

Det här är **ÅRSKRÖNIKAN FÖR ERNST ROSÉN 2021**. Sådant vi sätter värde på. Årets siffror hittar du i vår årsredovisning. Siffrorna som talar sitt tydliga språk. Men det gör också våra medarbetare, hyresgäster och besökare. Därför inleder vi med en årskrönika med personliga betraktelser av året som gick. Allt vi gör för att vardagen ska fungera för våra hyresgäster och sådant som vi gör idag för imorgon. Det har varit ett händelserikt år. Ett år som visade att hur mycket man än planerar så händer saker som ställer allt på ända. Som betyder att man måste tänka nytt, ställa om och inte minst ställa upp.



ERNST ROSÉN

INNEHÅLL

VÅRT ÅR

<u>Om Ernst Rosén</u>	4
<u>Åren som betytt mycket</u>	6
<u>Försmak av årets händelser</u>	8
<u>Koncernchef Johan Rosén</u>	10
<u>VD Linda Pettersson</u>	12
<u>När det mest oväntade händer</u>	16

VÅR VERKSAMHET

<u>Inledning</u>	18
<u>Våra hus i siffror</u>	20
<u>Fastighetsutveckling</u>	22
<u>Platågatan</u>	24
<u>Jungmansgatan, Annedal & Danska vägen</u>	26
<u>Vi utvecklar historiska platser</u>	28
<u>Oscars på Marstrand</u>	30
<u>Haga hjärta Linné</u>	32
<u>Vi bygger för framtiden</u>	34
<u>Digitalisering</u>	38
<u>Vi bygger trygghet</u>	40
<u>En organisation för framtiden</u>	42

VÅRA KUNDER

<u>Inledning</u>	44
<u>Våra lägenheter – våra hyresgästers hem</u>	46
<u>Fastighetsansvarig Andreas Björkner</u>	48
<u>Att börja om med livet</u>	50
<u>Hyresgäster som skapar liv</u>	52
<u>En nystart för Udens sport</u>	54

VÅRA KONCERNBOLAG

<u>Översikt</u>	56
<u>Barsebäck Resort</u>	58
<u>Näås Fabriker</u>	62
<u>Vallda Golf & Country Club</u>	66
<u>Aranäs Fastigheter AB</u>	70
<u>Örgryte Bostads AB</u>	76
<u>Flodéns</u>	80

DET BÄSTA ÄR ATT KOMMA HEM

En dag i oktober 1952, det var säkert en solig höstdag, bestämde sig Ernst Rosén för att ta över byggnadsfirman han var byggledare på. Men det var inte speciellt mycket som den före detta textilarbetaren tog över. Ett par byggbodar och en bygg rätt. Men han hade sparat ihop 10 000 kronor och fick låna 50 000 kronor för att bygga ett bostadshus. Sedan dess har det hänt väldigt mycket och idag är Ernst Rosén ett av de större privatägda fastighetsbolagen i Göteborg. I koncernen Ernst Rosén finns numera ett flertal olika bolag.

Nääs Fabriker har med sitt koncept av hotell, restauranger, kafé, coworking och butiker utvecklats till en av Sveriges mest uppskattade destinationer. [Läs mer om Nääs Fabriker](#)

Vallda Golf & Country Club är med sin karakteristiska hedbana en av landets mest omtyckta och högst rankade golfbanor. Under 2021 arrangerades dessutom världens första tävling där män och kvinnor spelade tillsammans. [Läs mer om Vallda Golf & Country Club](#)

Barsebäck Resort är sedan slutet av 2020 i Ernst Roséns ägo och ska nu utvecklas till Sveriges bästa golfdestination. Med två anrika artonhålsbanor i en vidunderlig natur är förutsättningarna väldigt goda. [Läs mer om Barsebäck Resort](#)

Flodéns har haft en väldigt stark utveckling de senaste åren. Målsättningen är att vara förstahandsvalet när det ska byggas skolor och flerfamiljshus, när lägenheter ska ROT-renoveras och när det är aktuellt med ombyggnationer av offentliga lokaler, kontorsmiljöer och sjukhus. [Läs mer om Flodéns](#)

Aranäs AB grundades redan på 1940-talet och idag är företaget en modern och aktiv samhällsbyggare som är delaktig i utvecklingen av ett framtida Kungsbacka. Aranäs ägs till 50% av Ernst Rosén och 50% av Ivar Kjellberg AB och är Kungsbackas största privata fastighetsägare. [Läs mer om Aranäs AB](#)

Örgryte Bostads AB förvaltar bostadsområdet Prästgårdsängen på Danska vägen. Bolaget har fem lika stora delägare. Området som idag består av tre stora huskroppar med 442 lägenheter ska nu växa med 400 nya lägenheter. [Läs mer om Örgryte Bostads AB](#)

År 2022 fyller vi sjuttio och vi är övertygade om att vi har det bästa framför oss. Benny tog över efter Ernst, Reine tog över efter Benny och nu har Johan tagit över efter Reine. Fyra generationer Rosén som tryggt och långsiktigt har förvaltat och utvecklat fastigheter och kvarter för våra hyresgästers bästa, framför allt i Göteborg och trakterna runt omkring Sveriges näst största stad. Det är vår kärnverksamhet och det är här på västsidan av landet som hjärtat finns.

Vi ska vara kittet som gör våra hyresgästers vardag bättre. Vägen dit hänger mycket på oss som jobbar hos Ernst Rosén, relationer är viktiga oavsett om det är våra kollegor, partners eller kunder. Kan vi vara en bra arbetsplats har vi de bästa förutsättningarna för att göra våra hyresgästers vardag bättre.

Idag har koncernen 3 251 lägenheter och 106 779 kvm kommersiella lokaler. Det betyder att vi är en betydelsefull aktör, inte minst i de delar av staden där vi är verksamma. Det betyder att vi kan göra skillnad, vi kan bidra till att skapa ett tryggt, klimatsmart och dynamiskt samhällsklimat där delaktighet och allas lika värde är grundläggande. Där hållbara miljöer och trygga kvarter är en självklarhet. För finns det något viktigare än våra hem.

DET HÄR ÄR NÅGRA ÅR SOM HAR BETYTT MYCKET FÖR OSS SEDAN 1952

1952

Året då Ernst Rosén bestämmer sig för att ta över byggnadsfirman som han är byggleddare för. Ett par byggbodar och en byggrätt är det enda som följer med i köpet. Men med 10 000 kronor i sparade pengar och ett lån på 50 000 kronor kan han bygga ett bostadshus.

1964

Tillsammans med sju andra byggherrar grundar Ernst Rosén Örgryte Bostad och börjar bygga Prästgårdsängen som står klart 1965.

1965–75

En tid när det byggs som aldrig förr i landet. Miljonprogrammet skulle garantera en modern lägenhet till alla. Under den här tiden byggs flera av de hus och kvarter som vi idag förvaltar och utvecklar i Annedal, Vegastan, Lunden och Landala.

1990

Ett spännande kapitel i företagets historia är köpet av Nääs Fabriker, ett område med en betydligt längre historia än Ernst Rosén, men med potential att skapa något nytt. Året innan förvärvas också Flodén Byggnads AB.

1996

Expansionen av bolaget fortsätter när Ernst Rosén köper 50 % av Aranäs och får dubbelt så många hyreslägenheter.

2004

Ernst Rosén stärker positionen som en tongivande privat fastighetsägare i Västsverige, inte minst genom att utveckla fastigheterna för hyresgästernas bästa. Det uppmärksammar Fastighetstidningen och utser Ernst Rosén till Årets Fastighetsägare. Ernst Rosén köper fastigheten Oscars på Marstrand. Intentionen är att skapa ett nytt kvarter med respekt för husets anrika historia.

2006

Efter en omfattande renovering öppnar Nääs Fabriker Hotell & Restaurang.

2009

Två år efter första spadtaget är det invigning av de första nio hålen på Vallda Golf & Country Club. En golfbana som idag har utvecklats till en av de bästa golfbanorna i Sverige.

2020

Barsebäck Resort förvärvas och upprustningen av en av Sveriges mest legendariska golfanläggningar påbörjas med målsättningen att bli Sveriges bästa golfdestination. Bygglovets beviljas för Oscars på Marstrand och planen att utveckla ett helt nytt kvarter med 22 bostadsrätter kan sättas i verket.

2022

Ernst Rosén firar 70 år och bolaget fortsätter att bygga till och bygga nytt för att skapa trygga och trivsamma kvarter.

EN FÖRSMÅK AV ÅRETS HÄNDELSE

Det här är ett litet axplock av vad som har hänt under året, några nedslag och betraktelser tillsammans med några siffror. Årsredovisningen med de ekonomiska siffrorna kommer efter årskrönikan.

44 000

En igenvuxen golfbana gjorde det inte lätt för spelarna. Så vi tog ner 44 000 träd och släppte fram ljuset och möjligheterna till en bättre runda på Barsebäck Resort.



PLATÅGATAN

Efter en ombyggnad och påbyggnad med en våning på Platågatan förvandlades 9 lägenheter till 22 och Lunden kan välkomna nya hyresgäster som lockas av de fina lägenheterna och det lika fina läget.



Udens Sport drabbades hårt efter explosionen på Övre Husargatan. Men med medarbetarnas engagemang kunde de öppna på Övre Husargatan 6 efter bara två veckor.



BRÖD & MALT

En försmak av ett gott år för Nääs Fabriker fick man redan den 1 maj. Då öppnade Bröd & Malt, ett bageri och bryggeri som använder varandras restprodukter i sin egen produktion. Bröd blir öl och öl blir bröd och nästan inget går till spillo. Cirkulärt till 100 procent.



Vi avslutade ett omfattande projekt på Övre Husargatan. Vi har bland annat renoverat 450 balkonger och bytt ut 3 100 fönster.

”Scandinavian Mixed var en succé, och det kändes som det mesta gick vår väg. Vädret var perfekt och konceptet med damer och herrar fungerade fantastiskt bra.”

Patrik Fredriksson – Klubbchef Vallda Golf & Country Club

1

En helt ny stadsdel växer fram i Kungsbäck. Aranäs första stadsdel. Kanske också Kungsbäckas stadsdel nummer 1.



OSCARS PÅ MARSTRAND

Det tog inte mer än 14 dagar att sälja de 22 bostadsrätterna i kvarteret Oscars som vi bygger på Marstrand. Med tanke på hur fantastiska lägenheterna är, för att inte tala om läget, var det inte förvånande.

Johan Rosén — Koncernchef

VI SKA ALLTID FINNAS NÄRA VÅRA KUNDER — DET VAR SÄRSKILT VIKTIGT DET HÄR ÅRET



Det var ett år som satte vår företagskultur på prov. Det var ett år där engagemang och hjärta tog oss genom tider av osäkerhet och oväntade händelser. Vi blev starkare, mer samspelade, mer hjälpsamma. Nu vänder vi blad som någon sa, och tar med oss lärdomarna att vi är starka tillsammans.

Vi klev in i ett år som jag verkligen såg fram emot. Men jag ska ärligt erkänna att det smög sig in en känsla av rädsla och osäkerhet, såväl där och då, som inför framtiden. Men tack vare vår gemenskap och viljan att ställa upp för varandra tog vi inte bara oss igenom svåra stunder, vi gick också starka ur ett stundtals omtumlande år.

Ett ord som sammanfattar året på ett bra sätt är lärande. Vi stod inför utmaningar som vi inte trodde var möjliga. Samtidigt som vi skulle utveckla vår verksamhet. Då kan det bli svårt att navigera och det har ställt stora krav på våra medarbetare, men de har visat, rent ut sagt ett jätta engagemang. Vi har varit tvungna att vara vårt bästa jag oftare än vanligt. Kraften kommer inifrån och det är där utvecklingen kan ske.

Just därför har vi lyckats att genomföra saker som vi har planerat. Det har varit roligt och häftigt. Inte minst slog vi fast att vi i grunden ska vara ett utvecklande fastighetsbolag.

Det var också ett år som satte koncernen på världskartan för alltid. Vallda Golf & Country Club

arrangerade Scandinavia Mixed, världens första tävling där män och kvinnor spelade tillsammans. Uppbyggnaden av Barsebäck Resort som vi förvärvade 2020 har varit spännande att följa. Likaså Nääs Fabriker som gick igenom pandemin på ett väldigt bra sätt. Aranäs bygger vidare på den nytänkande och kreativa stadsdelen Valand i Kungsbäck. I en tid när våra köpbeteenden förändras snabbare på grund av pandemin står Kungsmässans köpcenter inför stora utmaningar.

Vidare påbörjade vi arbeten med hållbarhet, digitalisering, kultur och ledarskap. Tre strategiskt viktiga områden som vi ska sprida i verksamheten på olika sätt och som kommer att sätta sina avtryck under nästa år.

Därför är det viktigt att vi förstår och vill förstå våra uppgifter när allt ställs på sin spets med hög osäkerhet och frågor kring vart vi är på väg. Kan vi bara slå fast i vår filosofi att kraften kommer inifrån och att vi litar på varandra och tror på vad vi gör så skapar vi en trygghet inför framtiden. Tillsammans är vi vår grundkultur.

Vår lojalitet till våra kunder ska genomsyra hela företaget. Vi jobbar nära dem, deras frågor och behov. Det handlar om relationer och engagemang, där kunden verkligen är i fokus. Det är vi bra på. Det här året har det blivit ännu tydligare att vi är med och bidrar till något som gör skillnad. Det vill jag

Vår lojalitet till våra kunder ska genomsyra hela företaget. Vi jobbar nära dem, deras frågor och behov. Det handlar om relationer. Och engagemang.

verkligen att alla ska känna och ta med sig inför det nya året. Ett år då vi firar våra första 70 år. Och det kommer att märkas, speciellt ute bland våra kunder.

Jag känner mig väldigt stolt över det synsätt som präglar Ernst Rosén, både bland våra kolleger och ur ett familjeperspektiv. Genom att utveckla såväl människor som fastigheter och finnas till för våra kunder kan vi skapa lönsamhet som gör att vi kan bli ännu bättre. Det är ett övergripande fokus som varje verksamhet får tolka och utveckla. Det är vi tillsammans för kunderna.

