

Vi  
utvecklar  
för  
framtiden



# 01

## Kärnverksamheten

- 5 Det här är Ernst Rosén
- 6 VD har ordet
- 8 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 13 Vår första fastighet certifierad med Miljöbyggnad Silver
- 14 Med kvarteret, fastigheten och kunden i fokus
- 17 Kvartersutveckling på Engelbrektskatan
- 18 Våra medarbetare
- 20 Ett team för varje fastighet
- 21 Fyra spännande framtidsprojekt
- 22 Historien möter framtiden på Marstrand

# 02

## Koncernen

- 25 Koncernchefen har ordet
- 26 Övriga bolag och verksamheter
- 31 Våra fastigheter
- 33 Fastighetsförteckning
- 36 Styrelsen

# 03

## Finansiell redovisning

- 38 Förvaltningsberättelse
- 40 Koncernen
- 44 Moderbolaget
- 47 Tilläggsupplysningar
- 50 Noter
- 58 Underskrifter
- 59 Revisionsberättelse

## Övrigt

- 61 Definitioner
- 61 Kontakt

# Några av koncernens höjdpunkter 2023

## Pannhuset Kafé & Krog



Våren 2023 återöppnade Nääs Fabriker Kafé under nytt namn och koncept. Pannhuset Kafé & Krog erbjuder fler sittplatser och ett bredare utbud. Hjärtat är den nya pannan som tänds om kvällarna. Här lagas mat över öppen eld, ibland direkt i kolen.



## Inflyttning i Kvarter Oscars

Hösten 2023 stod nya Kvarter Oscars på Marstrand äntligen klart. Med varsam hand och respekt för historien har Ernst Rosén – snart fem år efter första spadtaget – skapat tjugotvå exklusiva bostadsrätter i samma stil och på samma ytor där Oscars, Turisthotellet och de tillhörande husen en gång låg.

## En ny höjdare i stan

Tingberget är Aranäs äldsta bostadsområde och har varit ett älskat hem för hyresgäster i över 60 år. För att husen ska stå sig i minst lika många år till genomgår fastigheterna nu en renovering. Dessutom blir Tingberget snart "hemma" för ännu fler. Längs med Kungsgatan intill de tidstypiska 60-talshusen byggs tre helt nya hus med 82 nya lägenheter som ska stå klara för inflyttning våren 2025. De nya punkthusen får det passande namnet Tingshöjd.



## 50 år av handel och förnyelse

1973 invigdes Kungsmässan som ägs av Aranäs. Och det är en ytterst pigg 50-åring vi firar i år – vi har välkomnat hyresgäster som H&M Home, O'Learys och gymkedjan SATS och ökade besöksantalet med nästan 7 procent.

## 94 000

Så många golfrundor spelades på Ernst Rosén-koncernens tre 18-hålsbanor under året. Hur många birdies som sänktes vet vi inte, men vi gissar att de firades med en härlig måltid på våra populära golfrestauranger.

## Äntligen Götaleden

Centralenområdet är ett av Göteborgs viktigaste utvecklingsområden. Inom 20 år kan det utvecklas med 2 000 nya bostäder, 20 000 nya arbetstillfällen, plats för kultur, grönområden och ett rikt folkliv.

Under 2023 klubbades detaljplanen och Ernst Rosén är en av exploatörerna som är med och utvecklar Centralenområdet med fokus på hyresrätter och bostadsrätter.

# Finansiell översikt

- Total omsättning uppgick till 781 Mkr (1 058).
- Hyresintäkterna uppgick till 563 Mkr (505), vilket motsvarar en ökning med 11,5%.
- Den uthyrningsbara ytan uppgick till 348 813 kvm (348 624).
- Resultat före finansiella kostnader uppgick till 199 Mkr (210) och resultat efter finansiella poster uppgick till 81 Mkr (138).
- Pågående nyanläggningar på bokslutsdagen uppgick till 203 Mkr (620).
- Förändring i marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick till -749 Mkr (-72) motsvarande -6,4% (-1,0).
- Räntebärande skulder uppgick till 3 946 Mkr (4 029), och belåningsgraden i förhållande till marknadsvärde uppgick till 36% (34).
- Snitträntan uppgick till 3,35% (1,82), och genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,6 år (3,3).

### TOTAL OMSÄTTNING

# 781 Mkr

### UTHYRINGSBAR YTA

# 348 800 m<sup>2</sup>

### HYRESINTÄKTER

# 563 Mkr

### ANDEL BOSTÄDER

# 67%

### NYCKELTAL

|  | 2023   | 2022   |
|--|--------|--------|
| Total omsättning, Mkr                  | 781    | 1 058  |
| Hyresintäkter, Mkr                     | 563    | 505    |
| Uthyrningsgrad, %                      | 97     | 96     |
| Resultat efter finansiella poster, Mkr | 81     | 138    |
| Marknadsvärde fastigheter, Mkr         | 10 948 | 11 696 |
| Övervärde fastigheter, Mkr             | 6 326  | 7 030  |
| Eget kapital justerat, Mkr             | 5 968  | 6 509  |
| Soliditet justerad, %                  | 51     | 52     |
| Belåningsgrad justerad, %              | 36     | 34     |
| Snittränta 2023, %                     | 3,35   | 1,82   |
| Räntetäckningsgrad, ggr                | 2,8    | 4,6    |

För definitioner se sida 61.

# 01



## Kärnverksamheten

- 5 Det här är Ernst Rosén
- 6 VD har ordet
- 8 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 13 Vår första fastighet certifierad med Miljöbyggnad Silver
- 14 Med kvarteret, fastigheten och kunden i fokus
- 17 Kvartersutveckling på Engelbrektsgatan
- 18 Våra medarbetare
- 20 Ett team för varje fastighet
- 21 Fyra spännande framtidsprojekt
- 22 Historien möter framtiden på Marstrand



# Det här är Ernst Rosén

Ernst Rosén är ett av de större privatägda fastighetsbolagen i Göteborg. Bolaget grundades 1952 av byggmästaren Ernst Rosén. Idag är fjärde generationen verksam i bolaget och bygger för framtiden genom att äga, förvalta och utveckla fastigheter i de centrala delarna av Göteborg och Lerum. Alltid med hyresgästernas bästa i fokus.

Inom kärnverksamheten äger, förvaltar och utvecklar Ernst Rosén 41 fastigheter med en total yta om 197 000 kvm. Beståndet består av 2 222 bostadshyresrätter, 289 kommersiella lokaler och 1 805 parkeringsplatser. Hälften av lägenheterna är belägna i områdena Lunden, Kallebäck samt Krokslätt, och den andra hälften i stadsdelarna Annedal, Olivedal samt Vasastaden. I Lerum finns ett mindre antal lägenheter och lokaler.

Utöver detta utvecklar Ernst Rosén mark och fastigheter för nyproduktion av bostäder. Pågående projekt inkluderar bland annat Skanstorget och Götaleden.

Vi möter våra kunder och hyresgäster i linje med vår mission - att med kunden närmast hjärtat utveckla våra hus, kvarter och medarbetare. Vi arbetar medvetet och engagerat för att skapa hållbara värden som gör livet rikare för våra hyresgäster, idag och imorgon. Vi är idag 35 medarbetare som tillsammans levererar en servicekvalitet som sedan många år ligger bland de bästa i Sverige.

## KONCERNEN

Förutom vår kärnverksamhet, att förvalta och utveckla hyresfastigheter, så ingår en rad andra bolag i koncernen. Dessa verksamheter står på sina egna ben – de styrs och organiseras av respektive bolagsledning och styrelse.

> Läs mer på sidorna 25–30.

### NAAS FABRIKER

 Barsebäck



Co:

## Människan i centrum

Våra kunder, hyresgäster och kollegor står i fokus i allt vi gör – och de är själva hjärtat i vår vision och affärsidé.



### → VISION

Nyskapande livsmiljöer med hjärtat och människan i centrum.

### → MISSION

Med kunden närmast hjärtat utvecklar vi våra hus, kvarter och medarbetare. Vi arbetar medvetet och engagerat för att skapa hållbara värden som gör livet rikare för våra hyresgäster – idag och imorgon.

### → AFFÄRSIDÉ

Ernst Rosén utvecklar kvarter och stadsdelar. Utvecklingen sker genom förädling, förtätning och förvaltning av vårt fastighetsbestånd, och i vissa fall genom förvärv. Genom att erbjuda attraktiva bostäder, lokaler och tjänster skapas en hållbar och lönsam affär samt ökade värden i beståndet – och därmed möjligheter till fortsatt utveckling av fastigheterna och vårt erbjudande.





# Vår strategi och våra medarbetare leder oss rätt

Jag är stolt över hur vi på Ernst Rosén har genomfört 2023. I ekonomisk och geopolitisk turbulens har vi utvecklat vår verksamhet, tagit nya grepp kring vår förvaltning, blivit mer kostnadseffektiva och skapat större värden för våra kunder och hyresgäster. Det bådär gott inför 2024 och framtiden.

De senaste två åren har fört med sig en ny finansiell verklighet för oss som verkar i fastighetsbranschen. Ett högre kostnadsläge, och framför allt ränteläge, har påverkat oss och våra branschkollegor på olika sätt. När jag summerar året som gått är det dock en sak som sticker ut – hur vi gemensamt har hanterat dessa utmaningar för att skapa ett starkare och än mer kundcentrerat Ernst Rosén.

Det rådande ekonomiska läget har verkligen visat vilken styrka det finns i den organisation vi har byggt, i vårt långsiktiga ägande och i Ernst Roséns vision om nyskapande livsmiljöer med hjärtat och människan i centrum.

Vi formar oss kring tre fokusområden: våra kunder, våra fastigheter samt vår organisation, och vår strategi prioriterar förädling, förtätning och förvaltning av vårt befintliga bestånd. Att utveckla och stärka erbjudandet i våra fastigheter och kvarter är alltid en bra investering – och i synnerhet nu när det är särskilt viktigt att se till var våra investeringar gör mest nytta.

## **Kundfokus med hjärta och hjärna**

Frågor om faktisk och upplevd boendetrygghet är ett annat ämne som aktualiserats under året – och även här har vår strategi hjälpt oss på vägen. Vi tror på att en fysiskt närvarande förvaltning skapar ökad trygghet, precis som levande kvarter och blandade verksamheter. Trygghet är ett viktigt område för oss på Ernst Rosén, och vi är därför väldigt glada över att våra kunder uppger en ökad känsla av trygghet i våra kundundersökningar.

Det är lätt att säga att man bryr sig om sina kunder. Vår senaste NKI-undersökning från 2022 talar dock sitt tydliga språk – vi ligger i topp bland Sveriges hyresvärdar. Jag är övertygad om att det beror på vårt genuina engagemang och vår stora närvaro, och under året har vi tagit steg för att bli ännu bättre. Under 2024 kommer vi till exempel att börja med löpande kundundersökningar. Då kan vi ännu snabbare möta förändrade behov och bättre förstå vilka insatser som ger mest värde för våra kunder.

### När förvaltning blir till ständig utveckling

Att ta hand om våra fastigheter är kanske det allra viktigaste sättet att möta våra hyresgästers behov. Ett viktigt verktyg här har varit de nya arbetssätt som vi implementerade under förra året – och som utgår från kunden och varje fastighets och kvarters förutsättningar och behov. Med hjälp av tvärfunktionella team som samlar bred och djup kompetens kring varje fastighet blir vår förvaltning mer proaktiv och framåtlutad. Och genom att mäta trygghet, trivsel och kundnöjdhet utifrån varje fastighet kan vi lägga rätt insatser på rätt plats.

### Digitala framsteg för våra medarbetare och kunder

Digitalisering är en viktig del i vår organisationsutveckling och det är ett arbete som sker på flera nivåer – internt och externt. I fokus under året har varit att se över och implementera nya digitala verktyg som ska stödja vår strategi och våra arbetssätt, främja internt samarbete och skapa bättre förutsättningar för vår kommunikation. Vi ska även bli ännu bättre på att följa upp våra insatser och vårt arbete – allt i syfte att bättre kunna möta våra kunders behov.

Ett projekt som samlar alla dessa syften handlar just om att möta våra kunder där och när de vill möta oss. Under året har vi förberett för ett pilotprojekt kring en ny boendeapp där våra hyresgäster kan göra en serviceanmälan, få aktuell information om sitt boende, ta del av kringtjänster och kommunicera med sina grannar.

### Hållbara fastigheter för ett hållbart Ernst Rosén

Vårt hållbarhetsarbete fyller ett högre syfte än att gynna vår egen verksamhet, men det råder ingen tvekan om att det som är hållbart för planeten också är hållbart för Ernst Rosén. Under året fick vi till exempel efter en rad investeringar vår första fastighet certifierad enligt Miljöbyggnad Silver. Energibehovet på den uppvärmda ytan har minskat med 59 procent i fastigheten, vilket sänker våra kostnader och påverkar fastighetsvärderingen positivt.


Under 2022 satte vi upp vårt hållbarhetsramverk och jag är stolt över det arbete vi gjort under året för att konkretisera och målsätta våra ambitioner – och hur vi har utbildat och motiverat medarbetare för att alla ska arbeta tillsammans mot våra viktiga hållbarhetsmål. Genom hela den här rapporten berättar vi mer om vårt hållbarhetsarbete och de konkreta insatser vi genomfört under året. Läs gärna mer om det!

### Tack till alla fantastiska kollegor!

Det är våra medarbetare som fyller våra tvärfunktionella team med kompetens, och det är våra anställdas engagemang som i slutändan blir till en nöjd kund. Och bakom varje smart idé

kopplad till hållbarhet, digitalisering eller fastighetsutveckling finns en värdefull kollega. I synnerhet under ett utmanande år som 2023 så märks det hur stark vår kultur och organisation är. Den har hjälpt oss att navigera, prioritera och välja rätt. Under året har jag sett hur vi stått starka i en utmanande tid och hur initiativ vi tagit kommer att göra Ernst Rosén till en ännu bättre hyresvärd, förvaltare, arbetsgivare och stadsutvecklare. Nu ser jag fram emot att se effekterna av vårt gemensamma arbete komma våra kunder till nytta under 2024.

**Linda Pettersson**  
VD, Ernst Rosén AB



Vårt hållbarhetsarbete fyller ett högre syfte än att gynna vår egen verksamhet, men det råder ingen tvekan om att det som är hållbart för planeten också är hållbart för Ernst Rosén.



# Världen vi verkar i

En rad trender och omvärldshändelser – på lokal och global nivå – påverkar vårt samhälle, våra kunder och vår verksamhet. För att arbeta i linje med vår strategi om ständig utveckling behöver vi hantera och möta utvecklingen i såväl det korta som det långa perspektivet.

2023 var ett år präglad av fortsatt geopolitisk oro. Kriget i Ukraina gick in på sitt andra år och under hösten utbröt krig även på Gazaremsan. Dessa två krig är först och främst stora mänskliga tragedier, men de får också följder för den bredare världsekonomin.

Under 2023 har ökade globala spänningar, sanktioner och protektionism på flera sätt påverkat svensk ekonomi och inte minst den svenska bygg- och fastighetsbranschen. De har lett till att byggbranschen, framför allt gällande nyproduktion av bostäder, tappat fart och på vissa håll nästan stannat av.

Vi som fastighetsförvaltare har också märkt av en klart högre generell kostnadsbild, påverkad av den höga inflationen. Under 2023 har vi därför tagit tillfället i akt att på olika sätt effektivisera vår drift och förvaltning och se över utgiftsposter som ett sätt att öka vår motståndskraft.



## → Att verka i ett högre ränteläge

En av de mest konkreta effekterna av den geopolitiska och geoeconomiska oron ligger i det högre ränteläget som vi fått uppleva under 2023. De högre räntorna påverkar hela fastighetsmarknaden, och Ernst Rosén är inget undantag.

Sämre finansieringsmöjligheter och -villkor och en stigande kostnadsbild är några av de konsekvenser som vi och andra fastighetsförvaltare och fastighetsutvecklare nu måste hantera. På Ernst Rosén har vi i många år arbetat på flera sätt för att kunna möta en situation som denna:

- Under året har det högre ränteläget fått genomslag i skuldportföljen. Tack vare att vi arbetar med räntederivat som säkerställer räntenivåerna på en stor del av skuldportföljen så minskar vi dock konsekvenserna av de högre räntenivåerna.
- Under året har räntetäckningsgraden stått i fokus på kreditmarknaden, det vill säga förmågan att med kassaflödet betala sina ränteutgifter. Ernst Rosén-koncernens räntetäckningsgrad är stark tack vare det goda kassaflödet från verksamheten. Tack vare långsiktiga relationer med våra kreditgivare, i kombination med starka nyckeltal, har vi kunnat säkerställa marknadsmässiga villkor på de refinansieringar som skett under året.
- Ernst Roséns låga belåningsgrad – 36 procent sett över hela portföljen – gör dessutom att vi står finansiellt starka även i tider av högre räntor och lägre fastighetsvärderingar.

Bostadsmarknaden är stabil och efterfrågan på våra hyresbostäder är fortsatt mycket stor. Med högre räntor blir dessutom hyresrätten mer attraktiv som boendeform. För lokalyresmarknaden kan utvecklingen framåt se annorlunda ut. En svagare ekonomisk utveckling riskerar att drabba våra lokalyresgäster – inte minst dem som bedriver handel. Vi har fortsatt låg vakansgrad på lokalsidan, men ser däremot en större rörlighet på den bredare lokalmarknaden. Det innebär att vi behöver finnas nära våra kunder och vara redo att hitta flexibla lösningar för att de och vi ska stå rustade oavsett konjunktur.



## → En hållbar affär för en hållbar planet

Klimatförändringar, extremväder, förlust av biologisk mångfald och social ojämlikhet – i början av 2020-talet står världen inför en rad globala hållbarhetsutmaningar. Företag som vill förbli konkurrenskraftiga i framtiden måste skapa innovativa lösningar och arbeta strategiskt i linje med den globala hållbarhetsagendan. Det handlar om att ta fram affärsstrategier som ser längre än nästa kvartal och nästa år – blicken måste lyftas för kommande generationer.

Enligt klimatlagen ska Sverige ha nettonollutsläpp av växthusgaser år 2045. Detta sker samtidigt som Sveriges befolkning växer, något som innebär behov av många nya bostäder och utbyggnad av infrastrukturen. Därför är det nödvändigt att bygg- och anläggningssektorn gemensamt ställer om i arbetet mot klimatneutralitet. Fastighets- och byggsektorn står för cirka en femtedel av Sveriges totala klimatpåverkan – och cirka en tredjedel av det totala avfallet i Sverige. Göteborgs Stad har satt som mål att minska CO2-utsläppen från bygg- och anläggningsprojekt i stadens regi med 90 procent till 2030.

För Ernst Rosén är hållbarhetsfrågan, i dess breda bemärkelse, central. Under 2023 har vi satt extra fokus på att implementera vårt hållbarhetsramverk och strategi i organisationen.

Sedan flera år har EU också ökat tempot i sina hållbarhetsambitioner, och en rad nya direktiv påverkar oss på Ernst Rosén. Bland annat ökar rapporteringskraven på området, och vi förbereder oss nu för att kunna rapportera i linje med CSRD och ESRS.

## → Trygghet i vardagen

Under de senaste åren har trygghetsfrågor, såväl avseende upplevd som faktisk trygghet, tagit större plats i media och i många privata samtal. Ernst Rosén arbetar dagligen – i vår förvaltning och i vårt utvecklingsarbete – för att öka våra hyresgästers trivsel och känsla av trygghet. Vår utgångspunkt är att trygga bostadsområden bygger trygga samhällen, och att vår närvaro gör skillnad. Därför finns våra fastighetsansvariga på plats i våra områden och lär känna våra hyresgäster. Vi satsar också på belysning, trygga utemiljöer och miljörum – samt på grannsamverkan och levande kvarter. Att våra hyresgäster trivs och känner sig trygga är oerhört viktigt för oss på Ernst Rosén. Vi är därför väldigt glada över att vår NKI-undersökning från 2022 visar att den upplevda tryggheten hos hyresgästerna i våra bostadsområden ökar.



# En strategi för hållbart värdeskapande

Vår affärsstrategi och arbetsmodell ger oss, tillsammans med vårt hållbarhetsramverk, förutsättningar att stärka vårt erbjudande, våra fastigheter och våra medarbetare – alltid i linje med vår vision att utveckla nyskapande livsmiljöer med hjärtat och människan i centrum.

## Långsiktig, kundnära och hållbar förvaltning

Grunden för vår framgång är långsiktiga välskötta kundrelationer och framåtlutad fastighetsförvaltning. Med en välbyggd grund utvecklar vi nya lösningar för våra kunder samtidigt som vi moderniserar våra fastigheter och arbetssätt. Vi utvecklar kvarter och stadsdelar som bidrar till en positiv samhällsutveckling.

## Identifiering av affärsmöjligheter i befintligt bestånd och projektportfölj

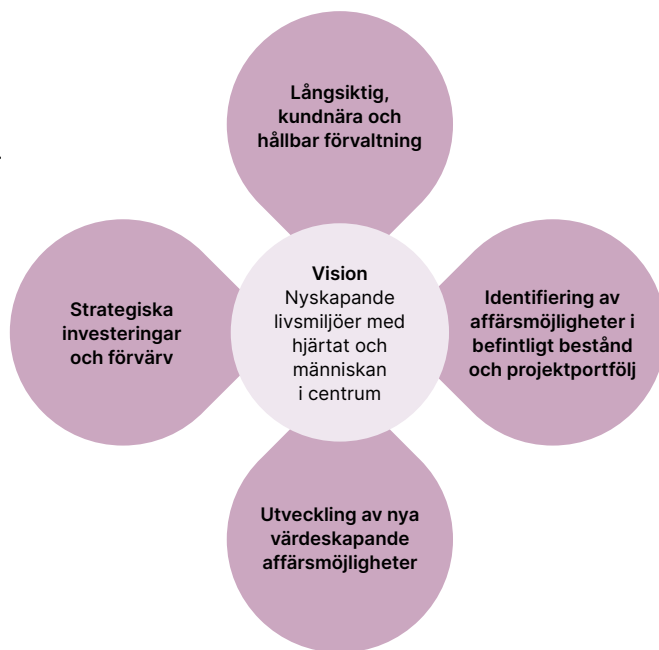
Vi genomlyser och utvärderar vårt fastighetsbestånd, projektportfölj och marknaden för att identifiera alternativa affärsmöjligheter såsom förvärv, förtätning och förvaltning.

## Utveckling av värdeskapande affärsmöjligheter

Med affären och långsiktigt värdeskapande i fokus utvecklar vi vårt erbjudande med hjälp av nya tekniker och arbetssätt. Vi utvecklar koncept för kunder och tillför nya hyresgästnära tjänster.

