den största enskilda kommersiella fastigheten inrymmer köpcentret Kungsmässan som också drivs och utvecklas av Aranäs. Köpcentret sätter verkligen Kungsbacka på kartan som en handelsstad och har fått ett flertal utmärkelser för sitt erbjudande. Ett erbjudande som lockar 5 miljoner besökare varje år till de drygt 90 butikerna.



BÄST I SVERIGE

På AktivBos Benchmark Event i februari 2016 tog Aranäs hem första pris för bästa serviceindex bostäder och lokaler.



ÅTTA AV TIO VILLE HA MER

Under fyra år ska kök och badrum i 225 lägenheter renoveras på Gullregnsvägen. I första etappen passade åtta av tio hyresgäster att även använda något av de tillval som fanns att välja på för att utrusta sin lägenhet.

ÖKAT INTRESSE FÖR SMÅLÄGENHETER

På en naturskön kulle vid kanten av Kolla Parkstad skapar Aranäs 88 nya hem att bo och trivas i framöver. Sommaren 2016 står bostadsrätterna klara för inflytt. Intresset för att köpa bostäderna var stort och särskilt för de mindre lägenheterna som passar de unga vuxna som är på jakt efter sin första bostad.



STADSODLING

Trenden med stadsodling växer. Intresset för ekologisk mat och odling ökar samtidigt som många inte har tillgång till en egen trädgård. På Varlaplatån i Kungsbäck löser Aranäs det genom att erbjuda trädgårdsintresserade hyresgäster odlingslotter för egen plantering.



ARANÄS BYGGER STAD

I kvarteret Valand skapar Aranäs en ny blandad stadsdel som förtätar de centrala delarna av Kungsbäck genom att knyta samman Innerstaden och Kungsmässan. 2016 påbörjas byggnationen. Här skapas ett attraktivt boende i 150 hyresrätter respektive 150 bostadsrätter och på 13 000 m² kommersiell yta skapas förutsättningar för butiker, restauranger, caféer och kontor att etableras för att fylla staden.



LÄTT ATT GÖRA RÄTT

Det ska vara lätt att låta bli att ta bilen. För att göra det lättare att åka kollektivt så erbjuder Aranäs vid all nyproduktion av bostäder alla hyresgäster tillgång till cykelparkeringar med väderskydd och ramlås nära entrén. Dessutom finns informationstavlor för Hallandstrafiken och Västtrafik alltid anslagna tillgängligt i fastigheterna.

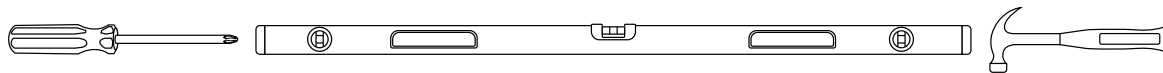


LÅNGA PROCESSER

När nya bostäder ska skapas är det många synpunkter från grannar, boende, myndigheter och andra intressenter som ska tillvaratas och beaktas. Ibland krockar dessa intressen och ger långa processer för att hitta långsiktiga hållbara lösningar ur alla perspektiv. I samband med ombyggnationen av 225 lägenheter på Tingberget planeras sedan 2009 för ett 150-tal nya bostäder.

FLODÉNS

BYGGER MED TRYGGHET OCH GLÄDJE



Flodéns är byggbolaget som satsar på att specialisera sig på arbeten och projekt som genomförs i komplexa miljöer där höga krav ställs på lyhördhet och flexibilitet mot kund och verksamhet. Ett 40-tal medarbetare arbetar tillsammans för att skapa mervärde för sina kunder. Byggprocesser påverkar ofta pågående verksamheter och

genomförs de på ett tryggt och smidigt sätt byggs långsiktiga relationer. Flodéns arbetar i hela Storgöteborg, både med fastighetsägare som behöver hjälp med underhåll och utveckling av sina fastigheter, och andra kunder som upphandlar ledning och genomförande av byggentreprenader.



LYHÖRDHET FÖR KOMPLEXA MILJÖER

På Östra sjukhuset genomförs ca 20 undersökningar med magnetröntgen per dygn. En kritiskt och komplex funktion som ställer höga krav på lokaler och miljö. Mitt i denna pågående verksamhet bygger Flodéns under 41 veckor om- och till lokalerna för installation av en ny magnetröntgenkamera samt uppgradering av en befintlig. Sedan ska barnröntgenavdelningen under 8 månader byggas om för att få plats även där med en ny kamera. Tack vare en förståelse för verksamheten, flexibla lösningar och en nära dialog med personal och ansvariga kan nästan allt flyta på som vanligt under byggnationen.

TRYGGHET OCH GLÄDJE GER RESULTAT

Flodéns växer och satsar i en positiv marknad. Under 2016 förstärks bolaget med ytterligare medarbetare. De kommer också ingå i det lag där trygghet och glädje är en förutsättning för att utvecklas, både individuellt och tillsammans för bolaget och dess kunder.