Linda Pettersson — VD Ernst Rosén AB

VILJAN ATT UTVECKLAS ÄR BRA FÖR VÅRA KUNDER

Vi närmar oss vårt 70-årsjubileum och kan se tillbaka på ett händelserikt år som återigen har präglats av pandemin, men som samtidigt har varit ett år med massor av energi, engagemang och glädje inför våra framtida satsningar. Under året har bolaget genomfört en rad renoveringar och spännande ombyggnationer och skapat bättre livsmiljöer för våra hyresgäster. Vi har samtidigt påbörjat ett utvecklingsarbete där vårt varumärke och hållbarhetsarbete står i centrum. Vi har en spännande resa framför oss.

Personligen har året handlat mycket om att sätta mig in i verksamheten och ta fram en strategi för att utveckla företaget inför framtiden. Vi ser successivt över vårt befintliga bestånd för att bedöma hur vi kan förädla och utveckla våra fastigheter och kvarter.

Vi ska inventera vilka utvecklingsmöjligheter som finns, såväl i våra egna fastigheter som i närliggande kvarter. Tillsammans med andra kan vi ta ett större grepp kring mellanrummen i området och mixen av olika verksamheter. Det gynnar både hyresgästerna, verksamheterna och staden i stort. Att utveckla kvarteren som i sin tur är en del av staden är för oss att vara en aktiv aktör.

Ernst Rosén värnar om hyresrätten som bostadsform och därför ägnar vi mycket tid till att undersöka hur vi kan utveckla våra fastigheter, hitta innovativa lösningar och ta ett helhetsgrepp kring husen. Två bra exempel på hur vi arbetar är renoveringen av

Platågatan och Jungmansgatan där vi bland annat bygger på fler våningar för att skapa fler lägenheter.

I den här processen tittar vi även på hur vi kan utveckla våra erbjudanden, produkter och tjänster för bostäder och lokaler. Nya levnadsmönster ställer nya krav på vårt boende. Vi lägger extra kraft på hållbarhet i våra projekt. På Platågatan har vi exempelvis minskat antalet garageplatser till förmån för cykelparkeringar och miljörum. I slutet av 2021 flyttade de första hyresgästerna in.

Vi uppgraderar vårt bestånd med löpande renoveringar. Många av bolagets hus är byggda under miljonprogramåren och har uppnått en ålder där vi behöver se över och byta försörjningssystem för vatten, avlopp och el. Samtidigt som vi renoverar våra hus tar vi ett grepp om den tekniska utvecklingen av husen och arbetar med att digitalisera våra fastigheter för att bland annat underlätta kommunikationen med hyresgästerna med digitala anslagstavlor och optimera driften med rumsgivare.

Hela verksamheten har levt med ännu ett år med pandemin och dess utmaningar, framför allt fanns en oro över hur våra hyresgäster och kommersiella aktörer skulle påverkas. Samtidigt som samhället gick in med ekonomiska åtgärder jobbade våra medarbetare aktivt med flera drabbade kunder för att hitta modeller där vi kunde stötta dem. Trots allt har vi tagit oss igenom detta på ett bra sätt tillsammans

Under året har Ernst Rosén genomfört en rad renoveringar och spännande ombyggnationer och skapat bättre livsmiljöer för våra hyresgäster. Personligen har året handlat mycket om att sätta mig in i verksamheten och ta fram en strategi för att utveckla företaget inför framtiden.

genom att medarbetare och kunder har kommit med olika kreativa lösningar och vi har kunnat fortsätta att träffas, till exempel genom digitala möten eller utomhus.

Eftersom Ernst Rosén är kända för sin kundnära förvaltning är det viktigt att fråga vad kunderna tycker, även under utmanande tider. Då känns det extra inspirerande att årets kundenkät som vi skickade till våra lokalhyresgäster gav oss en nominering i kategorin Högsta Serviceindex.

Det har varit ett år med händelser som inte går att förbereda sig inför och som har påverkat oss



Ernst Rosén ska följa med samtiden och vi har höga ambitioner. Det kommer att märkas. Vi ska utforma de processer vi ser som nödvändiga för att nå våra högt ställda mål. För att effektivisera våra arbetssätt fortsätter vi att fokusera på digitalisering. Då ökar transparensen och tillgängligheten och det blir enklare för våra kunder att få feedback på frågor och önskemål.

på många sätt. Den tragiska händelsen på Övre Husargatan där ett stort antal personer till följd av en explosion evakuerades från sina hem påverkade oss alla.

Det går inte att veta i förväg hur man reagerar i en så extrem situation, varken som ledare eller organisation. När allting ställdes på sin spets handlade det om att hantera krisen, att fatta beslut och att vara närvarande, både på plats i området och digitalt.

Vi satte tidigt en målbild hur vi skulle kunna hjälpa våra hyresgäster på bästa sätt. Vi kommunicerade löpande och ofta genom olika kanaler. De första dagarna fanns vi tillgängliga dygnet runt. Vi har jobbat för att hitta de bästa individuella lösningarna för var och en av våra hyresgäster. Vi lämnade den akuta fasen så snart vi kunde för att få ut arbetet i verksamheten med tydliga målsättningar.

Tillsammans med andra aktörer har våra medarbetare jobbat intensivt med att hjälpa hyresgästerna tillbaka till ett boende så fort vi bara kunde. Vi har fått mycket stöd och hjälp från branschkollegor, försäkringsbolag, myndigheter och organisationer vilket vi är oerhört tacksamma för.

Ur händelsen växte det fram insikter kring det värde vi som bolag skapat genom att under många år arbetat långsiktigt med kunden i fokus. Det genomsyrar hela vårt företag och kultur. Det ska vi förädla och utveckla framåt. Vi ska vara ett modernt och nyfiskt bolag som är relevanta för våra hyresgäster och den tid vi lever i. Då kan vi vara en attraktiv hyresvärd.

Nästa år intensifierar vi vårt hållbarhetsarbete genom att analysera företaget och dra upp riktlinjer för de kommande åren och formulera oss kring vad hållbarhet betyder för Ernst Rosén. Det faller sig helt naturligt att vi fortsätter vårt utvecklingsarbete med trygghet och social hållbarhet. Det är frågor som blir allt viktigare i samhället.

Ernst Rosén har en historik av att arbeta nära hyresgästerna och att vara noggranna i våra fastigheter. Det ska alltid vara rent och snyggt och man ska känna sig trygg.

Men vi tror lika mycket på mjuka värden, relationer och naturliga mötesplatser, där man kan lära känna sina grannar. Våra gårdar ska vara trivsamma och bidra till att man som hyresgäst vill spendera tid där. Vi frågar oss hela tiden hur vi kan inspirera och

skapa förutsättningar för grannsamverkan på ett naturligt sätt. Genom vårt engagemang i Stiftelsen Tryggare Sverige skaffar vi oss insikter kring hur vi som fastighetsägare kan bidra till att skapa socialt välmående kvarter. Det här gör man inte på egen hand, vi samarbetar med en rad olika aktörer som bidrar med sina expertkunskaper och tydliga ansvarsområden.

Ernst Rosén ska följa med samtiden och vi har höga ambitioner. Det kommer att märkas. Vi ska utforma de processer vi ser som nödvändiga för att nå våra högt ställda mål. För att effektivisera våra arbetssätt fortsätter vi att fokusera på digitalisering. Då ökar transparensen och tillgängligheten och det blir enklare för våra kunder att få feedback på frågor och önskemål.

Jag ser fram emot att fira våra första sjuttio år tillsammans med medarbetare, hyresgäster och samarbetspartners på olika sätt och att föra Ernst Roséns arv vidare. Tillsammans ska vi utveckla bolaget för våra kunders bästa.

NÄR DET MEST OVÄNTADE HÄNDER

Den 28 september strax innan klockan fem fick Räddningstjänsten ett larm om en explosion på Övre Husargatan. Ingen förstod då konsekvenserna. Men omedelbart organiserades en massiv räddningsinsats. Vi var snabbt på plats tillsammans med arton enheter från Räddningstjänsten. Det visade sig att tre uppgångar i fastigheten hade fått omfattande skador av explosionen. 140 lägenheter fick utrymmas, 25 personer fick föras till sjukhus och en av hyresgästerna avled sorgligt i sviterna av explosionen.

Chockade och ledsna hyresgäster samlades inne på gården och fick all tänkbar hjälp av våra medarbetare. Och vi gjorde allt som stod i vår makt för att lösa den akuta situationen. Dagarna efter händelsen handlade mycket av arbetet om att

hjälpa hyresgästerna med boende i samarbete med försäkringsbolag, kyrkan, myndigheter och branschkollegor samt privatpersoner som erbjöd hjälp.

Under hösten och vintern har vi jobbat hårt för att lösa livssituationen för våra hyresgäster på bästa sätt och att återställa fastigheten. I november kunde en stor del av hyresgästerna flytta tillbaka. Tre av uppgångarna har däremot krävt en omfattande sanering och renovering. Där kommer hyresgästerna att kunna flytta tillbaka succesivt från sommaren 2022 fram till vintern 2022/2023.

Händelsen påverkade våra hyresgäster väldigt starkt på många olika sätt. Det har förstås också berört våra medarbetare på djupet. Den här krisen visar att vi tillsammans kan lösa de mest extrema situationer på ett bra sätt och det stärker oss.

”När våra hyresgäster blev av med sina hem fokuserade vi på att göra vårt absolut bästa för att bidra till en bra lösning för alla som drabbades. Det var rörande hur många som slöt upp kring händelsen för att hjälpa våra hyresgäster. Det skapades en samhörighet mellan hyresgästerna.”

Linda Pettersson – VD Ernst Rosén AB

”Tack vare vår gemenskap och viljan att ställa upp för varandra tog vi inte bara oss igenom svåra stunder, vi gick också starka ur ett stundtals omtumlande är.”

Johan Rosén – Koncernchef

”Det går förstås inte att undvika den ledsamma händelsen på Övre Husargatan. För mig som ny HR-ansvarig var det otroligt stort att se hur alla kom samman och jobbade tillsammans för att göra allt vi kunde för våra hyresgäster. Jag har aldrig tidigare upplevt ett sådant engagemang. Det var en fin känsla och det berörde mig.”

Jenny Hallberg – HR-ansvarig

”Jag har aldrig fått så många frågor och haft så lite svar timmarna efter explosionen. Men det var ändå väldigt skönt att prata med hyresgästerna. Att stötta och lugna dem. En viktig del av mitt jobb är att vara närvarande och finnas till för våra hyresgäster, vad som än händer.”

Andreas Björkner – Fastighetsansvarig för våra kvarter på Övre Husargatan.

Händelsen på Övre Husargatan påverkade förstås mig, jag känner en oerhörd stolthet hur vi hanterade situationen tillsammans inom Ernst Rosén och med våra hyresgäster. Jag vill verkligen lyfta mina medarbetare, inte minst de fastighetsansvariga som jobbar i kvarteret. Samarbetet och lagandan har stärkt oss. När alla ställer upp för varandra ger det extra kraft.

Johan Östling – Förvaltare



FASTIGHETSUTVECKLING FÖR VÅR TIDS LEVNADSMÖNSTER

Under 2021 har vi undersökt hur vi kan utveckla potentialen i vårt befintliga bestånd. Hur kan vi bygga om och bygga till? Vi har också tittat på hur vår projektutveckling och förvaltning kan arbeta närmare varandra och mer integrerat för att på så sätt dra nytta av varandras kompetenser och erfarenheter.

När samhället förändras skapas nya vanor och behov som påverkar kraven på framtidens boende och levnadsmönster. Då måste vi vara relevanta med vår tid. Det är viktigt att vi kan medverka till att de områden där vi har våra fastigheter utvecklas. Under de närmaste åren kommer vi därför att fokusera på trygghet, hållbarhet och digitalisering.

På de kommande sidorna berättar vi mer om hur vi har arbetat under året och vad som väntar när det gäller förvaltningen och utvecklingen av våra fastigheter i Göteborg och Lerum.

VÅRA HUS I SIFFROR

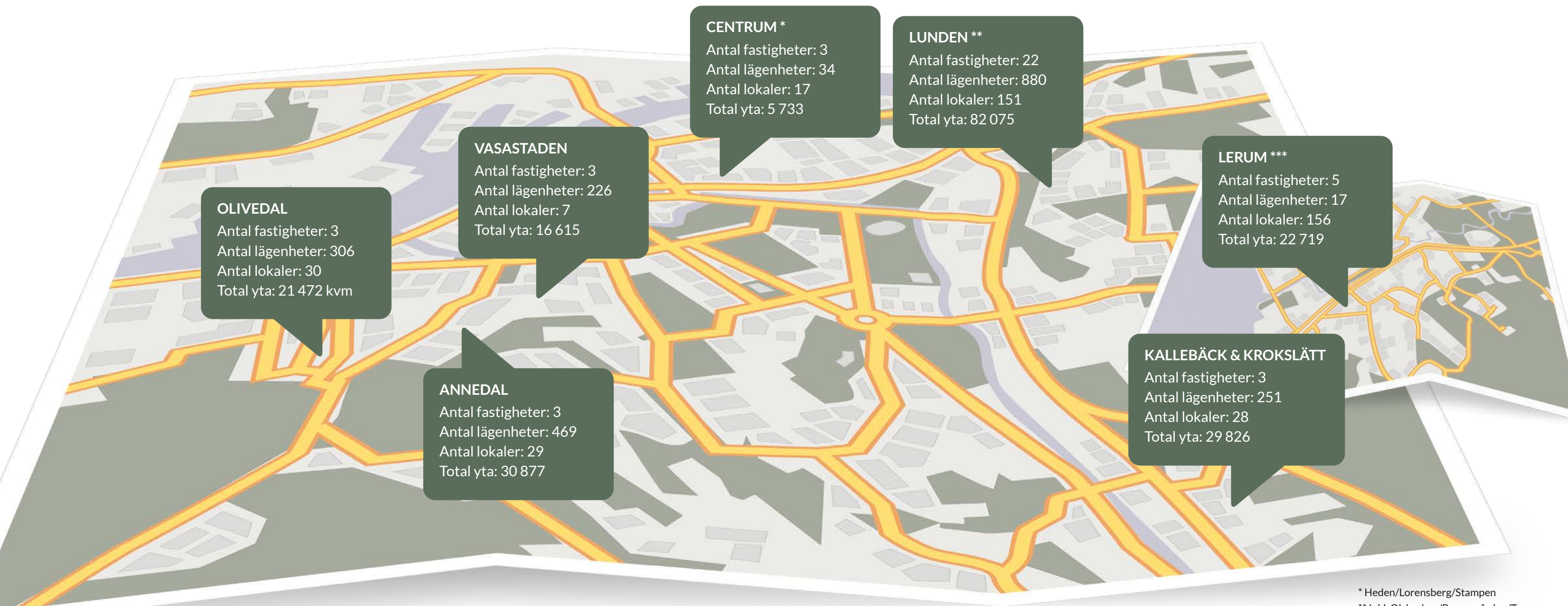
Har du tänkt på vilken varierad arkitektur Göteborg har? Varje stadsdel har sin egen arkitektoniska stil, varje kvarter har sin personlighet och varje hus har en historia att berätta. Det är spännande att föreställa sig vilka människor som har bott där, vad som har hänt i kvarteren under alla år.