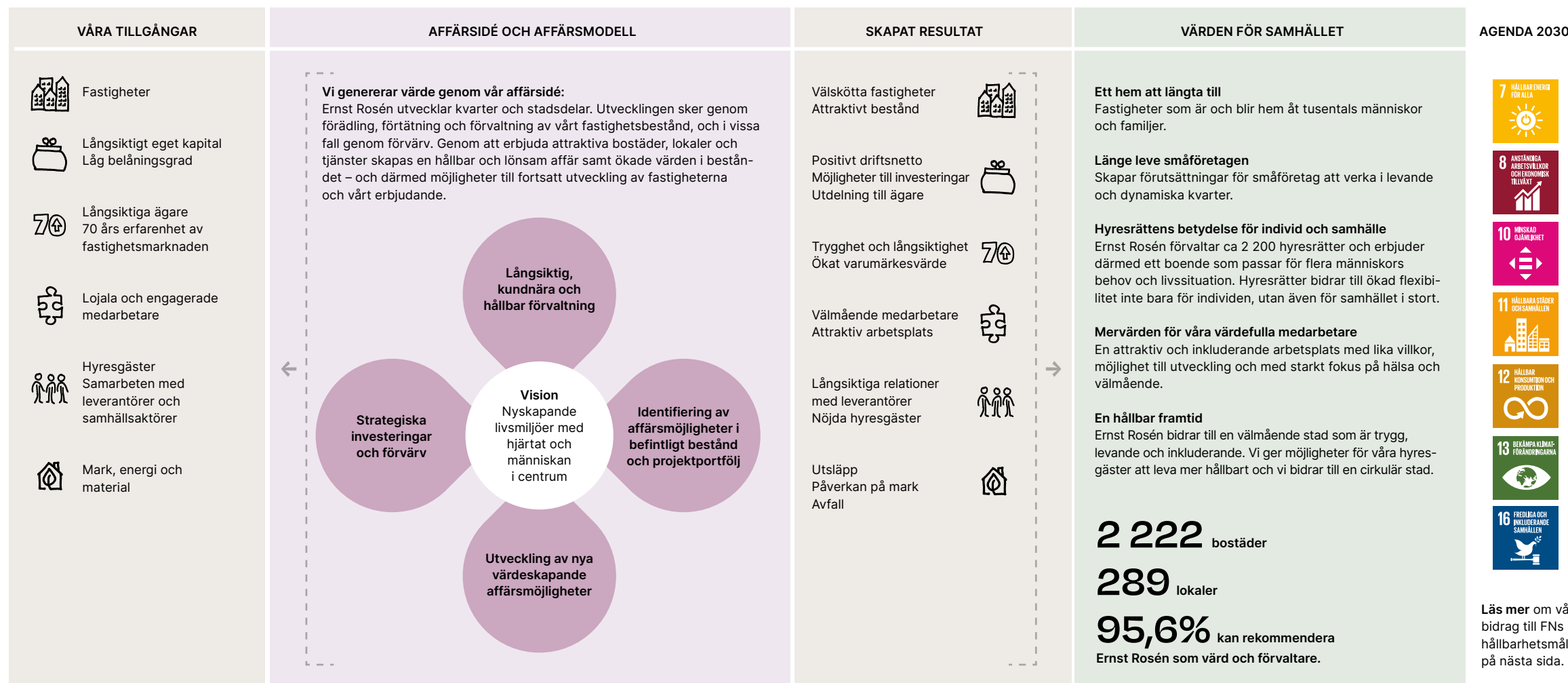
## Strategiska investeringar och förvärv

Inom våra utvalda geografier arbetar vi systematiskt med att identifiera fastigheter som kan vara aktuella för förvärv och andra möjligheter till strategiska fastighetsinvesteringar. Det ska vara investeringar som på olika sätt kompletterar vår affär.



# Så skapar vi värde

Värde handlar om mycket mer än finansiell lönsamhet. Här beskriver vi hur vår affär och verksamhet skapar värden för våra kunder och medarbetare – och för samhället i stort.



Läs mer om vårt bidrag till FNs hållbarhetsmål på nästa sida.

# Vårt hållbarhetsramverk

Ernst Roséns hållbarhetsramverk omfattar tre strategiska hållbarhetsområden som visar vår ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan. Ramverket fungerar som en vägvisare för vårt kort- och långsiktiga hållbarhetsarbete.

Som en stor aktör inom fastighetsbranschen har vi inte bara ansvar för våra hyresgästers boende. Vi har också ett ansvar för våra medarbetare, samhället vi verkar inom och planeten vars resurser vi är med och brukar.

## Ernst Roséns bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål

## Prioriterade områden

## Ambitioner och mål

### Trygga och inkluderande kvarter

Ernst Rosén ska arbeta löpande för att skapa trygga och inkluderande kvarter – och bidra till ett tryggare Göteborg.



**Delmål 11.3** Verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bostäder och lokaler.  
**Delmål 16.1** Minska våld i samhället.  
**Indikator 16.1.4** Andel av befolkningen som känner sig trygga när de är ute i det egna bostadsområdet sent på kvällen.

- Jämlikhet, inkludering och gemenskap. Bidrag till jämlika, inkluderande samhällen genom exempelvis sammansättning och utformning av bostadsområden, kulturutbud och aktiviteter som bygger broar och skapar förutsättningar för lyckliga grannskap.
- Trygghetsförebyggande arbete och samverkan med olika aktörer för att skapa säkra och trygga områden. Även aktiv respons vid eventuella incidenter.

För att säkerställa att vi är med och bidrar till trygga och inkluderande kvarter mäter vi våra hyresgästers upplevda trygghet i vår kundundersökning. Utfallet 2022 blev 86,5 procent och målet är att denna siffra ska fortsätta öka framöver.

### Ansvarsfull aktör och engagerad arbetsgivare

Ernst Rosén ska erbjuda lika rättigheter, en trygg arbetsmiljö och långsiktigt hållbar affärsutveckling genom hela värdekedjan.



**Delmål 8.1** Hållbar ekonomisk tillväxt.  
**Delmål 8.5** Uppnå full sysselsättning och anständigt arbete för alla och lika lön för arbete av lika värde.  
**Delmål 8.6** Främja ungas anställning, utbildning och praktik.  
**Delmål 8.8** Främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla.  
**Delmål 10.3** Minska ojämlikhet och diskriminering på arbetsplatsen.

- Leverantörers påverkan.
- Leverantörsuppföljning och kravställning vid upphandling och inköp. Code of Conduct.
- Genererat och distribuerat ekonomiskt värde.
- Anställdas villkor, anställningstrygghet, arbetsmiljö, kultur, friskvård, Code of Conduct för anställda.
- Lönsam tillväxt och hållbart långsiktigt värde för kommande generationer.

För att säkerställa att vi är med och bidrar fortsätter vi att erbjuda praktikplatser och sommarjobb till ungdomar. Under 2024 ska vi ta fram en arbetsplatsstrategi och införa pulsmätningar för att löpande mäta trivsel, engagemang, ledar- och medarbetarskap.

### Stadsbyggnad för framtida generationer

Ernst Rosén ska arbeta för att minska klimatförändringarna och bidra till cirkulära resursflöden i staden.



**Delmål 7.2** Öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.  
**Delmål 7.3** Förbättra energieffektiviteten.  
**Delmål 12.5** Minska avfall genom förebyggande, minskning, återvinning och återanvändning.  
**Indikator 12.5.1** Ton återvunnet material.  
**Delmål 13.2** Integrera åtgärder mot klimatförändringar i politik och planering.  
**Indikator 13.2.2** Totala utsläpp av växthusgaser.

- Energianvändning; resurseffektivitet hos byggnader, val av energislag, teknik samt energianvändning i verksamheten.
- Hållbara material; val av material samt nivå av materialanvändning i verksamheten. Arbete utifrån försiktighetsprincipen för att säkerställa material som inte har en negativ påverkan på kunder eller miljö.
- Hyresgästers påverkan; arbete med att skapa förutsättningar för kunderna att göra hållbara val och leva hållbara livsstilar.
- Avfallshantering; minskning, återanvändning, återvinning och deponi av material i verksamheten – inklusive hyresgästers sopor.

För att säkerställa att vi är med och bidrar ska vi börja mäta våra CO2e-utsläpp under 2024 och lägga grunden för att börja rapportera enligt CSRD. I januari 2023 gick vi med i Handslaget där vi tillsammans med andra fastighetsägare får möjlighet att dela kunskap och utveckla återbruksmarknaden i Göteborg.

# Vår första fastighet certifierad med Miljöbyggnad Silver

Under året blev vår fastighet på Jungmansgatan 31–33 certifierad med Miljöbyggnad Silver, vilket betyder att byggnaden har granskats och fått betyget mycket bra gällande energi, inomhusklimat och material.

Huset, som byggdes redan år 1973, genomgick under 2022 en omfattande renovering och ombyggnad och två våningar med 38 helt nya lägenheter har byggts på den befintliga fastigheten. De gemensamma ytorna har blivit uppdaterade med bland annat ett nytt miljöhus, en ny grönskande innergård, garage med en stor cykelparkering och ett helt våningsplan för elbilar.

– Vi är stolta över att ha fått vår första fastighet certifierad med Miljöbyggnad Silver och extra roligt att vi lyckats certifiera en fastighet som byggdes redan 1973, säger Anders Hellgård, Fastighetsutvecklingschef, och fortsätter: Det är ett viktigt steg i vårt arbete med att bygga och förvalta fastigheter med fokus



på hållbarhet och energieffektivitet. Genom att minska vår energianvändning bidrar vi aktivt till en minskad miljöpåverkan.

En rad olika åtgärder har bidragit till certifieringen, bland annat installation av bergvärme, solpaneler och sensorer i varje lägenhet som mäter temperatur. Tack vare det kan vi växla över från fjärrvärme till el, nyttja solenergin som tillförs och minska behovet av köpt energi. Samtliga 176 lägenheter har individuell mätning för kall- och varmvatten. Alla system och mätare är uppkopplade och pratar i vissa fall med varandra för att ständigt få en optimerad energianvändning och inneklimat.

– De energieffektiviserande åtgärderna har gjort att energianvändningen på uppvärmd yta i huset har sänkts från 117 kWh/m<sup>2</sup> till 48 kWh/m<sup>2</sup> – en minskning med 59 procent – vilket till och med är över förväntan mot energiberäkningar gjorda innan projektet, säger Anders Hellgård.

Ernst Rosén arbetar löpande med att investera i energi-effektivisering och hållbarhetsåtgärder för att säkerställa att våra fastigheter uppfyller höga miljöstandarder. Miljöbyggnad Silver ger en tydlig markering att vi som fastighetsägare är engagerade i miljöfrågor.

Miljöbyggnad är ett svenskt system för miljöcertifiering av byggnader och idag är över 2 300 byggnader certifierade eller preliminärt certifierade i Miljöbyggnad. Miljöcertifiering av en byggnad innebär att miljöarbetet och byggnadens miljöprestanda granskas av tredje part. Systemet ägs och utvecklas av Sweden Green Building Council, som även genomför certifieringarna.



**De energieffektiviserande åtgärderna har gjort att energianvändningen på uppvärmd yta i huset har sänkts från 117 kWh/m<sup>2</sup> till 48 kWh/m<sup>2</sup> – en minskning med 59%.**

Anders Hellgård,  
Fastighetsutvecklingschef



# Med kvarteret, fastigheten och kunden i fokus

För att ta ut vår strategi i det dagliga och konkreta arbetet så organiserar vi oss utifrån våra fastigheter och kunder – och de kvarter som de bor och verkar i. Så här arbetar vi för att bli än bättre på att möta våra kunders behov.

## Utveckling för attraktiva och hållbara kvarter

Vår vision sträcker sig bortom att erbjuda bostäder eller hyra ut lokaler, vi strävar efter att utveckla platser där människor kan växa och trivas. Göteborg växer och förändras snabbt – och de flesta av våra fastigheter ligger i centrala och attraktiva delar av staden. Här både vill, kan och ska vi bidra till stadsutvecklingen. Genom att arbeta aktivt med utveckling av hela kvarter kan vi öka trivselen och tryggheten för våra hyresgäster, samtidigt som vi långsiktigt ökar värdet på vårt bestånd.

Vi tror på ett varierat stadsliv med en blandning av boende, besökare och arbetsplatser. Där grönska möter goda kommunikationer och verksamheter som restauranger, kaféer, butiker och service, fritid och kultur. Där allt som behövs för att leva ett attraktivt vardagsliv finns på lagom avstånd och där man kan arbeta, umgås och leva – dygnet runt. Helt enkelt att bidra till att skapa stråk och miljöer där människor vill vara.

En förutsättning för att nå hela vägen är en aktiv samverkan med andra aktörer som Göteborgs Stad, branschkollegor, centrumföreningar, företag och myndigheter. Vi fyller alla en viktig del och behöver bidra utifrån våra olika roller och perspektiv.

För oss som fastighetsägare handlar det här om allt från utveckling av våra fastigheter och gårdar till att aktivt söka efter lokalhyresgäster som adderar värde för alla som bor, arbetar och besöker kvarteret.

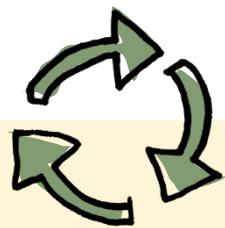
## En plan för varje kvarter – och varje fastighet

Alla våra fastigheter, och dess hyres- och lokalhyresgäster, har olika behov och förutsättningar. Därför arbetar vi med att ta fram både affärsplaner per kvarter såväl som fastighetsplaner för varje enskild fastighet. Vi jobbar sedan med dessa planer i tvärfunktionella arbetsgrupper. När till exempel kundansvariga, fastighetsansvariga, teknisk förvaltare och fastighetsutvecklare samlas och samarbetar kan vi gå från breda generella lösningar till att arbeta än mer kundcentrerat och optimera förvaltningen och utvecklingen av varje enskild fastighet och område. Teamen diskuterar och analyserar ämnen som trygghet och kundnöjdhet, gårdar och utemiljö, hyresnivåer, vakanser, outnyttjade ytor, entreprenadavtal och så klart driftnettot och andra finansiella nyckeltal. Under året har vi färdigställt fastighetsplaner för våra första fastigheter och kommer löpande framöver att ta fram planer för vårt övriga bestånd.

## 50-årsfirande med ROT

Vårt hus på Danska vägen 80–82 byggdes 1974 och har därmed uppnått en ålder då det har blivit dags för en välbehövlig renovering och ombyggnad. Under året har vi därför tagit fram handlingar för kommande ROT-projekt av de 35 lägenheterna i huset. Renoveringen beräknas starta hösten 2024.





## Vi växlar upp vårt återbruksarbete

I början av året blev Ernst Rosén den 48:e fastighetsägaren att ansluta sig till Handslaget, Business Region Göteborgs initiativ för cirkulärt byggande och återbruk. Målet är att etablera och utveckla återbruksmarknaden i Göteborg och satsningen är ett led i vårt strategiska hållbarhetsarbete.

Vi har också jobbat vidare med vårt återbruksprojekt. Vid renoveringar tar vi tillvara fungerande och hela vitvaror som toalettstolar, badkar, köksblandare, spisar, kylar och frysar. Vi har satt upp ett centralt förråd som successivt byggs upp med produkter som återanvänds vid andra renoveringsprojekt, eller när något går sönder i våra lägenheter. Genom vårt deltagande i Handslaget undersöker vi parallellt om det finns en efterfrågan av dessa produkter på marknaden och om vi som fastighetsägare kan samverka kring detta.

## Så tycker våra bostadshyresgäster:

**95,6%**

kan rekommendera Ernst Rosén som värd & förvaltare.

**86,5%**

känner sig trygga i sitt boende.

**97,9%**

trivs i sitt kvarter/ sin stadsdel.

**97,8%**

är nöjda med bemötandet av sin fastighetsansvarig.

## Närvaro i våra områden

Vi jobbar nära våra kunder och tror att en hög närvaro i våra områden bidrar till ökad trygghet. Fastighetsansvariga utgår från olika expeditioner i vårt bestånd och rör sig inom och mellan kvarteren – vi vet att det bidrar till bättre service och ökad trygghet. Det är fastighetsansvariga som hyresgästen har mest kontakt med i vardagen – de tar emot serviceanmälningar, bedömer underhållsbehov och utför jobb i lägenheterna och de allmänna utrymmena. Den fysiska närvaron ger oss också en närmare och snabbare förståelse för våra kunders behov och önskemål, insikter som de tvärfunktionella arbetsgrupperna kan omvandla till viktiga initiativ och utvecklingsprojekt.

Vi bygger relationer med våra hyresgäster både genom möten, dialog och kommunikation. En del av detta är att skapa aktiviteter på gårdarna, något vi ser som både roligt och viktigt. Att skapa förutsättningar för att våra hyresgäster möts i vardagen, och att veta vilka ens grannar är, ser vi som nödvändigt för trivselen och den upplevda tryggheten.

## Digitalisering för ökad kundnöjdhet

I tillägg till fysisk närvaro behöver vi utveckla vår digitala närvaro och finnas till för våra hyresgäster där och när de vill möta oss. Under året har vi påbörjat arbetet med att skapa en digital infrastruktur som bättre stöder vårt fokus på fastighets- och kvartersutveckling. Vi har sett över vår befintliga

infrastruktur från grunden med ambitionen att implementera ett transparent affärsstöd. Det här är ett arbete som möjliggör att effektivt kunna arbeta gemensamt mot satta mål – med gemensam budget och gemensamma mätetal. Och det kommer dessutom att innebära stora fördelar för våra fastigheter och kunder. Bland annat kommer vi under 2024 att pilottesta en boendeapp. Här kan våra hyresgäster bland annat göra en serviceanmälan, ta emot information från oss som hyresvärd och kommunicera med sina grannar – samt ta del av anpassade tjänster. Våra första hyresgäster bjuds in i pilotprojektet under början av 2024.

## Kundundersökningen visar vägen

I snart 25 år har vi regelbundet genomfört kundundersökningar för att veta hur våra hyresgäster upplever vår service och sitt boende eller sin lokal. Vår senaste NKI-undersökning från 2022 gav 88,3 procent i serviceindex och visar att vi ligger i topp bland Sveriges hyresvärdar. Mätningen visade på en generell ökning inom områdena trygghet, möjlighet till återvinning samt till vilken grad våra hyresgäster anser att det är rent och snyggt i och kring fastigheten. För att bli än mer snabbfotade kommer vi under 2024 att börja mäta kundnöjdheten löpande. Det gör att vi mycket snabbare kan se förändringar och åtgärdsbehov – och dessutom enklare kan mäta och förstå effekterna av specifika insatser.



## Cykelfix på våra gårdar



Under året bjöd vi in våra hyresgäster till cykelfix och fika på gårdarna i Lunden, Annedal och på Utlandagatan. Vår lokalhyresgäst Trek fanns på plats och servade både små och stora cyklar och det bjöds på kaffe, varm choklad och bullar. Många hyresgäster kom ner på gården och fikade och pratade med oss och varandra. Vi vill uppmuntra våra hyresgäster att välja cykeln lite oftare, det är bra för både hälsan och miljön. Vi vill också skapa förutsättningar för våra hyresgäster att träffas och lära känna varandra och oss som arbetar på Ernst Rosén. Vi tror att en stark gemenskap bidrar till ökad trygghet och trivsel.

## Våga bry dig

Vårt mål är att våra hyresgäster ska känna sig trygga och säkra i sin bostadsmiljö och vi tror på civilkurage för ökad trygghet och trivsel. Under 2023 antog vi därför förhållningsättet Våga bry dig, där vi önskar att man både som granne och medarbetare på Ernst Rosén visar omtanke, och vågar agera om man är orolig för att någon far illa. Det kan vara oro för våld inom en familj, men det kan också handla om att uppmärksamma en äldre granne som verkar må dåligt eller någon som är ensam.



### Aktivt näringsliv i kvarteren

Ernst Rosén har cirka 300 kommersiella lokaler, varav många är placerade längst ner i våra bostadsfastigheter. Bottenvåningen utgör endast en mindre del av byggnaden, sett till antalet kvadratmeter. Men dess betydelse för upplevelsen av stadsmiljön är oerhört mycket större än vad ytan antyder.

Levande bottenvåningar och ett dynamiskt och aktivt näringsliv är en oerhört viktig del i stadsutvecklingen. De skapar arbetstillfällen och mötesplatser i kvarteret och bidrar därmed till ökad trygghet på flera sätt.

### Våra viktiga lokalhyresgäster

Eftersom vår ambition är att utveckla hela kvarter jobbar vi aktivt och medvetet med att hitta en mix av hyresgäster som ger liv och rörelse till området och som bidrar till att gator och platser fylls med människor under olika delar av dygnet. Många av våra lokalhyresgäster är småföretagare som erbjuder nischade verksamheter med en personlig och lokal prägel. Vi tror på att de tillför det unika till ett kvarter och gör ett område dynamiskt.

För oss på Ernst Rosén är det viktigt att våra lokalhyresgäster har en nära och personlig kontakt med oss – och vi med dem. Precis som vi ser oss som långsiktiga ägare av våra fastigheter tror vi på långsiktiga relationer och att en god affär vinner bägge parter på.

Omvärldsförändringar, teknikutveckling och trender bidrar till nya konsumtionsmönster och vi behöver följa med i hur verksamheter med kommersiell inriktning förändras över tid. Idag ser vi ett större intresse från företag som säljer tjänster och som verkar inom kultur, hälsa och mat/restaurang/kafé mot tidigare när majoriteten bestod av traditionell handel. Vi lärde oss mycket under pandemin om vikten av att känna våra lokalhyresgäster och deras behov på djupet. I tuffare ekonomiska tider, och i tider av snabb/stor förändring, kan handel och andra näringsidkare möta utmaningar, och det påverkar även vår affär. När lokalhyresgäster till exempel vill byta lokal inom vårt bestånd, eller dela sin lokal i två, försöker vi möta dessa behov så gott det går.

# 88,3%

Vår NKI-mätning från 2022 visar att vårt serviceindex ligger i topp bland Sveriges hyresvärdar.

I ett av våra större kvarter har vi frågat de som bor och rör sig i området vad de önskar för verksamhet i en lokal som blev ledig. Flera hörde av sig med idéer och förslag.

## Lokalhyresgäster som flyttat in eller utökad under 2023

Landvetters Stenugnsbageri

Advokatfirman Cedric

Touch of Beauty

Dageus Proptech Engineering

Omtanken Vårdcentral BVC & Rehab

Kaminsky Arkitektur

Re-fresh Superfood





# Kvartersutveckling på Engelbrektsgatan

Ernst Roséns fastighet på Engelbrektsgatan byggdes 1983 och rymmer 34 lägenheter och 300 kvm lokalyta. Här har ett av våra projektteam tagit ett helhetsgrepp kring huset med en ny fastighetsplan. Med sin placering i ett av Göteborgs mest centrala och myllrande lägen har det varit extra viktigt att ta hela kvarteret i beaktande. Genom att se till hela området och vara en aktiv del i kvartersutvecklingen kan vi öka trivselen och tryggheten hos våra nuvarande hyresgäster, och även attrahera nya. På sikt stärker det också värdet och attraktiviteten i hela vårt fastighetsbestånd.

## Utvalda lokalhyresgäster

Vi vill bidra till att skapa trivsamma, trygga och dynamiska kvarter. En viktig del i detta är mixen av lokalhyresgäster. Vi jobbar medvetet med att hitta aktörer som passar in i området och där målet är att de olika verksamheterna ska bära varandra, och även ge ett extra värde till våra bostadshyresgäster.

– Vi väntar hellre på rätt aktör än att bara hyra ut så snabbt som möjligt, säger Ann-Charlott Scotting, Kundansvarig Lokaler på Ernst Rosén. När en av lokalerna blev ledig här i huset jobbade vi aktivt för att hitta ett bageri och kafé, då det kändes som att den typen av verksamhet saknades i området. Vår vision blev verklighet i höstas när Stenugnsbageriet flyttade in. Vi har även en ny spännande restaurangaktör på väg in i lokalen bredvid. Våren 2024 öppnar Hyaku Sushi dörren till vad som blir deras andra restaurang i Göteborgsområdet.