ATT UTVECKLA MED RESPEKT

På Thorildskolan studerar varje år cirka 440 högstadielärover och här arbetar ett 60-tal lärare. Under 1,5 år bygger Flodéns om den 60 år gamla skolan och bygger till den med 1 700 m². Under pågående läsår genomförs byggnationen med hjälp av alternativa lösningar och detaljerad planering. Skolan utryms i etapper och tillfälliga paviljongbyggnader används för att minimera påverkan i driften. En process där tidplaner behöver hålla i varje detalj.



ALLTID REDO

Mölnbalds stad har cirka 4 500 anställda som varje dag går till fastigheter och byggnader som ska vara funktionella att arbeta i eller används för att producera kommunala tjänster till de 63 000 kommuninvånarna. Flodéns är ett av de bolag som har tecknat ramavtal med kommunen för att alltid finnas redo för underhåll och utveckling av det 400 000 m² stora fastighetsbeståndet och därtill cirka 3 500 lägenheter.

NYA DELÄGARE

Ernst Rosén sålde 2015 hälften av ägandet i Flodén Byggnads AB till Byggruppen Väst i Landvetter AB. De nya ägarna tillför bolaget mångårig erfarenhet i branschen och värdefull kompetens i bolagets utvecklingsarbete för framtiden.



NÄÄS FABRIKER

-EN PLATS ATT MÖTAS

På ett avstånd om 20 minuters bilfärd nordost om Göteborg ligger den ombyggda textilfabriken Nääs Fabriker, vackert uppförd i rött tegel vid sjön Sävelången. Här har Ernst Rosén influerats av den historiska bruksmiljön och återskapat en mötesplats utifrån dagens behov. På området möts hotellgäster, hyresgäster, butikskunder, konferensdeltagare och firande gäster i en inspirerande och naturskön miljö.

Nääs Fabriker är kanske mest känt för det varma och välkomnande hotellet som drivs i egen regi med lika starkt kundfokus som inom övriga Ernst Rosén. Men för ett 50-tal lokalhyresgäster är det framförallt en kreativ och inspirerande arbetsplats med gott om sociala utrymmen för produktiva möten mellan företagare. De butiker och publika verksamheter som etablerar sig på Nääs

Fabriker kan här möta kunden som vill att shoppingen ska ge en bredare upplevelse tack vare den unika miljön och atmosfären i och omkring området. Det är även det som tillsammans med den omtalade maten och vår engagerade personal som gör Nääs Fabriker till en mycket populär plats för både konferenser, fester och andra arrangemang.

NÄÄS FABRIKER PÅ 6:E PLATS I SVERIGE

När över en miljon gästomdömen sammanställs av hotellbokningssatjen Trivago listar de Nääs Fabriker Hotell och Restaurang på sjätte plats bland Sveriges tio bästa hotel. "Vackert beläget intill sjön Sävelången, ligger Nääs Fabriker i Tollered, inhyst i ett gammalt bomullsspinneri från 1800-talet. Tack vare sin historia är hotellmiljön unik i sitt slag och erbjuder bland annat rum med över fem meters takhöjd och takterrass med utsikt över sjön", skriver Trivago.

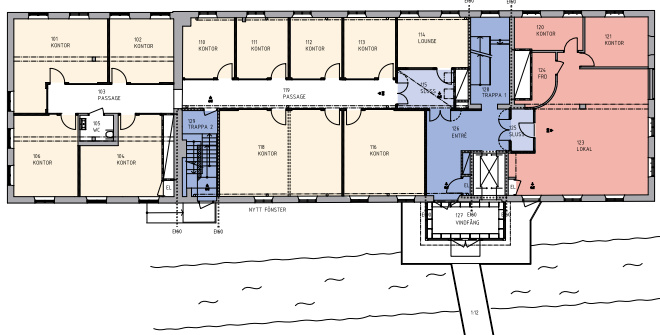


FÖRSTÄRKNING AV ORGANISA- TIONEN

Patrik Stark har anställts som Affärsutvecklare Fastighet på Nääs Fabriker. Patrik är den som ansvarar för hyresgästkontakten både med nya och befintliga hyresgäster samt utvecklingen av nya attraktiva koncept och kunderbjudanden.

PLATS FÖR FLER SMÅFÖRETAGARE

Gamla Nedre Fabriken, den äldsta byggnaden byggs om för ett 20-tal nya lokalhyresgäster att flytta in våren 2016.



STENINGEKOMPA NIET ÖPPNAR PORTARNA

I oktober 2015 slog Steningekompaniet upp portarna till sin andra butik, denna gång på Nääs Fabriker. Sedan tidigare är deras första butik etablerad på Steninge Slott och i sortimentet ingår bland annat glas, porslin, inredningsdetaljer och mycket mer.



NYTT KAFÉ VÄRT EN UTFLYKT

I det gamla pannhuset öppnade i september 2015 det nya kafé inredningsmässigt inspirerat av den historiska industrimiljön och med ett utbud inriktad på ekologiskt och fairtrade för både den hungrige och den kaffesugne.



SUCCÉ...

...när 3 500 gäster kom och smakade på Nääs Fabrikers första julbord på länge.



VARMA BAD

Tack vare Lerums kommuns positiva besked om dispens från strandskyddet kan vi nu utöka vårt erbjudande av olika varma och kalla bad vid Sävelångens strand.