Vi äger och förvaltar 2 183 hyresrätter som är fördelade på 42 fastigheter i centrala Göteborg och Lerum. Den vanligaste bostadstypen i beståndet är två rum och kök.

I beståndet finns vidare 1 820 parkeringsplatser och 418 lokaler med en yta på 61 000 kvadratmeter. Lokalhyresgästerna är en mix av olika verksamheter, men majoriteten är kontor.

Var och en av fastigheterna vittnar om en svunnen tid, en del har en historia på över hundra år, men de flesta är byggda under 60–80-talet. Gemensamt är att de står sig fint än idag. Vi tar hand om dem, renoverar och utvecklar dem för vår tids krav och ideal, men vi värnar alltid om dess särprägel.

Under 2021 har det skett ett par mindre förändringar i beståndet. Marken för fastigheten Vasastaden 22:20 har förvärvats av Göteborgs kommun. Fastigheten har tidigare innehafts med tomträtt. Även en mindre fastighet i Lerum har sålts.



* Heden/Lorensberg/Stampen

** Inkl. Olskroken/Bagaregården/Torp

*** Inkl. Nääs Fabriker

UTVECKLINGEN AV VÅRA FASTIGHETER GÅR VIDARE

Vi har ett ansvar att ge våra hyresgäster ett tryggt boende och en hemtrevlig vardag. Då är det viktigt att vi tar hand om våra fastigheter och våra hyresgästers hem på lång sikt. Därför jobbar vi oavbrutet med att underhålla och förbättra våra fastigheter. Under 2021 har vi både påbörjat och avslutat flera omfattande projekt med tanke på att våra hus ska leva vidare i många år. Vi har byggt om och byggt nytt för hyresgästernas bästa.

Inför kommande år handlar det om att sätta strategier för hur vi vill utveckla våra egna kvarter. Och det finns många samordningseffekter. Vår styrka är att vi i princip kan hantera alla typer av projekt med fokus på hyresbostäder, bostadsrätter och verksamhetslokaler.

Strategin framåt är att successivt se över vårt befintliga bestånd för att se hur vi kan förädla och utveckla våra fastigheter och kvarter. Vi inventerar vilka utvecklingsmöjligheter som finns, såväl i våra egna fastigheter som i närliggande kvarter.

Det finns en stor potential. Det visar bland annat renoveringen av våra fastigheter på Platågatan och Jungmansgatan där vi utvecklar fastigheterna, bland annat genom att bygga på fler våningar för att skapa fler lägenheter. I den här processen tittar vi också på hur vi kan utveckla våra erbjudanden, produkter och tjänster för bostäder och lokaler.

Under 2021 investerade vi 370 miljoner kronor i vårt bestånd. Förutom renoveringarna av Platågatan och Jungmansgatan har vi bland annat renoverat fönster och balkonger i Annedal, lagt om taket på Danska vägen 77–79 och genomfört en omfattande ROT-renovering på Danska vägen 86–96. På följande sidor berättar vi mer om vad vi gjort i våra fastigheter under året.

Det kommer att märkas i vår förvaltning att vi fyller 70 år under 2022. Parallellt med våra långsiktiga projekt gör vi mer kortsiktiga förbättringar som nya, moderna porttelefoner, bokningssystem för våra tvättstugor och insatser på våra gårdar. Det är förnyelse som vi tror hyresgästerna uppskattar. Genom att utveckla våra fastigheter och kvarter kan vi skapa trygga och hållbara miljöer.

Efter flera år av hårt arbete för att göra grunden riktigt bra som vi brukar säga har vi nått en hög nivå på våra fastigheter. Vi har verkligen skapat ordning och reda i våra fastigheter. *Johan Östling – Förvaltare*



HUR MAN FÖRVANDLAR 9 LÄGENHETER TILL 22 I SAMMA HUS

Ett av årets stora projekt var ombyggnaden av vår fastighet på Platågatan 4 som har pågått under ett år. Huset som byggdes för snart 60 år sedan har genomgått en omfattande renovering både invändigt och utvändigt.

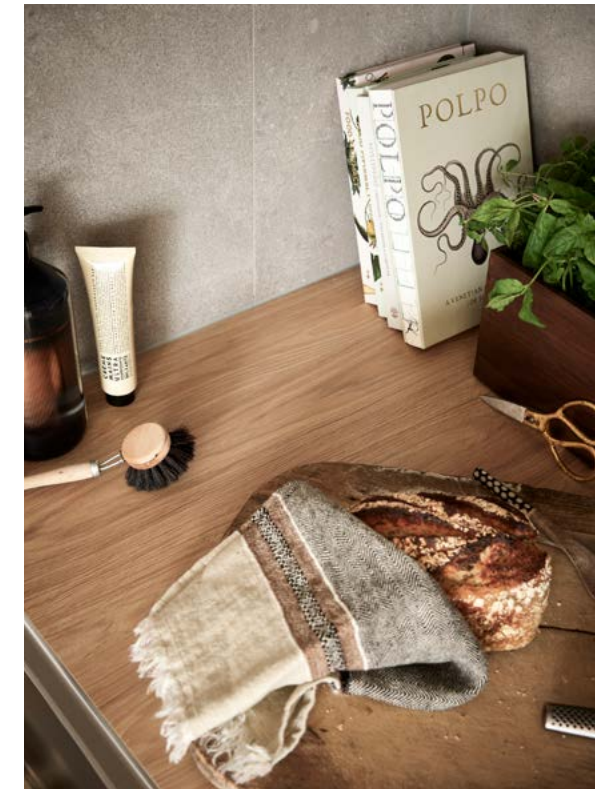
Samtliga lägenheter har byggts om och antalet lägenheter har utökats. Målsättningen har varit att tillföra fler bostäder med ett mervärde; hållbara och moderna bostäder anpassat efter dagens behov.

Genom att ändra planlösning och minska lägenhetsytan i de ursprungliga bostadslägenheterna och bygga om husets takkonstruktion för att ge plats åt 8 mindre lägenheter på vinden, har vi ökat antalet lägenheter från 9 till 22.

Lägenheterna som är på 1–3 rum och kök har en yta på 31–66 kvadratmeter. Flera av dem har inglasade balkonger och många har en fantastisk utsikt över stan. Vindslägenheterna har takbalkong och innovativa lösningar som maximerar ytorna.

Trots de här omfattande renoveringarna har vi ändå bevarat en del originaldetaljer. Allt för att husets särart inte ska gå förlorat.

Vi har även byggt om källarplan och skapat ett helt nytt miljörum, byggt en ny tvättstuga och utformat nya lägenhetsförråd. På så sätt kan vi erbjuda en modernare och bättre tvättstuga, smidigare lösningar för förvaring och bättre möjligheter att hantera och sortera hushållssopor. För att få plats till miljörummet och ett större och bättre cykelförråd har vi tagit bort fyra av de åtta garagen. Runt husen har vi skapat en helt ny gårdsmiljö med sittplatser och växter. De första hyresgästerna flyttade in i december. Kanske väntar de nu på gårdens grönska.



Med innovativt byggande värnar vi om hyresrätten som bostadsform. Genom att omsorgsfullt välja material och lösningar får våra hus ett längre liv. Och våra hyresgäster en bättre vardag.



NU LYFTER VI JUNGMANSGATAN

Samma år som World Trade Center invigs i New York flyttar de första hyresgästerna in i vårt nybyggda hus på Jungmansgatan. Nu 47 år senare var det dags att ta helhetsgrepp kring fastigheten i linje med vår nya strategi för fastighetsutveckling. I januari började vi med en omfattande renovering och ombyggnad. För att undvika framtida vattenläckor har vi bytt ut alla vatten- och avloppsstammar. Elledningar, fönster och balkongfronter är också utbytta. Men det som kommer att sätta en helt ny karaktär på huset är två nya våningar med 38 lägenheter. Byggnadstekniskt är det en stor utmaning att bygga på våningar samtidigt som hyresgästerna ska bo kvar.



På att-göra-listan står en helt ny gård med gräsmattor, blomsterrabatter, träd och buskar som ska samsas med bland annat en boulebana, ett utomhusgym och en grillplats. Vi ska även installera ett digitalt tvättbokningssystem i tvättstugan och digitala anslagstavlor i trapphusen. Hyresgästerna kommer också att få utrymmen för cyklar och laddstationer för elbilar och leveranser av paket och mat, allt för att göra det enklare att leva miljösmart. Och samtidigt nära naturen. Det är inte många minuters promenadavstånd till Slottsskogens grönska. Genom att bygga till på ett miljö- och klimatsmart sätt och göra en rad miljöförbättringar kan vi bidra till ett mer hållbart samhälle. På så sätt kan också fastigheten certifieras för gröna lån.

SNART KLART I ANNEDAL

Under året har vi gått in i slutfasen av vår omfattande renovering av våra fastigheter på Övre Husargatan, Västergatan och Brunnsgatan. Vi har bland annat bytt 3 100 fönster, lagt nytt tak, bilat och förstärkt 450 balkonger. På grund av den tragiska explosionen har det blivit en del förseningar, men under nästa år kommer den omfattande renoveringarna avslutas och de uppgångar som har drabbats av explosionen att återställas.

**EN RENOVERING FÖR YTTERLIGARE 50 ÅR**

Efter 55 år var det dags att genomföra en omfattande renovering av Danska vägen 86–96. De här åren sedan 1966 när huset byggdes är den ungefärliga livscykeln för vatten, avlopp och el. Samtliga stammar har bytts ut och alla badrum har fått nya tätskikt. Varje lägenhet har numera jordade uttag och en ny elcentral med jordfelsbrytare. Vi såg också över värmesystemet i huset. När man gör en så här omfattande renovering får hyresgästerna möjlighet att byta ut köket med nya köksmaskiner samt ytskikten på golv och väggar. En nog så viktig del i en totalrenovering är att se över de allmänna utrymmena. Trapphusen har fått ny färg och tvättstugan har fräschats upp. Sedan tidigare finns också postboxar i entrén. Vi återkommer år 2076 med en ny renovering.

FLERA AV VÅRA HYRESGÄSTER I LUNDEN HAR FÅTT NYTT TAK ÖVER HUVUDET.

Vi ser ständigt över våra fastigheter och utvecklar dem undan för undan. Under året har vi gjort en hel del stora renoveringar i Lunden, bland annat i fastigheterna på Danska vägen 75 och 77–79 samt Pärilstickaregatan 4. Där har hyresgästerna i våra 56 lägenheter och 4 lokaler fått nytt tak över huvudet.

**VI HAR
RENOVERAT
450 BALKONGER
FÖR BLOMSTER-
PRAKT, SOLDYRKAN,
GRANNTRÄFFAR
OCH KAFFESTUNDER.**

VI UTVECKLAR HISTORISKA PLATSER INFÖR FRAMTIDEN

Det är inte alla som förmånen att utveckla västkustens mest välbesökta ö och en historisk del av Göteborg. Alla bitar föll på plats för Oscars på Marstrand, medan projekt Götaleden och Haga hjärta Linné ligger lite längre fram i tiden. Men de utvecklas undan för undan och rätt som det är ska det börja byggas. De här utvecklingsprojekten är viktiga pusselbitar i framtidens Ernst Rosén. Vi ser en mix där vi långsiktigt värnar om våra befintliga fastigheter samtidigt som vi antar nya utmaningar med utbyggnader av våra nuvarande fastigheter och nybyggnationer.

Inför kommande år handlar det om att sätta strategier för hur vi vill utveckla våra egna kvarter. Det finns många samordningseffekter.

Tomas Gustafson – Chef Projektutveckling

ETT NYTT HISTORISKT KVARTER

Vid årets ingång var Kvarter Oscars på Marstrand ett stort projekt som skulle ut till försäljning. I december 2020 hade vi beviljats ett definitivt bygglov efter flera arkeologiska undersökningar. Inte undra på, ett nytt kvarter på historisk mark. Den ursprungliga byggnaden uppfördes 1897 och en av aktieägarna var Kung Oscar II. Ernst Rosén köpte huset redan 2004 och har sedan dess arbetat med att ta fram en plan för framtidens Oscars i samarbete med White Arkitekter.

Med varsam hand och respekt för historien påbörjades arbetet under våren med Flodéns som byggare. Bygget av de 22 exklusiva bostadsrätterna kommer att pågå fram till 2023 när det är dags

för inflyttning. Platsen är den samma som Oscars, Turisthotellet och de tillhörande husen en gång låg. Och stilen påminner om tiden runt förra sekelskiftet.

Totalt blir det 6 olika hus med bostäder mellan 75 och 131 kvm. Bland de 22 lägenheterna finns det inte två som är identiska. Planlösning, storlek och takhöjder skiljer dem åt. Historien genomsyrar såväl fasader och utemiljö, likväl som namnen på husen; Ankarcrona, Björnstjerna, Carlsten, Dickson, Ehrensvärd och Fürstenberg.

