

Ernst



Rosén

Årsredovisning



2022



01

Inledning

- 4 Koncernen 2022
- 5 Det här är Ernst Rosén
- 6 VD har ordet
- 8 Ernst Rosén 70 år

02

Kärnverksamheten

- 12 Omvärld och trender
- 14 Strategi och värdeskapande
- 16 Verksamhet och organisation
- 17 Våra hyresgäster

03

Hållbarhet

- 20 Ett nuläge som kräver att vi agerar
- 21 Ernst Roséns hållbarhetsramverk
- 23 Trygga och inkluderande kvarter
- 26 Ansvarsfull aktör och engagerad arbetsgivare
- 29 Stadsbyggnad för framtida generationer

04

Koncernen

- 33 Koncernchefen har ordet
- 35 Fastighetsbestånd
- 37 Fastighetsförteckning

05

Finansiell redovisning

- 41 Förvaltningsberättelse
- 43 Koncernen
- 46 Moderbolaget
- 50 Tilläggsupplysningar
- 53 Noter
- 61 Underskrifter
- 62 Revisionsberättelse

Övrigt

- 64 Definitioner
- 64 Kontakt

01



Inledning

- 4 Koncernen 2022
- 5 Det här är Ernst Rosén
- 6 VD har ordet
- 8 Ernst Rosén 70 år

Utvecklingen går
framåt. Det är bara
att titta bakåt.



Koncernen 2022

Några av årets höjdpunkter



Hem ljuva hem i 70 år

Vi har firat vårt jubileumsår med både hyresgäster och medarbetare. Året har bjudit på gårdskalor, sportiga familjedagar och fika i våra kvarter. För våra medarbetare har året gått i hälsans tecken – läs mer om vårt 70-årsjubileum på sida 8-10.



Valand utmanar det självklara

Säg hej till sju nya kvarter, 320 lägenheter och 13 000 kvm för nya upplevelser. Stadsdelen Valand är en minst sagt nytänkande stadsdel som utvecklas av Aranäs fastigheter mitt i centrala Kungsbäcken. Under 2022 blev två stora kvarter, Rebellen och Elegansen, klara i Valand. Samtliga 138 lägenheter var uthyrda redan vid tillträdet i mars respektive april och inflyttningen gick smidigt. Ett flertal kontorshyresgäster har flyttat in i Elegansens guldhäus och i gatuplan längs med Valands promenad är i stort sett samtliga lokaler uthyrda. Under 2023 fortsätter planeringen för ytterligare två kvarter och Valand lovar att fortsätta att utmana!

Försäljning av Flodéns

Efter mer än 30 år säljer Ernst Rosén sitt majoritetsinnehav i bygg-entreprenören Flodéns. Köpare är ByggPartnerGruppen och genom affären blir Ernst Rosén en av de större ägarna i ByggPartnerGruppen.

Äntligen återflytt på Övre Husargatan

Renovering av lägenheterna på Övre Husargatan, som skadades i explosionen hösten 2021, har pågått hela året. Glädjande nog blev två trappuppgångar och 40 lägenheter klara under 2022 och våra hyresgäster kunde äntligen återvända hem. Nu återstår endast en trappuppgång med 20 lägenheter – och de förväntas bli klara våren 2023.



Vi tar Jungmansgatan till en ny nivå

Med stort fokus på hållbarhet, digitalisering och kvalitet har vi tagit ett helhetsgrepp kring vår fastighet på Jungmansgatan, ett hus som Ernst Rosén byggde 1973. Projektet har löpt under två år och förutom renovering av lägenheterna och en uppdatering av alla gemensamma ytor har huset utökats med 38 nya lägenheter högst upp i fastigheten. En helt ny gård med grönska, boulebana, utomhusgym och grillplats bjuder in till möten och umgänge med grannarna.



Rekordår på Nääs Fabriker

Trots ett år som inleddes med pandemirestriktioner redovisar Nääs Fabriker sitt bästa resultat sedan hotellet invigdes år 2007. Platsen är under ständig utveckling och en av nyheterna under 2023 är nyöppning av det tidigare kaféet som har renoverats och utökats med dubbelt så många platser, plus ett nytt spännande matkoncept. Från och med påsk välkomnas besökare till Pannhuset Kafé & Krog.