DROP-IN-VIGSEL ELLER BRÖLLOPSFEST

Under ett år valde hela 24 par att gifta sig på drop-in-vigsel i den fantastiska miljön på Nääs Fabriker och här firades dessutom över 20 bröllopsfester.





BO

Ett tjugotal nya hotellrum byggs i Mellersta Fabriken och knyts samman med hotelldelen i Norra Fabriken via den gamla transportspången mellan byggnaderna. Rummen planeras vara klara till sommaren 2017.

VISION 2018

BADHUS

Genom att tillföra olika typer av bad och pooler samt möblerade uterum vid den natursköna sjön Sävelången skapas fler möjligheter till aktiviteter kopplade till hälsa, träning och avkoppling. Till våren 2017 beräknas dessa förändringar vara genomförda.



ARBETA

Fler lokaler för mikro- och småföretag med en kontorsmiljö och interiör som utformas utifrån deras behov av sociala ytor där kreativitet, samverkan och idéutbyte kan växa. Våren 2016 är ett tjugotal kontor i den äldsta byggnaden Gamla Nedre Fabriken färdigställda och samtidigt blir tillbygget iordningsställt för "halvpublika" näringar såsom syateljé, fotograf, massage, syfabrik etc.



HUVUDGATAN

Fasaderna längs huvudgatan öppnas upp med entréer för publika verksamheter för att synliggöra det småskaliga och det vackra som finns innanför väggarna. En ny inglasad entré på Mellersta Fabriken är färdigställd våren 2016.



KAFÉ

2015 öppnade kafét som erbjuder matiga sallader, dagens lunch, goda smörgåsar, riktigt gott kaffe och gedigna bakverk, ett destinationskafé värt att besöka. Kafét är en av mötesplatserna för de som arbetar på området, för en stunds avkoppling eller det spontana mötet.



VISION 2018

Näås Fabriker är en av Göteborgsområdets mest omtalade och uppskattade platser. Ett utflyktsmål och en aktiv och öppen plats för umgänge, företagande och nya idéer.



MÖTAS & FIRA

I det gamla Bomullsmagasinet byggs flexibla lokaler med möjlighet att ta emot fler dagkonferenser, större och fler sällskap, upp till 200 personer för event, bröllop och festarrangemang. Arrangemang som kan samverka med huvudgatans aktörer, såsom matlagningsaktiviteter och provningar av vin, ost och choklad. Våren 2017 bedöms dörrarna öppnas för detta.



CO-WORKING

Co-working är att arbeta tillsammans, när allt från att enmansföretagare, frilansare, konsult och projektarbetare till fåmansföretag och mindre verksamheter väljer att sitta tillsammans med andra istället för att ha var sitt kontor och var sin arbetsplats. Var och en arbetar med sitt, men ser nyttan i och de stora fördelarna med att sitta tillsammans med andra. På plan 2 i Mellersta Fabriken planeras till våren 2017 ytor för detta vara klara.

UTEMILJÖ

Med utegym, naturlekplatser för barn, trädlek, promenad- och löparslinga ska naturen runt fabrikerna göras mer tillgänglig. Fler spångar och bryggor bygger närhet till sjön och upplysta gångvägar knyter ihop området med resten av bruksorten Tollered. Utegymmet är på plats sommaren 2016.



HANDLA

Som ett led i utvecklingen att vara ett attraktivt utflyktsmål ska anpassningar göras för att fler spännande aktörer ska etablera publika verksamheter såsom mikrobryggeri, bageri, lokalproducerat, trädgård, hantverk, och ekologiska livsmedel. 2015 öppnade ännu en butik på området, Steningekompaniet.





Rabbalshede Kraft

13 % ägarandel
 Producerar vindkraftsel
 och bygger vindkraftsverk

HÄR FINNS VI

Oscars Marstrand Kungälv

Ernst Rosén utvecklar ett 20-tal
 nya lägenheter

Götaleden, Göteborg

Andel i projekt
 Ernst Rosén utvecklar
 ca 100 nya lägenheter

Vallda Golf & Country Club

Golfanläggning med
 -18-hålsbana
 -träningsområden
 -restaurang
 -paddeltennisbanor

California Rosen

75 % ägarandel
 11 000 m² företagspark
 Kalifornien

SafetyRespect USA

50 % ägarandel
 Fallskyddslösningar
 Nyetablering
 Kalifornien

**Ernst Rosén Fastighetsförvaltning
Lerum & Gråbo**

12 000 m² med 57 lägenheter och
 7 500 m² lokaler

Dergårdsparken, Lerum

Ernst Rosén utvecklar ca 200
 nya lägenheter.