Det löper en röd tråd genom Oscars, från dåtid till nutid, och hela vägen från utsidan till insidan. Men det finns skillnader; tre av husen har en

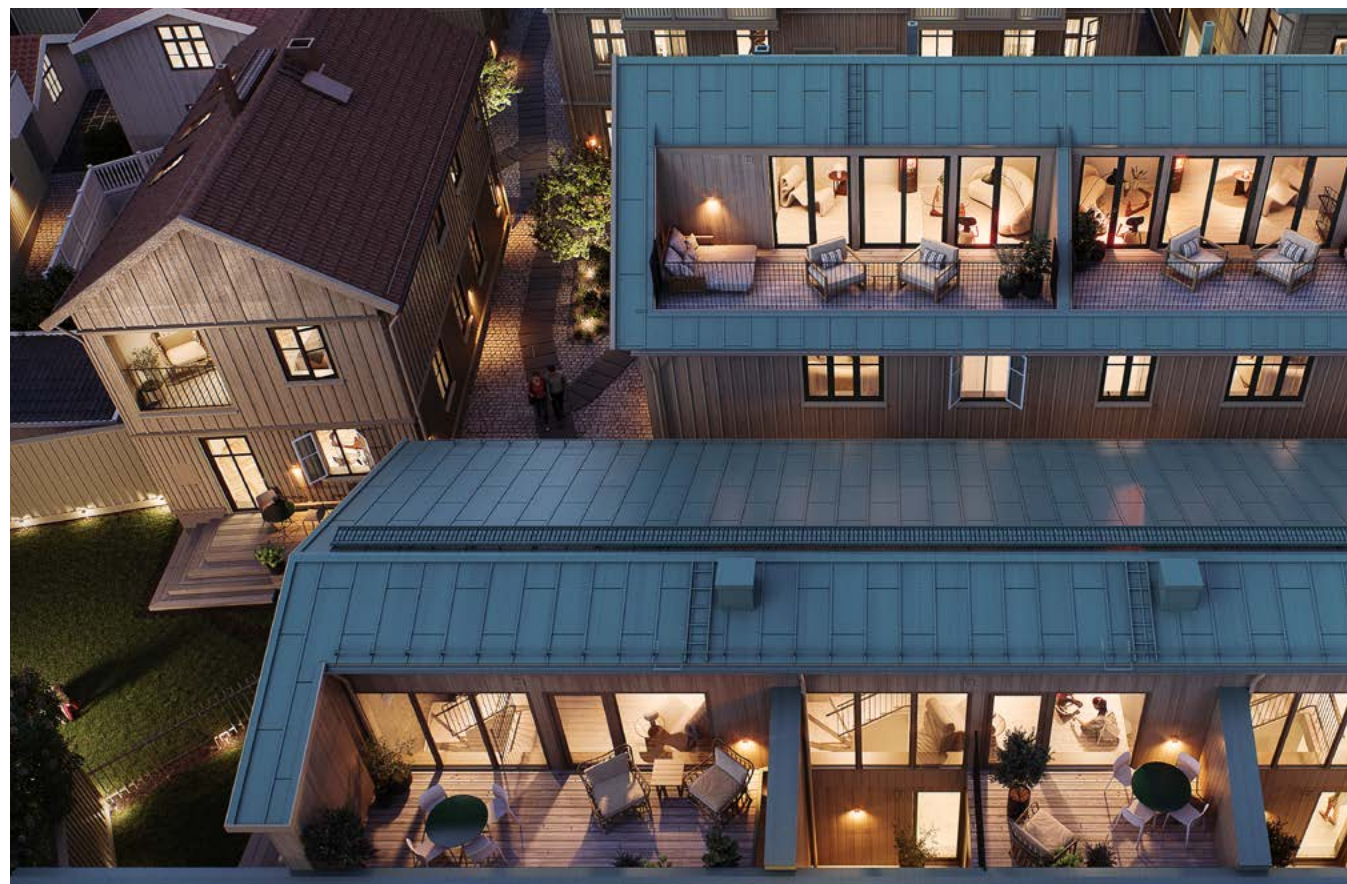


Oscar II hade säkert uppskattat de nya bostadsrätterna. Exteriören är en flirt mot förra sekelskiftet, medan interiören andas 2020-tal. Hovfotograf Aron Jonason skrev: Såsom Marstrand varit konung Oscar II kärt, så har ock konung Oscar II varit för Marstrand kär.

sekelskiftesstil och tre har en mer modern klassisk stil. Den gemensamma nämnaren är ursprunget, de genomtänkta materialvalen och den färgpalett som skapar hem i kunglig klass.

Det är ett komplicerat projekt. Respekten för platsens historia är en viktig aspekt. Transporterna av material med färja är beroende av väder och vind och tomtens topografi har krävt en hel del sprängningar. En stor del av de cirka 1 000 kubikmeter som man har sprängt bort har använts för att jämna ut tomten, hälften har forslats bort från ön. Under året påbörjades gjutningen av bottenplattor och mängder av ledningar har grävts ner i marken för el, vatten och bergvärme.

Eftersom det inte skett någon storskalig nybyggnation på Marstrand på många år har förväntningarna förstås varit väldigt höga inför säljstarten. Och de infriades. De 22 bostadsrätterna såldes på bara ett par veckor.



HAGA HJÄRTA LINNÉ

I slutet av 2018 röstade göteborgarna fram vårt tävlingsförslag över hur utvecklingen av Skanstorget kan se ut. Tanken med vårt koncept Haga hjärta Linné som vi har tagit fram tillsammans med arkitektbyrån Okidoki är att länka ihop Haga och Linné och tillföra något unikt och vackert för göteborgarna, som också stärker platsen och stadsdelarna. Efter många turer har vi påbörjat förberedelser för planarbetet i god dialog med kommunen och andra berörda myndigheter för att ta projektet vidare.



Haga hjärta Linné är ett samtida arkitektoniskt grepp som tar hänsyn till Hagas och Linnés särart genom att spegla motsatt sida av kvarteret i skala, material, detaljer och kulör.



Där nere på Skanstorget ska det byggas 200 bostäder, en förskola, ett torg och plats för över 500 cyklar.

BEBYGGELSE PÅ GÖTALEDEN – EN NY DEL AV GÖTEBORG

Historien om bebyggelse på Götaleden startade för vår del 2015. Vi fick då bland flera aktörer markanvisning för hyres- och bostadsrätter i området. Projektet avser till största delen en byggnation av bostäder och verksamhetslokaler ovanpå den nya förlängningen av Götatunneln. Nu har den även kommit att omfatta en byggrätt intill påbyggnaden av tunneln. Det här är ett omfattande och komplext projekt med en rad restriktioner och tekniskt avancerade lösningar som måste beaktas. Det har tyvärr inneburit att projektet dragit ut i tid, men vår förhoppning är att ha en detaljplan klar under 2022. Vi har full förståelse och respekt för uppgiften, man skulle kunna kalla det byggteknisk hjärtkirurgi i centrala Göteborg.

**GENOM ATT
BYGGA PÅ EXTRA
VÅNINGAR OCH PÅ
PLATSER SOM INTE
ANVÄNDS SÅ MYCKET
MEDVERKAR VI TILL
ATT FÖRTÄTA STADEN.**

VI BYGGER FÖR FRAMTIDEN

Med över 2 000 lägenheter är vi en väsentlig del av staden Göteborg. Vi kan vara med och påverka utvecklingen, vi kan skapa trygghet och samhörighet och lägenheter som man längtar hem till. Det handlar om att ta hand om och utveckla våra fastigheter och kvarter, att skapa hållbara miljöer där våra hyresgäster trivs och känner sig trygga.

Vi måste ta hänsyn till hur vi påverkar vår natur, varje dag och på lång sikt. När vi bygger för kommande generationer, när vi renoverar och skapar förutsättningar för energieffektiva lösningar. Det finns en rad självklara faktorer att ta hänsyn till, bland annat lagar och andra krav, samt hur våra långsiktiga beslut inverkar på miljön. Vi visar också våra hyresgäster, samarbetspartners och vår omgivning hur man med enkla medel kan göra miljösmapta val. Likaså utvecklar vi våra kvarter för att underlätta för våra hyresgäster att källsortera. På så sätt kan vi tillsammans bidra till en hållbar utveckling. Det här är en pågående och föränderlig process som vi kommer att fokusera ännu mer på. Under året har vi påbörjat en genomlysning av koncernen för att skapa underlag till ett ännu effektivare hållbarhetsarbete. Det kommer att vara ett av våra prioriterade fokusområden under 2022. Och för framtiden.

NU KAN FLER SLÄNGA MINDRE OCH SORTERA MER

Under lång tid har vi arbetat medvetet med att förbättra våra hyresgästers möjligheter att källsortera. Undan för undan har vi stängt sopnedkassen och

byggt miljöhus. Idag har hälften av våra hyresgäster möjlighet att källsortera på nära håll. Under det här året genomförde vi ett stort arbete på Danska vägen 86. Efter en omfattande renovering av miljöhuset har nu 160 hushåll tillgång till källsortering, mot tidigare 110. Miljöhuset har byggts ut, fått ny belysning, ny golvbeläggning och nya glaspartier som ökar tryggheten.

NÄR VI INTE GÅR SÅ KÖR VI PÅ EL

Under året har vi bytt ut fem av bilarna som vår fastighetsansvariga kör till elbilar och nu går sju av våra tio bilar på el. Våra medarbetare har också tillgång till en elcykel och under våren har vi kompletterat med el-scootrar. På så sätt kan vi alla ta oss runt mellan våra fastigheter smidigt och miljövänligt.

LJUSARE TIDER FÖR ENERGIFÖRBRUKNINGEN

Genom välja LED-lampor till vår stolpbelysning på gårdarna i Lunden sparar vi en hel del energi. Under året har vi minskat energiförbrukningen på Sankt Pauligatan och Danska vägen. I dagsläget har vi bytt till LED-belysning i en femtedel av våra fastigheter. Så vi har en del att göra under kommande år.



VI HAR LAGT MYCKET ENERGI PÅ ATT SÄNKA VÅR ENERGI

I flera år har vi arbetat med energieffektivisering för att minska energianvändningen i våra fastigheter. Det är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete. Under året har vi genomfört en rad åtgärder som förbättrar inomhusklimatet för våra hyresgäster och som kommer att minska förbrukningen av el och vatten, direkt och på sikt.

Äldre kylmaskiner har fått lämna plats för nya effektivare modeller, mindre frånluftsfläktar har ersatts med energieffektivare fläktar. För att optimera styrningen av bland annat fjärrvärmeanvändning har vi bytt ut styr och reglering för fastighetsautomatik i flera fastigheter.

Under året har vi installerat rumsgivare i närmare 300 lägenheter och fler är på gång. När vi avslutar ombyggnationen på Jungmansgatan har alla lägenheter rumsgivare. Genom att integrera medelvärdet i en fastighets lägenhetstemperatur mot våra värmesystem kan vi optimera regleringen av värmen i huset. Vi har också isolerat kallvindar och cykelrumstak och på sätt skapat ett bättre klimatskal mot lägenheterna. Ett stort antal fastigheter har också fått nya energieffektiva fönster.

Trots alla dessa åtgärder finns det vissa saker som sticker ut på driftkostnaderna för 2021. Och det har sina förklaringar. Fler har stannat hemma under året vilket påverkar vattenförbrukningen. Tyvärr har vi haft flera vattenläckage som vi ska arbeta med under 2022. Likaså har kostnaden för vatten ökat med cirka 7%.

MINSKAD FÖRBRUKNING ETT BRA MÅTT PÅ HÅLLBARHET

För att vi ska få bättre kontroll på våra analyser av förbrukningen har vi börjat att mäta vattenförbrukningen varje timme i flera av våra fastigheter, i stället för varje månad. På så sätt blir det enklare att analysera och genomföra åtgärder som minskar vattenförbrukningen.

Efter flera kalla dygn i början och slutet av året, höjda elpriser och en del handpåläggning i särskilt kalla lägenheter har kostnaden för energi ökat en aning under året. Men tack vare att vi har effektiviserat vår energiförbrukning under året har vi en lägre förbrukning än snittet i Göteborg.

**MED HÅLLBARA
AVTRYCK I VÅR FASTIGHETS-
UTVECKLING KAN VI
MINSKA KLIMATAVTRYCKET**

DIGITALISERA MERA

Ett viktigt fokusområde i arbetet med att utveckla Ernst Rosén är digitalisering. Det är ett arbete som vi har påbörjat och kommer att intensifiera de kommande åren. Och det finns en rad områden där en digitalisering förenklar kommunikationen med våra hyresgäster och gör vardagen enklare för våra hyresgäster. Man ska kunna boka tvättstugan i mobilen, vi går även över till modernare porttelefonsystem. I samband med renoveringen av vår fastighet på Jungmansgatan har vi också satt upp digitala anslagstavlor. En uppgradering vi ska fortsätta med i andra fastigheter.

Under året har vi fokuserat på driftoptimering och genom att mäta temperaturer i lägenheter med rumsgivare får vi en tydlig bild hur fastigheterna ser ut. På så sätt kan vi justera temperaturen, för att ge en behaglig miljö med minsta möjliga resurspåverkan. Eftersom vi har byggt ut vårt tekniska nätverk har det varit enklare att koppla upp mer utrustning till bland annat ventilationssystem och värmeundercentraler.

Genom att följa omvärlden och använda beprövade system kan vi ligga i fas och utvecklas med tiden när det gäller smarta lösningar för våra kunder, som vi vet fungerar och är enkla för våra hyresgäster. *Johan Östling – Förvaltare*



ETT NYTT HEM FÖR HYRESGÄSTERNAS FRÅGOR

Som hyresgäst dyker det alltid upp frågor om sitt boende, allt från en läckande kran till en hyresavi. Och man vill gärna ha ett snabbt svar. Då är det viktigt att vi är tillgängliga på olika sätt.

Därför har vi implementerat Kundo på vår hemsida, ett nytt webbaserat verktyg där våra hyresgäster snabbt kan få svar på sina frågor. Dygnet runt. Verktöget utvecklas undan för undan i takt med de frågor vi får från våra hyresgäster. Över tid kan vi se vilka frågor som är mest relevanta. På så sätt kan vi utveckla vår verksamhet och bli effektivare, mer transparenta och ännu bättre i vår kundservice. Och leva upp till de förväntningar som våra hyresgäster har.



VI BYGGER TRYGGHET

Hur kan vi som fastighetsägare hitta konkreta metoder för att skapa trygghet? Vi ska skapa förutsättningarna och sammanhangen och jobba förebyggande. Det kan handla om grannsamverkan eller att skapa möjligheter för våra hyresgäster att mötas i vardagen. När vi lär känna eller känna till varandra känner vi oss tryggare.



BOSTADSOMRÅDEN DÄR MAN MÅR BRA

För att få underlag och vägledning i frågor kring trygghet har Ernst Rosén medverkat i en rapport från stiftelsen Tryggare Sverige som har undersökt hur vi kan skapa socialt välmående stadsdelar. Den 8 december presenterade Fastighetsägarna GFR och Fastighetsakademin rapporten som syftar till att metodutveckla det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet.

Rapporten ger en bild av problematiken kring den otrygghet som finns i utsatta områden och en handledning för hur fastighetsägare kan arbeta för att minska problemen och skapa socialt välmående bostadsområden.