## Anpassning för respektive hyresgäst

I likhet med övriga samhället går vi mot en större rörlighet även på lokalmarknaden. Vi strävar efter att ha en nära och personlig kontakt med våra lokalhyresgäster och vi inser vikten av att vara snabba med att hitta flexibla lösningar när behov uppstår eller ändras.

– Stenugnsbageriets lokal var ursprungligen större men delades i två och anpassades efter deras behov. Läget på hörnet av fastigheten kändes dessutom bättre rent tillgänglighetsmässigt. I samband med att en mindre lokal frigjordes

identifierades ett extra utrymme bakom lokalen som gjorde att vi kunde utöka den uthyrningsbara ytan. Nu letar vi efter en till ny hyresgäst som kan lyfta området ytterligare.

## Helhetsgrepp kring fasad och skylt

I utvecklingen av fastigheten identifierades ett behov av att rusta upp fasaden och nya entrépartier sattes in. I samband med detta flyttades fönstren ut i linje med fasaden vilket har utökat ytan på lokalerna. Ett nytt skyltprogram har implementerats som förhöjer känslan av både huset och kvarteret genom ett enhetligt och modernt intryck.



## Hej Fredrik Frigell!

Ägare och grundare till Stenugnsbageriet.

### Vem är du?

Jag är bagare sedan 1983, bosatt i Landvetter och brinner för bröd, hantverk och kvalitet.

### Vad är Stenugnsbageriet?

Vi startade med ett bageri och café i Landvetter 2012. Vår vision är att baka riktigt bröd från grunden, hantverksmässigt och utan tillsatser. Precis som namnet antyder bakar vi i stenugn och använder surdeg i de flesta av våra bröd.



## Hur kommer det sig att ni valde Engelbrektsgatan för er nya etablering?

Vi behöver fler försäljningsplatser i samband med att vi bygger ett nytt stort bageri i Mölnlycke. Först kikade vi på den mindre lokalen som ligger bredvid, den verkade vara bättre i storlek. Men när jag såg den här lokalen fastnade jag direkt. Eftersom den är större kan vi ha många fler platser i vår cafédel. Området är jättetrevligt och läget är väldigt bra mellan biografen Bergakungen och Avenyn. Det passerar mycket människor, både folk som bor eller jobbar här, är på besök eller i andra ärenden.

## Vad erbjuder ni här på Engelbrektsgatan?

Förutom vårt sortiment med stenugnsbakat bröd och bakverk/kondis erbjuder vi bland annat färdiga smörgåsar, sallader, soppor, egengjord italiensk glass och ekologiskt, rättvisemärkt kaffe. Allt kan man köpa med hem eller äta här på plats. För att man alltid ska kunna köpa dagsfärskt bröd säljer vi på vikt, då väljer man själv hur stor eller liten bit man vill ha. Och vill kunden att vi skivar brödet så gör vi det.

## Vad är storsäljarna bland allt som ni bakar?

Vårt stenugnsbakade surdegsbröd så klart, framför allt levainbrödet. Våra bullar med mycket smör och kardemumma är också väldigt populära.

## Vad har ni för planer framåt?

Här på Engelbrektsgatan vill vi successivt utöka sortimentet, till exempel med knäckebröd, snacks, delikatesspåsar och frukostbuffé på helgerna. I början av 2024 öppnar vi vårt nya stora bageri i Mölnlycke gamla fabriksområde och i samband med det öppnar vi ytterligare ett café och en ny brödbutik vid Kallebäcks terrasser. Så vi har mycket att se fram emot.

# Tillsammans är vi HEMMA

Vårt mål är att vara en ansvarsfull aktör och engagerad arbetsgivare där man som medarbetare känner delaktighet, motivation, glädje och ansvar. Med kärnvärdena som grund har vi under året fortsatt utveckla vår företagskultur, där fokus har legat på utveckling och förändrade arbetssätt.



## Vår värdegrund

Våra kärnvärden genomsyrar vårt arbete och vårt förhållnings-sätt och är grunden för hur vi tillsammans driver utveckling för att nå våra mål. Med **Hjärta** och **Engagemang** möter vi våra kunder. Vi är **Medvetna** om att framgången i vår affär är beroende av hur vi uppfattas och utvecklas framåt. För att leda den här förändringen behöver vi vara nyfikna och **Modiga**. Tillsammans har vi ett **Ansvar** för att våra beslut är hållbara idag och i framtiden.

## Omvärlden och arbetssätt i förändring

Ernst Rosén präglas av en företagskultur där medarbetare och samarbetspartners arbetar som ett lag för att tillgodose våra kunders behov. Detta förutsätter att vi kontinuerligt utvecklar våra arbetssätt och affärer på ett kreativt sätt i takt med omvärldens förändringar. Under året har vi arbetat med att våga förändra vårt syn- och arbetssätt för att utveckla och utvecklas, både som bolag och medarbetare. Och för att tillsammans förflytta oss mot våra uppsatta mål.

## Ett aktivt ledar- och medarbetarskap

Vi tror på ett coachande ledarskap och aktivt medarbetarskap som nyckeln till utveckling, engagemang och motivation. Därför har vi under året gemensamt tagit fram och identifierat de ledar- och medarbetarbeteenden vi ser som viktiga för att utveckla bolaget och oss själva. Vi genomför kontinuerliga medarbetarsamtal för att följa upp individuell utveckling, mål och idéer – och utveckla varandra genom feedback. I början av 2024 inför vi även pulsmätningar som ett verktyg för att löpande mäta trivsel, engagemang, ledar- och medarbetarskap.

## Attraktiv och utvecklande arbetsplats

Vi ska vara en attraktiv arbetsplats som attraherar nya och behåller engagerade medarbetare. Det är viktigt att man som medarbetare vill, och har möjlighet, att utvecklas tillsammans med bolaget. För att driva utveckling behöver vi hålla oss uppdaterade och lära nytt. Vi erbjuder både internt kunskapsutbyte och externa utbildningar anpassade för respektive medarbetare och roll. Under året har vi till exempel samlat alla för en hållbarhetsutbildning och workshop, vi har haft två medarbetardagar med fokus på kultur och arbetssätt, arbetsmiljöutbildning för alla chefer, arbetsmiljöinformation till alla medarbetare – samt bjudit in till föreläsningar om aktuella ämnen.



### Det fysiska mötets fördelar

Vi är övertygade om att på samma sätt som närvaro är viktigt för våra hyresgäster är det fysiska mötet på arbetsplatsen nyckeln till ett gott samarbete. Att kunna arbeta på distans är en viktig del i det moderna arbetslivet, och samtidigt tror vi att kreativitet, energi och innovation ofta är ett resultat av att ses i en inspirerande miljö.

Under året har alla medarbetare fått bidra med synpunkter och idéer kring vad som är viktigt för att man ska trivas och vilja vara på sin arbetsplats. Utifrån detta tar vi nu fram en arbetsplatsstrategi som utvecklar och stödjer våra arbetssätt både fysiskt och digitalt.

### Helhetssyn på hållbar arbetsplats

För att skapa en hållbar arbetsplats ser vi hälsofrämjande arbete som en viktig del. Vi erbjuder alla medarbetare friskvårdsbidrag, förmånsportal via Benify med en rad friskvårdsaktiviteter, förmånscykel och sjukvårdsförsäkring. Vi genomför även omfattande hälsokontroller med återkoppling kring risk- och friskfaktorer, så att både individ och bolag kan vidta åtgärder och arbeta förbyggande. Vi tror på att ha roligt på arbetsplatsen. Under 2023 startade vi en trivselgrupp som kontinuerligt bjuder in till gemensamma aktiviteter med syftet att främja trivsel och gemenskap.

### Trygg arbetsmiljö ger tryggare boendemiljö

För att skapa en trygg och säker arbetsplats arbetar vi förebyggande genom vårt systematiska arbetsmiljöarbete, bland annat genom att genomföra arbetsmiljöronder för att identifiera och åtgärda eventuella risker. Vi har haft utbildning kopplat till hot och våld för att ge våra medarbetare rätt verktyg för att kunna hantera för att hantera olika typer av situationer som kan uppstå. Vi har även antagit förhållningssättet Våga bry dig där vi önskar att man både som granne och medarbetare på Ernst Rosén visar omtanke, och vågar agera om man är orolig för att någon hyresgäst eller kollega far illa.

### Könsfördelning



■ Kvinnor 47%  
■ Män 53%

## 35

Medelantal  
anställda

## 1,75%

sjukfrånvaro

## 17 år

genomsnittlig  
anställningstid

### Friskvårdsbidrag, cykelförmån och sjukvårds- försäkring.

Alla Ernst Roséns  
medarbetare erbjuds  
en rad förmåner.



# Ett samarbete för jämlikhet och inkludering

För oss på Ernst Rosén är det viktigt att vi är med och bidrar till en bättre vardag för nästa generation. Om vi kan stötta barn och ungdomar oavsett förutsättningar stärker det vårt mål att vara en god förebild och bidra till ett socialt hållbart samhälle. Detta gör vi genom att stödja och följa olika organisationer och verksamheter som framförallt arbetar med att förbättra förutsättningar för barn och ungdomar.

Vi är därför stolta över vårt nya samarbete med RedLocker som innebär att alla våra medarbetare och elever på skolor i våra kvarter får gratis mensskydd.

– Samarbetet med RedLocker går helt i linje med våra värderingar och mål – att vi vill vara en ansvarsfull aktör och engagerad arbetsgivare där jämställda förutsättningar är en självklarhet, säger Jenny Hallberg, HR-chef på Ernst Rosén, och fortsätter: Att erbjuda gratis mensskydd till vår personal och besökare känns därför som ett viktigt steg i vår strävan mot att skapa en inkluderande och attraktiv arbetsmiljö. Det känns extra kul att även kunna stötta högstadieelever i kvarteren där de flesta av våra hyresgäster bor.

Ernst Rosén bidrar med automater och fria mensskydd till Lundensskolan och Nordhemsskolan, två högstadieskolor där många av våra hyresgäster går.

Kim Lindberg går i åttonde klass på Nordhemsskolan och säger: – Äntligen! Man har ingen kontroll över när mens kommer och det skapar trygghet när vi vet att automaten finns här. Det borde vara en självklarhet för alla tjejer, det ska inte vara en fråga om pengar.

– Flickor i alla åldrar upplever att detta är positivt, speciellt om man har en tung ekonomisk situation. Även pojkarna är nyfikna på denna apparat, vilket hjälper till att avdramatisera tabun kring kvinnors menstruation som pågår i nästan 40 år och är helt naturligt, säger Christina Hammenfors, skol-sköterska på Nordhemsskolan. Therese Bergström, skolkurator på Nordhemsskolan, tillägger: Eleverna uttrycker att det inte är en dag för sent!



Red Locker grundades 2018 som ett UF-företag. Genom att normalisera mens och minska tabun vill de bidra till morgondagens jämställda samhälle. Idag är de ett snabbväxande företag vars röda automater för mensskydd har implementerats i tusentals verksamheter runt om i hela Europa.

**"Flickor i alla åldrar upplever att detta är positivt, speciellt om man har en tung ekonomisk situation."**

Christina Hammenfors,  
skolsköterska på Nordhemsskolan.

# Ett team för varje fastighet

Under 2023 har ett prioriterat område varit att etablera nya arbetssätt som skapar en inspirerande och utvecklande kultur. Med ett större fokus på utveckling inom bolaget, och i en omvärld som rör sig allt snabbare och mer oförutsägbart, behöver vi vara mer flexibla och kunna anpassa oss till förändringar och framför allt till våra kunders nya behov. Ett viktigt steg i detta arbete har varit att se över de roller som finns i organisationen och skapa nya tvärfunktionella projektteam.

– Vi är kända för vårt kundfokus och har en historik av att vara skickliga på fastighetsförvaltning. Nu vill vi bli lika starka på utveckling, säger Anders Hellgård, fastighetsutvecklingschef, och fortsätter: Vi vill fortsätta arbeta kundnära men bli mer nytänkande. Och jobba systematiskt och framåtlutat med både fastighetsutveckling och förvaltning.

Projektteamen leds av en fastighetsutvecklare och består av medarbetare från olika delar av organisationen som alla bidrar med värdefull med input utifrån sin roll.

– Teamen samlas kring en fastighet och diskuterar bland annat kundnöjdhet, driftnetto, hållbarhet, energibesparingar och bäst nyttjande av ytor. Resultatet blir en strategi och plan för varje fastighet med tydliga mål och nyckeltal. Med den nya riktningen inom bolaget, där vi ska arbeta mer med utveckling av våra befintliga hus, är detta ett bra arbetssätt för att samla och tillgängliggöra den kunskap och erfarenhet som finns inom bolaget, säger Louise Samuelsson, Affärschef Bostad & Lokal.

De nya teamen startade igång i höstas och har nu tagit fram de första fastighetsplanerna. Ambitionen är att systematiskt ha arbetat igenom samtliga fastigheter inom en tvåårsperiod. Flera konkreta åtgärder och förändringar har redan skett utifrån de första fastighetsplanerna.

– Ett exempel är en av våra fastigheter i Lunden, där projektteamet identifierade ett antal ytor som inte kom till sin fulla potential. Efter att ha vägt in både kund- och affärsperspektivet har vi nu beslutat att omvandla svåruthyrd lokalyta till vindslägenheter, berättar Anders Hellgård.

För att lyckas med övergången till ett mer agilt och projektbaserat arbetssätt har det varit viktigt att ta ett helhetsgrepp kring organisationen och arbeta igenom kulturen, bolagets roller, arbetsplatserna och tekniken.

– Vi har sett över hur vi sitter och bytt platser på kontoret så att de som samverkar i teamen även har en fysisk närhet till varandra, säger Louise Samuelsson och fortsätter: Vi har också utvärderat företagets systemstöd och implementerat nya digitala kanaler som främjar samverkan.

Parallellt med uppstarten av projektteamen införs även ett nytt affärssystem för planering, uppföljning och analys. Här kan teamen tillsammans se hur det går för en fastighet och utifrån löpande mätningar om kundnöjdhet också se hur hyresgästerna trivs.

Kärnvärdena som togs fram gemensamt under 2022 har varit en viktig grund för ett fortsatt kulturarbete som genomförts under året.

– För att få med alla medarbetare och skapa förutsättningar för att man ska kunna utvecklas i takt med bolaget har vi tillsammans identifierat vilka ledar- och medarbetarbeteenden vi ser som viktiga för att nå våra mål, säger Louise Samuelsson och fortsätter: Vi tror på ett coachande ledarskap och aktivt medarbetarskap som nyckeln till utveckling, engagemang och motivation.

**Teamen samlas kring en fastighet och diskuterar bland annat kundnöjdhet, driftnetto, hållbarhet, energibesparingar och bäst nyttjande av ytor. Resultatet blir en strategi och plan för varje fastighet med tydliga mål och nyckeltal.**

Louise Samuelsson, Affärschef Bostad & Lokal



# Fyra spännande framtidsprojekt

Ernst Rosén arbetar kontinuerligt med att identifiera fastigheter och mark som kan vara aktuella för förvärv och andra möjligheter till strategiska fastighetsinvesteringar. Det ska vara investeringar som på olika sätt kompletterar vår affär. Här är några aktuella projekt.

## Partille södra centrum

Partille kommun fortsätter växa och har som ambition att gå från förort till förstad. För att nå dit satsar kommunen på att möta både dagens och framtidens behov genom en fortsatt utveckling av kommunens centrala delar. I området Björnekulla äger Ernst Rosén, tillsammans med Stena Fastigheter och Bygg-Göta, varsitt markområde. Målsättningen är att utveckla området till en ny centrumnära stadsdel som stärker kopplingen över E20.

Under 2023 antogs en fördjupad översiktsplan och det beslutades att det är lämpligt att bygga bostäder och lokaler. Nästa steg blir att gå in i en planprocess med kommunen.

Totalt omfattar planområdet cirka 61 hektar med stora topografiska skillnader. Här planeras det för 3 000 bostäder, 40 000 kvm verksamhetslokaler, fyra förskolor, parker, torg och mötesplatser, knutpunkt för kollektivtrafik och natur- och friluftsområden.

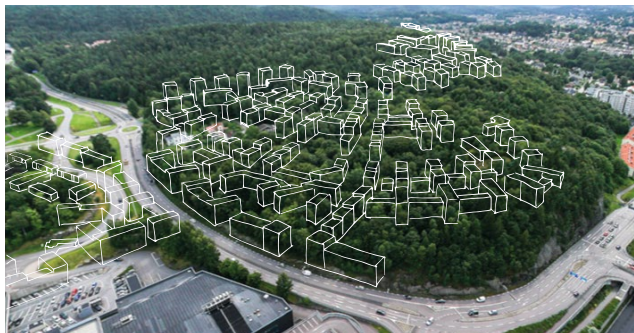


Bild: Partille Kommun

## Skanstorget

På ett av Göteborgs mest attraktiva lägen vill vi tillföra något unikt och vackert för göteborgarna, som också stärker platsen och stadsdelen. Visionen är att åter fylla området med liv, bland annat genom fler bostäder, kommersiella lokaler, ett torg och förskola. Bostäderna blir en mix av bostadsrätter och hyresrätter. Eftersom Skansen Kronan omfattas av ett riksintresse har stor hänsyn tagits till kulturmiljön i framtagande av planen.

Nästa steg i projektet är att detaljplanen tas upp till samråd i september 2024.

## Kallebäcks Allé

Ernst Rosén, ihop med ytterligare tre exploatörer, har gemensamt erhållit positivt planbesked för möjlig utbyggnad av bostäder och verksamhetslokaler i Kallebäck. Kommunen har aviserat att man har för avsikt att påbörja planarbetet för Kallebäck Allé under 2024.

För Ernst Rosén förväntas planen ge möjlighet till utveckling och utbyggnad av vår redan befintliga bostadsfastighet på Mejerigatan – samt förse hela området med en gemensam allégata.

Området ansluter till Kallebäcks Terrasser som idag är under utbyggnad med bostäder och verksamhetslokaler.

## Götaleden

Visionen för Centralenområdet är att platsen ska utvecklas till att bli stadens centrala affärsdistrikt, en regional mötesplats och nav för när- och fjärrtrafik. Platsen ska främja en växande stadskärna och tillåta ett rikt stadsliv med många gående.

Historien om bebyggelse på Götaleden startade för vår del 2015 då vi ihop med fyra andra exploatörer blev markanvisade volymer inom området. Efter ett utdraget arbete med många oväntade vändningar vann detaljplanen laga kraft i november 2023. Planen innebär en exploatering på ca 140 000 kvadratmeter med bostäder, kontor, verksamheter, förskola/skola och parkering fördelat på fem kvarter. Fyra av dessa kvarter är placerade på en tunnelkonstruktion vilket gjort att denna markanvisning är unik med många speciella förutsättningar.

Arbetet fortsätter med att få alla detaljer på plats i de slutliga avtalen med en förhoppning om en första byggstart i området under 2026.

Ernst Roséns markanvisning omfattar ca 15 000 m<sup>2</sup> med en lika fördelning mellan bostadsrätter och hyresrätter.



# Historien möter framtiden på Marstrand

Hösten 2023 stod nya Kvarter Oscars äntligen klart. Med varsam hand och respekt för historien har Ernst Rosén – snart fem år efter första spadtaget – skapat tjugotvå exklusiva bostadsrätter i samma stil och på samma ytor där Oscars, Turisthotellet och de tillhörande husen en gång låg.



Historien om Turisthotellet och Oscars började ta form för över ett sekel sedan. Turisthotellet öppnade 1899, med kung Oscar II som en av dess initiativtagare och aktieägare. Snabbt blev byggnaderna en del av Marstrands charm och lockade sommargäster från när och fjärran. En stor anledning var Oscars, en sidobyggnad till hotellet. År 1964 blev Oscars pionjärer inom nattlivet när de öppnade Club Oscars, som sades vara Sveriges första diskotek och som samlade folk från hela Sverige. År 2004, efter över 100 år av verksamhet, sjöng byggnaderna dock på sista versen. Club Oscars stängdes ned och Turisthotellet slog igen sina dörrar. En epok gick i graven. Men i samma sekund som en era avslutades, påbörjades en ny.

## En balansgång mellan det gamla och nya

Efter att Ernst Rosén tog över fastigheterna 2004 ägnades de första åren åt projektering. Till slut stod vi inför två val: att försöka rädda det gamla genom restaurering, eller börja på ny kula med en återuppbyggnad i ursprunglig stil. I februari 2019 fattades beslutet att ta bort det gamla för att göra plats åt det nya, vilket ansågs vara nödvändigt för att föra Kvarter Oscars in i framtiden.

– Man kan restaurera Vasaskeppet, som har legat på havets botten i över trehundraåttio år, men det är inte där dess värde ligger. Det är ett museiföremål. Om du vill återställa ett bruksföremål måste du tänka annorlunda, säger Anders Darrell, projektledare på Ernst Rosén.

Projektets vision har varit att återuppliva och vårda historien genom att bryta ny mark inom restaurering och historisk bevaring. Men hur går man till väga för att återskapa en exakt kopia av en fastighet, som dessutom har över hundra år på nacken?

För det första bevarades material, inklusive originalfönstren som tidigare hade varit lagrade i ett förråd. Dessa fönster skickades sedan till en skicklig snickerifabrik, där man skapade modeller som noga granskades tillsammans med en antikvarie för att säkerställa att de blev exakta kopior samtidigt som de behöll sina ursprungliga funktioner. Fasadmaterial, såsom brädor och andra komponenter, sparades och studerades noggrant för att bibehålla sitt originalutseende och form. Vid förvärvet av fastigheten var fasaden gul, men genom att skrapa bort den gamla färgen lyckades man återfinna den ursprungliga kulören. Bevarande och återställande har utförts med stor noggrannhet.

Arkitektbyrån White kopplades tidigt in i projektet. Med sin expertis inom arkitektur och trähus blev de en viktig faktor för att säkerställa att husen inte endast var estetiskt tilltalande, utan också funktionella och hållbara.



Oscars fasad har återskapats exakt som den såg ut på 1920-talet – en viktig visuell hyllning till historien.





## Fornminne

Marstrandsön är klassad som ett betydande fornminne, vilket innebär strikta begränsningar. För att möta dessa utmaningar beslutades att ansöka om att ta bort fornminnet. Detta krävde en utgrävning av cirka 3–400 kvadratmeter mark för att dokumentera alla fornminnen från olika tidsepoker. Utgrävningen utfördes mycket noggrant och avslutades när man hade dokumenterat spår från så långt tillbaka som 1400-talet. Efter avslutad utgrävning och dokumentation klassades inte längre området som ett fornminne fram till fastighetsgränsen.

Erik Järinge på White arkitektbyrå säger:

– Det enda sättet att bevara en byggnad är att bevara den. Vi arbetade dock med förutsättningen att byggnaderna skulle rivras och återskapas. Samarbetet mellan arkitekter, beställare och byggentreprenörer har varit avgörande för att återskapa de specifika detaljerna.

En utmaning har varit att återskapa material och tekniker som inte används längre, som skjutfönster och speciella färgsättningar. Likaså att hitta en balans mellan att skapa en exakt kopia och att uppfylla dagens samhällskrav. En viktig pjäs för att möjliggöra detta var Martin Lindholm på Lindholm Restaurering.