Åsensvägen, Lerum

Andel i projekt
 Ernst Rosén är med och utvecklar
 40-tal nya lägenheter

**Ernst Rosén Fastighetsförvaltning
Alingsås**

26 000 m² med 217 lägenheter och
 9 300 m² lokaler

Näås Fabriker

Mötesplats med
 -hotell
 -bad
 -butiker
 -lokaler
 -konferens
 -kafé

Flodéns

50 % ägarandel
 Byggbolag aktivt i hela
 Storgöteborg

Björnekulla, Partille

Andel i projekt
 Ernst Rosén är med och utvecklar
 800-1 000 nya lägenheter

Örgryte Bostads AB

20 % ägarandel
 Förvaltar 442 lägenheter och utvecklar
 drygt 300 nya lägenheter

**Ernst Rosén Fastighetsförvaltning
Göteborg**

186 000 m² med 2 100 lägenheter och
 40 900 m² lokaler

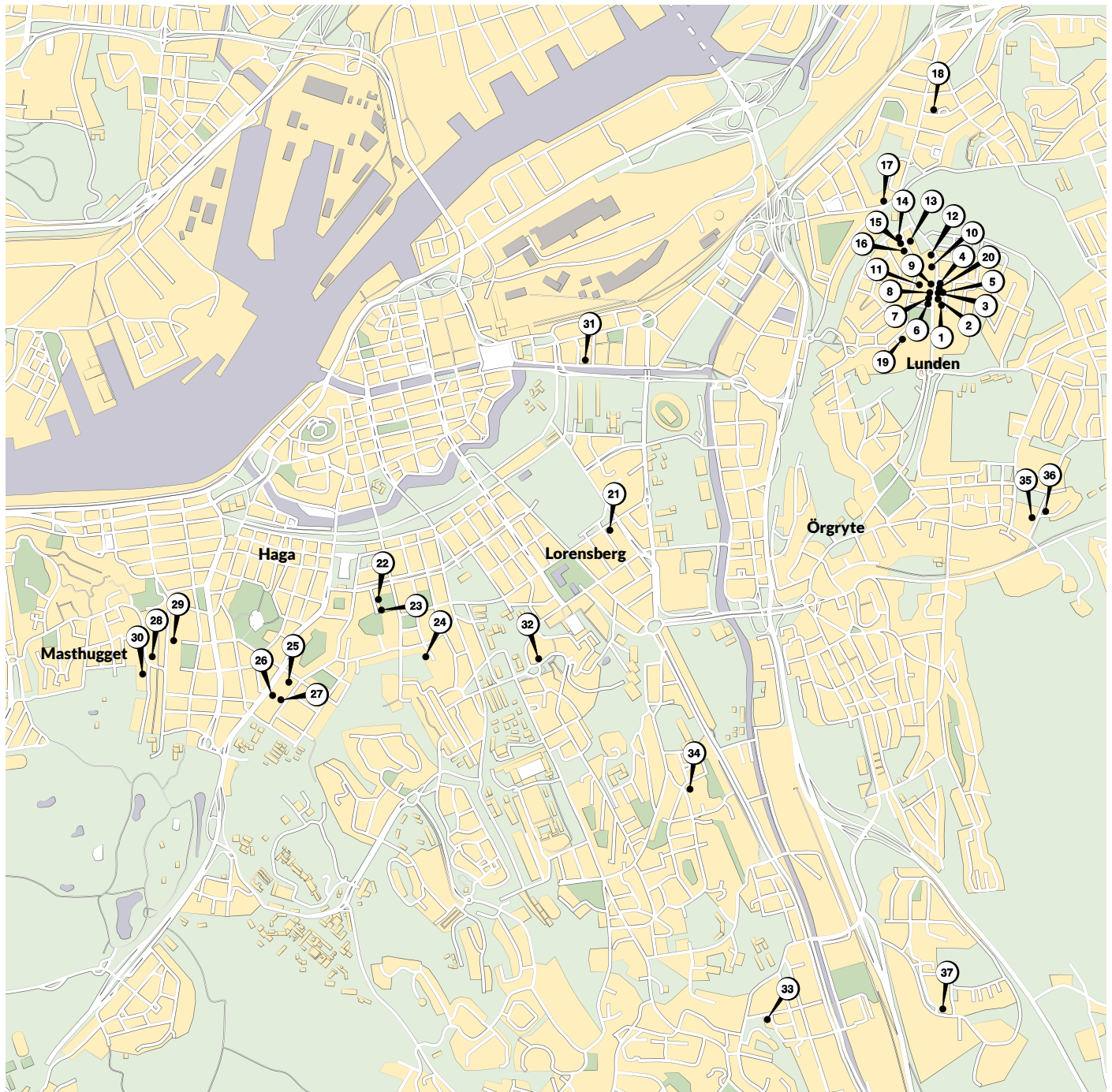
Aranäs Fastigheter

50 % ägarandel
 232 000 m² med 2 080 lägenheter och
 81 400 m² lokaler

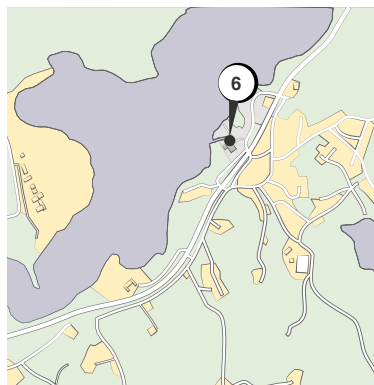
Aranäs Projekt

50 % ägarandel
 Utvecklar och bygger drygt 500 nya
 lägenheter samt 25 000 m² för
 kontor/handel