Väldigt kortfattat handlar det om grov kriminalitet där vuxna använder barn i sin kriminalitet för att själva inte åka fast, om narkotikahandel och unga män som samlas i grupper i det offentliga rummet, vilket skapar en otrygghet bland de boende. Det är inte boendemiljön som skapar problematiken, det är kriminaliteten i sig, klargör författaren till rapporten sociologen Maria Wallin. Därför behöver fastighetsägare arbeta med grundläggande sociala relationer i sina områden.

Social hållbarhet handlar med andra ord mycket om att skapa livsmiljöer där man mår bra och känner sig trygg och det är ett arbete som vi prioriterar i våra områden.

VI STÖTTAR DRÖMMAR

För oss 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 olika organisationer och verksamheter som framför allt arbetar med att förbättra förutsättningar för barn och ungdomar.



ÖRGRYTE IS

Vi gillar idrott och sport, särskilt fotboll och i synnerhet ÖIS, det har vi alltid gjort, trots att vi har både grönsvarta, blåvita och gulsvarta fans bland våra medarbetare och hyresgäster. Örgryte IS har en fantastisk akademi som satsar brett på ungdomar. På så sätt ger de många ungdomar förutsättningar att leva sin dröm, oavsett om målet är ta ÖIS till allsvenskan igen, ta hand om ungdomar eller styra upp spelet som domare. Därför känns det helt naturligt att stötta dem.



STIFTELSEN FÖR DROTTNING SILVIAS BARN- OCH UNGDOMSSJUKHUS

Det här sjukhuset ligger oss verkligen varmt om hjärtat. Drottning Silvias barnsjukhus samlar in pengar till saker, miljöer, upplevelser och aktiviteter som skänker glädje och en ökad livskvalitet till sjuka barn och unga mellan några dagar till 18 års ålder och deras familjer. Både de som kämpar med fysiska och psykiska sjukdomar. Allt det där som behövs som inte finansieras med offentliga medel.



UNGA ROSÉNARE

Som en del av vårt samhällsengagemang har vi startat Unga Rosénare. Unga Rosénare består av olika initiativ där vi välkomnar unga förmågor in i företaget. Vi vill ge ungdomar en skjuts in i arbetslivet och erbjuder bland annat sommarjobb för våra kunders barn och praktikplatser för studenter.

EN ORGANISATION FÖR FRAMTIDEN

Som en stor och inflytelserik aktör i fastighetsbranschen har vi inte bara ett stort ansvar för våra hyresgästers boende, vi har också ett uppdrag att medverka till att skapa trygga och trivsamma områden där vi har våra fastigheter.

Därför har vi sett över organisationen och inriktningen på vår verksamhet inför framtiden. Från att förvalta de fastigheter vi äger till att vara ett bolag som utvecklar våra befintliga hus och kvarter. Det är ett förändringsarbete som kommer att ställa nya krav på hela organisationen. Vi har förstärkt med flera nya nyckelroller. Redan under 2020 påbörjades arbetet med att tillsätta nya medlemmar i styrelsen och att utse Linda Pettersson till VD för Ernst Rosén AB. Under 2021 har Johan Rosén utsetts till koncern-VD.

För att skapa rätt förutsättningar att utveckla koncernen inför de kommande åren har vi också rekryterat nya medarbetare till roller inom HR, kundservice, affärsutveckling och marknadsföring.

Vi har en vision att skapa världens bästa arbetsplats som förbättrar kundernas vardag. Om vi fokuserar på glädjen i vårt arbete och stoltheten för vår arbetsplats och våra medarbetare kan vi skapa en arbetsmiljö där vi tillsammans levererar kundnytta av allra högsta klass. Under pandemin har det varit en ordentlig utmaning, men med kreativa lösningar som digitala fikor och informationsmöten, promenadmöten och träffar i mindre grupper har vi hittat ytor för möten och samspel.

Snittanställningstid (år)

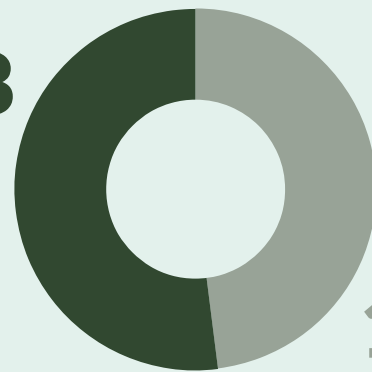
9,48

Sjukfrånvaro (%)

1,67

Fördelning antal kvinnor/män

18

Kvinnor
Män

Antal anställda

35

Snittålder

40,56

Siffrorna gäller per 31 december 2021 och avser Ernst Rosén AB

ENGAGEMANG I VARDAGEN – OCH NÄR DET VERKLIGEN GÄLLER

Med bara tre månader på Ernst Rosén kan man tycka att det är svårt att göra en resumé av året. Men Jenny Hallberg sammanfattar känslan av året på ett bra sätt: Jag har aldrig tidigare upplevt ett sådant medarbetarengagemang som på Ernst Rosén.

– Jag ser fram emot att medverka i vårt framtidsbygge, både strategiskt och operativt. Ett av mina första uppdrag är att arbeta med vår kultur- och värderingsresa, vilka är vi, vilka vill vi vara och hur skapar vi det tillsammans, förklarar Jenny Hallberg som är ny HR-ansvarig hos Ernst Rosén.

Jag hoppas och tror att jag har mycket att tillföra både i vårt affärsplaneringsarbete och i det dagliga operativa arbetet.

Jag skapar verktyg till chefer och medarbetare så att vi tillsammans och på bästa möjliga sätt kan nå de mål vi sätter. Det är viktigt att vi får med alla i arbetet framåt och där var och en kan känna delaktighet. Jag tror att det är viktigt att alla känner att de är med och bidrar. Det handlar mycket om hur vi målstyr men också vilka drivkrafter, engagemang och lojalitet som finns.

Under hösten intervjuade jag medarbetare för att skapa mig en nulägesbild av hur man upplever Ernst Rosén som arbetsgivare, vad är bra och vad kan utvecklas. För mig är det viktigt att lära känna alla medarbetare och kartlägga vad som är bra för att bibehålla och förädla det men även lyfta fram det som kan utvecklas och göras bättre. Det som var genomgående var att alla betonade gemenskapen väldigt starkt. Det är något som vi verkligen ska förvalta och förädla.

Parallellt med intervjuerna har jag påbörjat arbetet med att skapa processer för bland annat lönebildning, målstyrda samtal, rekrytering och introduktion. På så sätt kan vi skapa ett årshjul

för HR-processer som är kopplade till ett aktivt ledar- och medarbetarskap.

EN HÄNDELSE SOM FÖRDE OSS SAMMAN

Det går förstås inte att undvika den ledsamma händelsen på Övre Husargatan. För mig som ny HR-ansvarig var det otroligt stort att se hur alla kom samman och jobbade tillsammans för att göra allt vi kunde för våra hyresgäster. Jag har aldrig tidigare upplevt ett sådant engagemang. Det var en fin känsla och det berörde mig. Detta gjorde att jag som ny snabbt kom in i företaget och kom nära mina kollegor väldigt fort.

Händelsen är svår att förstå om man inte har varit med om den och är något som man inte kan förbereda sig för. Det positiva vi kan ta med oss är att vi kunde hantera den mediala uppmärksamheten som uppstod när vi ställdes inför den här formen av kris.

Det var viktigt att prata med alla medarbetare om hur vi skulle agera när frågor kom från olika håll; media, vänner och familj. Vi hade kontinuerliga informationsmöten och samlades vid några tillfällen för att dela känslor och information kring händelsen tillsammans. Det var en fruktansvärd händelse men jag upplever att allt arbete som gjordes och görs har fört oss alla närmre varandra.



Jenny Hallberg är ny som HR-ansvarig hos Ernst Rosén. Efter flera år som engagerad idrottsförälder älskar hon människor och utmaningar.

VAD TYCKER VI OM VÅRA KUNDER? VAD TYCKER DE OM OSS?

Kunden i centrum. En sliten fräs, men så viktig. För oss är kvalitet lika med hur mycket nytta vi kan göra för våra kunder. Det är grunden för allt vi gör. För oss som hyresvärd och fastighetsägare kan vi bara få förtroende hos våra hyresgäster genom att visa vårt engagemang och genuina intresse. Oavsett om de bor i våra lägenheter eller hyr någon av våra lokaler. I våra kvarter finns det både kontor, förskolor, butiker, restauranger och många andra verksamheter. Det har vi alltid med oss i vårt arbete. Läs hur vi jobbar för att skapa en bättre vardag för våra hyresgäster. Och vad de tycker om vad vi gör.



VÅRA LÄGENHETER. VÅRA HYRESGÄSTERS HEM.

Vi vill bidra till att skapa trivsamma, attraktiva och trygga bostadsområden för våra hyresgäster. Man ska kunna bo hos oss genom hela livet med möjlighet att öka eller minska sina kvadratmeter. Vi strävar efter att ha hyresgäster som studerar, de som jobbar och de som är klara med arbetslivet, de som bor som par, med en massa barn eller helt själva. Vi är övertygade om att det ger liv och rörelse, trygghet och en mer familjär känsla i våra kvarter.

De som mest möter våra hyresgäster i vardagen är våra fastighetsansvariga som arbetar i våra områden. De är med när våra hyresgäster flyttar in och flyttar ut, de ser till att det är rent och fint, de tar emot felanmälningar och gör en hel del underhållsarbete.

EN FÖRÄNDRAD VARDAG

Ett år med pandemi har förstås förändrat vardagen både för våra hyresgäster och medarbetare. Hembesöken har minskat precis som

besöken till våra expeditioner. Vi har fått skjuta på en del servicejobb som inte har varit akuta. Men vi har försökt att hjälpa våra hyresgäster med andra saker, till exempel att handla åt våra 70-plussare som bor i våra hus. Vi har också märkt att grannarna har hjälpt varandra i större utsträckning. [Här kan du läsa mer](#) om året som gick för vår fastighetsansvarige Andreas Björkner.

Ernst Rosén imponerar gång på gång med noggrant skötta hus på många fler sätt än vad som kan förväntas. Trevlig personal som tar ärenden på allvar och hanterar dem skyndsamt.

Ett anonymt citat som värmer. Från NKI-mätningen 2020.

TRYGGA HYRESGÄSTER

Under året skickade Hyresgästföreningen ut en enkät till sina 35 000 medlemmar i Västra Sverige. Trettio procent gjorde sina röster hörda och svaren visade att vi fortfarande ligger i topp bland de privata bostadsbolagen när det gäller trygghet, reparationer, information och vårt bemötande. Att våra hyresgäster uppskattar vårt trygghetsarbete gör oss extra glada. Det är något som vi arbetar aktivt med.



Ända sedan slutet av nittiotalet har vi genomfört NKI-mätningar vartannat år bland våra bostads-
gäster. Den senaste mätningen som gjordes 2020
är vi väldigt glada över. Vi hade en svarsfrekvens
på 79,4 % och med fina resultat.

89 %

totalt i serviceindex

91,3 %

tycker att de får hjälp när det behövs

94,8 %

är nöjda med bemötandet vid senaste kontakten

85,9 %

känner sig trygga

93,5 %

är nöjda med städningen av gård
och närmiljö

97,4 %

trivs i sitt kvarter

HEM LJUVA HEM. IGEN.

Det är lite av en balansakt att underhålla fastigheter utan att störa hyresgästerna. Det är näst intill omöjligt, men samtidigt är det nödvändigt att se om sitt hus regelbundet. En kran som läcker en måndagsmorgon är ingen stor sak, men så finns det sådant som vänder upp och ner på livet för ett helt kvarter. Andreas Björkner som är fastighetansvarig för 469 lägenheter i Annedal har lärt sig att hantera det mesta och lite till.

Klockan halv sex på morgonen väcker Johan Östling sin bror Andreas Björkner.

– Vi behöver åka till Övre Husargatan, det brinner.

Andreas tar det hela med lugn och inser inte där och då vidden av vad som har hänt. De kommande veckorna jobbar han fler timmar på dygnet än någonsin, mest sitter han i telefon med sina hyresgäster.

– Jag har aldrig fått så många frågor och haft så lite svar, säger Andreas. Men det var ändå väldigt skönt att prata med hyresgästerna. Att stötta och lugna dem. En viktig del av mitt jobb är att vara närvarande och finnas till för våra hyresgäster, vad som än händer. Vi lever fortfarande i efterdyningarna och har inte hunnit reflektera över hur det har påverkat mig och Ernst Rosén. Men jag har lärt känna de som bor i kvarteret lite bättre.

Kanske kommer han dem ännu närmare under nästa år, när det blir en aning lugnare. Nu är det ordning och reda, det är nytt och fint och tid för de små sakerna i livet. Som att mata en sköldpadda för en av hyresgästerna. Att det doftar som backstage på Sjöfartsmuseets akvarium lever de gärna med så länge hyresgästerna är glada.

– Snart är vi klara med det omfattande arbetet som vi började med för drygt två år sedan, fortsätter Andreas. Vi har bytt ut 3 100 fönster, lagt nytt tak, bilat och förstärkt 450 balkonger. Omfattande, högljutt och ganska jobbigt för våra hyresgäster. Inte blev det bättre av att många var tvungna att jobba hemifrån under den här tiden. Jag förstår verkligen att de längtar efter lite lugn och ro.

– Efter ett tufft år vet jag att vi klarar av olika situationer, inte minst saker som man inte kan träna på eller vara förberedd inför. Man växer som person. Och det känns som att vi har gjort något bra inom hela Ernst Rosén. Det gör mig stolt. Nu när vi går in i ett nytt år känns det väldigt skönt. Hem har blivit ljuva hem igen och vi har fått jättefina recensioner av våra hyresgäster. Det peppar oss att göra ett ännu bättre jobb.

Andreas Björkner är fastighetsansvarig för våra kvarter på Brunnsgatan, Västergatan och Övre Husargatan. När han inte lever nära sina hyresgäster sover han gärna på luftmadrass med sina barn när de är ute på fotbollsturneringar och handbollscuper.



ATT BÖRJA OM MED LIVET

Det är några månader sedan explosionen. Vi träffas ett par kvarter från där Lisa Bäcklund låg och sov när det exploderade. Röklukten var påtaglig, hon hörde skrik och kände instinktivt att det var något som var fel. Nu sitter Lisa tillsammans med mopsen Doris och reflekterar över händelsen.