– Det finns ett formellt krav när man jobbar med gamla hus, oftast när det gäller kulturhistoriska miljöer och byggnader. Det krävs en antikvarisk expert eller sakkunnig för att beskriva och kontrollera det man gör. Vi dokumenterade tidigt skicket och detaljer som färgsättning. Vi hade inga gamla ritningar att utgå ifrån, men vi hade delar av fasaderna som vi använde som underlag för färgsättning. Det var många utmaningar, särskilt när det kom till att återskapa detaljer som skjutfönster och att hitta rätt tegel för att matcha originalet. Vi hade däremot tillgång till gamla bilder som vi använde som referenser. Eftersom huset var i så dåligt skick och hade genomgått så lite förändringar, var det mycket som bevarats intakt, säger Martin Lindholm.

Erik Järinge från White fyller i:

– Det var nödvändigt att göra noggranna studier och forska i gamla fotografier och texter. Till och med när huset revs, dokumenterade vi det noggrant genom att fotografera, mäta och spara detaljer för att kunna återskapa dem korrekt.

## Historisk charm möter modern lyx

Det har varit ett stort intresse för fastigheterna och det tog inte lång tid efter köpstart förrän samtliga lägenheter var sålda. Och i höstas var det äntligen dags för inflyttning. Bostadsrätterna är fördelade på två radhus, en villa, och tre flerfamiljshus. I tre av husen har den tidlösa sekelskiftesstilen bevarats medan övriga hus har fått en elegant och modern klassisk stil.

Bland de 22 lägenheterna finns inte två som är identiska, alla har olika planlösning, storlek och takhöjd. Men alla husen ligger exakt där de en gång låg, och har precis samma yta. Merparten av lägenheterna har uteplatser, balkonger eller terrasser i söderläge. Och alla som bor här delar på en avskärmd gård med planteringar och vackra stenläggningar.

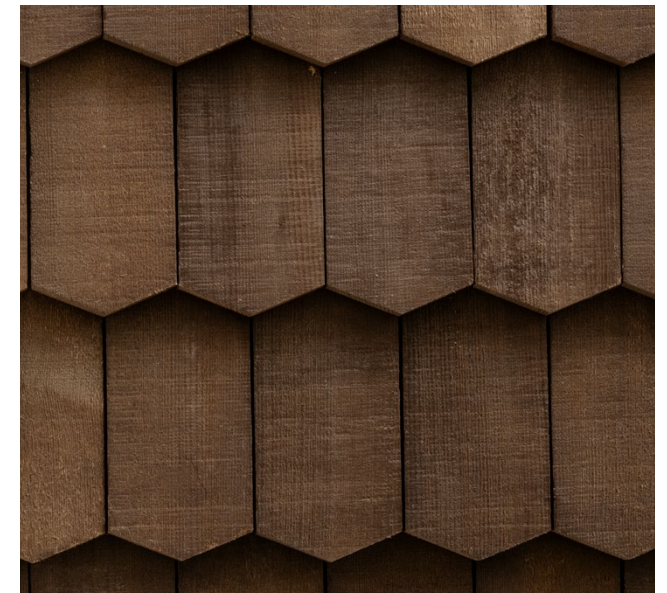
## Med framtiden i sikte

Med sin långa historia blickar nu det nya Kvarter Oscars framåt mot förhoppningsvis ytterligare minst 130 år av glädje och njutning. Genom att ta hänsyn till historien har vi skapat något som smälter väl samman med den befintliga bebyggelsen och som vi tror och hoppas kommer att respekteras i framtiden.

Vi önskar de nya ägarna av Kvarter Oscars lycka till och hoppas att alla kommer att trivas i sina nya hem.

## Det var nödvändigt att göra noggranna studier och forska i gamla fotografier och texter.

Erik Järinge  
Arkitekt, White arkitektbyrå



# 02



## Koncernen

- 25 Koncernchefen har ordet
- 26 Övriga bolag och verksamheter
- 31 Våra fastigheter
- 33 Fastighetsförteckning
- 36 Styrelsen





Johan Rosén – koncernchef

# Vitt skilda verksamheter med en gemensam drivkraft – att skapa värde för kunder och medarbetare

Ernst Roséns verksamhet sträcker sig från fastighetsförvaltning till golfbanor, hotell och resorts. Våra vitt skilda verksamheter delar dock en gemensam drivkraft – att ständigt utvecklas och skapa större värden för kunder och medarbetare. Och sällan har det arbetet varit viktigare än under ett 2023 som präglats av ekonomisk turbulens i vår omvärld.

## För det första, vad innebär ständig utveckling för Ernst Rosén och de olika koncernbolagen?

– Att förvaltning inte handlar om att bevara utan snarare om att förbättra och utveckla. Vare sig det handlar om ett bostadskvarter eller en golfbana så finns det många sätt att stärka platsens identitet och de värden den tillför. Det kan handla om att addera verksamheter, förbättra kommunikationer och service eller på andra sätt utveckla de platser där vi verkar. I samtliga våra koncernbolag strävar vi efter att parallellt förvalta, förtäta och förädla vårt erbjudande.

## Vad, rent konkret, innebär det för framåtdriften i de olika verksamheterna?

– För det första innebär det nya affärs- och intäktsmöjligheter, som när vi till exempel bygger på nya våningsplan på vår fastighet på Jungmansgatan. Ett annat exempel hittar vi på Nääs Fabriker, där vi genom att addera och expandera verksamheter som Pannhuset Kafé & Krog och Gustavas Handel & Kök tar steg mot att skapa en riktig matdestination. Att investera i våra befintliga bestånd och verksamheter stärker erbjudandet och lockar nya målgrupper – vilket

också ökar vår motståndskraft. Dessutom är jag övertygad om vårt fokus på utveckling bidrar till att skapa en engagerad och spännande arbetsplats för alla som jobbar med oss på Ernst Rosén.

## Under 2022 stärkte ni styrelserna i koncernbolagen. Vilka har blivit effekterna av att flytta besluten närmare varje verksamhet?

– Vi vill ge alla våra koncernbolag möjlighet att växa med större självständighet. Under 2023, ett år fyllt av makroekonomiska utmaningar, har den här strategiska förändringen visat sig vara än mer värdefull. Stor flexibilitet och prioriteringsförmåga är viktiga faktorer för att kunna navigera rätt i oroliga tider, och med en dedikerad och engagerad styrelse i varje bolag så stärker vi dessa förmågor avsevärt.

## Hur skulle du sammanfatta det här året?

– Det har varit ett år där konjunktur- och ränteläget verkligen satt fokus på frågor som kassaflöde och resurseffektivitet. Och trots att vi är en långsiktig förvaltare och utvecklare så har vi i högre grad behövt verka här och nu. Men en duktig förvaltare ska kunna

hantera såväl goda som tuffa tider, och i samtliga koncernbolag har vi därför intensifierat arbetet med att se över kostnadsbilden och skala bort onödiga utgifter. Jag ser det här som ett av de mest positiva arbeten vi genomfört på länge – det stärker våra långsiktiga möjligheter att växa på ett resurseffektivt sätt.

## Hur har ni arbetat tillsammans inom koncernen för att åstadkomma dessa nödvändiga förändringar?

– Vi har länge verkat i en miljö med låga finansieringskostnader och det kan leda till ineffektivitet. Jag är stolt över att alla medarbetare verkligen har slutit upp runt de här frågorna och ser vikten av att vända ett utmanande marknadsklimat till något positivt. Ernst Rosén verkar med stabila finanser och låg belåningsgrad, men att fundera över var vi har bäst utväxling för våra pengar och investeringar är en självklarhet i dessa tider. Ett sådant område är att investera i våra befintliga kvarter och verksamheter, vilket den organisation som sjuksattes under 2023 är byggd för. Ett annat område är att fortsätta växa med våra medarbetare – i oroliga tider är varje kollegas motivation och engagemang än mer centrala för vår framgång.



Förvaltning handlar om att förbättra och utveckla.

Johan Rosén  
Koncernchef

## Om vi lyfter blicken, vilken höjdpunkt är du extra stolt över under året som gått?

– Det har varit fantastiskt roligt att efter nästan 20 år få färdigställa och leverera kvarteret Oscars på Marstrand. Vi har kämpat, drömt och skapat – och att få leverera en produkt som är så uppskattad av köparna och omgivningen är en verkligt häftig känsla. Jag är så tacksam mot alla som hjälpt oss på vägen.

## Till sist, vad ser du mest fram emot 2024?

– Förra året svarade jag att jag ser fram emot att se hur allt det arbete vi lägger ner ska bära frukt, och det gör jag än mer i år. Vi har arbetat med att implementera vår organisation och ta kontroll över våra kostnader, och det kommer att synas i hur vi utvecklas och växer under de kommande åren. Med större frihet och verksamhetsnära beslut är jag övertygad om att varje koncernbolag kommer att förverkliga sin potential på väntade och oväntade sätt.

# Aranäs

Aranäs grundades på 1940-talet och är idag en aktiv samhällsbyggare i Kungsbacka. Aranäs är kommunens största privata fastighetsägare med cirka 2 300 lägenheter och drygt 90 000 kvm lokaler – däribland Kungsmässan Köpcentrum med cirka 100 butiker.

## Hur skulle du sammanfatta året som gått?

– Det har varit ett spännande och utmanade år där våra marknadsvillkor förändrats diametralt jämfört med tidigare lågräntemiljö. Vi har därför fokuserat mycket på att ta hand om våra kassaflöden, jobba klokt och förbättra vår organisationseffektivitet. Och vi har lyckats väl – vi har förbättrat vårt driftsnetto, överträffat vår budget och minskat våra kostnader.

## Vad, rent konkret, ligger bakom det positiva resultatet?

– För det första så äger vi på Aranäs fastigheter inom många olika områden. Med bostäder, kontor, samhällsfastigheter och handel så minskar vi de branschspecifika riskerna. Vi har också snabbt ställt om mot mer fokus på förvaltning och mindre nyproduktion, vilket gett effekt på resultatet. Sist men absolut inte minst så har det interna engagemanget hjälpt oss att leverera – alla medarbetare har verkligen arbetat i samma riktning.

## Vad är du extra stolt över under året som gått?

– Utan tvekan just våra medarbetare. I en stark konjunktur så är sammanhållning och engagemang enkelt, och det är oerhört kul att se hur alla slutit upp och tagit ansvar för Aranäs behov även i tuffare tider. Det har varit avgörande för vår framgång det här året, och ett bevis på att det kulturarbete vi genomfört de senaste åren tillfört värde för både bolaget och medarbetarna.

## Ett år av stora positiva förflyttningar.

Nenne Pettersson  
VD, Aranäs

## Hur har ni arbetat för ett ännu starkare Aranäs under 2024?

– Vi har utvecklat vårt bestånd på flera viktiga sätt. De flesta bostadshyresgäster har fått tillgång till en digital boendeapp som gör att de kan komma i kontakt med oss och varandra på deras villkor. Det innebär bättre service för hyresgästerna och mer resurseffektiv förvaltning för oss. På kontorssidan gör vi nu plats för regionen som ny hyresgäst och dessutom har vi välkomnat nya ankarhyresgäster som H&M Home, O'Learys och gymkedjan SATS till köpcentret. Vårt arbete med att utveckla erbjudandet i på Kungsmässan har gett resultat och vi ökade till och med besöksantalet med uppemot 7 procent under året.



Nenne Pettersson  
VD, Aranäs

En del av  
koncernen  
sedan 1996.

Marknadsvärde:

**6,9 mdr**

Antal fastigheter:

**51**

Uthyrbar yta i kvm:

**257 600**

Antal lägenheter:

**2 287**

Medelantal anställda:

**68**

Ägarandel i procent:

**50**

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

# Nääs Fabriker

Det gamla bomullsspinneriet vid sjön Sävelången i Tollered har utvecklats till en besöksdestination med hotell, kontorslokaler, restauranger och butiker. Målet är att vara ett av Sveriges mest uppskattade utflyktsmål – tack vare ett allt bredare utbud av service, aktiviteter och upplevelser.

## Hur skulle du sammanfatta 2023?

– 2023 har varit ett spännande år här på Nääs Fabriker. Givet de tuffa ekonomiska förutsättningarna har vi lyckats leverera bättre siffror än förväntat såväl i besöksantal som i omsättning. Att fokusera på spännande aktiviteter har varit extra viktigt under 2023 – våra nya vår- och höstmarknader och utvecklingen av vår krog är två exempel på det här arbetet.

## Hur ska Nääs Fabriker stå ännu starkare under åren som kommer?

– Strategin handlar om förtätning och förädling inom tre fokusområden – ytorna, platsen och hotellet. Vi har kartlagt våra befintliga ytor och identifierat potential för såväl ny utveckling som omställning för en bättre affär. Fram till 2026 kommer vi att arbeta med en rad utvecklingsområden och göra både större och små investeringar för att utveckla verksamheterna och erbjudandet.

## Nääs Fabriker har växt snabbt. Vilka nyheter väntar besökarna under 2024?

– Ja, de senaste åren har vi byggt både bageri och bryggeri, och Pannhuset Kafé och Krog har fått dubbelt så många sittplatser, ett eget kafferosteri och en härlig vedugn. Vi vill utveckla Nääs Fabriker som en matdestination och i juni tog vi över områdets delikatessbutik i egen regi. Så framöver kan alla våra matintresserade besökare njuta av genuina middagar med elden som krydda och hitta ännu fler härliga delikatesser.



## Vi hittar nya sätt att locka besökare.

Kristina Christoffersson  
VD, Nääs Fabriker



Kristina Christoffersson  
VD, Nääs Fabriker



En del av  
koncernen  
sedan 1990.

Omsättning i Mkr:

**128**

Medelantal anställda:

**88**

Ägarandel i procent:

**100**

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

# Barsebäck Resort

Barsebäck Resort erbjuder två högklassiga golfbanor samt hotell, konferens, mat, aktiviteter och upplevelser – allt med utsikt över Öresund. 15 stora tävlingar har avgjorts här genom åren och målet är att fortsätta den traditionen.

## Hur skulle du sammanfatta 2023?

– Som ett väldigt roligt år! Vi har öppnat upp vårt hotell igen efter renovering och samtidigt utvecklat våra banor – vilket lett till en stark nationell och internationell efterfrågan. Tack vare övernattningsmöjligheterna kan vi se att våra besökare stannar längre och upplever mer, och vår omsättning har ökat med 40 procent under året.

## Vilket är ert mål för de kommande åren?

– Vi strävar mot att Barsebäck ska bli Nordens bästa golfresort, och vi är på god väg. Genom att fortsätta att utveckla våra banor och vårt erbjudande stärker vi anseendet ytterligare, och det hjälper oss i vår strategiska satsning på internationella gäster.

## Hur arbetar ni rent konkret med att utveckla Barsebäck Resort?

– Ett sätt är att anordna stora tävlingar. 2024 kommer finalen av skandinaviska touren att avgöras här, och 2026 hålls golf-vm för döva här på Barsebäck. Lika viktigt är att alla vi som jobbar här kämpar mot samma mål. Därför har vi startat en akademi med målet att utbilda, engagera och skapa förståelse hos medarbetare och ledare kring vår gemensamma resa.

## Till sist, vad är du allra mest stolt över under året som gått?

– Våra banor. Det är våra banor som i slutändan definierar en stor del av upplevelsen här på Barsebäck, och vi har gjort ett fantastiskt jobb med att utveckla båda banorna i år. Jag är extra stolt över vår Ocean Course som redan rankas högt – och som förhoppningsvis når första plats i 2024 års omröstning bland golfspelarna.

**Vi strävar mot att bli Nordens bästa golfresort.**

Michael Lundin  
VD, Barsebäck Resort



Michael Lundin  
VD, Barsebäck Resort



**En del av  
koncernen  
sedan 2020.**

Omsättning i Mkr:

**74**

Antal golfhåll:

**36**

Medelantal anställda:

**54**

Ägarandel i procent:

**100**

[www.barseback.com](http://www.barseback.com)

# Örgryte Bostad

Örgryte Bostads AB äger, förvaltar och har varit en del av livet på Prästgårdsängen i Örgryte sedan området byggdes. Med mer än 440 lägenheter, och en detaljplan som tillåter ungefär lika många till, är utvecklingspotentialen stor.

## Hur skulle du summera 2023?

– Vi står i startgroparna för att låta Prästgårdsängen växa, och har ägnat året åt mycket förberedande arbete inför en förtätning. I en första etapp planerar vi för 54 nya lägenheter, och under 2023 har vi gjort ett värdefullt grundarbete för att få till byggklar mark. Det handlar både om intern detaljplanering och viktiga samverkansprojekt med både staden och andra aktörer kring till exempel fjärrvärme och infrastruktur för energiförsörjning. När marknadsläget väl är rätt så kommer vi att kunna sätta spaden i marken.

## Varför vill ni förtäta Prästgårdsängen?

– För att vi tror på hyresrätten och på långsiktig förvaltning och förädling i området. Det händer mycket i vårt närområde och det är en omdaning som många aktörer är med och bidrar till. Den här utvecklingen skapar förutsättningar för att göra området än mer levande och som en stor fastighetsägare så vill vi vara med och bygga staden i rätt riktning.

## Vilka andra insatser har gjort Örgryte Bostad till ett ännu starkare bolag inför kommande år?

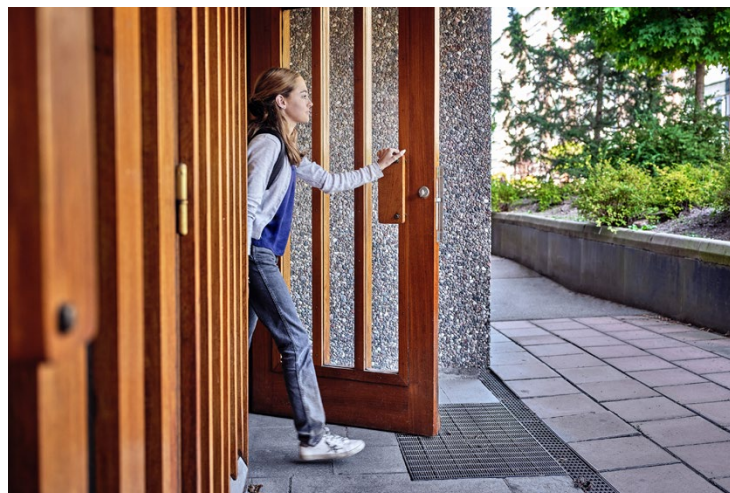
– Under ett turbulent år lyckas vi utveckla vår organisation och vår förvaltning på ett sätt som gör oss mer effektiva. Att stärka organisationen känns viktigt på kort sikt – särskilt i ett krävande marknadsklimat – men är också centralt inför kommande utveckling av Prästgårdsängen.

**Vi tror på hyresrätten och på långsiktig förvaltning och förädling i området.**

Andreas Ekstrand  
VD, Örgryte Bostad



Andreas Ekstrand  
VD, Örgryte Bostad



**En del av  
koncernen  
sedan 60-talet.**

Hyresintäkter i Mkr:

**68**

Antal lägenheter:

**442**

Medelantal anställda:

**5**

Ägarandel i procent:

**20**

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

# Co:

Co: investerar i idéer och företag inom property technology och destinationsutveckling genom att innovera nya lösningar för fastighets- och destinationsbranschen.

## Hur skulle du sammanfatta året som gått?

– Marknaden för proptech har förändrats drastiskt det senaste året. Under året har vi drivit sex initiativ i tidig fas – av sammanlagt 250 utvärderade. Fem av dem är vid liv och två mår riktigt bra i sin kontext, och det är ett helt godkänt resultat!

## Vad är du mest stolt över under 2023?

– Flera saker – dels att vi lyckats skapa framdrift i fem bolag under tuffa marknadsförhållanden och att vi lyckats sätta två spännande produkter på marknaden sen vi startade 2021.

## Ja, berätta om de två produkterna som har kommit längst i utvecklingen?

– Först har vi Sinom som erbjuder en smart algoritm för hållbar, långsiktig och proaktiv underhållsplanering. Här har vi bland annat Aranäs som utvecklingspartner och det samarbetet har bidragit mycket till produkten och bolagets utveckling. Den andra är Pattern, en dataprojektionsplattform som kan användas för att värdera fastigheter och bestånd både monetärt och ur ett ESG-perspektiv. Pattern kan dessutom användas för att göra staden klokare och på sikt skapa skarpa framtidsprojektioner för såväl fastighet som för samhället i stort. De här tjänsterna kan modernisera och effektivisera förvaltningen, driva hållbarhetsarbetet framåt och skapa proaktivitet i arbetet med värden i fastighet och samhälle – och det är riktigt kul att få bidra till.



Karl Alfredsson VD, Co:

En del av  
koncernen  
sedan 2021.

Medelantal anställda:

4

Ägarandel i procent:

41

[www.comorning.com](http://www.comorning.com)

# Vallda Golf & Country Club

Golfdestinationen Vallda Golf & Country Club är med sin karakteristiska hedbana en av landets mest omtyckta golfbanor – rankad som en av Sveriges bästa. I verksamheten ingår också den omtyckta restaurangen som nyligen tagits över i egen regi.

## Hur skulle du sammanfatta 2023?

– Jag är väldigt nöjd att vi har lyckats leverera ett år i paritet med 2022. Trots den svaga konjunkturen summerar vi lika många spelade ronder, ett bättre finansiellt resultat och samma starka omsättning i restaurangen. Vår satsning på en ny konferensdel skapar många möjligheter inför 2024.

## Vad är du mest stolt över under året?

– Att vi fortsätter få så otroligt höga betyg från våra gäster. I den årliga Players First-undersökningen är vi bland de fem främsta i Sverige, och när det gäller vår servicenivå så är vi nummer ett.

## Hur möter Vallda Golf & Country Club 2024?

– Förra året tog vi över driften och ägandeskapet av vår restaurang och lyckades bibehålla både kvalitet och bokningsnivåer. Nästa år ska vi stärka restaurangen ytterligare, fortsätta utveckla vårt konferenserbjudande och arbeta med alla de andra fantastiska tillgångarna som finns här på Vallda.



Patrik Fredriksson VD, Vallda Golf & Country Club

En del av  
koncernen  
sedan 2007.

Omsättning i Mkr:

32

Medelantal anställda:

29

Antal golfhål:

18

Ägarandel i procent:

100

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



# Våra fastigheter

Ernst Rosén-koncernens fastighetsbestånd i Göteborg, Lerum och Kungälv omfattar totalt 340 800 kvm uthyrningsbar yta som utgörs av 3 366 bostäder och 679 kommersiella lokaler – inklusive Aranäs och Nääs Fabriker. Utöver ovanstående ingår också Valda Golf & Country Club och Barsebäck Resort, där det bedrivs golf- hotell- och restaurangverksamhet, i koncernen.

I Göteborg och Lerum äger, förvaltar och utvecklar Ernst Rosén 42 fastigheter med en total yta om 212 000 kvm. Bostadsbeståndet består av 2 222 bostadshyresrätter med en total yta om 151 000 kvm. Hälften av lägenheterna är belägna i områdena Lunden, Kallebäck samt Krokslätt, och den andra hälften i stadsdelarna Annedal, Olivedal samt Vasastaden. I Lerum finns endast ett mindre antal lägenheter.

Det kommersiella beståndet i Göteborg och Lerum består av 429 kommersiella lokaler med en total yta om 61 000 kvm. Det kommersiella beståndet består av en mix av lokaltyper, men majoriteten utgörs av kontor. Cirka en tredjedel av de kommersiella ytorna återfinns i stadsdelen Lunden, en tredjedel i Lerum och resterande är fördelade runt om i övriga områden. Utöver de kommersiella lokalerna tillhandahåller Ernst Rosén 1 783 parkeringsplatser i anslutning till våra fastigheter.