Göteborg



Gråbo

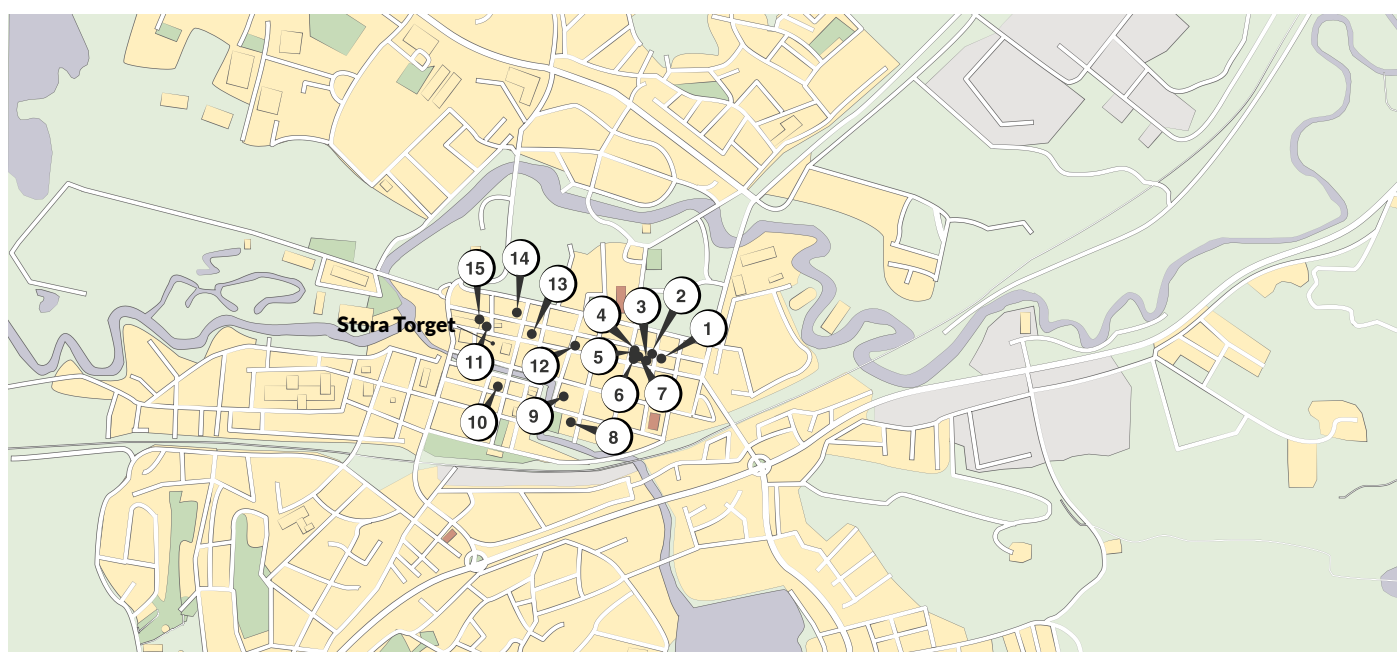
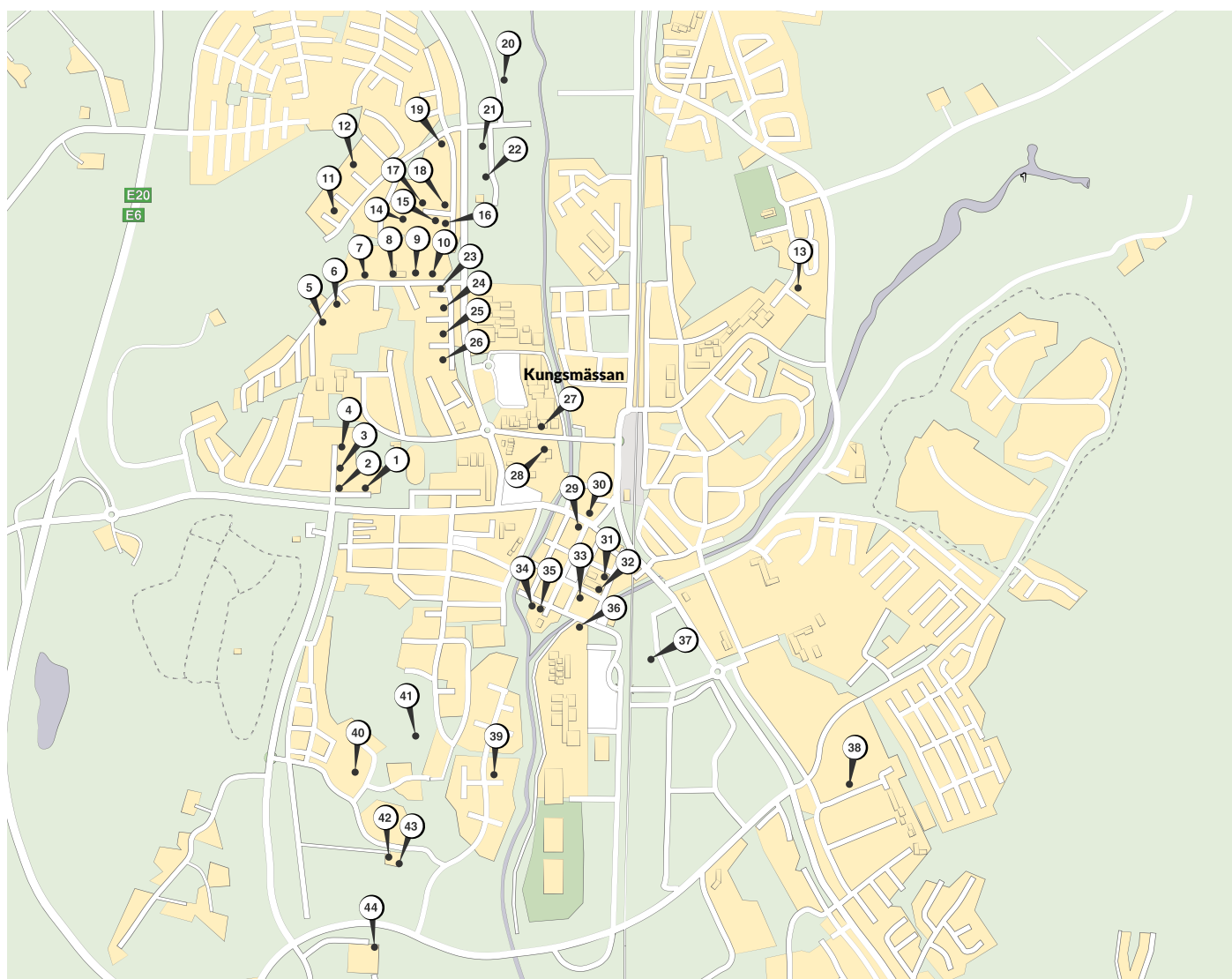