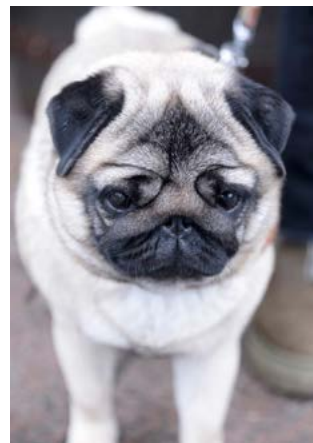
Lisa Bäcklund bodde i trappuppgången där explosionen skedde och var en av dem som drabbades svårast. Hon förlorade alla sina ägodelar. Men det kunde slutat värre.

– När jag kände röklukt tog jag min hund Doris och gick direkt och öppnade ytterdörren. Men det välldes in svart rök och det fanns ingen möjlighet att ta sig ut, berättar Lisa. Jag la mig på golvet och virade in mig och Doris i blöta handdukar för att lindra hettan och röken. Jag skickade ett sms till pappa som kunde peka ut min lägenhet för brandmännen och två rökdykare kunde ta sig in och rädda oss. När jag hissades ner och regnet slog emot mig kände jag en enorm lättnad.

Det blev ambulansfärd till Sahlgrenska för Lisa. Ett dygn senare och massor av tester som visade att hon inte hade fått några bestående skador, kunde hon lämna sjukhuset och åka till Ernst Roséns möte i Saronkyrkan.

– Jag vill verkligen ge Ernst Rosén en eloge, de har varit otroligt bra på att hantera situationen. Vi fick information om läget från dem, försäkringsbolag och polisen och en påse med det mest grundläggande som tandborste, tandkräm och deodorant. Jag fick också möjlighet att checka in på hotell. Många av mina grannar bodde på samma hotell och det var en trygghet att träffa dem, prata, gråta, skratta och umgås. Men efter två veckor utan några personliga tillhörigheter flyttade jag hem till mamma och pappa.

Tillsammans med försäkringsbolaget och saneringsbolaget fick Lisa komma in i lägenheten



och peka ut sådant som hon ville ha kvar. Det enda som hon kunde ta med sig var en del smycken, annars var allt borta, arvegods, foton och kläder.

– Mitt hem tillhörde plötsligt försäkringsbolaget, det var känslomässigt jobbigt, säger Lisa. Men jag har livet, Doris och de smycken som betyder mycket för mig.

Nu börjar jag bygga upp mitt liv igen. Det har varit fullt upp med att köpa det nödvändigaste, skaffa leg och kontokort, möten med polis och försäkringsbolag, psykologsamtal och att komma in i mitt nya jobb. Jag är lågstadielärare och dagen innan explosionen började jag på en ny skola. Det är också en process att hantera alla känslor. Undan för undan löser sig livet. I februari får jag en fin enrummare med två balkonger på Västergatan, rakt över gården. Jag ska aldrig byta hyresvärd, avslutar Lisa och skrattar.

HYRESGÄSTER SOM SKAPAR LIV OCH RÖRELSE TILL VÅRA OMRÅDEN

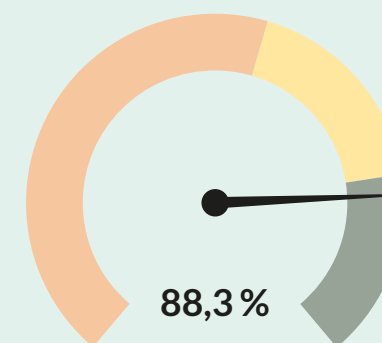
Vi jobbar medvetet med att hitta hyresgäster som bidrar med liv och rörelse till området. Det kan vara butiker, restauranger, kaféer och olika slags tjänster på bottenplan och kontor högre upp i husen. Vi har över 300 kommersiella lokaler i våra fastigheter. De flesta finns i våra bostadshus och majoriteten är kontor och butikslokaler. De är betydelsefulla pusselbitar för att skapa trivsamma och trygga kvarter.

Många verksamheter har haft ett tufft år. Med facit i hand kan vi se att de flesta av våra hyresgäster har klarat sig bra. Under pandemin har människors vanor förändrats och vi har fått nya behov vilket har gynnat en hel del företag. Vi har dessutom stöttat ett flertal av våra lokalhyresgäster på olika sätt, samtidigt gick staten in med ekonomisk hjälp.

Som om pandemin inte skulle vara nog drabbades också några av våra lokalhyresgäster också av explosionen på Övre Husargatan, bland annat Myrins, Trek och Udens Sport. Vi har träffat Lucas Lehrman på Udens Sport som drabbades av händelsen på Övre Husargatan för att höra hur han ser på året som gick och framtiden.

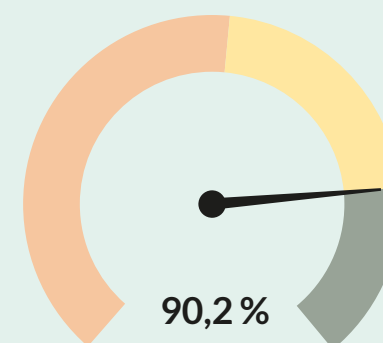


SERVICEINDEX LOKAL



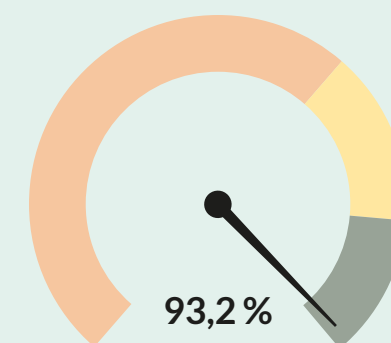
Branschmedelvärde: 80,9 %

TA KUNDEN PÅ ALLVAR



Branschmedelvärde: 83,8 %

RENT, SNYGGT & TRYGGT



Branschmedelvärde: 81,2 %

Undre kvartil
Mitten
Övre kvartil

ATT FÅ HYRESGÄSTERNAS GILLANDE ÄR KRISTALLKLART DET BÄSTA VI VET

Det är viktigt att vi vet vad våra hyresgäster tycker om oss och sitt boende. Därför genomför vi regelbundet undersökningar i samarbete med AktivBo, där vi mäter vi NKI – Nöjd Kund Index. Det är ett sätt att få feedback på förbättringsåtgärder som vi har genomfört och underlag för vårt kommande utvecklingsarbete.

Det hjälper oss att förbättra verksamheten, våra fastigheter och servicen till våra kunder. Eftersom vi också kan bryta ner resultatet av mätningarna på områden och fastigheter får vi verktyg att prioritera rätt.

Under 2021 fick våra lokalhyresgäster svara på frågor om alltifrån hur de upplever vår service till lokalens skick och skötsel och underhåll. I år blev svarsfrekvensen 49,1% vilket får betraktas som bra, särskilt efter de senaste årens tuffare förhållanden med pandemin.

Med 88,3 % i serviceindex visar resultatet att vi fortfarande ligger i topp bland Sveriges hyresvärdar. Branschmedelvärdet landade på 80,9 %. Tack vare det här goda resultatet nominerades vi än en gång till branschens kundkristall. Men bäst av allt är att vi nu vet hur vi ska bli ännu bättre.

EN HÄNDELSE SOM GAV UDENS SPORT EN NYSTART

Bara en månad efter explosionen på Övre Husargatan kunde Udens Sport premiäröppna sin nya butik, alldeles runt hörnet i Handelsbankens gamla lokaler. Lucas Lehrman på Udens Sport berättar hur det var möjligt.

Det var helt överkligt. Och vi slets mellan hopp och förtvivlan. Tankarna for fram och tillbaka, Tänk om butiken har klarat sig från explosionen, kanske är det bara trappuppgången som är röskadad, berättar Lucas. Men ganska snabbt förstod vi hur illa det var. När vi efter ett par veckor fick komma in i butiken såg vi att det inte fanns någonting kvar, allt var förstört. Ingenting gick att rädda i den gamla lokalen.

Vi började se oss omkring efter en ny lokal med en gång. Drömläget låg i samma kvarter. Efter två veckor löste sig situationen, vi fick tillträde till Handelsbankens gamla lokaler runt hörnet. Våra medarbetare var verkligen laddade att komma igång och efter ytterligare två veckor hade vi byggt upp butiken och kunde öppna den 30 oktober. Vi är verkligen glada att vi kunde flytta till det bästa läget i kvarteret. Det är klockrent för vår verksamhet. Under hela den här situationen har Ernst Rosén varit otroligt hjälpsamma och Andreas som är fastighetsansvarig i området har verkligen stöttat oss. Det uppstod så klart en del praktiska problem efter en sådan här dramatisk händelse. Hela säsongens sortiment försvann i explosionen, men vi lyckades snabbt bygga upp ett fullsortiment igen genom att handplocka nya varor från olika leverantörer.

Vi byggde upp vår nya butik på två veckor.

Lucas Lehrman – delägare Udens Sport

Under pandemin har det dessutom varit svårt med leveranser.

Den här otroligt svåra perioden har ändå påverkat oss positivt, vi har svetsats samman som team och jag tycker att vi har hanterat situationen på bästa sätt. Vi måste tacka Ernst Rosén att de valde oss till den nya lokalen. Där kommer vi stanna.

Pandemin har gynnat oss, folk vill ut i naturen, vi åker mer längdskidor än någonsin. Det har varit vår bästa säsong genom tiderna. Så i slutändan blev det bra. Vi har kämpat och har hela tiden försökt att se positivt på situationen och att vara transparenta mot våra kunder. Det som räddade oss var att vi har så otroligt dedikerade medarbetare, vi höll hoppet uppe från dag ett. Med en ny butik och förhoppningen att pandemin ska lugna ner sig kan vi se fram emot nästa år.



NÄÄS FABRIKER

Omsättning: 93 miljoner kr
Antal anställda: 70
Ägarandel: 100%



BARSEBÄCK



Omsättning: 45 miljoner kr
Antal anställda: 44
Ägarandel: 100%

RESORT

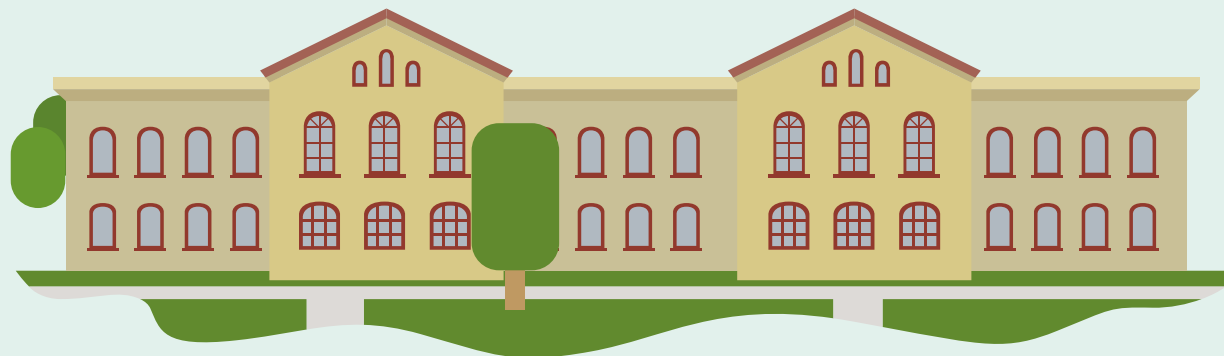
VALLDA

Omsättning: 17 miljoner kr
Antal anställda: 7
Ägarandel: 100%



GOLF & COUNTRY CLUB

KONCERNEN



ERNST ROSÉN

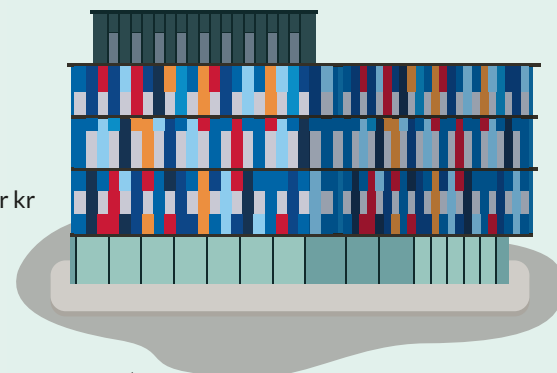
FLODÉNS

Omsättning: 869 miljoner kr
Antal anställda: 65
Ägarandel: 61%



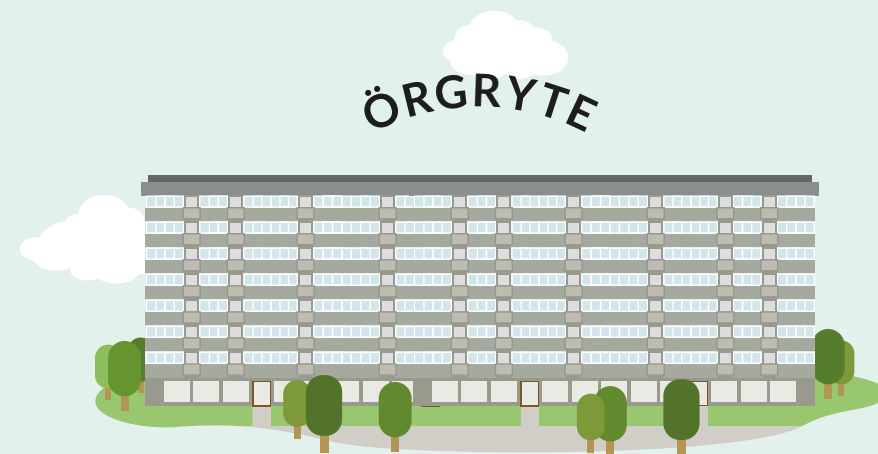
ARANÄS

Omsättning: 356 miljoner kr
Antal anställda: 60
Ägarandel: 50%



FASTIGHETER

ÖRGRYTE



BOSTADS AB

Omsättning: 56 miljoner kr
Antal anställda: 6
Ägarandel: 20%



EN ANRIK GOLFBANA FÖR FRAMTIDEN

Två klassiska artonhålsbanor i en vidunderlig natur och ett klimat som erbjuder golf i princip året om. Barsebäck Resort är en av landets bästa golfbanor, en anrik bana och sedan slutet av 2020 i Ernst Roséns ägo. Det betyder ett nytt kapitel i banans historia.





För att skapa en öppen, ljus och luftig bana har vi tagit bort häpnadsväckande 44 000 träd. Kvar står stolta furor och gamla ekar utefter banan. Det får inte bli för enkelt.

Hur kommer det sig att Ernst Rosén köper ännu en golfbana? Svaret är enkelt. Vi har kompetensen att utveckla en av landets mest legendariska golfbanor. Vi vet hur man driver hotell- och konferensverksamhet och vi vet hur man skapar ett attraktivt koncept med golf och rekreation. Och plötsligt fanns möjligheten att ta över Barsebäck. Och inte att förglömma, vi har ett genuint intresse för platsen.