Ernst Roséns fastighetsbestånd i Kungälv består av ett hälftenägande i Aranäs AB. Aranäs AB är Kungälvskas största privata fastighetsägare och utvecklar samt förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungälv. Aranäs fastighetsbestånd består av 51 fastigheter med 2 287 bostadshyresrätter, och 94 500 kvm kommersiell yta.

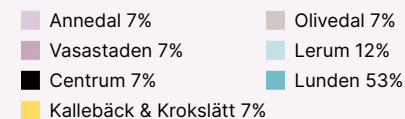
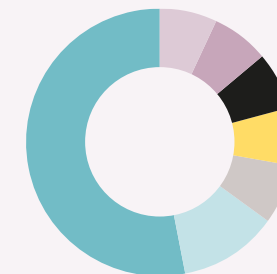
## Förändringar i beståndet 2023

I Göteborg färdigställdes arbetet i fastigheten Annedal 19:19 och de sista hyresgästerna kunde återflytta under april månad. Under året färdigställdes också projekt Kvarter Oscars på Marstrand bestående av 22 bostäder, och i oktober överlämnades fastigheten till bostadsrättsföreningen Oscars på Marstrand.

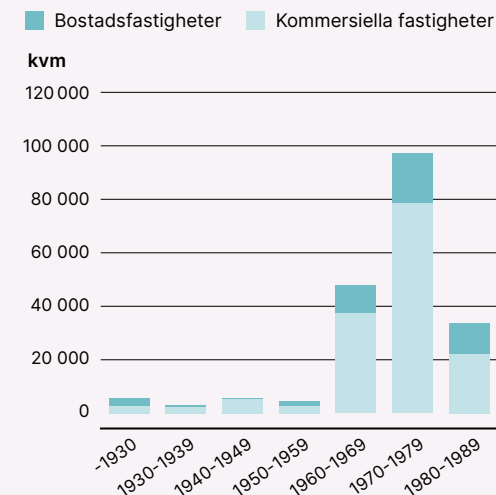
## BESTÅND I GÖTEBORG OCH LERUM, PER 2023-12-31

| Område                | Antal fastigheter | Antal lägenheter | Antal lokaler | Total yta      |
|-----------------------|-------------------|------------------|---------------|----------------|
| Annedal               | 3                 | 470              | 28            | 30 877         |
| Centrum               | 3                 | 34               | 18            | 5 733          |
| Kallebäck & Krokslätt | 3                 | 251              | 29            | 29 854         |
| Lerum                 | 5                 | 17               | 163           | 22 580         |
| Lunden                | 22                | 880              | 153           | 82 173         |
| Olivedal              | 3                 | 344              | 31            | 24 168         |
| Vasastaden            | 3                 | 226              | 7             | 16 615         |
| <b>Totalsumma</b>     | <b>42</b>         | <b>2 222</b>     | <b>429</b>    | <b>212 000</b> |

## GÖTEBORG OCH LERUM FÖRDELNING ANTAL FASTIGHETER PER OMRÅDE



## GÖTEBORG OCH LERUM FASTIGHETERNAS BYGGNADSÅR



**Värdering av beståndet**

Varje år genomförs en intern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Vid årsskiftet uppgick det totala marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd till 10 948 Mkr.

Den interna marknadsvärderingen baseras på den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga under en 10-årsperiod, i kombination med ett marknads-mässigt avkastningskrav. Bedömning av framtida kassaflöde sker genom en analys av driftnetto, hyresutveckling, vakansgrad och planerade investeringar. Bedömning av fastighetens avkastningskrav, vilket används för nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden, baseras på rådande marknadsförutsättningar tillsammans med vår interna bedömning av geografisk placering, typ av fastighet och skick. Det bör understrykas att trots god kännedom om både marknad och fastighet blir marknadsvärdet en realitet först vid försäljning. Det innebär att angivet marknadsvärde alltid är en bedömning.

Exploateringsmark och byggrätter värderas enligt ortsprismetoden. Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader.

Avkastningskraven vid värdering av bostadsfastigheter ligger i intervallet 2,91–5,50 procent och för kommersiella fastigheter i intervallet 4,53–7,99 procent.

För att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna utförs även externa marknadsvärderingar på delar av fastighetsbeståndet.

**KONCERNENS FASTIGHETER**

|                              | 2023    | 2022    |
|------------------------------|---------|---------|
| Yta totalt, m <sup>2</sup>   | 348 800 | 348 600 |
| Yta bostäder, m <sup>2</sup> | 232 600 | 232 600 |
| Yta lokaler, m <sup>2</sup>  | 116 200 | 116 000 |
| Antal bostäder               | 3 366   | 3 366   |
| Antal lokaler                | 709     | 699     |
| Antal fastigheter            | 91      | 91      |

**KÄNSLIGHETSANALYS**

En marknadsvärdering av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet och värdet påverkas av förändringar avseende antaganden och beräkningar. Vid en förändring av avkastningskravet med +0,5 procentenheter minskar marknadsvärdet på koncernens fastigheter med ca 1 098 Mkr. Vid en förändring av avkastningskravet med -0,5 procentenheter ökar förvaltningsfastigheternas värde med ca 1 469 Mkr.

**ÖVERVÄRDE FASTIGHETER**

Fastigheter redovisas i balansräkningen till bokfört värde. Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det bokförda värdet, övervärdet, före uppskjuten skatt uppgår till 6 326 Mkr.



# Fastighetsförteckning

Exklusive exploateringsfastigheter och övrig mark.

| Fast.beteckning   | Adress  | Bygg/Omb.år    | Tax.v<br>Tkr | Total yta<br>(m <sup>2</sup> ) | Antal<br>lägenheter | Antal<br>lokaler | Yta (m <sup>2</sup> )<br>lägenheter | Yta (m <sup>2</sup> )<br>lokal | Garage-<br>platser |
|-------------------|---|----------------|--------------|--------------------------------|---------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <b>GÖTEBORG</b>   |   |                |              |                                |                     |                  |                                     |                                |                    |
| Annedal 19:16     | Brunnsgatan 1, Västergatan 11-15, Övre Husargatan 6-12  | 1975           | 414 200      | 11 549                         | 174                 | 8                | 10 307                              | 1 242                          | 173                |
| Annedal 19:17     | Västergatan 19-29                                       | 1975/2021      | 304 359      | 8 845                          | 156                 | 8                | 8 580                               | 265                            | -                  |
| Annedal 19:19     | Övre Husargatan 14-26                                   | 1975/2021      | 342 800      | 10 483                         | 140                 | 12               | 8 937                               | 1 546                          | -                  |
| Bagaregården 5:10 | Kungälvsgatan 4   | 1984           | 54 000       | 1 882                          | 28                  | -                | 1 882                               | -                              | -                  |
| Heden 25:1        | Engelbrektsgatan 63, Hedåsgatan                         | 1983           | 102 722      | 2 930                          | 34                  | 2                | 2 625                               | 305                            | -                  |
| Kallebäck 4:5     | Mejerigatan 18-22                                       | 1963/2019      | 138 403      | 6 006                          | 75                  | -                | 6 006                               | -                              | 69                 |
| Krokslätt 43:11   | Falkenbergsgatan 14                                     | 1977           | 38 420       | 1 415                          | 21                  | -                | 1 415                               | -                              | 19                 |
| Krokslätt 82:19   | Utlandagatan 6-8, Gyllenkroksgatan 10, Rudedammsgatan 6 | 1977           | 464 200      | 22 433                         | 155                 | 29               | 12 563                              | 9 870                          | 209                |
| Lorensberg 10:5   | Viktor Rydbergsg 14                                     | 1929/2005      | 27 200       | 766                            | -                   | 7                | -                                   | 766                            | 7                  |
| Lunden 16:20      | S:t Pauligatan 9-11                                     | 1958/2011      | 59 001       | 3 456                          | 25                  | 15               | 1 792                               | 1 664                          | 36                 |
| Lunden 16:22      | S:t Pauligatan 3-7                                      | 1962/2011      | 114 006      | 4 992                          | 41                  | 17               | 3 501                               | 1 491                          | 104                |
| Lunden 16:25      | S:t Pauligatan 1, Mäster Johansgatan 8, 12              | 1972/2022      | 109 342      | 6 245                          | 38                  | 16               | 3 583                               | 2 662                          | 50                 |
| Lunden 17:19      | S:t Pauligatan 6-16                                     | 1965/2021      | 143 271      | 6 296                          | 60                  | 7                | 5 449                               | 846                            | -                  |
| Lunden 17:21      | Danska vägen 86-96                                      | 1966/2021      | 171 600      | 10 484                         | 49                  | 7                | 5 112                               | 5 372                          | 217                |
| Lunden 17:22      | Danska vägen 84   | 1965/2021      | 102 022      | 4 324                          | 50                  | 14               | 3 564                               | 760                            | 75                 |
| Lunden 17:24      | Danska vägen 80-82                                      | 1974           | 54 654       | 2 305                          | 35                  | 2                | 1 825                               | 480                            | -                  |
| Lunden 17:25      | Danska vägen 76-78                                      | 1972           | 112 461      | 5 022                          | 66                  | 17               | 4 095                               | 927                            | 126                |
| Lunden 17:26      | Danska vägen 74   | 1972           | 56 746       | 2 327                          | 31                  | 1                | 2 010                               | 317                            | -                  |
| Lunden 17:27      | Danska vägen 72   | 1958           | 26 316       | 1 092                          | 17                  | 2                | 989                                 | 103                            | -                  |
| Lunden 17:28      | S:t Pauligatan 20-30                                    | 1971/2017      | 140 927      | 4 545                          | 78                  | 17               | 4 115                               | 430                            | -                  |
| Lunden 22:15      | Danska vägen 69, Liedstrandsgatan 3                     | 1946/1979      | 31 173       | 1 247                          | 18                  | 5                | 1 126                               | 121                            | -                  |
| Lunden 22:9       | Danska vägen 73   | 1933/1974      | 28 566       | 998                            | 21                  | 1                | 889                                 | 109                            | -                  |
| Lunden 25:23      | Danska vägen 79, Torkelsgatan 1                         | 1937/1975      | 28 679       | 1 131                          | 18                  | 2                | 919                                 | 212                            | -                  |
| Lunden 25:24      | Danska vägen 77   | 1962           | 18 780       | 898                            | 9                   | 2                | 684                                 | 214                            | -                  |
| Lunden 25:25      | Danska vägen 75, Pärilstickaregatan 2                   | 1940/1977      | 28 787       | 1 137                          | 17                  | 4                | 1 033                               | 104                            | -                  |
| Lunden 25:26      | Pärilstickaregatan 4                                    | 1939/1975      | 16 949       | 639                            | 12                  | 2                | 568                                 | 71                             | -                  |
| Lunden 3:4        | Platågatan 4  | 1963/2022      | 33 261       | 933                            | 22                  | -                | 933                                 | -                              | 4                  |
| Olivedal 27:11    | Jungmansgatan 31-33                                     | 1973/2022      | 265 657      | 10 210                         | 176                 | 6                | 10 121                              | 89                             | 90                 |
| Olivedal 3:25     | Vegagatan 22-38   | 1969/2014      | 359 452      | 10 611                         | 118                 | 20               | 9 126                               | 1 485                          | 128                |
| Olivedal 5:23     | Nordostpassagen 41-43                                   | 1968/2015      | 107 239      | 3 347                          | 50                  | 5                | 2 988                               | 359                            | 27                 |
| Olskroken 1:17    | Redbergsvägen 22-42, L:a Redbergsgatan 2                | 1982           | 464 800      | 19 099                         | 192                 | 18               | 14 523                              | 4 576                          | 179                |
| Stampen 26:1      | Stampgatan 20   | 1929/1987/2020 | 59 400       | 2 037                          | -                   | 9                | -                                   | 2 037                          | 11                 |
| Torp 24:6         | Anders Zornsgatan 25                                    | 1945/1992      | 50 824       | 1 706                          | 29                  | -                | 1 706                               | -                              | 12                 |

| Fast.beteckning                  | Adress   | Bygg/Omb.år        | Tax.v<br>Tkr     | Total yta<br>(m <sup>2</sup> ) | Antal<br>lägenheter | Antal<br>lokaler | Yta (m <sup>2</sup> )<br>lägenheter | Yta (m <sup>2</sup> )<br>lokal | Garage-<br>platser |
|----------------------------------|--|--------------------|------------------|--------------------------------|---------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <i>forts. Göteborg</i>           |  |                    |                  |                                |                     |                  |                                     |                                |                    |
| Torp 27:5                        | Anders Zornsgatan 36                                       | 1946/1996          | 41 194           | 1 415                          | 24                  | 4                | 1 372                               | 43                             | 5                  |
| Vasastaden 12:4                  | Nedre Fogelbergsgatan 4                                    | 1981               | 74 160           | 2 007                          | 24                  | 1                | 1 918                               | 89                             | 21                 |
| Vasastaden 12:5                  | Nedre Fogelbergsgatan 6                                    | 1929/1982          | 97 761           | 2 756                          | 29                  | 1                | 2 692                               | 64                             | -                  |
| Vasastaden 22:20                 | Karl Gustavsgatan 53-67                                    | 1971/2020/2021     | 471 626          | 11 852                         | 173                 | 5                | 10 938                              | 914                            | 108                |
| <b>Totalt Göteborg</b>           |  |                    | <b>5 154 958</b> | <b>189 420</b>                 | <b>2 205</b>        | <b>266</b>       | <b>149 886</b>                      | <b>39 533</b>                  | <b>1 670</b>       |
| <b>LERUM</b>                     |  |                    |                  |                                |                     |                  |                                     |                                |                    |
| Hallsås 1:44                     | Brobacken 10   | 1984               | 25 443           | 2 036                          | 14                  | 6                | 928                                 | 1 108                          | -                  |
| Hallsås 1:5                      | Brobacken 2  | 1989               | 19 476           | 2 307                          | 3                   | 13               | 248                                 | 2 059                          | 51                 |
| Hallsås 2:261                    | Åsensvägen 2   | 1987               | -                | 1 135                          | -                   | 4                | -                                   | 1 135                          | 25                 |
| Torp 2:9                         | Göteborgsvägen 16  | 1980               | 15 784           | 2 163                          | -                   | 4                | -                                   | 2 163                          | -                  |
| Tollered 5:1                     | Tollered   |                    | 78 074           | 14 939                         | -                   | 136              | -                                   | 14 939                         | 37                 |
| <b>Totalt Lerum</b>              |  |                    | <b>138 777</b>   | <b>22 580</b>                  | <b>17</b>           | <b>163</b>       | <b>1 176</b>                        | <b>21 404</b>                  | <b>113</b>         |
| <b>Totalt Göteborg och Lerum</b> |  |                    | <b>5 293 735</b> | <b>212 000</b>                 | <b>2 222</b>        | <b>429</b>       | <b>151 062</b>                      | <b>60 937</b>                  | <b>1 783</b>       |
| <b>KÄVLINGE</b>                  |  |                    |                  |                                |                     |                  |                                     |                                |                    |
| Hofterup 17:150-170              | Litorinavägen 78-98  | 1980/2022          | 38 451           | 1 368                          | -                   | 21               | -                                   | 1 368                          | -                  |
| Hofterup 17:2                    | Klubbhusvägen 1, 3 och 5                                   | 1969/2022          | 3 167            | 1 393                          | -                   | 3                | -                                   | 1 393                          | -                  |
| Hofterup 17:8                    | Litorinavägen 2, 4, 6 och 128                              | 1980/2021          | 10 772           | 5 244                          | -                   | 6                | -                                   | 5 244                          | -                  |
| <b>Totalt Kävlinge</b>           |  |                    | <b>52 390</b>    | <b>8 005</b>                   | <b>0</b>            | <b>30</b>        | <b>0</b>                            | <b>8 005</b>                   | <b>0</b>           |
| <b>KUNGSBACKA</b>                |  |                    |                  |                                |                     |                  |                                     |                                |                    |
| Alania 11                        | Storgatan 31, Vallgatan 6                                  | 1937/2008          | 42 097           | 1 997                          | 17                  | 3                | 1 147                               | 850                            | -                  |
| Facklan 11                       | Södra Torggatan 13-17, Östergatan 3-5                      | 2004               | 43 172           | 1 647                          | 20                  | 2                | 1 487                               | 160                            | 18                 |
| Hamnen 3                         | Nygatan 2  | 1980               | 5 197            | 500                            | -                   | 4                | -                                   | 500                            | -                  |
| Hamnen 5                         | Hamntorget 1   | 1991               | 9 135            | 717                            | -                   | 5                | -                                   | 717                            | -                  |
| Kungsbacka 2:1                   | Borgmästaregatan 5   | 1973/84/2002/08/20 | 869 115          | 41 343                         | -                   | 140              | -                                   | 41 343                         | -                  |
| Kolla 1:31, 33                   | Valhallsvägen 1-12, Munins väg 19-31                       | 1992               | 141 338          | 7 170                          | 87                  | 1                | 6 948                               | 222                            | 115                |
| Kolla 3:34                       | Askvägen 25  | 2002               | Vårdenhet        | 6 006                          | 71                  | 1                | 4 804                               | 1 202                          | -                  |
| Kolla 3:42                       | Kolla backe 5+7  | 2006               | 48 166           | 1 994                          | 32                  | -                | 1 994                               | -                              | 33                 |
| Kolla 3:71                       | Gnejsvägen 20-24, Täljstensvägen 3, 5, Pimpstensvägen 4, 6 | 2021               | 101 400          | 3 229                          | 54                  | 1                | 3 227                               | 2                              | 12                 |
| Kolla 3:88                       | Ditoritvägen 2-6   | 2022               | 33 522           | 1 056                          | 14                  | 1                | 906                                 | 150                            | -                  |
| Kolla 5:15                       | Kollavarvsvägen 10-18                                      | 2012/2013/2017     | 32 438           | 1 673                          | -                   | 4                | -                                   | 1 673                          | -                  |
| Kolla 5:19                       | Gnejsvägen 51-57   | 2013               | 49 715           | 1 948                          | 23                  | 2                | 1 803                               | 145                            | 7                  |
| Kolla 5:20                       | Gnejsvägen 50-56, Rubinvägen 3-5, Spinellvägen 30-36       | 2013               | 119 748          | 4 211                          | 57                  | -                | 4 211                               | -                              | 14                 |

| Fast.beteckning  | Adress  | Bygg/Omb.år | Tax.v<br>Tkr     | Total yta<br>(m <sup>2</sup> ) | Antal<br>lägenheter | Antal<br>lokaler | Yta (m <sup>2</sup> )<br>lägenheter | Yta (m <sup>2</sup> )<br>lokal | Garage-<br>platser |
|--|---|-------------|------------------|--------------------------------|---------------------|------------------|-------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| <i>forts. Kungsbacka</i>   |   |             |                  |                                |                     |                  |                                     |                                |                    |
| Korpen 10  | Guldgubbegatan 1, Drottninggatan 6                    | 1962        | 63 663           | 4 795                          | 63                  | 5                | 4 476                               | 319                            | 75                 |
| Korpen 11  | Drottninggatan 2, 4                                   | 1960        | 56 413           | 4 001                          | 67                  | 1                | 3 998                               | 3                              | 42                 |
| Korpen 8   | Guldgubbegatan 5                                      | 1961        | 47 921           | 3 745                          | 51                  | 11               | 3 495                               | 250                            | 52                 |
| Korpen 9   | Guldgubbegatan 3                                      | 1963        | 90 548           | 6 519                          | 105                 | 5                | 6 486                               | 33                             | 59                 |
| Kungsbacka 4:71  | Lantmannagatan  | 2005        | 29 934           | 3 739                          | -                   | 1                | -                                   | 3 739                          | -                  |
| Polstjärnan 1  | Gullregnsvägen 1-47                                   | 1970/2019   | 350 602          | 16 701                         | 225                 | 34               | 16 338                              | 363                            | 399                |
| S:t Gertrud 8  | Storgatan 33-35, Vallgatan 1-3                        | 1968        | 80 200           | 8 404                          | 48                  | 22               | 2 360                               | 6 044                          | 66                 |
| Söderbro 11  | Södra Torggatan 16-18, Kyrkogatan 6                   | 1976        | Skolbyggnad      | 7 644                          | -                   | 14               | -                                   | 7 644                          | -                  |
| Södercentrum 1   | Nygatan 10  | 1978/2009   | Vårdenhet        | 4 974                          | -                   | 6                | -                                   | 4 974                          | -                  |
| Tölö 6:15  | Tölövägen 25  | 2008        | -                | 4 510                          | 50                  | 1                | 3 416                               | 1 094                          | -                  |
| Valand 11  | Myntmästaregatan 1                                    | 2022        | 227 600          | 10 519                         | 87                  | 36               | 5 762                               | 4 757                          | 87                 |
| Valand 13  | Valands Promenad 2, Kungsgatan 2-4                    | 2022        | 89 474           | 3 292                          | 51                  | 5                | 2 997                               | 295                            | -                  |
| Valand 14  | Majblommans plats                                     | 1940        | 1 265            | 330                            | -                   | 1                | -                                   | 330                            | -                  |
| Valand 4   | Borgmästaregatan 8                                    | 1953/99     | 10 988           | 2 319                          | -                   | 6                | -                                   | 2 319                          | -                  |
| Valand 7   | Valands Promenad 3, Kungsgatan 6                      | 2019        | 82 800           | 4 081                          | -                   | 20               | -                                   | 4 081                          | 360                |
| Varla 12:18  | Östanvindsgatan 3-19                                  | 1971        | 80 678           | 5 324                          | 68                  | 10               | 5 143                               | 181                            | 100                |
| Varla 12:20  | Östanvindsgatan 21-47                                 | 1973        | 130 789          | 8 435                          | 121                 | 19               | 7 994                               | 441                            | 54                 |
| Varla 12:32  | Stormgatan 4-38                                       | 1974        | 146 779          | 10 233                         | 138                 | 28               | 9 799                               | 434                            | 189                |
| Varla 12:33  | Stormgatan 40-72                                      | 1977        | 159 567          | 10 933                         | 133                 | 28               | 10 616                              | 317                            | 71                 |
| Varla 12:62  | Östanvindsgatan 49-61                                 | 1974        | 55 661           | 3 629                          | 48                  | 25               | 3 459                               | 170                            | 54                 |
| Varla 12:66  | Östanvindsgatan 63-79                                 | 1981        | 109 390          | 6 937                          | 86                  | 12               | 6 649                               | 288                            | 56                 |
| Varla 9:28   | Bäckmans Gård 2-40                                    | 1987        | 63 007           | 3 569                          | 50                  | 2                | 3 559                               | 10                             | 62                 |
| Varla 9:29   | Ivarsgårdsgatan 1-23, 2-50                            | 1983        | 67 036           | 4 256                          | 58                  | 4                | 3 914                               | 342                            | 64                 |
| Varla 9:30   | Ivarsgårdsgatan 25-47, 52-94                          | 1984        | 70 738           | 4 009                          | 56                  | 3                | 3 996                               | 13                             | 63                 |
| Varla 9:31   | Ivarsgårdsgatan 49-91                                 | 1987        | 53 116           | 3 096                          | 44                  | 2                | 3 086                               | 10                             | 41                 |
| Varla 9:32   | Bäckmans Gård 68-76                                   | 1988        | Vårdenhet        | 1 133                          | -                   | 6                | -                                   | 1 133                          | -                  |
| Varla 9:39,40,50   | Bäckmans Gård 80-116, 120-132                         | 1988/1989   | 106 081          | 6 646                          | 86                  | 4                | 6 236                               | 410                            | 142                |
| Varla 9:44   | Teknikgatan 2-10                                      | 1986        | 23 600           | 3 409                          | -                   | 10               | -                                   | 3 409                          | -                  |
| Varla 9:45   | Teknikgatan 12-20                                     | 1990        | 34 400           | 4 172                          | -                   | 10               | -                                   | 4 172                          | -                  |
| Varla 9:46   | Ivarsgårdsgatan 96-136                                | 1986        | 42 641           | 2 336                          | 32                  | -                | 2 336                               | -                              | 38                 |
| Varla 9:47   | Ivarsgårdsgatan 137-179                               | 1986        | 69 067           | 3 919                          | 55                  | 1                | 3 914                               | 5                              | 58                 |
| Varla 9:48   | Ivarsgårdsgatan 93-135                                | 1987        | 54 328           | 3 096                          | 44                  | 2                | 3 086                               | 10                             | 56                 |
| Varla 9:49   | Bäckmans Gård 42-64                                   | 1987        | 52 358           | 2 979                          | 42                  | 2                | 2 969                               | 10                             | 37                 |
| Varla 9:52   | Nydalsgatan 1-12, 6-12, Boplatsgatan 1-5              | 1991        | 82 072           | 5 038                          | 50                  | -                | 5 038                               | -                              | 71                 |
| Varla 9:53   | Boplatsgatan 15-18, Dragstedtgatan 1-4, Smeagatan 1-3 | 1992        | 101 427          | 5 402                          | 54                  | -                | 5 402                               | -                              | 62                 |
| <b>Totalt Kungsbacka</b>   |   |             | <b>4 129 186</b> | <b>257 615</b>                 | <b>2 287</b>        | <b>500</b>       | <b>163 051</b>                      | <b>94 564</b>                  | <b>2 557</b>       |
| <b>Totalt koncernen inklusive 50% av Aranäs AB:s fastighetsbestånd</b> |   |             | <b>7 410 718</b> | <b>348 813</b>                 | <b>3 366</b>        | <b>709</b>       | <b>232 588</b>                      | <b>116 224</b>                 | <b>3 062</b>       |

# Styrelse Ernst Rosén AB



**Reine Rosén**  
Styrelseordförande



**Johan Rosén**  
Koncernchef



**Per Rosén**  
Styrelseledamot



**Kamilla Kohn Rådberg**  
Styrelseledamot

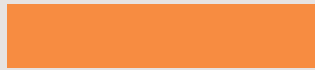


**Lars Thunberg**  
Styrelseledamot



**Magnus Helgesson**  
Styrelseledamot

# 03



## Finansiell redovisning

- 38 Förvaltningsberättelse
- 40 Koncernen
- 44 Moderbolaget
- 47 Tilläggsupplysningar
- 50 Noter
- 58 Underskrifter
- 59 Revisionsberättelse

## Övrigt

- 61 Definitioner
- 61 Kontakt



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Ernst Rosén AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Ernst Rosén AB är ett helägt dotterföretag till Ernst Rosén Förvaltning AB, 556380-8327.