86,5%

Att våra kunder och hyresgäster känner trygghet är en central del i vårt hållbarhetsarbete. Därför är vi extra glada över resultatet i vår senaste NKI-undersökning, som visar att 86,5 procent av våra hyresgäster upplever att de är trygga i sitt boende. Det är 5,7 procentenheter högre än branschgenomsnittet och en höjning med 0,6 procentenheter från vår senaste egna mätning.



Finansiell översikt

- Total omsättning uppgick till 1 058 Mkr (1 149).
- Hyresintäkterna uppgick till 505 Mkr (475), vilket motsvarar en ökning med 6,4%.
- Den uthyrningsbara ytan uppgick till 348 624 kvm (339 800), vilket motsvarar en ökning med 2,6%.
- Resultat före finansiella kostnader uppgick till 210 Mkr (119) och resultat efter finansiella poster uppgick till 138 Mkr (64).
- Pågående nyanläggningar på bokslutsdagen uppgick till 620 Mkr (749), varav investeringar utgjorde 370 Mkr (479).
- Förändring i marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick till -72 Mkr (778) motsvarande -1,0% (7,1).
- Räntebärande skulder uppgick till 4 029 Mkr (3 883), och belåningsgraden i förhållande till marknadsvärde uppgick till 34% (33).
- Snittränta 2022 uppgick till 1,82% (1,60), och genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,30 år (2,86).

TOTAL OMSÄTTNING	HYRESINTÄKTER
1 058 Mkr	505 Mkr
UTHYRINGSBAR YTA	ANDEL BOSTÄDER
348 600 m ²	67%

NYCKELTAL	2022	2021
Total omsättning, Mkr	1 058	1 149
Hyresintäkter, Mkr	505	475
Uthyrningsgrad, %	96	94
Resultat efter finansiella poster, Mkr	138	64
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	11 696	11 768
Övervärde fastigheter, Mkr	7 030	7 456
Eget kapital justerat, Mkr	6 509	6 777
Soliditet justerad, %	52	53
Belåningsgrad justerad, %	34	33
Snittränta 2022, %	1,82	1,60
Räntetäckningsgrad, ggr	4,6	4,1

För definitioner se sid 64.

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. 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.

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 37 medarbetare som tillsammans levererar en servicekvalitet som sedan många år ligger bland de bästa i Sverige.

NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

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

På Marstrand byggs 22 bostadsrätter på platsen där Oscars och Turisthotellet en gång låg. Inflyttning hösten 2023.



Vi möter våra kunder och hyresgäster i linje med vår mission att med kunden närmast hjärtat utveckla våra hus, kvarter och medarbetare.

KONCERNEN

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

> Läs mer på sid 34.

NÅÅS FABRIKER



Co:



Linda Pettersson – VD Ernst Rosén AB

Vi skapar en kultur där förvaltning och utveckling går hand i hand

Genom hela vår 70-åriga historia har omsorgen om hyresgästerna varit ett genomgående tema i verksamheten. Att få förvalta någons hem eller lokal är ett förtroende jag, och alla vi på Ernst Rosén, tar på stort allvar. 2022 har varit ett år där vi strävat efter att bli ännu bättre på att möta våra hyresgästers behov, och jag vill ägna det här vd-ordet åt att berätta om det viktiga arbetet.



Vi är stolta över att få erbjuda hem och lokaler till tusentals människor och företagare.



2022 fyllde Ernst Rosén 70 år. Under den här tiden har vi byggt upp ett stort bestånd av fastigheter i Göteborg, och vi är stolta över att idag få erbjuda hem och lokaler till tusentals människor och företagare. För att det erbjudandet ska bli bättre och bättre har vi under detta jubileumsår ställt en rad viktiga frågor till oss själva: vad står Ernst Rosén för, hur ska vi fortsätta att leverera värde till våra hyresgäster och vad krävs egentligen för att växa hållbart på lång sikt? De svar vi kommit fram till har lett till nya arbetssätt och en organisation som ska förnya Ernst Rosén – samtidigt som vi tar tillvara vårt arv och vår långa erfarenhet av Göteborgs fastighetsmarknad. Målet är att bli en organisation där förvaltning är lika med rörelse och framåtdrift – och som så klart fortsätter att sätta våra hyresgäster främst.

Nu växlar vi upp tempot i hållbarhetsarbetet

Apropå rörelse och framåtdrift – ingenstans förändras landskapet snabbare just nu än inom miljömässig hållbarhet. Det som ansågs vara i framkant förra året är redan en hygienfaktor. Det här är en välkommen och nödvändig utveckling, men om vi ska vara självkritiska har den snabba utvecklingen på området också gjort att vi har en hel del jobb framför oss för att kunna möta våra egna och omvärldens växande krav.