**Tollered/
Näås Fabriker**



Lerum

Kungsbacka



Alingsås

Fastighetsförteckning

GÖTEBORG

Fast.beteckning	Adress	Bygg/Omb. år	Taxv Tkr	Total yta (m ²)	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m ²) lägenheter	Yta (m ²) 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/ Pärlistickaregatan 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	Pärlistickaregatan 4	39/75	8 092	639	12	2	568	71	-
6. Lunden 17:27	Danska Vägen 72	58	14 089	1 070	17	3	989	81	-
7. Lunden 17:26	Danska Vägen 74	72	30 312	2 373	31	2	2 010	363	-
8. Lunden 17:25,17:23	Danska Vägen 76-78	72	66 597	4 978	66	16	4 095	883	124
9. Lunden 17:24	Danska Vägen 80-82	74	29 317	2 305	35	2	1 825	480	-
10. Lunden 17:22	Danska Vägen 84	65	53 839	4 288	50	11	3 564	724	75
11. Lunden 17:28	S:t Pauligatan 20-30	71	58 810	4 487	78	12	4 115	372	-
12. Lunden 17:21	Danska Vägen 86-96	66	103 800	10 484	49	8	5 112	5 372	204
13. Lunden 17:19	S:t Pauligatan 6-16	65	74 117	6 295	60	7	5 449	846	-
14. Lunden 16:25	S:t Pauligatan 1/ Mäster Johansg. 8, 12	72	59 844	6 235	38	14	3 583	2 652	51
15. Lunden 16:22	S:t Pauligatan 3-7	62	62 182	5 103	41	18	3 501	1 602	104
16. Lunden 16:20	S:t Pauligatan 9-11	58	32 601	3 316	25	16	1 792	1 524	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	Engelbrektsgränd 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	Brunnsgatan 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	10 447	140	11	8 937	1 510	-
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	69/14	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	-	6	-	1 954	12
32. Lorensberg 10:5	Viktor Rydbergsg. 14	29/05	16 450	766	-	6	-	766	8
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	28	12 563	9 836	211
35. Torp 24:6	Anders Zornsgatan 25	45/92	27 720	1 706	29	-	1 706	-	12
36. Torp 27:5	Anders Zornsgatan 36	46/96	22 410	1 400	24	3	1 372	28	5
37. Kallebäck 4:5	Mejerigatan 18-22	63	64 004	6 006	75	-	6 006	-	69
Totalt Göteborg			2 720 055	186 381	2 121	265	145 522	40 858	1 677

Fastighetsförteckning

LERUM

Fast.beteckning	Adress	Bygg/Omb. år	Taxv Tkr	Total yta (m ²)	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m ²) lägenheter	Yta (m ²) 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	55
3. Hallsås 1:44	Brobacken 10	84	18 675	2 036	14	6	928	1 108	1
Ölslanda 10:71	Hantverkarsvägen 2	45	2 743	900	-	10	-	900	17
4. Hallsås 2:261	Åsensvägen 2	87	6 615	1 148	-	5	-	1 148	45
5. Lextorp 3:198	Ljungvik Monv 11-89	93	28 022	3 105	40	-	3 105	-	7
6. Tollered 5:1	Tollered		59 738	14 500	-	118	-	14 500	40
Totalt Lerum			150 830	26 311	57	155	4 281	22 030	165