## Allmänt om verksamheten i koncernen

Koncernens huvudsakliga verksamhet utgörs av att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet i koncernen omfattar totalt 348 800 kvm, varav 67 procent utgörs av 3 366 bostäder.

Moderbolaget Ernst Rosén AB med fastighetsägande dotterföretag äger och förvaltar fastigheter belägna i de centrala delarna av Göteborg, Lerum och Kungsbacka. Koncernen bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter vilket ger både kontinuitet och långsiktighet. En kontinuerlig förädling och utveckling sker av fastighetsbeståndet för att förbättra boendet och förutsättningarna för de verksamheter som bedrivs i lokalerna.

På grund av osäkerhet kring leveranser och materialpriser har arbetet med renoveringsprojekt pausats sedan våren 2022 i väntan på mer normaliserade förhållanden. Under 2023 har verksamheten förberett sig för att återuppta renoveringen av fastigheterna enligt lagd plan under 2024. Under året har främst underhållsprojekt pågått inom fastighetsförvaltningen i Göteborg och Lerum.

Byggnationen av Kvarter Oscars på Marstrand har slutförts och fastigheten har överlämnats till bostadsrättsföreningen. Inflyttning kunde ske enligt plan 27 oktober 2023. Kvarter Oscars består av sex olika byggnader innehållande 22 bostadsrätter. Kvarter Oscars på Marstrand är nominerad av Arkitektupproret till 2023 års vackraste nyproduktion. Projektet har slutredovisats 2023 med ett resultat om 41 mkr.

Återställandet av fastigheten på Övre Husargatan efter explosionen hösten 2021 är slutfört och den sista uppgången blev klar för inflyttning i april våren 2023. En exploateringsfastighet i Kungsbacka har sålts till ett närstående bolag.

Aranäs AB, till hälften ägt av Ernst Rosén-koncernen, äger, utvecklar och förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungsbacka. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 257 600 kvm, fördelade på 51 fastigheter. Aranäs är Kungsbackas största privata fastighetsägare och

bostadsbeståndet omfattar 2 287 lägenheter och de kommersiella ytorna uppgår till drygt 94 000 kvm där Kungsmässan Köpcentrum, med intilliggande kontorsbyggnad, utgör närmare hälften av ytan. Efterfrågan på butikslokaler i Kungsmässan är i nivå med tidigare år, där osäkerhet kring marknadsläget har resulterat i längre beslutsprocesser. Aranäs äger därutöver cirka 800 000 kvm strategiskt belägen råmark i Kungsbacka.

Nyproduktionen av kvarteret Tingshöjd i Kungsbacka har fortsatt men på grund av ökade finansieringskostnader har den planerade nyproduktionen i Valand pausats och projektportföljen minskats. Aranäs finansiella kostnader har stigit kraftigt vilket påverkat såväl resultat, likviditet och nyckeltal negativt och stora kostnadsbesparingar främst avseende driftskostnader har genomförts men även en anpassning av organisationen.

Det helägda dotterföretaget Nääs Fabriker äger och förvaltar fastigheten Tollered 5:1. I de kulturhistoriska byggnaderna på området äger och driver Nääs Fabriker en framgångsrik hotell- och konferensanläggning med 81 hotellrum. År 2023 är det första året sedan 2022 helt utan covidpåverkan. Året har påverkats av en sämre konjunktur till följd av höjda räntor och matpriser vilket främst påverkat efterfrågan i privatsegmentet. Trots lågkonjunktur minskade inte efterfrågan i affärssegmentet. Beläggningsgraden inom hotellverksamheten bibehölls men med ett lägre pris per rum jämfört med 2022. Investeringen i ett ökat antal restaurangplatser har slutförts och våren kunde Pannhuset Kafé och Krog öppnas. På området bedriver även ett 80-tal externa lokalhyresgäster verksamheter i ett flertal olika branscher.

Ernst Rosén AB är en av fem delägare med 20 procent vardera i Örgryte Bostadsaktiebolag som äger och förvaltar fastigheten på Prästgårdsängen i Göteborg. Under året har förberedelserna inför kommande nyproduktion av bostäder fortsatt. Prästgårdsängen planeras bli både ett tätare och öppnare område och omkring 440 bostäder kommer att tillkomma.

I planerna för Prästgårdsängens utveckling ingår, förutom bostäder, bland annat ett nytt torg och olika publika verksamheter längs med Danska vägen.

Barsebäck Resort, bestående av Barsebäcks Golf & Country Club AB och Järvallens Conference & Country Club AB, ägs av Ernst Rosén sedan slutet av 2020 och under 2023 har arbetet fortsatt med att höja standarden och utveckla anläggningen. Barsebäck Resort består av två 18-hålsbanor, en 9-håls korthålsbana samt en hotell- och konferensanläggning. Ocean Course är en av de mer kända golfbanorna i Sverige och flera internationella stortävlingar har arrangerats på banan, bland annat Scandinavian Masters och Solheim Cup. Kvaliteten på Barsebäck Resorts golfbanor är hög och arbetet med att höja golffupplevelsen har fortsatt, bland annat genom investeringar på range och tee-områden. Under 2023 har fokus legat på ökat antal greenfee- och golfpaketgäster samt andelen internationella golfgäster vilket har gett resultat i ökad omsättning. Under vintersäsongen 2023/24 har verksamheten anpassats efter lågsäsong vilket påverkat intäkterna.

Vallda Golf & Country Club i Kungsbacka söder om Göteborg ingår i koncernen. I januari 2023 övertogs restaurangverksamheten som bedrivs i klubbhuset och restaurangen drivs nu i egen regi och är fullt integrerad med övrig verksamhet.

I koncernens övriga investeringar ingår ett ägande i Cliens Holding AB, moderbolag till Cliens kapitalförvaltning AB som är ett framgångsrikt svenskt fondbolag som bedriver fondförvaltning, samt ett ägande i Co: Nordic AB.

I försäljningsavtalet från 2022 då aktierna i Flodén Byggnads AB såldes ingick en tilläggsköpeskilling på maximalt 50 mkr vars utfall baserades på resultatutvecklingen i Flodén Byggnads AB under 2022 och 2023. Villkoren har inte uppnåtts och en tilläggsköpeskilling kommer inte att utbetalas. Aktieinnehavet i ByggPartner Gruppen är värderade till balansdagens kurs.

Ett nytt och högre ränteläge påverkar hela fastighetsmarknaden där sämre finansieringsmöjligheter och lånevillkor samt en stigande kostnadsbild är några av de konsekvenser som fastighetsmarknaden har haft att hantera under 2023. Under året har det högre ränteläget fått genomslag i skuldportföljen men tack vare att arbete med räntederivat som säkerställer räntenivåerna på en stor del av skuldportföljen minskas konsekvenserna av de högre räntenivåerna.

Långsiktiga relationer med koncernens kreditgivare, i kombination med starka nyckeltal, har gjort att marknads-mässiga villkor på de refinansieringar som skett under året kunnat säkerställas. Ernst Roséns-koncernens låga belåningsgrad – 36 procent sett över hela portföljen gör att koncernen står finansiellt stark även i tider av högre räntor och lägre fastighetsvärderingar. Under året har räntetäckningsgraden stått i fokus på kreditmarknaden, det vill säga förmågan att med kassaflödet betala sina ränteutgifter. Koncernens räntetäckningsgrad är stark tack vare det goda kassaflödet från verksamheten.

Ernst Rosén-koncernen är från och med 1 januari 2025 rapporteringsskyldiga i enlighet med CSRD, EUs direktiv om hållbarhetsrapportering, och under 2023 har processen inletts med att ta fram och validera koncernens dubbla väsentlighetsanalys. Verksamheten har parallellt arbetat med hållbarhetsfrågor i enlighet med de tre strategiska hållbarhetsområden som togs fram 2022, se sidan 12 och framåt.

### Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

#### Koncernen

Koncernens huvudsakliga verksamhet är att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Koncernen verkar på en bostadsmarknad där efterfrågan kraftigt överstiger tillgången av hyresrätter. Fastighetsbeståndet är beläget i attraktiva lägen med en förvaltningskvalité som håller en mycket hög nivå.

Fastighetsbeståndet i koncernen kan komma att påverkas på olika sätt av dagens finansiella situation med högre inflation och räntor och en försämrad ekonomi för hushållen. Bostadsmarknaden är dock stabil och efterfrågan på hyresbostäder är fortsatt mycket stor. Med högre räntor bedöms hyresrätten bli mer attraktiv som boendeform då marknaden för nyproducerade bostadsrätter stannat av och antalet byggstartar av hyresrätter lägre än på många år.

För lokalhyresmarknaden kan utvecklingen framåt se annorlunda ut än för bostadsmarknaden. En svagare ekonomisk utveckling riskerar att drabba lokalhyresgästerna och inte minst dem som bedriver handel. Vakansgraden på lokalsidan är fortsatt låg, men en större rörlighet på den bredare lokalmarknaden noteras. Det blir viktigare än någonsin att vara nära sina kunder och vara redo att hitta flexibla lösningar för att stå rustad oavsett konjunktur.

Under 2023 har det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsbestånd minskat något. Den uppgång som skett på räntemarknaden under året har påverkat marknadens avkastningskrav vilket i sin tur har påverkat koncernens fastighetsvärderingar. Det sammantagna marknadsvärdet för koncernens fastigheter överstiger det bokförda värdet med god marginal och koncernen har en stark finansiell stabilitet.

Arbetet med att uppgradera fastighetsbeståndet och utveckla förvaltningsmodellen utifrån ett långsiktigt ägande med egen förvaltning fortsätter kontinuerligt. Koncernen avser att fortsätta växa genom nybyggnation, utveckling inom befintligt bestånd samt genom strategiska förvärv av fastigheter som kompletterar det befintliga beståndet.

Med ett lågt belånat fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltad med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operationella och strategiska risker som låga men inflations- och ränteutvecklingen under senaste åren har påverkat koncernen. noga. Utvecklingen följs löpande för att kunna bedöma påverkan på exempelvis räntor, driftskostnader och materialpriser.

### Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kronor

|   |                    |
|---|--------------------|
| Balanserade vinstmedel  | 476 305 637        |
| Årets vinst   | 57 515 377         |
|   | <hr/>              |
|   | 533 821 014        |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 133,33 kr per aktie, totalt | 40 000 000         |
| i ny räkning överförs   | 493 821 014        |
|   | <hr/>              |
|   | <b>533 821 014</b> |

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall utbetalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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)          | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      | 2019      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Koncernen</b>                  |           |           |           |           |           |
| Nettoomsättning                   | 781 221   | 1 058 225 | 1 148 700 | 1 314 948 | 1 319 951 |
| Resultat efter finansiella poster | 80 648    | 138 079   | 64 259    | 260 528   | 153 867   |
| Avkastning på eget kapital        | 9%        | 15%       | 7%        | 32%       | 22%       |
| Soliditet                         | 17%       | 17%       | 17%       | 18%       | 16%       |
| Soliditet justerad                | 51%       | 52%       | 53%       | 55%       | 56%       |
| Balansomslutning                  | 5 463 091 | 5 477 203 | 5 445 234 | 4 938 932 | 4 528 368 |
| Antal anställda                   | 246       | 244       | 258       | 210       | 166       |
|                                   | <hr/>     |           |           |           |           |
| <b>Moderföretaget</b>             |           |           |           |           |           |
| Nettoomsättning                   | 51 442    | 46 467    | 46 195    | 46 317    | 45 602    |
| Resultat efter finansiella poster | 9 394     | 143 797   | 18 395    | -33 104   | -4 800    |
| Avkastning på eget kapital        | 2%        | 30%       | 5%        | -         | -         |
| Soliditet                         | 26%       | 26%       | 19%       | 18%       | 18%       |
| Balansomslutning                  | 2 153 886 | 2 099 618 | 2 204 749 | 1 995 227 | 2 044 081 |
| Antal anställda                   | 35        | 37        | 39        | 43        | 39        |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 35.

# Koncernens resultaträkning

|  | Not      | 2023-01-01<br>– 2023-12-31 | 2022-01-01<br>– 2022-12-31 |
|--|----------|----------------------------|----------------------------|
| Hysesintäkter  | 1        | 562 809                    | 505 399                    |
| Övrig nettoomsättning  | 2        | 218 412                    | 552 826                    |
| Fastighetskostnader  | 3        | -217 231                   | -214 678                   |
| Rörelsekostnader, övrig verksamhet   |          | -185 871                   | -481 352                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            | 7        | -136 776                   | -121 385                   |
| <b>Bruttoresultat</b>  |          | <b>241 343</b>             | <b>240 810</b>             |
| Fastighetsförsäljning  |          | 40 219                     | 7 662                      |
| Administrationskostnader   | 4,7      | -113 290                   | -135 996                   |
| Övriga rörelseintäkter   |          | 17 644                     | 18 984                     |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                      | 8        | 4 578                      | 4 225                      |
| <b>Rörelseresultat</b>   | <b>5</b> | <b>190 494</b>             | <b>135 685</b>             |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>                                      |          |                            |                            |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                       | 9        | 0                          | 85 158                     |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 10       | -536                       | -11 943                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             |          | 9 363                      | 1 016                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | 11       | -118 673                   | -71 837                    |
|  |          | <b>-109 846</b>            | <b>2 394</b>               |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |          | <b>80 648</b>              | <b>138 079</b>             |
| Bokslutsdispositioner  | 12       | 57 100                     | 65 000                     |
| <b>Resultat före skatt</b>   |          | <b>137 748</b>             | <b>203 079</b>             |
| Skatt på årets resultat  | 13       | -23 730                    | -21 311                    |
| <b>Årets resultat</b>  |          | <b>114 018</b>             | <b>181 768</b>             |
| <b>Hänförligt till</b>   |          |                            |                            |
| Moderföretagets aktieägare   |          | 57 308                     | 116 787                    |
| Minoritetsintresse   |          | 56 710                     | 64 981                     |



# Koncernens balansräkning

|  | Not   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |       |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |       |                  |                  |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>    |       |                  |                  |
| Goodwill                                     | 14    | 22 251           | 23 788           |
| Andra immateriella tillgångar                | 15    | 30 918           | 26 150           |
|  |       | <b>53 169</b>    | <b>49 938</b>    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |       |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 16,31 | 4 419 047        | 4 046 921        |
| Inventarier                                  | 17    | 45 504           | 43 797           |
| Pågående nyanläggningar                      | 18    | 202 882          | 619 816          |
|  |       | <b>4 667 433</b> | <b>4 710 534</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |       |                  |                  |
| Andelar i intresseföretag                    | 21,22 | 34 233           | 31 655           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 23    | 93 370           | 80 664           |
| Andra långfristiga fordringar                |       | 104              | 414              |
|  |       | <b>127 707</b>   | <b>112 733</b>   |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |       | <b>4 848 309</b> | <b>4 873 205</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |       |                  |                  |
| <i>Varulager m.m.</i>                        |       |                  |                  |
| Handelsvaror                                 |       | 5 293            | 4 960            |
|  |       | <b>5 293</b>     | <b>4 960</b>     |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |       |                  |                  |
| Kundfordringar                               |       | 11 361           | 15 732           |
| Fordringar hos koncernföretag                |       | 89 337           | 85 667           |
| Övriga fordringar                            |       | 32 741           | 44 943           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25    | 17 803           | 13 766           |
|  |       | <b>151 242</b>   | <b>160 108</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |       | 458 247          | 438 930          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |       | <b>614 782</b>   | <b>603 998</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |       | <b>5 463 091</b> | <b>5 477 203</b> |

|  | Not   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                |       |                  |                  |
| <b>Eget kapital</b>  |       |                  |                  |
| Aktiekapital   | 26    | 30 000           | 30 000           |
| Annat eget kapital inklusive årets resultat                    |       | 915 279          | 897 876          |
| <b>Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare</b> |       | <b>945 279</b>   | <b>927 876</b>   |
| Minoritetsintresse   |       | 402              | 402              |
|  |       | <b>945 681</b>   | <b>928 278</b>   |
| <i>Avsättningar</i>  | 27    |                  |                  |
| Avsättningar för pensioner                                     |       | 627              | 512              |
| Uppskjuten skatteskuld   |       | 254 270          | 231 993          |
|  |       | <b>254 897</b>   | <b>232 505</b>   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                                    | 28,33 |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                                    |       | 2 526 845        | 2 689 097        |
| Övriga skulder   |       | 60 053           | 59 831           |
|  |       | <b>2 586 898</b> | <b>2 748 928</b> |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                                    |       |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                                    | 28,33 | 1 418 898        | 1 340 159        |
| Leverantörsskulder   |       | 66 553           | 53 885           |
| Aktuella skatteskulder   |       | 438              | 370              |
| Övriga skulder   |       | 68 539           | 29 866           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                   | 30    | 121 187          | 143 212          |
|  |       | <b>1 675 615</b> | <b>1 567 492</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |       | <b>5 463 091</b> | <b>5 477 203</b> |

# Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

|                                   | Aktiekapitel  | Eget annat<br>kap. inkl.<br>årets res. | Minoritets-<br>intresse | Totalt         |
|-----------------------------------|---------------|--|-------------------------|----------------|
| Ingående balans 2022-01-01        | 30 000        | 827 578                                | 62 500                  | 920 078        |
| <i>Transaktioner med ägare:</i>   |               |  |                         |                |
| Transaktion med minoritet         | 0             | -16 549                                | -26 171                 | -42 720        |
| <b>Försäljning minoritet</b>      | 0             | 0                                      | -26 266                 | -26 266        |
| Nyemission                        | 0             | 0                                      | 39                      | 39             |
| Lämnad utdelning                  | 0             | -30 000                                | -13 187                 | -43 187        |
| Omräkningsdifferenser             | 0             | 60                                     | 1                       | 61             |
| Uttag/insättning handelsbolag     | 0             | 0                                      | -61 495                 | -61 495        |
| Årets resultat                    | 0             | 116 787                                | 64 981                  | 181 768        |
| <b>Utgående balans 2022-12-31</b> | <b>30 000</b> | <b>897 876</b>                         | <b>402</b>              | <b>928 278</b> |
| <i>Transaktioner med ägare:</i>   |               |  |                         |                |
| Lämnad utdelning                  | 0             | -40 000                                | 0                       | -40 000        |
| Omräkningsdifferenser             | 0             | 95                                     | 0                       | -95            |
| Uttag/insättning handelsbolag     | 0             | 0                                      | -56 710                 | -56 710        |
| Årets resultat                    | 0             | 57 308                                 | 56 710                  | 114 018        |
| <b>Utgående balans 2023-12-31</b> | <b>30 000</b> | <b>915 279</b>                         | <b>402</b>              | <b>945 681</b> |

# Koncernens kassaflödesanalys

| Not   | 2023-01-01<br>– 2023-12-31 | 2022-01-01<br>– 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                            |                            |
| Rörelseresultat   | 190 494                    | 135 685                    |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   |                            |                            |
| Avskrivningar   | 149 382                    | 135 740                    |
| Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar m.m.                           | -39 616                    | -4 312                     |
| Resultat från intresseföretag   | -2 578                     | -4 225                     |
|   | <b>297 682</b>             | <b>262 888</b>             |
| Finansiella intäkter  | 16 661                     | 12 264                     |
| Finansiella kostnader   | -118 673                   | -71 837                    |
| Betald inkomstskatt   | 0                          | -4 323                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>195 670</b>             | <b>198 992</b>             |
| Förändringar i rörelsekapital   |                            |                            |
| Ökning av varulager m.m.  | -333                       | -784                       |
| Minskning av rörelsefordringar  | 8 323                      | -1 944                     |
| Ökning av rörelseskulder  | 29 384                     | 38 783                     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>233 044</b>             | <b>235 047</b>             |
| <i>Investeringsverksamheten</i>   |                            |                            |
| Försäljning av dotterföretag  | 0                          | -51 992                    |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -311 902                   | -492 316                   |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                     | 252 024                    | 14 254                     |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar  | -35 650                    | -2 185                     |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                                    | 15 000                     | 0                          |
| Förvärv av immateriella anläggningstillgångar                                       | -10 016                    | -6 408                     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-90 434</b>             | <b>-538 647</b>            |

| Not  | 2023-01-01<br>– 2023-12-31 | 2022-01-01<br>– 2022-12-31 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| <i>Finansieringsverksamheten</i>                 |                            |                            |
| Upptagna lån                                     | 29 082                     | 210 000                    |
| Amortering av skuld                              | -112 375                   | -64 000                    |
| Utbetald utdelning                               | -40 000                    | -43 187                    |
| Transaktion med minoritet                        | 0                          | -42 720                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b> | <b>-123 293</b>            | <b>60 093</b>              |
| <b>Årets kassaflöde</b>                          | <b>19 317</b>              | <b>-243 507</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>            | <b>438 930</b>             | <b>682 437</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>              | <b>458 247</b>             | <b>438 930</b>             |