Redan inför köpet tog vi fram ett tydligt och långsiktigt koncept för hur vi vill förvalta banans historiska arv och skapa en familjär destination med en avslappnad stämning, där golf samsas med rekreation, konferenser och god mat. Vi vill ta vara på den unika platsen och renovera varsamt. Vi har bevarat arkitekturen, men adderat nya fina material och detaljer för att skapa en nordisk känsla i premiumklass. Vi bestämde oss också för att lägga ner den gamla klubben och skapade ett bättre klubbkoncept för våra 1 800 medlemmar.



”Vi har tagit fram ett långsiktigt koncept som tar vara på den unika platsen”

Claes Nilsson – VD för Barsebäck Resort



Hotellet har totalrenoverats för att skapa en nordisk känsla i premiumklass.

Maten är sagolik, inte undra på när vi har kockar med meriter från Årets Kock.



ETT TEAM SOM SKA BYGGA SVERIGES BÄSTA GOLFDestination

Hotellet totalrenoverades under året och kunde öppna redan i juni. De arton villorna som ligger utspridda på anläggningen renoveras också från grunden och ska stå klara för gäster i april 2022. Vi har byggt två padelbanor, renoverat restaurang, klubbhus och shop. Tack vare en noggrann planering har banan varit öppen för spel under hela året.

En viktig del av ett framgångsrikt koncept och en anläggning i av högsta klass är medarbetarna. Och det är ett riktigt bra team. Vi har dessutom en arbetande styrelse som kommer att jobba hårt för att skapa en anläggning som lockar gäster från hela Norden.

Nu ser vi fram emot en ny säsong. Vi ska bli Sveriges bästa golfdestination, det är vår vision och utsikterna är oslagbara.



ETT UTMANANDE ÅR SOM GICK ÖVER FÖRVÄNTAN

När affärsmannen Peter Wilhelm Berg flyttar ut till Nääs Slott 1824 och bestämmer sig för att anlägga ett spinneri anade ingen att det snart 200 år senare skulle blomstra på ett helt annat sätt.

Sedan Ernst Rosén övertog området 1990 har det pågått en omsorgsfull och långsiktig utveckling med fokus på att behålla den charmiga, historiska atmosfären och samtidigt erbjuda genomtänkta upplevelser och bästa service. Idag har Nääs Fabriker med sitt koncept av hotell, restauranger, kafé, bageri, coworking och butiker utvecklats till

en av Sveriges mest uppskattade destinationer. Nääs Fabriker har tänkt om och ställt om på ett framgångsrikt sätt under pandemin. Även om de hade levt med pandemin under 2020 stod de inför utmaning att anpassa verksamheten utifrån Folkhälsomyndighetens rekommendationer och restriktioner under 2021.



BRÖD OCH ÖL I SYMBIOS

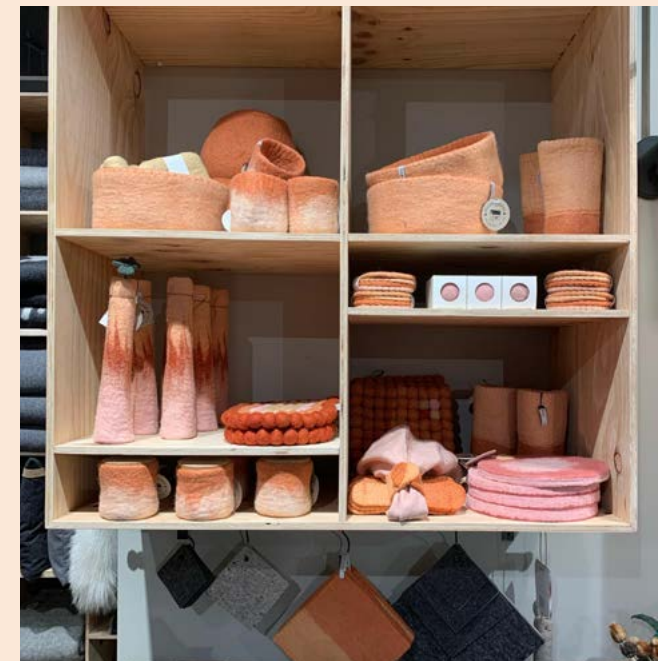
Handens verk har en lång tradition på Nääs Fabriker. I sann hantverkstradition öppnade Bröd & Malt den 1 maj, en ömsesidig kärlekshistoria. Ett bryggeri och bageri som har den goda smaken att dela med sig av varandras råvaror. Här använder man överblivet bröd från bageriet för att brygga öl. Och restprodukterna från bryggningen till brödbaket. Det innebär att gästerna kan handla med sig färskt bröd och provsmaka de lokala ölsorterna. Dessutom finns både öl och bröd i kaféet och restaurangen, och det serveras till konferenser och möten, stora firardagar, födelsedagar och vardagar. Det höjer verkligen kvaliteten för hela området och upplevelsen av ett besök.

Glädjande nog har nästan alla de åttiotal företag som är verksamma i området klarat sig bra, bara ett fåtal har varit tvungna att lämna. Samtidigt har flera nya företag etablerat sig. Balders Hage och Magnus Papper flyttade in i mars och Ullmagasinet hälsade kunderna välkomna i augusti.

I vissa avseenden har Nääs Fabriker gynnats av pandemin. Många har haft ett behov av att komma ut till vackra och avkopplande platser utanför stan, utan att resa för långt. Men då gäller det också att ha ett spännande och inspirerande utbud. Och det är något som Nääs Fabriker har lyckats med.

Kristina Christofferson som är VD för Nääs Fabriker förklarar framgången:

– Vi har skapat en mix av handplockad inredning, mode, konsthantverk, mat och dryck som man inte hittar någon annanstans och som hela tiden utvecklas. Det har lockat besökare, även under pandemin. Nu blickar vi framåt, under 2022 ser vi bland annat fram emot att bygga ut vårt kafé och utveckla konceptet Brasserie Pannhuset. Så under omständigheterna har det varit ett riktigt bra år och det ser ut att bli ett ännu bättre kommande år.



3 000 PRODUKTER TILLVERKADE AV ULL

I augusti öppnade Ullmagasinet en stor butik på Nääs Fabriker. Ett varmt tillskott och ett härligt komplement till de andra butikerna. Ullmagasinet säljer alla tänkbara produkter av finaste ull, världens äldsta och bästa textil. Tänk dig 3 000 produkter i ull som filtar, mattor, kuddar, tofflor, garn, väskor, fårskinn och mycket annat för kroppen, avkoppling och träning, för hemmet och jobbet. Ambitionen är att produkterna, så långt det är möjligt, ska vara producerade och förädlade i närmiljö. Det är verkligen ett inspirerande butikskoncept som inte liknar något annat.



Vi har mycket att tacka våra medarbetare för att vi hela tiden kunde förhålla oss till rådande restriktioner och ställa om verksamheten snabbt. Man kan säga att vi tränade 2020, under 2021 var vi luttrade och visste hur vi skulle göra.

Kristina Christofferson – VD för Nääs Fabriker

FULLBOKAT UNDER JULI OCH JUL

Nääs Fabriker aldrig haft så många besökare som under 2021. I juli hade exempelvis hotellet en beläggning på 97%. När de stora festerna, bröllopen och konferenserna uteblev, bokade stället mindre sällskap, både företag och privatpersoner. Dessutom blev det en fantastisk avslutning på året med en uppskattad julmarknad och rekordmånga bokningar till julbordet.





ÅRET DÅ VALLDA GOLF & COUNTRY CLUB SKREV GOLFHISTORIA

År 2021 var ett år som inte bara fick ett givet kapitel i Ernst Roséns historia. I juni skrev Vallda Golf & Country Club golfhistoria när världens första mixade tävling med kvinnor och män arrangerades. Banan har förvisso ett gott rykte i Sverige, men nu vet hela golfvärlden var Vallda ligger. Och att det är en bana som levererar.



Henrik Stenson och Annika Sörenstam stod som värdpar för Scandinavian Mixed. När sista bollen var slagen stod nordirländaren Jonathan Caldwell som vinnare.

Vallda Golf & Country Club är med sin karakteristiska hedbana en av landets mest omtyckta golfbanor. Martin Hawtree inspirerades av 1920-talets legendariska engelska golfbanor när han skapade banan från ingenting. De torra, hårda spelytorna, utmärkande bunkrarna, ondulerade greenområden och strategiska hål som omringas av högruff är en utmaning oavsett hur bra du är. Det är faktorer som gör att banan rankas högt hos de initierade.

Svensk Golf rankar banan som nummer sju i landet och så här beskriver de banan: "Markens

få höjdskillnader balanseras upp med strategiskt välpositionerade fairwaybunkrar och starkt utformade greenområden, vars upptagningsområde stundtals framstår som oändligt. Men alla akademiska analyser faller platt mot den oförfälskade spelglädje som Martin Hawtree och Caspar Grauballe lyckats frambringa under i stort sett hela ronden." Samtidigt är det också en anläggning som uppskattas för den vackra omgivningen och den oslagbara maten.



Scandinavian Mixed var en succé, och det kändes som det mesta gick vår väg. Vädret var perfekt och konceptet med damer och herrar fungerade fantastiskt bra. Även samarbetet med arrangörerna, Europatouren och We Do Sports var mycket trevligt och flöt på smidigt under hela arrangemanget. Det har varit otroligt lärorikt för oss som arbetar på Vallda, att agera värd bana för Scandinavian Mixed.

Patrik Fredriksson – Klubbchef

DAMER OCH HERRAR I SAMMA BOLL

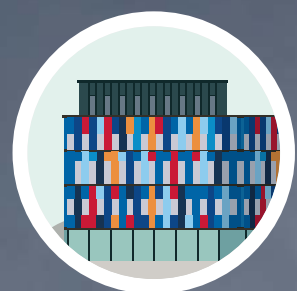
I juni 2021 var Vallda Golf & Country Club värd bana för världens första mixade golftävling, Scandinavian Mixed. I en mycket lyckad premiär av tävlingen gjorde 78 damer och 78 herrar upp om samma trofé och prispott. Spelare och arrangörer gav väldigt fin feedback till arrangemanget, banan och restaurangen och lovorden har strömmat in efter tävlingen. Scandinavian Mixed har verkligen stärkt Vallda Golf & Country Clubs ställning som en av landets främsta golfbanor. Tävlingen har också bidragit till att svetsa samman teamet på golfbanan ännu mer och förstärkt vi-andan mellan medarbetare och funktionärer.

20

Förra året räknades det in 28 000 rundor på Vallda Golf & Country Club. Om vi tänker att varje boll har tre spelare i snitt och de går ungefär en mil under en runda då har de gått 84 000 mil under förra året. Vilket betyder ungefär 20 varv runt jorden. Bra jobbat säger vi.

Vallda Golf & Country Club levererar inte bara en bana av högsta kvalitet. Klubben arbetar dessutom medvetet med hållbarhet. Under året har man bland annat investerat i sexton laddstationer för elbilar.





MED ARANÄS IN I FRAMTIDEN

Ända sedan 1940-talet har Aranäs varit en del av Kungsbäcka. Idag är företaget en modern och aktiv samhällsbyggare som är delaktig i utvecklingen av ett framtida Kungsbäcka. Både i egenkap av fastighetsägare och hyresvärd för lokaler och bostäder, men även som utvecklare av nya områden och stadsdelar.



Aranäs befinner sig mitt i en förändringsresa och 2021 har varit ett utmanande men också utvecklande år med anpassningar i organisation och verksamhet, både utifrån affärsplan och en nyckfull omvärld med pandemi, klimatförändringar och digitalisering som ställer helt nya krav.

ETT NYTT KONTOR OCH ETT NYTT SÄTT ATT ARBETA

Under året har Aranäs flyttat in i ett nytt, välkomnande kontor mitt i Kungsbackas nya stadsdel Valand och i september var alla på plats. Det nya kontoret är helt aktivitetsbaserat och medarbetarna har möjlighet att arbeta utanför kontoret ett par dagar i veckan när det är möjligt. En annan tydlig förändring under året är digitaliseringen inom företaget, bland annat nya arbetssätt med digitala möten, utveckling av boendeapp och andra digitala kommunikationskanaler. Målet under 2022 är att fortsätta den digitala resan, skapa en tydligare digital struktur samt finslipa på processer för att bli ännu mer affärsmässiga.

EN NY STADSDEL SOM UTMANAR DET SJÄLVKLARA

Ett av Aranäs största projekt någonsin är Kungsbackas nya stadsdel Valand. En del av Kungsbacka som knyter ihop köpcentret Kungsmässan med den gamla delen runt torget.

Under året har uthyrningen påbörjats för kvarteret Rebellen, som har en kaxig industriell

och urban känsla och för Valands mest påkostade kvarter Elegansen som har ett eget guldhus, stora inglasade trapphus och ljusa lägenheter med högt i tak. Intresset har varit rekordstort och till våren 2022 flyttar hundratals nya bostadshyresgäster in i de båda kvarteren. Samtidigt fortsätter planeringen av kvarteret Oasen med ca 80 bostadsrätter som ska börja byggas nästa år.