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	1 586	105	1	-	105	-	-
5. Enigheten 10	Östra Ringgatan 8B	82	1 580	104	1	-	104	-	-
6. Enigheten 11	Östra Ringgatan 8C	82	1 586	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.	1 060	7	3	442	618	3
9. Färgaren 11	Färgaregatan 16-20	62	26 819	4 538	27	19	2 391	2 147	15
10. Pelikan 5	Lilla Torget 3	65	26 084	3 162	11	9	870	2 292	29
11. Solen 13	Kungsgatan 10-12	85	24 117	2 865	28	14	2 283	582	38
12. Pärlan 11	Kungsgatan 24	64	12 193	1 494	4	7	362	1 132	-
13. Gustaf 3	Ö Kyrkog 6-8, Torgg/ Kungsgatan 14	29/85	40 706	4 807	45	30	3 470	1 337	27
14. Liljan 4	Östra Kyrkog 3	85	13 857	1 662	20	6	1 464	198	2
15. Solen 9	Drottninggatan 7-11	29/79	4 530	556	8	-	556	-	6
Totalt Alingsås			198 510	25 946	217	104	16 693	9 253	154
Totalt helägda fastigheter			3 069 395	238 638	2 395	524	166 496	72 141	1 996

Fastighetsförteckning

KUNGSBACKA

Fast.beteckning	Adress	Bygg/Omb. år	Taxv Tkr	Total yta (m ²)	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m ²) lägenheter	Yta (m ²) lokal	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	48 078	5 038	50	-	5 038	-	71
12. Varla 9:53	Boplatsgatan 15-18/ Dragstedsg 1-4, 6-12 Smeagatan 1-3,	92	58 921	5 402	54	-	5 402	-	62
13. Tölö 6:15	Tölövägen 25	08	vårdbygg.	4 510	50	1	3 416	1 094	-
14. Varla 9:47	Ivarsgårdsgatan 137-179	86	38 457	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. St 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.	4 999	-	4	-	4 999	-
37. Kungsbacka 4:71	Lantmannagatan 5	05	37 486	3 739	-	1	-	3 739	-
38. Polstjärnan 1	Gullregnsvägen 1-47	70	141 106	16 550	225	12	16 338	212	317
39. Kolla 1:31, 33	Valhallsv 1-12/ Munins väg 19-31	92	81 897	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. Kolla 5:19	Gnejsvägen 51-57	2013	30 068	1 948	23	1	1 803	145	7
43. Kolla 5:20	Gnejsv 50-56, Rubin 3-5, Spinellv 30-36	2013	71 108	4 211	57	-	4 211	-	14
44. Kolla 5:15	Kollavarvsvägen 10-18	2012/2013	22 854	1 195	0	3	-	1 195	-
Totalt Kungsbacka			2 281 217	231 507	2 080	362	150 126	81 381	2 059
Totalt koncernen inklusive 50 % av Aranäs AB:s fastighetsbestånd			4 210 003	354 392	3 435	705	241 559	112 831	3 026



VÅRA HUS

Ernst Rosén äger och förvaltar centrala fastigheter i Göteborg, Lerum, Alingsås och Kungälv. Totalt äger Ernst Rosén 103 fastigheter, varav 44 finns i Kungälv och ägs tillsammans med Ivar Kjellberg Fastighets AB. I dessa 103 fastigheter inryms 4 475 lägenheter.



Göteborg



1 Danska vägen 69/Liedstrandsgatan 3



2 Danska vägen 73



3 Danska vägen 75/Pärlistickaregatan 2



4 Danska vägen 79/Torkelsgatan 1



5 Pärlistickaregatan 4



6 Danska vägen 72



7 Danska vägen 74



8 Danska vägen 76-78



9 Danska vägen 80-82



10 Danska vägen 84



11 Sankt Pauligatan 20-30



12 Danska vägen 86-96



13 Sankt Pauligatan 6-16



14 Sankt Pauligatan 1/
Mäster Johansgatan 8, 12



15 Sankt Pauligatan 3-7



16 Sankt Pauligatan 9-11



17 Redbergsvägen 22-42/
Lilla Redbergsgatan 2



18 Kungälvsgatan 4



19 Platågatan 4



20 Danska vägen 77



21 Engelbrektsgatan 63



22 Nedre Fogelbergsgatan 4



23 Nedre Fogelbergsgatan 6



24 Karl Gustavsgatan 53-67



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



26 Övre Husargatan 14-26



27 Västergatan 19-29



28 Nordostpassagen 41-43



29 Vegagatan 22-38



30 Jungmansgatan 31-33



31 Stampgatan 20



32 Viktor Rydbergsgatan 14



33 Falkenbergsgatan 14



34 Utlandsgatan 6-8/ Gyllenkrooks
gatan 10/Rudedammsgatan 6



35 Anders Zornsgatan 25



36 Anders Zornsgatan 36



37 Mejerigatan 18-22

Alingsås



1 Ahlströmorgatan 6A-B



2-7 Ö Ringgatan 6-8, Drottning-
gatan 41-43, Ahlströmorgatan 5,
Kungsgatan 40-42



8 Plangatan 25, Nygatan 21



9 Färgaregatan 18



10 Lilla Torget 3



11 Kungsgatan 10-12



12 Kungsgatan 24



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



14 Östra Kyrkogatan 3



15 Drottninggatan 7-11

Lerum



1 Göteborgsvägen 16



2 Brobacken 2



3 Brobacken 10



4 Åsenvägen 2



5 Ljungvik Monv 11-89



6 Spinnerivägen 1, Företagscentret Nääs Fabriker

Kungsbacka



1-4 Drottninggatan 2+4, Guldgubbeg 1/Drottningg 6, Guldgubbegatan 3, Guldgubbegatan 5