# Moderföretagets resultaträkning

|  | Not        | 2023-01-01<br>– 2023-12-31 | 2022-01-01<br>– 2022-12-31 |
|--|------------|----------------------------|----------------------------|
| Hysesintäkter  | 1          | 51 442                     | 46 467                     |
| Fastighetskostnader  | 3          | -40 538                    | -41 496                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                            | 7          | -5 240                     | -4 912                     |
| <b>Bruttoresultat</b>  |            | <b>5 664</b>               | <b>59</b>                  |
| Administrationskostnader   | 4,7        | -52 380                    | -50 568                    |
| <b>Rörelseresultat</b>   | <b>5,6</b> | <b>-46 716</b>             | <b>-50 509</b>             |
| <i>Resultat från finansiella poster</i>                                      |            |                            |                            |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                      | 8          | 4 578                      | 4 225                      |
| Resultat från andelar i koncernföretag                                       | 9          | 62 610                     | 219 434                    |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 10         | -13 077                    | -20 011                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             |            | 26 806                     | 9 825                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | 11         | -24 807                    | -19 167                    |
|  |            | <b>56 110</b>              | <b>194 306</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <b>9 394</b>               | <b>143 797</b>             |
| Bokslutsdispositioner  | 12         | 65 971                     | 39 601                     |
| <b>Resultat före skatt</b>   |            | <b>75 365</b>              | <b>183 398</b>             |
| Skatt på årets resultat  | 13         | -17 850                    | -10 304                    |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <b>57 515</b>              | <b>173 094</b>             |

# Moderföretagets balansräkning

|  | Not      | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|----------|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |          |                  |                  |
| <i>Anläggningstillgångar</i>                 |          |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |          |                  |                  |
| Byggnader och mark                           | 16,31    | 169 761          | 162 183          |
| Inventarier                                  | 17       | 7 500            | 6 687            |
| Pågående nyanläggningar                      | 18       | 0                | 2 273            |
|  |          | <b>177 261</b>   | <b>171 143</b>   |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |          |                  |                  |
| Andelar i koncernföretag                     | 19,20,32 | 912 587          | 913 437          |
| Andelar i intresseföretag                    | 21,22    | 34 233           | 31 655           |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 23       | 39 130           | 34 123           |
| Fordringar hos koncernföretag                | 24       | 479 058          | 479 080          |
|  |          | <b>1 465 008</b> | <b>1 458 295</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |          | <b>1 642 269</b> | <b>1 629 438</b> |
| <i>Omsättningstillgångar</i>                 |          |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |          |                  |                  |
| Kundfordringar                               |          | 20               | 554              |
| Fordringar hos koncernföretag                |          | 159 978          | 223 331          |
| Aktuell skattefordran                        |          | 2 123            | 971              |
| Övriga fordringar                            |          | 1 648            | 276              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 25       | 3 448            | 603              |
|  |          | <b>167 217</b>   | <b>225 735</b>   |
| <i>Kassa och bank</i>                        |          | 344 400          | 244 445          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |          | <b>511 617</b>   | <b>470 180</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |          | <b>2 153 886</b> | <b>2 099 618</b> |

|  | Not   | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|--|-------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |       |                  |                  |
| <i>Eget kapital</i>                          |       |                  |                  |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |       |                  |                  |
| Aktiekapital                                 | 26    | 30 000           | 30 000           |
| Reservfond                                   |       | 6 000            | 6 000            |
|  |       | <b>36 000</b>    | <b>36 000</b>    |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |       |                  |                  |
| Balanserat resultat                          | 34    | 476 306          | 343 212          |
| Årets resultat                               |       | 57 515           | 173 094          |
|  |       | <b>533 821</b>   | <b>516 306</b>   |
|  |       | <b>569 821</b>   | <b>552 306</b>   |
| <i>Avsättningar</i>                          | 27    |                  |                  |
| Uppskjuten skatteskuld                       |       | 135 527          | 117 677          |
|  |       | <b>135 527</b>   | <b>117 677</b>   |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |       |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 28,33 | 508 161          | 297 398          |
| Skulder till koncernföretag                  | 29    | 158 259          | 186 660          |
| Övriga skulder                               | 28    | 15 500           | 15 500           |
|  |       | <b>681 920</b>   | <b>499 558</b>   |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |       |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                  | 28,33 | 217 398          | 446 311          |
| Leverantörsskulder                           |       | 7 578            | 6 078            |
| Skulder till koncernföretag                  |       | 523 595          | 461 192          |
| Övriga skulder                               |       | 3 208            | 1 312            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 30    | 14 839           | 15 184           |
|  |       | <b>766 618</b>   | <b>930 077</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |       | <b>2 153 886</b> | <b>2 099 618</b> |

# Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

|                                   | Bundet eget kapital |              | Fritt eget kapital  |                | Totalt         |
|-----------------------------------|---------------------|--------------|---------------------|----------------|----------------|
|                                   | Aktiekapitel        | Reservfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |                |
| Ingående balans 2022-01-01        | 30 000              | 6 000        | 326 728             | 46 484         | 409 212        |
| Överföring resultat föregående år | 0                   | 0            | 46 484              | -46 484        | 0              |
| <i>Transaktioner med ägare:</i>   |                     |              |                     |                |                |
| Lämnad utdelning                  | 0                   | 0            | -30 000             | 0              | -30 000        |
| Årets resultat                    | 0                   | 0            | 0                   | 173 094        | 173 094        |
| <b>Utgående balans 2021-12-31</b> | <b>30 000</b>       | <b>6 000</b> | <b>343 212</b>      | <b>173 094</b> | <b>552 306</b> |
| Överföring resultat föregående år |                     |              | 173 094             | -173 094       | 0              |
| <i>Transaktioner med ägare:</i>   |                     |              |                     |                |                |
| Lämnad utdelning                  | 0                   | 0            | -40 000             | 0              | -40 000        |
| Årets resultat                    | 0                   | 0            | 0                   | 57 515         | 57 515         |
| <b>Utgående balans 2023-12-31</b> | <b>30 000</b>       | <b>6 000</b> | <b>476 306</b>      | <b>57 515</b>  | <b>569 821</b> |

# Moderföretagets kassaflödesanalys

|   | 2023-01-01<br>– 2023-12-31 | 2022-01-01<br>– 2022-12-31 |
|---|----------------------------|----------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |                            |                            |
| Rörelseresultat   | -46 716                    | -50 509                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                 |                            |                            |
| Avskrivningar   | 6 575                      | 6 182                      |
| Resultat vid försäljning av anläggningstillgång                                     | 282                        | 60                         |
|   | <b>-39 859</b>             | <b>-44 267</b>             |
| Erhållen utdelning  | 2 000                      | 44 350                     |
| Finansiella intäkter  | 5 668                      | 675                        |
| Finansiella kostnader   | -24 807                    | -19 167                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-56 998</b>             | <b>-18 409</b>             |
| <i>Förändringar i rörelsekapital</i>  |                            |                            |
| Minskning av rörelsefordringar  | 194 015                    | 85 481                     |
| Ökning av rörelseskulder  | 52 157                     | -19 378                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>189 174</b>             | <b>47 694</b>              |
| <i>Investeringsverksamheten</i>   |                            |                            |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar   | -14 595                    | -10 036                    |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                     | 1 620                      | 2 260                      |
| Förvärv av finansiella anläggningstillgångar  | -18 094                    | -42 720                    |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar                                    | 0                          | 88 708                     |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>-31 069</b>             | <b>38 212</b>              |
| <i>Finansieringsverksamheten</i>  |                            |                            |
| Upptagna lån  | 0                          | 60 000                     |
| Amortering av skuld   | -18 150                    | -290 000                   |
| Utbetald utdelning  | -40 000                    | -30 000                    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-58 180</b>             | <b>-260 000</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>   | <b>99 955</b>              | <b>-174 094</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   | <b>244 445</b>             | <b>418 539</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | <b>344 400</b>             | <b>244 445</b>             |

# Tilläggsupplysningar

## Redovisningsprinciper m.m.

### Allmänna redovisningsprinciper

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

## 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 procent 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 hänförs sig till minoriteten återfinns på en separat rad i koncernens egna kapital.

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

Ett intresseföretag är ett företag där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande, normalt omfattar det företag där koncernen innehar 20 procent – 50 procent av rösterna. Andelar i intresseföretag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Vid tillämpning av kapitalandelsmetoden redovisas en investering i ett intresseföretaget inledningsvis till tillgångens anskaffningsvärde. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av intresseföretagets resultat efter förvärvstidpunkten. Erhållna utdelningar från intresseföretaget minskar investeringens redovisade värde. Det redovisade värdet justeras även för att återspegla andra förändringar intresseföretagets eget kapital.

Om koncernens andel i ett intresseföretags förluster uppgår till eller överstiger det redovisade värdet på andelarna i intresseföretaget, minskas det redovisade värdet tills det redovisade värdet är noll. Ytterligare förluster redovisas som avsättning endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse eller informell förpliktelse att täcka förlusterna eller om ägarföretaget gjort utbetalningar för intresseföretagets räkning. Redovisar intresseföretaget kommande räkenskapsår vinst ska ägarföretaget redovisa sin andel av vinster först när dessa överstiger andelen av de förluster som inte har redovisats av ägarföretaget.

Andel i intresseföretagets resultat efter skatt redovisas som "Resultat från andelar i intresseföretag" i koncernens resultaträkning.

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.

##### Hyresintäkter

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

##### Statliga stöd

Bidrag avseende corona redovisas som intäkter. Bidragen redovisas i den period som nedsättningen/ersättningen hör till, lätttnadsregeln BFAR 2020:01.

##### 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. successiv 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.

##### Operationella leasingavtal

I redovisningen utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda bostäder/lokaler/garage. Ernst Rosén koncernen är därmed leasegivare. Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3-5 år.

Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräknings enligt KPI.

Koncernen är även leasagare genom operationella leasing-avtal 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 netto redovisas 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 lagstads. 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.

I moderföretaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

#### Anläggningstillgångar

##### Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Goodwill 10 år
- Varumärke 10 år

##### Goodwill

Per varje balansdag gör företaget en bedömning om det finns någon indikation på att värdet av goodwill är lägre än det redovisade värdet. Finns det en sådan indikation beräknar företaget återvinningsvärdet för goodwill och upprättar en nedskrivningsprövning. Vid prövning av nedskrivningsbehov fördelas goodwill på de kassagenererande enheter som förväntas bli gynnade av förvärvet. Om återvinningsvärdet för en kassagenererande enhet fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet för goodwill som hänförts till den kassagenererande enheten och sedan minskas det redovisade värdet på övriga tillgångar i proportion till det redovisade värdet för varje tillgång i enheten.

En redovisad nedskrivning av goodwill återförs i en senare period endast om nedskrivningen föranleddes av en särskild

extern omständighet av ovanlig karaktär som inte förväntas upprepas och senare händelser har inträffat som upphäver verkningarna av denna omständighet.

##### Anskaffning som en del av ett rörelseförvärv

Immateriella tillgångar som förvärvats i ett företagsförvärv identifieras och redovisas separat från goodwill när de uppfyller definitionen av en immateriell tillgång och deras verkliga värden kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Anskaffningsvärdet för sådana immateriella tillgångar utgörs av deras verkliga värde vid förvärvstidpunkten.

Efter det första redovisningstillfället redovisas immateriella tillgångar förvärvade i ett rörelseförvärv till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar på samma sätt som separat förvärvade immateriella tillgångar.

##### Anskaffning genom intern uppbyggnad

Koncernen tillämpar aktiveringsmodellen vilket innebär att arbetet med att ta fram en internt uppbyggd immateriell anläggningstillgång delas upp i en forskningsfas och en utvecklingsfas. Samtliga utgifter som härrör från koncernens forskningsfas redovisas som kostnad när de uppkommer. Samtliga utgifter för utveckling redovisas som en tillgång om samtliga följande villkor är uppfyllda:

- det är tekniskt möjligt att färdigställa den immateriella anläggningstillgången så att den kan användas eller säljas,
- det är tekniskt möjligt att färdigställa den immateriella anläggningstillgången så att den kan användas eller säljas,
- företaget avsikt är att färdigställa den immateriella anläggningstillgången och att använda eller sälja den,
- det finns förutsättningar för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången,
- det är sannolikt att den immateriella anläggningstillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar,
- det finns erforderliga och adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången, och
- de utgifter som är hänförliga till den immateriella anläggningstillgången under dess utveckling kan beräknas tillförlitligt.



Efter första redovisningstillfället redovisas internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella ackumulerade nedskrivningar. Avskrivning påbörjas när tillgången kan användas.

#### Materiella 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:

|                               | 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                |
| Hyresgäst-anpassningar        | Hyreskontraktets löptid | Hyreskontraktets löptid |
| Inventarier                   | 5 år                    | 5 år                    |

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andra långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

Instrumenten redovisas i balansräkningen när något företag i koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Säkring av koncernens räntebindning

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar koncernen mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknade resultatposter och periodiseras över avtalstiden. Då derivatavtal ingås i säkringssyfte redovisas inte värdet av dessa i balansräkningen. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omdelbart i resultaträkningen.

#### 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.

#### Uppskattningar och bedömningar

Ernst Rosén koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan komma att variera mot det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

#### Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen och avskrivningar i resultaträkningen.

#### Värdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde har beräknats enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje fastighets driftsnetto divideras med avkastningskravet för respektive fastighet. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,91 procent – 7,99 procent).

#### Värdering av pågående arbeten

Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader.

#### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

## Redovisningsprinciper – Moderföretaget

#### Andelar i koncern- och intresseföretag

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.

Det redovisade värdet på andelar i handelsbolag inklusive kommanditbolag, som är koncernföretag, ändras årligen med ett belopp som motsvarar det ägande företags andel av handelsbolagets resultat. Vid negativt värde redovisas innehavet som långfristiga skulder till koncernföretag.

# Noter

## Not 1 Hyresintäkternas fördelning

|                      | Koncernen      |                | Moderföretaget |               |
|----------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                      | 2023           | 2022           | 2023           | 2022          |
| Bostäder             | 385 809        | 351 013        | 37 883         | 36 375        |
| Kommersiella lokaler | 177 000        | 154 386        | 13 559         | 10 092        |
|                      | <b>562 809</b> | <b>505 399</b> | <b>51 442</b>  | <b>46 467</b> |

## Not 2 Övrig nettoomsättning

Övrig nettoomsättning fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

|                                | Koncernen      |                |
|--------------------------------|----------------|----------------|
|                                | 2023           | 2022           |
| Byggnadsrörelse                | 0              | 362 453        |
| Hotell och konferensanläggning | 129 515        | 112 658        |
| Golfanläggning                 | 88 897         | 77 715         |
|                                | <b>218 412</b> | <b>552 826</b> |

## Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna fördelar sig enligt följande:

|                          | Koncernen       |                 | Moderföretaget |                |
|--------------------------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
|                          | 2023            | 2022            | 2023           | 2022           |
| Driftskostnader          | -162 535        | -161 227        | -37 148        | -35 664        |
| Underhåll och reparation | -37 193         | -36 173         | -1 677         | -4 150         |
| Fastighetsskatt          | -17 503         | -17 278         | -1 713         | -1 682         |
|                          | <b>-217 231</b> | <b>-214 678</b> | <b>-40 538</b> | <b>-41 496</b> |

## Not 4 Arvode till revisorer

|                    | Koncernen    |              | Moderföretaget |              |
|--------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
|                    | 2023         | 2022         | 2023           | 2022         |
| <i>Deloitte</i>    |              |              |                |              |
| Revisionsuppdraget | 1 582        | 1 629        | 1 047          | 1 181        |
| Övriga tjänster    | 30           | 24           | 30             | 24           |
|                    | <b>1 612</b> | <b>1 653</b> | <b>1 077</b>   | <b>1 205</b> |
| <i>PWC</i>         |              |              |                |              |
| Revisionsuppdraget | 685          | 521          | 0              | 0            |
| Övriga tjänster    | 70           | 65           | 0              | 0            |
|                    | <b>755</b>   | <b>586</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>     |

## Not 5 Anställda och personalkostnader

|                               | 2023            |             | 2022            |             |
|-------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
|                               | Antal anställda | Varav män   | Antal anställda | Varav män   |
| <i>Medelantalet anställda</i> |                 |             |                 |             |
| Moderföretaget                | 35              | 51 %        | 37              | 54 %        |
| Dotterföretag                 | 211             | 53 %        | 207             | 61 %        |
| <b>Totalt koncernen</b>       | <b>246</b>      | <b>53 %</b> | <b>244</b>      | <b>60 %</b> |

|   | Koncernen      |                | Moderföretaget |               |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|
|   | 2023           | 2022           | 2023           | 2022          |
| <i>Löner och andra ersättningar</i>           |                |                |                |               |
| Styrelse och VD                               | 16 237         | 14 908         | 9 078          | 8 331         |
| Övriga anställda                              | 108 416        | 111 984        | 19 722         | 18 934        |
|   | <b>124 653</b> | <b>126 892</b> | <b>28 800</b>  | <b>27 265</b> |
| <i>Sociala avgifter och pensionskostnader</i> |                |                |                |               |
| Pensionskostnader för styrelse och VD         | 4 054          | 4 307          | 2 323          | 2 256         |
| Pensionskostnader övriga anställda            | 10 840         | 11 654         | 3 629          | 3 398         |
| Övriga sociala kostnader                      | 40 494         | 42 994         | 9 277          | 8 588         |
|   | <b>55 388</b>  | <b>58 955</b>  | <b>15 229</b>  | <b>14 242</b> |

VD har rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida. VD har en uppsägningstid om 6 månader.

forts. Not 5 Anställda och personalkostnader

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

|  | Koncernen  |            | Moderföretaget |            |
|--|------------|------------|----------------|------------|
|  | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
| Andel män i styrelsen                            | 69 %       | 73%        | 83 %           | 83%        |
| Andel män bland övriga ledande befattningshavare | 42 %       | 42%        | 17 %           | 17%        |

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

#### Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

|   | Moderföretaget |      |
|---|----------------|------|
|   | 2023           | 2022 |
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen       | 0 %            | 2%   |
| Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen | 1 %            | 1%   |

#### Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång

|             | Koncernen       |                 | Moderföretaget |               |
|-------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
|             | 2023            | 2022            | 2023           | 2022          |
| Byggnader   | -134 446        | -118 732        | -5 240         | -4 912        |
| Inventarier | -9 804          | -12 035         | -1 335         | -1 270        |
| Goodwill    | -3 132          | -2 973          | 0              | 0             |
| Varumärke   | -2000           | -2 000          | 0              | 0             |
|             | <b>-149 382</b> | <b>-135 740</b> | <b>-6 575</b>  | <b>-6 182</b> |

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion

|                                    | Koncernen       |                 | Moderföretaget |               |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
|                                    | 2023            | 2022            | 2023           | 2022          |
| Fastighetskostnader                | -136 776        | -121 385        | -5 240         | -4 912        |
| Rörelsekostnader, övrig verksamhet | -5 132          | -4 973          | 0              | 0             |
| Administrationskostnader           | -7 474          | -9 382          | -1 335         | -1 270        |
|                                    | <b>-149 382</b> | <b>-135 740</b> | <b>-6 575</b>  | <b>-6 182</b> |

#### Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

|                     | Koncernen    |              | Moderföretaget |              |
|---------------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
|                     | 2023         | 2022         | 2023           | 2022         |
| Årets resultatandel | 4 578        | 4 225        | 4 578          | 4 225        |
|                     | <b>4 578</b> | <b>4 225</b> | <b>4 578</b>   | <b>4 225</b> |

#### Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

|  | Koncernen |               | Moderföretaget |                |
|--|-----------|---------------|----------------|----------------|
|  | 2023      | 2022          | 2023           | 2022           |
| Resultat från försäljning aktier               | 0         | 85 158        | 0              | 56 192         |
| Nedskrivning aktier                            | 0         | 0             | -5 150         | 0              |
| Återföring tidigare gjorda nedskrivningar      | 0         | 0             | 0              | 19 230         |
| Utdelning                                      | 0         | 0             | 25 000         | 84 350         |
| Resultatandel från kommandit- och handelsbolag | 0         | 0             | 42 760         | 59 662         |
|  | <b>0</b>  | <b>85 158</b> | <b>62 610</b>  | <b>219 434</b> |

#### Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

|  | Koncernen   |                | Moderföretaget |                |
|--|-------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 2023        | 2022           | 2023           | 2022           |
| Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar | 12 541      | 11 248         | 0              | 0              |
| Nedskrivningar   | -13 077     | -23 191        | -13 077        | -20 011        |
|  | <b>-536</b> | <b>-11 943</b> | <b>-13 077</b> | <b>-20 011</b> |

#### Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                                | Koncernen       |                | Moderföretaget |                |
|--------------------------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|
|                                | 2023            | 2022           | 2023           | 2022           |
| Räntekostnader lån fastigheter | -118 673        | -71 837        | -24 807        | -19 167        |
|                                | <b>-118 673</b> | <b>-71 837</b> | <b>-24 807</b> | <b>-19 167</b> |

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

|                        | Koncernen     |               | Moderföretaget |               |
|------------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
|                        | 2023          | 2022          | 2023           | 2022          |
| Lämnat koncernbidrag   | 0             | 0             | -5 760         | -27 140       |
| Erhållet koncernbidrag | 57 100        | 65 000        | 71 731         | 66 741        |
|                        | <b>57 100</b> | <b>65 000</b> | <b>65 971</b>  | <b>39 601</b> |

**Not 13 Skatt på årets resultat**

|  | Koncernen      |                | Moderföretaget |                |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
|  | 2023           | 2022           | 2023           | 2022           |
| Aktuell skatt  | 269            | -4 323         | 0              | 0              |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader           | -23 999        | -16 988        | -17 850        | -10 304        |
| <b>Summa redovisad skatt</b>   | <b>-23 730</b> | <b>-21 311</b> | <b>-17 850</b> | <b>-10 304</b> |
| <b>Avstämning av effektiv skattesats</b>                               |                |                |                |                |
| <b>Redovisat resultat före skatt</b>                                   | <b>137 748</b> | <b>203 079</b> | <b>75 365</b>  | <b>183 398</b> |
| Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6 %): | 28 376         | 41 834         | 15 525         | 37 780         |
| <i>Skatteeffekt av:</i>  |                |                |                |                |
| Ej skattepliktig intäkt  | -6 285         | -17 543        | -6 093         | -29 016        |
| Minoritetens andel av skattepliktigt resultat i handelsbolag           | -11 682        | -12 668        | 0              | 0              |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader                                       | 15 599         | 10 655         | 9 476          | 8 855          |
| Övriga skattemässiga justeringar                                       | -2 278         | -968           | -1 058         | -7 315         |
| <b>Redovisad skatt</b>   | <b>23 730</b>  | <b>21 311</b>  | <b>17 850</b>  | <b>10 304</b>  |
| Effektiv skattesats  | 17,2%          | 10,5%          | 23,7%          | 5,6%           |

*Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld*

Temporära skillnader är hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader, underskottsavdrag, varumärke samt obeskattade reserver.