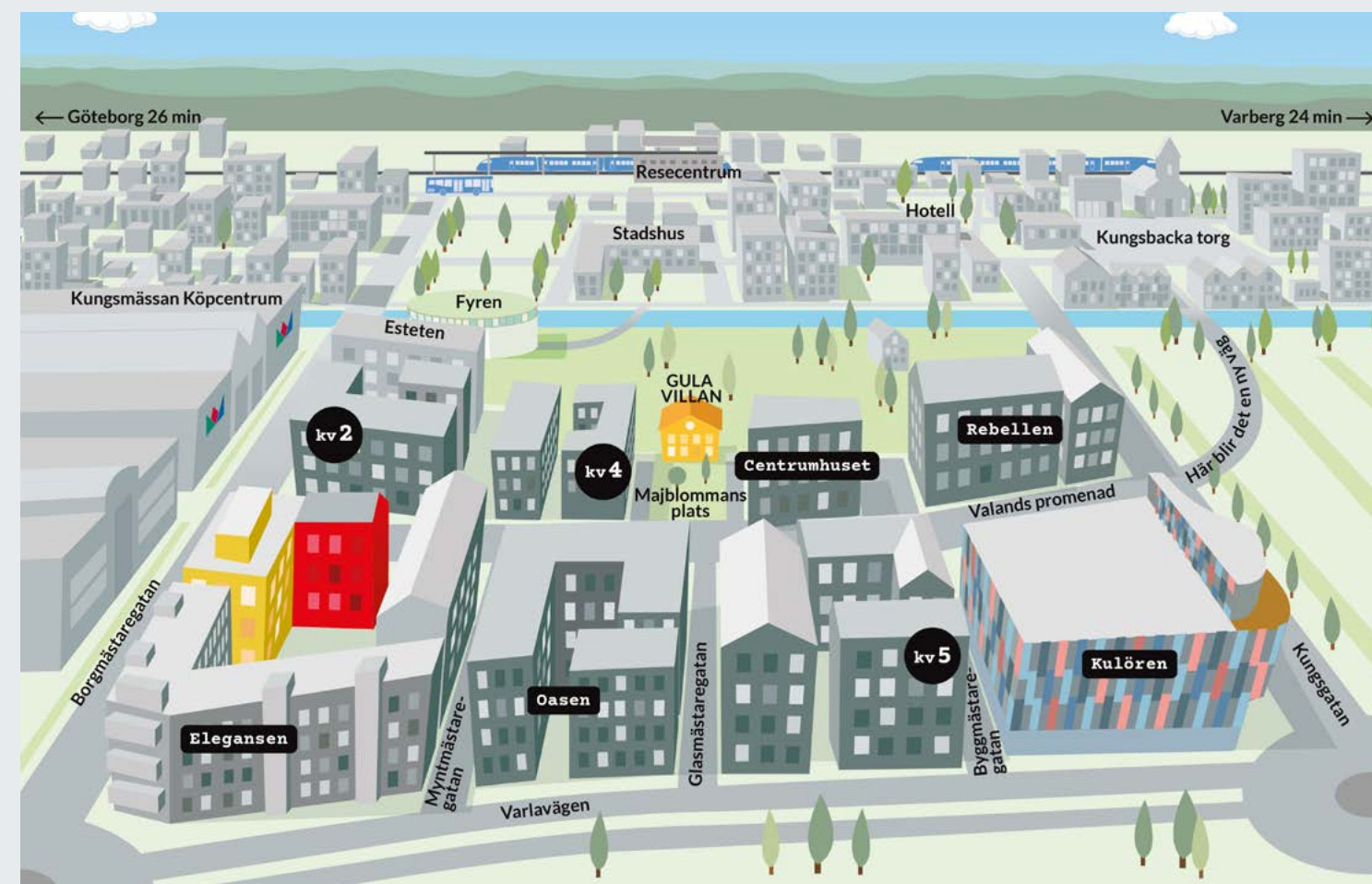
Parallellt med att stadsdelen växer fram har det också pågått ett identitetsarbete, dels för att skapa en levande och kreativ stadsdel redan under byggtiden, dels för att ge stadsdelen en tydlig modern profil som utmanar det självklara. Målet under 2021 har varit att få Kungsbacka att upptäcka den framväxande stadsdelen. Mitt i Valand har Aranäs skapat en oas intill den gamla Gula Villan som bevarats. Där kan man läsa om Valands historia och planerna med den nya stadsdelen och här finns plats för boule, basket, yoga och Valands egen stadsodling. Aranäs har också bjudit in Kungsbackaborna till olika aktiviteter under året, bland annat fredagsfeeling med food trucks och en graffitiworkshop för barn och unga.

Flera nya spännande hyresgäster som kan medverka till att skapa en kreativ och nyskapande stadsdel är klara, bland dem Ricardos glass, Grekiska Grill & Bar, Umi Sushi, Brödernas, Klippa frisörer samt Strå Färg och Form. På kontorssidan är SEB, Coloplast och Bjurfors på väg att flytta in.



Parallellt med vår organisationsförändring har vi arbetat intensivt med kultur och värdegrundsfrågor för att få med oss alla på resan. Vi har kommit en bra bit på väg, men det är viktigt att alla får tid och rätt förutsättningar att landa i sina nya roller och uppdrag.

Nenne Pettersson – VD Aranäs AB





Aranäs ägs till 50% av Ernst Rosén och 50% av Ivar Kjellberg AB och är Kungsbäckas största privata fastighetsägare med ett innehav av 2 274 lägenheter och drygt 90 000 kvm lokaler, bland annat Kungsmässan med ungefär 100 butiker.

KUNGSMÄSSAN – EN SJÄLVKLAR MÖTESPLATS I KUNGSBACKA

Kungsmässan satsar på att ta rollen som Kungsbäckas växande stadskärnas självklara mötesplats. Men det är ingen hemlighet att handeln har stora utmaningar. Efter nästan två år av pandemi och restriktioner som har ändrat köpmönster och snabbat på den pågående strukturomvandlingen mot ökad e-handel har många haft det riktigt tufft. Samtidigt finns en stark framtidstro och många väljer att bygga om och utveckla sina koncept. Under 2021 har också flera nya hyresgäster etablerat sig på Kungsmässan och ytterligare ett antal är på väg in under 2022. Det är tydligt att många tror på Kungsbäckas utveckling.

ETT HÅLLBARHETSARBETE SOM LIGGER STEGET FÖRE

När hållbarhetsfrågor får en mer betydande plats i samhället och engagemanget ökar bland medarbetare, kunder och samarbetspartners fokuserar

Aranäs på att tydligare integrera hållbarhetsaspekterna i både strategier och affärsplanering. På så sätt kan man ligga steget före och planera långsiktigt.

Under 2021 vände och vred Aranäs på det mesta utifrån mottot att "utmana det självklara" inom det miljömässiga hållbarhetsarbetet. Det är inte bara bra för klimatet, det bygger också stolthet bland Aranäs medarbetare.

Under 2021 har Aranäs satsat stort på solenergi. Sedan tidigare finns en stor anläggning på Kungsmässans tak, utöver detta har nya anläggningar i bostadsområdet Sommargård, på Tölö äldreboende, Kulören i Valand byggts och tagits i drift. En ny anläggning har tagits i drift på omsorgsboendet i Kolla Parkstad och nya anläggningar förbereds för Valands största kvarter Elegansen.

Aranäs erbjuder också möjligheter för stadsodling i två områden och ser positivt på fler initiativ från hyresgäster. Det ska också bli spännande att se hur samarbetet med Kungsbäckas tillsammansodling utvecklas, en större odling på Kungsgärdet

Kungsmässan kommer att få en ännu mer central roll i takt med att den integreras i den nya stadskärnan. Vi arbetar strategiskt med en förflyttning där handeln kompletteras med ett större tjänste- och upplevelseutbud. För att fortsätta att vara en naturlig och intressant mötesplats utvecklar vi platsen stegvis. Ett exempel är O'Learys som storsatsar under 2022 med ett nytt Eatertainmentkoncept på över 1 500 kvm i två våningar.



i centrala Kungsbäckan är på gång. I väntan på att mark ska bebyggas har Aranäs också sått ängsblommor på Kungsgärdet mitt i Kungsbäckan. På så sätt skapades minst 100 000 nya bistäder och massor med gratis nektar.

EN SOCIALT HÅLLBAR STAD FÖR DE UNGA

Som en betydande fastighetsägare i Kungsbäckan tar Aranäs ett stort ansvar för att bygga och utveckla en socialt hållbar stad, inte minst för barnen. Därför arbetar Aranäs aktivt med Kungsbäckas föreningsliv, bland annat med en simskola tillsammans med Kungsbäckas simsällskap, HK Aranäs och Basketklubben Onsala Pirates för att nämna några idrottsklubbar. Man hjälper till att sprida Majblommans viktiga arbete och stöttar ungdomar med olika former av arbetsmöjligheter som exempelvis sommarjobb och ett projekt med unga områdesutvecklare. Allt för att ge så många unga som möjligt en meningsfull fritid.



400 NYA LÄGENHETER TILL ÖRGRYTE

Prästgårdsängen på Danska vägen är ett av sextio-
talets mest uppmärksammade bostadsprojekt, ett par år
innan det stora miljonprogrammet påbörjades. Tre stora
huskroppar med 442 lägenheter, ett trettiotal lokaler,
över 600 parkeringsplatser och en stark framtidstro.



Året var 1964, Beatles fick sitt stora genombrott i USA och åtta byggherrar fick möjlighet att förverkliga sina framtidsdrömmar. Med åren har ägarskapet förändrats, men Ernst Rosén äger och förvaltar fortfarande en femtedel. Nu är det tid att utveckla området igen.



Under 2021 kom beskedet att detaljplanen som möjliggör en utveckling av området runt Prästgårdsängen var godkänd. Det var dags att göra en fördjupad förstudie och ett visionsarbete kring vad området ska vara inför de kommande femtio åren. Hela området kommer att utvecklas på ett omvälvande och modernt sätt inför framtiden. Om några år ser Lunden, Örgryte och Danska vägen helt annorlunda ut. Utvecklingen av Prästgårdsängen genomförs i samarbete med Semrén & Månsson som arkitekter. Avsikten är att bygga med egna

medel och behålla en väsentlig del av det som byggs i egen förvaltning. Under nästa år ligger fokus på att förbereda och lägga grunden för en byggstart 2023.

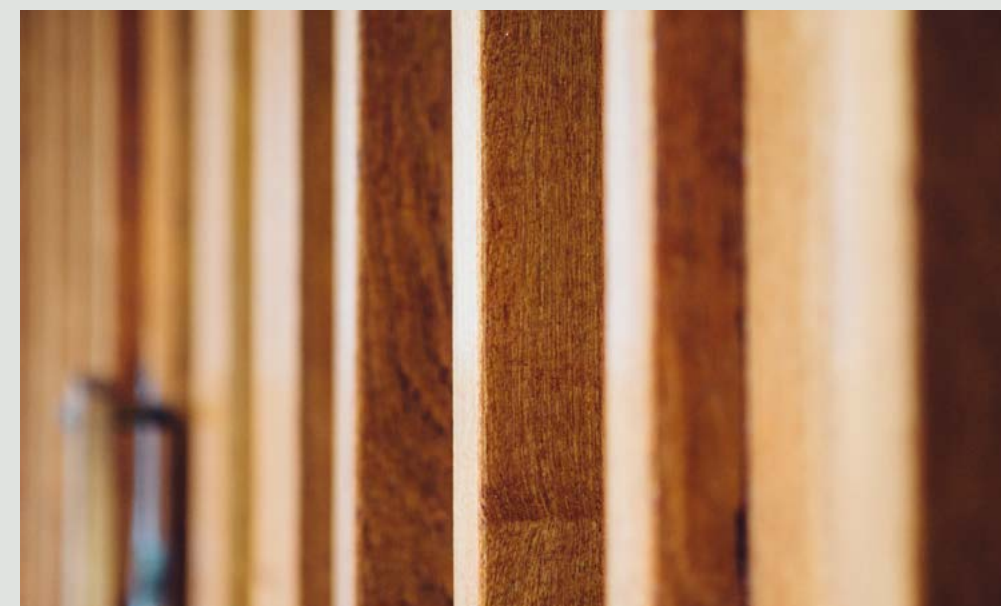
Målet är ett levande och tryggt kvarter som öppnar sig mot omvärlden. Med respekt för omgivningen och de som bor i fastigheterna. Det har alltid funnits en stark lojalitet till området med låg omflyttning och nöjda hyresgäster. Nu ser vi fram emot de kommande åren och utvecklingen av Prästgårdsängen som återigen kommer att dra blickarna till sig.

ROT-projekt är omfattande och krångligt, inte minst under en pandemi. Därför har det varit oerhört viktigt att ha en nära dialog med hyresgästerna.



Vi ska bygga en stadsdel med infrastruktur, kommersiell verksamhet, service och 400 nya lägenheter. De nya fastigheterna ska integreras kring de befintliga huskropparna, smakfullt och naturligt.

Andreas Ekstrand – VD för Örgryte Bostads AB



Vid halvårsskiftet avslutades ett fyra års omfattande ROT-projekt i de 442 lägenheterna. Med stambyte i samtliga lägenheter, el- och badrumsrenoveringar och hälften av dem helt ombyggda med nytt kök, nya ytskikt och säkerhetsdörrar.



ETT NÄST INTILL FELFRITT ÅR

Flodéns har haft en väldigt stark utveckling de senaste åren. Omsättningen har stadigt ökat med god lönsamhet. Idag är man runt sjuttio medarbetare som alla är engagerade i många spännande byggprojekt. Målsättningen är att vara förstahandsvalet när det ska byggas skolor och flerfamiljshus, när lägenheter ska ROT-renoveras och när det är aktuellt med ombyggnationer av offentliga lokaler, kontorsmiljöer och sjukhus. Under 2021 har Flodéns haft en fortsatt stark ordergång, ett starkt rörelseresultat och inte minst en väldigt hög kvalitet i leveranserna. Och det är ingen överdrift, åtta av nio leveranser hade noll fel vid slutbesiktningen.

Fagerhultsskolan i Hindås levererades till Härryda kommun under 2021 med noll fel vid slutbesiktning.

Under året färdigställde och levererade Flodéns entreprenader i form av nybyggnationer av skolor och bostäder, ombyggnationer av offentliga fastigheter samt renovering av 500 lägenheter. Allt till ett värde av över en miljard. Åtta av nio projekt levererades med noll fel vid slutbesiktningen.

Genom att ta in nya komplexa entreprenader och utöka den geografiska marknaden utvecklas såväl företaget om medarbetarna. Ett framgångsrikt exempel är projektet Östergårdsskolan för Halmstad kommun. En helt ny skola på 14 200 kvadratmeter med plats för 900 elever i årskurserna 4–9 och en integrerad sporthall med läktare för 400 personer.

Överlämningar av högsta kvalitet har fått stort genomslag i företagets NKI-mätningar. Via externa enkäter beskriver kunderna att de är oerhört nöjda över samarbetet och leveranserna från Flodéns. Som en följd har också själva projektresultaten förbättrats jämfört med 2020.

Hemligheten bakom de goda resultaten är ett engagerat arbete från både medarbetare och samarbetspartners. Tack vare att medarbetarna alltid involveras i verksamheten har hög kvalitet och lönsamhet blivit en betydande del av Flodéns företagskultur.

TACK 2021.

Här sätter vi punkt för 365 dagar med glädjeämnen, lärdomar, oväntade händelser, renoveringar och restriktioner. Ett ganska ovanligt år i vanlig ordning.



ERNST ROSÉN