5-6 Stormgatan 4-38, Stormgatan 40-72



7-10 Bäckmans Gärd 80-116, 120-132, 68-76, 42-64, 2-40



11-12 Nydalsgatan 1-12, Boplatsgatan 1-5, 15-18, Dragstedsg 1-4, 6-12, Smeagatan 1-3



13 Tölövägen 25



14-19 Ivarsgårdsgatan 137-179, 93-135, 49-91, 96-136, 25-47, 52-94, 1-23, 2-50



20 Kabelgatan 11



21-22 Teknikgatan 2-10, 12-20



23-26 Östanvindsgatan 3-19, 21-47, 49-61, 63-79



27 Borgmästaregatan 5



28 Borgmästaregatan 8



29 Storg 31, Vallg 6



30 Storg 33-35, Vallg 1-3



31 N:a Torgg 8-12, Österg 7



32 Södra Torgg 13-17/Östergatan 3-5



33 Södra Torggatan 16-18/ Kyrkogatan 6



34-35 Hamntorget 1, Nygatan 2



36 Nygatan 10



37 Lantmannagatan 5



38 Gullregnsvägen 1-47



39 Valhallsv 1-12/Munins väg 19-31



40 Askvägen 25



41 Kolla backe 5+7



42-43 Gnejsvägen 51-57, 50-56, Rubinv 3-5, Spinellv 30-36



44 Kollavarvsvägen 10-18

ERNST ROSÉN I SIFFROR

Koncernen*

	2015	2014	2013	2012	2011
Total omsättning, Mkr	624	571	552	552	542
Hysesintäkter, Mkr	453	442	435	421	414
Uthyrningsgrad totalt	98 %	98 %	98 %	98 %	98 %
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	8 385	7 493	7 222	6 929	6 393
Övervärde fastigheter, Mkr	5 824	5 020	4 890	4 747	4 166
Eget kapital, Mkr	466	397	360	320	293
Eget kapital justerat, Mkr	5 010	4 312	4 174	4 023	3 363
Soliditet	14 %	12 %	12 %	11 %	10 %
Soliditet justerad	64 %	61 %	61 %	61 %	57 %
Belåning, Mkr	2 550	2 488	2 379	2 300	2 317
Belåningsgrad justerad	30 %	33 %	33 %	33 %	36 %
Genomsnittlig låneränta	3,04 %	3,63 %	3,75 %	3,77 %	3,80 %
Genomsnittlig räntebindningstid, år	3,59	3,59	3,57	3,55	3,58
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	2,5	2,4	2,1	1,9
Yta bostäder, m ²	241 600	241 700	241 600	238 600	239 500
Yta lokaler, m ²	112 800	113 200	113 200	113 200	113 300
Yta totalt, m ²	354 400	354 900	354 800	351 800	352 800
Antal bostäder	3 435	3 437	3 435	3 396	3 396
Antal lokaler	705	720	717	725	725
Antal fastigheter	81	81	81	81	82
Antal anställda	124	136	134	124	116

*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 2011-2012 har inte räknats om vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3).

Definitioner

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

Fastighetsförvaltning

Göteborg, Lerum, Alingsås

	2015	2014	2013	2012	2011
Uthyrningsgrad bostäder	100 %	100 %	100 %	100 %	100 %
Uthyrningsgrad lokaler	93 %	92 %	94 %	95 %	95 %
Yta bostäder, m ²	166 500	166 500	166 300	166 400	167 500
Yta lokaler, m ²	72 100	72 600	72 600	73 200	73 000
Yta totalt, m ²	238 600	239 100	238 900	239 600	240 500
Snittyta bostäder, m ²	70	70	70	70	70
Snittyta lokaler, m ²	138	135	136	134	134
Lägenhetsomflyttning	12 %	14 %	12 %	10 %	11 %
Genomsnittlig boendetid, år	9	10	10	9	9
Antal bostäder	2 395	2 395	2 393	2 394	2 394
Antal lokaler	524	539	536	546	546
Antal fastigheter	58	58	58	58	59
Antal anställda	37	38	40	39	40
Medarbetarenkät index	-	-	92	-	-
Serviceindex Bostad	87,1	-	87,4	-	87,9
Produktindex Bostad	77,9	-	77,9	-	78,6
Serviceindex Lokal	-	89,9	-	88,0	-
Produktindex Lokal	-	78,3	-	82,3	-







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

www.ernstrosen.se