**Not 14 Goodwill**

|   | Koncernen     |               | Moderföretaget |            |
|---|---------------|---------------|----------------|------------|
|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 29 734        | 29 734        | 0              | 0          |
| Årets anskaffningar                             | 1 595         | 0             | 0              | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>31 329</b> | <b>29 734</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| Ingående avskrivningar                          | -5 946        | -2 973        | 0              | 0          |
| Årets avskrivningar                             | -3 132        | -2 973        | 0              | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 078</b> | <b>-5 946</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>22 251</b> | <b>23 788</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>   |

**Not 15 Andra immateriella tillgångar**

|  | Koncernen     |               | Moderföretaget |            |
|--|---------------|---------------|----------------|------------|
|  | 2023-12-31    | 2022-12-31    | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
| <i>Varumärke</i>                                   |               |               |                |            |
| Ingående anskaffningsvärden                        | 20 000        | 20 000        | 0              | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>    | <b>20 000</b> | <b>20 000</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| Ingående avskrivningar                             | -4 000        | -2 000        | 0              | 0          |
| Årets avskrivningar                                | -2 000        | -2 000        | 0              | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>         | <b>-6 000</b> | <b>-4 000</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                    | <b>14 000</b> | <b>16 000</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| <i>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten</i> |               |               |                |            |
| Ingående anskaffningsvärden                        | 10 150        | 3 742         | 0              | 0          |
| Årets anskaffningar                                | 8 421         | 6 408         | 0              | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>    | <b>18 571</b> | <b>10 150</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| Ingående nedskrivningar                            | 0             | 0             | 0              | 0          |
| Årets nedskrivningar                               | -1 653        | 0             | 0              | 0          |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>        | <b>-1 653</b> | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                    | <b>16 918</b> | <b>10 150</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>   |

**Not 16** Byggnader och mark

|   | Koncernen         |                   | Moderföretaget |                |
|---|-------------------|-------------------|----------------|----------------|
|   | 2023-12-31        | 2022-12-31        | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 272 173         | 4 670 957         | 240 943        | 235 694        |
| Årets anskaffningar                             | 95 880            | 110 790           | 10 569         | 4 499          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -217 621          | -9 528            | 0              | 0              |
| Omklassificeringar                              | 618 954           | 499 954           | 2 249          | 750            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>5 769 386</b>  | <b>5 272 173</b>  | <b>253 761</b> | <b>240 943</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -1 203 009        | -1 085 611        | -78 760        | -73 848        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 1 633             | 1 334             | 0              | 0              |
| Årets avskrivningar                             | -134 446          | -118 732          | -5 240         | -4 912         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 335 822</b> | <b>-1 203 009</b> | <b>-84 000</b> | <b>-78 760</b> |
| Ingående uppskrivningar                         | 5 850             | 5 850             | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>     | <b>5 850</b>      | <b>5 850</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| Ingående nedskrivningar                         | -28 093           | -28 093           | 0              | 0              |
| Återföring nedskrivningar                       | 7 726             | 0                 | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-20 367</b>    | <b>-28 093</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>4 419 047</b>  | <b>4 046 921</b>  | <b>169 761</b> | <b>162 183</b> |
| Redovisat värde                                 | 4 419 047         | 4 046 921         | 169 761        | 162 183        |
| Verkligt värde                                  | 10 947 745        | 11 696 447        | 1 079 476      | 1 070 068      |

**Beräkning av verkligt värde**

Fastigheterna har värderats genom avkastningsmetod. Det innebär att verkligt värde fastställts genom en nuvärdesberäkning med ett marknadsmässigt direktavkastningskrav av både driftsnetton under kalkylperioden (10 år) och fastighetens restvärde vid kalkylperiodens slut. Bedömning av fastighetens direktavkastningskrav baseras på rådande marknadsförutsättningar tillsammans med en intern bedömning. Direktavkastningskraven som använts varierar mellan fastigheterna och ligger i intervallet 2,91 procent - 7,99 procent. I verkligt värde ingår de fastigheter som ej värderats enligt avkastningsmetod till bokfört värde.

**Not 17** Inventarier

|   | Koncernen       |                 | Moderföretaget |               |
|---|-----------------|-----------------|----------------|---------------|
|   | 2023-12-31      | 2022-12-31      | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 146 607         | 147 557         | 16 171         | 17 344        |
| Årets anskaffningar                             | 9 068           | 11 788          | 4 049          | 3 153         |
| Omklassificeringar                              | 4 937           | 0               | 0              | 0             |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -11 076         | -12 738         | -5 253         | -4 326        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>149 536</b>  | <b>146 607</b>  | <b>14 967</b>  | <b>16 171</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -102 810        | -101 120        | -9 484         | -10 330       |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 8 582           | 10 345          | 3 352          | 2 116         |
| Årets avskrivningar                             | -9 804          | -12 035         | -1 335         | -1 270        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-104 032</b> | <b>-102 810</b> | <b>-7 467</b>  | <b>-9 484</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>45 504</b>   | <b>43 797</b>   | <b>7 500</b>   | <b>6 687</b>  |

**Not 18** Pågående nyanläggningar

|   | Koncernen      |                | Moderföretaget |              |
|---|----------------|----------------|----------------|--------------|
|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     | 2023-12-31     | 2022-12-31   |
| Vid årets början                          | 619 816        | 749 387        | 2 273          | 750          |
| Omklassificeringar                        | -623 891       | -499 954       | -2 273         | -750         |
| Investeringar                             | 206 957        | 370 383        | 0              | 2 273        |
| <b>Redovisat värde vid periodens slut</b> | <b>202 882</b> | <b>619 816</b> | <b>0</b>       | <b>2 273</b> |

**Not 19** Andelar i koncernföretag

|   | Moderföretaget |                |
|---|----------------|----------------|
|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 972 417        | 999 327        |
| Årets anskaffningar/ aktieägartillskott         | 4 300          | 42 720         |
| Försäljning                                     | 0              | -69 630        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>976 717</b> | <b>972 417</b> |
| Ingående nedskrivningar                         | -58 980        | -78 210        |
| Återförda nedskrivningar                        | 0              | 19 230         |
| Årets nedskrivningar                            | -5 150         | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-64 130</b> | <b>-58 980</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>912 587</b> | <b>913 437</b> |

**Not 20** Specifikation av andelar i koncernföretag

| Namn                                     | Org.nr.     | Säte           | Kapitalandel | Rösträttsandel | Antal andelar | Bokfört värde |
|--|-------------|----------------|--------------|----------------|---------------|---------------|
| Ernst Rosén Alingsås Lerum AB            | 556321-5762 | Göteborg       | 100%         | 100%           | 10 000        | 90 052        |
| Näås Fabriker AB                         | 556101-8259 | Göteborg       | 100%         | 100%           | 4 000         | 183 090       |
| Näås Fabriker Hotell och Restaurang AB   | 556852-8888 | Göteborg       |              |                |               |               |
| Ernst Rosén Invest AB                    | 556336-1053 | Göteborg       | 100%         | 100%           | 1 000         | 197 300       |
| Rosén Bizznizz AB                        | 556433-1485 | Göteborg       |              |                |               |               |
| California Rosen Inc                     |             | San Diego, USA |              |                |               |               |
| Ernst Rosén Fastighetsprodukter AB (51%) | 559291-4476 | Göteborg       |              |                |               |               |
| Co:Nordic AB (80%)                       | 559291-4385 | Göteborg       |              |                |               |               |
| Ernst Rosén Fastighets AB                | 556669-0409 | Göteborg       | 100%         | 100%           | 1 000         | 336 675       |
| Ernst Rosén Holding AB                   | 556789-7722 | Göteborg       |              |                |               |               |
| Ernst Rosén Partner AB                   | 556789-7730 | Göteborg       |              |                |               |               |
| Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1          | 556971-3307 | Göteborg       |              |                |               |               |
| Fästningsverket AB                       | 556971-3315 | Göteborg       |              |                |               |               |
| Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3          | 556960-6360 | Göteborg       |              |                |               |               |
| Fastighetsaktiebolaget Truten            | 556347-9293 | Göteborg       |              |                |               |               |
| Dergården 1:251 AB                       | 559065-1567 | Lerum          |              |                |               |               |
| Dergården 15:1 AB                        | 559065-1625 | Lerum          |              |                |               |               |
| Barsebäcks Golf & Country Club AB        | 556047-3125 | Löddeköpinge   |              |                |               |               |
| Järvallens Conference & Country Club AB  | 556302-3281 | Löddeköpinge   |              |                |               |               |
| Aranäs AB (50%)                          | 559001-9609 | Kungsbacka     |              |                |               |               |
| Ernst Rosén Värdepapper AB               | 556692-0806 | Göteborg       | 100%         | 100%           | 1 000         | 101 100       |
| Deer Mountain Golf AB                    | 556705-6980 | Göteborg       |              |                |               |               |
| Vallda Golf AB                           | 556706-1188 | Göteborg       |              |                |               |               |
| Vallda Restaurang AB (75 %)              | 559286-9332 | Göteborg       |              |                |               |               |
| Två in Restaurang & Catering AB          | 556853-7798 | Kungsbacka     |              |                |               |               |
| Ernst Rosén Projektutveckling AB         | 556876-4525 | Göteborg       | 100%         | 100%           | 500           | 1 200         |
| Ernst Rosén Bredband AB                  | 556954-8091 | Göteborg       | 100%         | 100%           | 500           | 3 050         |
| Markgruppen Rosén AB                     | 556422-9184 | Göteborg       | 100%         | 100%           | 100           | 120           |
| Andel i kommandit- och handelsbolag      |             |                |              |                |               | 0             |

**912 587****Konsoliderade kommandit- och handelsbolag i koncernen**

HB Danska vägen 74, 916443-5837  
 HB Danska vägen 76-78, 957201-9744  
 HB Danska vägen 80-82, 916443-5811  
 HB S:t Pauligatan 20-30, 957201-9751  
 HB Danska vägen 86-96, S:t Pauligatan 1-16, 916443-5829  
 HB Platågatan 4, 916849-3071  
 HB Engelbrektsgränd 63, 916447-4364  
 HB Nedre Fogelbergsgatan 4, 916444-7048  
 HB Nedre Fogelbergsgatan 6, 916443-0911  
 HB Karl-Gustavsgatan 53-67, 957202-1641  
 HB Brunnsgatan 1, 916442-6745  
 KB Övre Husargatan 14-26, 916442-6752  
 KB Västergatan 19-29, 916442-2702  
 HB Nordostpassagen 41-43, 957202-0346  
 HB Vegagatan 22-38, 957201-4307  
 HB Jungmansgatan 31-33, 957202-1740  
 HB Viktor Rydbergsgatan 14, 916831-9805  
 HB Viktor Rydbergsgatan 20, 916831-9771  
 HB Falkenbergsgatan 14, 916443-1919  
 HB Utlandia, 916831-9797  
 HB Anders Zornsgatan 25, 916848-0904  
 HB Anders Zornsgatan 36, 916848-8964  
 HB Danska vägen 84, 916832-4466  
 HB Sättmaskinen, 916832-4458  
 HB Akropolis i Lerum, 916896-7322  
 HB Brobacka i Lerum, 916893-1823  
 HB Brobacken 10 i Lerum, 916896-8411  
 HB Åsensvägen 1 i Lerum, 969667-1131  
 HB Sidenvägen 9A i Alingsås, 916896-8445  
 HB Brännås i Lerum, 916896-8429

**Not 21** Andelar i intresseföretag

|   | Koncernen     |               | Moderföretaget |               |
|---|---------------|---------------|----------------|---------------|
|   | 2023-12-31    | 2022-12-31    | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 31 655        | 27 430        | 31 655         | 27 430        |
| Ägaruttag                                       | -2 000        | 0             | -2 000         | 0             |
| Årets resultatandel                             | 4 578         | 4 225         | 4 578          | 4 225         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>34 233</b> | <b>31 655</b> | <b>34 233</b>  | <b>31 655</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>34 233</b> | <b>31 655</b> | <b>34 233</b>  | <b>31 655</b> |

**Not 22** Specifikation av andelar i intresseföretag

|   | Org.nr.     | Kapital-<br>andel | Bokfört värde |               |
|---|-------------|-------------------|---------------|---------------|
|   |             |                   | koncernen     | moderbolaget  |
| Örgryte Bostadsaktiebolag & Co Kommanditbolag | 957200-8887 | 20%               | 34 233        | 34 233        |
|   |             |                   | <b>34 233</b> | <b>34 233</b> |

**Not 23** Andra långfristiga värdepappersinnehav

|   | Koncernen      |                | Moderföretaget |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärden                     | 103 856        | 46 322         | 54 124         | 10             |
| Årets anskaffningar                             | 35 540         | 57 534         | 18 094         | 54 114         |
| Försäljningar                                   | -11 409        | 0              | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>127 987</b> | <b>103 856</b> | <b>72 218</b>  | <b>54 124</b>  |
| Ingående nedskrivningar                         | -23 192        | 0              | -20 011        | 0              |
| Årets nedskrivningar                            | -13 077        | -23 192        | -13 077        | -20 011        |
| Återförda nedskrivningar                        | 1 652          | 0              | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>     | <b>-34 617</b> | <b>-23 192</b> | <b>-33 088</b> | <b>-20 011</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>93 370</b>  | <b>80 664</b>  | <b>39 130</b>  | <b>34 123</b>  |

**Not 24** Fordringar hos koncernföretag

|                                   | Koncernen  |            | Moderföretaget |                |
|-----------------------------------|------------|------------|----------------|----------------|
|                                   | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärden       | 0          | 0          | 479 080        | 497 616        |
| Amorteringar, avgående fordringar | 0          | 0          | -22            | -18 536        |
| <b>Utgående redovisat värde</b>   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>479 058</b> | <b>479 080</b> |

**Not 25** Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | Koncernen     |               | Moderföretaget |            |
|------------------------|---------------|---------------|----------------|------------|
|                        | 2023-12-31    | 2022-12-31    | 2023-12-31     | 2022-12-31 |
| Upplupna intäkter      | 10 082        | 10 365        | 571            | 0          |
| Förutbetalda kostnader | 7 721         | 3 401         | 2 877          | 603        |
|                        | <b>17 803</b> | <b>13 766</b> | <b>3 448</b>   | <b>603</b> |

**Not 26** Antal aktier

|        | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------|------------|------------|----------------|----------------|
|        | Kvotvärde  | Kvotvärde  | Antal          | Antal          |
| Aktier | 100        | 100        | 300 000        | 300 000        |
|        | <b>100</b> | <b>100</b> | <b>300 000</b> | <b>300 000</b> |

**Not 27** Avsättningar

|   | Koncernen      |                | Moderföretaget |                |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
| <i>Pensioner och liknande förpliktelser</i> |                |                |                |                |
| Belopp vid årets ingång                     | 512            | 512            | 0              | 0              |
| Under året ianspråktagna belopp             | -385           | 0              | 0              | 0              |
|   | <b>127</b>     | <b>512</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <i>Uppskjuten skatteskuld</i>               |                |                |                |                |
| Belopp vid årets ingång                     | 256 482        | 241 705        | 122 293        | 111 140        |
| Årets avsättningar                          | 35 830         | 20 034         | 25 307         | 15 608         |
| Under året återförda belopp                 | -1 981         | -5 257         | 0              | -4 455         |
|   | <b>290 331</b> | <b>256 482</b> | <b>147 600</b> | <b>122 293</b> |
| <i>Uppskjuten skattefordran</i>             |                |                |                |                |
| Belopp vid årets ingång                     | -24 489        | -26 620        | -4 616         | -3 767         |
| Årets avsättningar                          | -13 594        | -4 032         | -8 400         | -849           |
| Under året återförda belopp                 | 2 022          | 6 163          | 943            | 0              |
|   | <b>-36 061</b> | <b>-24 489</b> | <b>-12 073</b> | <b>-4 616</b>  |
| <i>Övriga avsättningar</i>                  |                |                |                |                |
| Belopp vid årets ingång                     | 0              | 3 984          | 0              | 0              |
| Årets avsättningar                          | 500            | 0              | 0              | 0              |
| Under året återförda belopp                 | 0              | -3 984         | 0              | 0              |
|   | <b>500</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 28** Långfristiga skulder

|  | Koncernen        |                  | Moderföretaget |                |
|--|------------------|------------------|----------------|----------------|
|  | 2023-12-31       | 2022-12-31       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
| <i>Räntebärande skulder</i>  |                  |                  |                |                |
| <i>Kortfristiga skulder</i>  |                  |                  |                |                |
| Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen |                  |                  |                |                |
| Skulder till kreditinstitut  | 1 418 898        | 1 340 159        | 217 398        | 446 311        |
|  | <b>1 418 898</b> | <b>1 340 159</b> | <b>217 398</b> | <b>446 311</b> |
| <i>Långfristiga skulder</i>  |                  |                  |                |                |
| Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen                  |                  |                  |                |                |
| Skulder till kreditinstitut  | 2 526 845        | 2 689 098        | 508 161        | 297 398        |
|  | <b>2 526 845</b> | <b>2 689 098</b> | <b>508 161</b> | <b>297 398</b> |
| Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen        |                  |                  |                |                |
| Övriga skulder   | 60 053           | 59 831           | 15 500         | 15 500         |
|  | <b>60 053</b>    | <b>59 831</b>    | <b>15 500</b>  | <b>15 500</b>  |

**Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen**

Lån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld och uppgår i koncernen till 1 419 (1 340) Mkr och i moderföretaget till 217 (446) Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

**Genomsnittlig kapitalbindningstid**

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 1,72 år (1,90 år)

**Genomsnittlig räntebindningstid**

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,55 år (3,31 år)

**Genomsnittsränta**

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 3,44 procent (2,67 procent). Koncernens snittränta under 2023 uppgår till 3,35 procent (1,82 procent).

**Not 29** Långfristiga skulder koncernföretag

Skulden avser negativt eget kapital i handels- och kommanditbolag.



**Not 30** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                            | Koncernen      |                | Moderföretaget |               |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
|                            | 2023-12-31     | 2022-12-31     | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
| Upplupna personalkostnader | 29 084         | 28 626         | 8 401          | 8 149         |
| Upplupna räntekostnader    | 10 928         | 8 249          | 0              | 863           |
| Förutbetalda hyresintäkter | 63 169         | 55 138         | 5 160          | 4 616         |
| Övriga poster              | 18 006         | 51 199         | 1 278          | 1 556         |
|                            | <b>121 187</b> | <b>143 212</b> | <b>14 839</b>  | <b>15 184</b> |

**Not 31** Ställda säkerheter

|  | Koncernen        |                  | Moderföretaget |                |
|--|------------------|------------------|----------------|----------------|
|  | 2023-12-31       | 2022-12-31       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
| <b>Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:</b>                        |                  |                  |                |                |
| Fastighetsinteckningar i egen fastighet eller i handels- och kommanditbolags fastighet | 4 034 392        | 4 080 792        | 768 605        | 771 349        |
|  | <b>4 034 392</b> | <b>4 080 792</b> | <b>768 605</b> | <b>771 349</b> |
| <b>Säkerheter ställda för annat:</b>   |                  |                  |                |                |
| För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)  | 102              | 412              | 0              | 0              |
|  | <b>102</b>       | <b>412</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <b>4 034 494</b> | <b>4 081 204</b> | <b>768 605</b> | <b>771 349</b> |

**Not 32** Eventualförpliktelser

|   | Koncernen  |            | Moderföretaget   |                  |
|---|------------|------------|------------------|------------------|
|   | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
| Övriga borgensförbindelser                                    | 0          | 0          | 0                | 0                |
| Ansvar som bolagsman för handels- och kommanditbolags skulder | 0          | 0          | 1 537 909        | 1 520 191        |
|   | <b>0</b>   | <b>0</b>   | <b>1 537 909</b> | <b>1 520 191</b> |

**Not 33** Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen har ingått räntederivatavtal i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Nominellt belopp för koncernen är 2 470 Mkr (2 357 Mkr) och för moderföretaget 1 410 Mkr (1 360 Mkr). Övervärden på derivatinstrumenten uppgick per balansdagen till 74 Mkr (204 Mkr) för koncernen och 40 Mkr (113 Mkr) för moderföretaget.

Koncernen använder räntederivat för att minska osäkerheten i framtida räntekostnader och därmed få en jämnare kostnadsfördelning över åren. Bolagets finanspolicy anger tillåtna instrument samt att andelen räntederivat inte får överstiga utestående låneskuld.

I huvudsak sker all upplåning till rörlig stiborränta med olika kapitalförfall för att minska finansieringsriskerna. En viss andel av skuldportföljens rörliga ränta säkras med hjälp av räntederivat där bolaget byter den rörliga räntan mot en fast ränta i en ränteswap. Per sista december finns det 30 säkringsrelationer av denna typ, s k kassaflödessäkringar. Säkringsrelationerna är beskrivna i en särskild säkringsdokumentation och effektiviteten är testad i en säkringsmodell som analyserar de kritiska villkoren för respektive säkringsrelation. Ytterligare information beträffande säkringsredovisning återfinns under avsnittet Finansiella instrument i not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

**Not 34** Disposition av vinst

|   | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| <b>Förslag till vinstdisposition</b>                      |                |                |
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel |                |                |
| Balanserade vinstmedel                                    | 476 306        | 343 212        |
| Årets vinst   | 57 515         | 173 094        |
|   | <b>533 821</b> | <b>516 306</b> |
| disponeras så att   |                |                |
| till aktieägare utdelas (133,33 kronor per aktie)         | 40 000         | 40 000         |
| i ny räkning överföres                                    | 493 821        | 476 306        |
|   | <b>533 821</b> | <b>516 306</b> |

**Not 35** Nyckeltalsdefinitioner

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <i>Justerat eget kapital</i>      | Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt.                                  |
| <i>Avkastning på eget kapital</i> | Resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt justerat eget kapital                                     |
| <i>Soliditet</i>                  | Justerat eget kapital i procent av balansomslutning   |
| <i>Soliditet justerad</i>         | Justerat eget kapital plus övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i procent av justerad balansomslutning |

# Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Reine Rosén  
Ordförande

Linda Pettersson  
Verkställande direktör

Magnus Helgesson

Kamilla Kohn Rådberg

Johan Rosén

Per Rosén

Lars Thunberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ernst Rosén AB organisationsnummer 556190-8772

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ernst Rosén AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 38-58 i detta dokument.

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 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1–37 samt 61. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och

koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti

för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten.

Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Ernst Rosén AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. 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.

Signerat enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift  
Deloitte AB

Erik Wiklund  
Auktoriserad revisor

# Definitioner

|  |   |
|--|---|
| <b>Uthyrningsgrad yta</b>              | Uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång   |
| <b>Övervärde fastigheter</b>           | Marknadsvärde fastigheter minus bokfört värde   |
| <b>Eget kapital justerat</b>           | Eget kapital med tillägg för obeskattade reserver som reducerats med uppskjuten skatt                                       |
| <b>Soliditet</b>                       | Justerat eget kapital i procent av balansomslutning   |
| <b>Soliditet justerad</b>              | Justerat eget kapital plus övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i procent av justerad balansomslutning     |
| <b>Belåningsgrad justerad</b>          | Räntebärande skulder i procent av fastigheternas marknadsvärde  |
| <b>Snittränta</b>                      | Räntekostnad i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder   |
| <b>Genomsnittlig räntebindningstid</b> | Återstående räntebindningstid vägd med utestående räntebärande skulder  |
| <b>Räntetäckningsgrad</b>              | Resultatet efter finansiella intäkter minskat med avskrivningar, reavinster/-förluster, dividerat med finansiella kostnader |