Inom social hållbarhet ligger vi långt fram redan idag, och som en förvaltare av människors hem och verksamheter är det en självklarhet för oss att fokusera på frågor som trygghet och välmående. Under året har vi tagit fram mål och strategier för vårt hållbarhetsarbete, som kretsar både kring miljö och klimat, våra medarbetare och trygghet för våra kunder och hyresgäster. Det är ett arbete som skapat förutsättningar för att växla upp tempot i hållbarhetsarbetet – och vi berättar mer om det på sida 19.

Framtidens fastighet på Jungmansgatan

Mycket av det arbete som skett under året har syftat till att förbereda Ernst Rosén för de kommande 70 åren. Detsamma kan sägas om ett av årets stora fastighetsutvecklingsprojekt, nämligen totalrenoveringen och påbyggnaden av vår fastighet på Jungmansgatan. Här har vi tagit all vår erfarenhet och kombinerat den med modern teknik och kunskap för att skapa en mall för framtida utvecklingsprojekt. Med solpaneler på taket, elbilsladdare, stora cykelutrymmen, paketboxar utanför fastigheten, en ny och välplanerad innergård och total-

renoverade lägenheter har vi skapat en modern hyresfastighet anpassad efter dagens behov. Fastigheten på Jungmansgatan kommer att fungera som inspiration för framtida projekt men ger oss också möjligheten att mäta effekten av våra insatser – för Ernst Roséns affär och för våra hyresgäster.

Välkommen hem igen

Ett annat projekt som legat oss nära om hjärtat är renoveringen av vår fastighet på Övre Husargatan, som delvis förstördes 2021. Att förlora sitt hem eller verksamhet är en hemsk upplevelse, och våra medarbetare och samarbetspartners har arbetat hårt för att våra hyresgäster ska kunna flytta tillbaka hem så snart som möjligt. Nu är vi snart där. Majoriteten av lägenheterna och lokalerna färdigställdes under året och de sista hyresgästerna beräknas få flytta hem under våren 2023. Jag är stolt över det här arbetet och framför allt glad för att våra hyresgäster och affärsidkare äntligen får komma hem igen.

Ett utmanande och viktigt år

Det senaste året har präglats av krig och finansiell oro, av råvarubrist och energikris. Det har varit ett år där många tvekat och avvaktat, och även vi på Ernst Rosén har pausat vissa investeringar och projekt. Materialbristen har till exempel gjort att vi helt plötsligt stått utan köksbänkar eller balkongräcken, och det har ställt krav på kreativitet och flexibilitet. Men vi har inte stått stilla utan arbetat tillsammans för att hitta lösningar. Våra medarbetare är verkligen vår främsta resurs och jag är stolt över allt vi åstadkommit under året. Jag ser med spänning fram emot att, tillsammans med alla kollegor och hyresgäster, fortsätta utveckla Ernst Rosén under 2023.



Ingenstans förändras landskapet snabbare just nu än inom miljömässig hållbarhet.

DETTA HÄNDE OCKSÅ 1952



Den första tetraförpackningen började säljas – en deciliter grädde.



Vi har byggt för framtiden i sjuttio år

För sjuttio år sedan beslutade 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 byggrätt. Han hade dock sparat ihop 10 000 kronor och fick låna 50 000 för att bygga ett bostadshus. Sedan dess har vi byggt och förvaltat hus och kvarter för våra hyresgästers bästa.



Festligheter och satsningar

Hela året har firats med festligheter och satsningar som vi alla kan ha gott av i många år. Det är insatser som stärker gemenskapen i våra områden, gör livet trivsammare och tryggare och utvecklar våra fastigheter och vårt kunderbjudande.



En fest för våren, för grannarna, för våra första sjuttio år och för framtiden

Under fyra soliga vårvällar bjöd vi in alla bostads- och lokalhyresgäster till kalas på våra största gårdar. Det bjöds på grillad korv och glass från vår hyresgäst Lejonet & Björnen, ansiktsmålning, teckningstävling, dragspelsmusik och en historisk tipspromenad. Många kom ut och firade och minglade tillsammans och bidrog till en härlig stämning.



En kopp kaffe på gården

I samband med vår stora kundundersökning i höstas bjöd vi in till gårdsfika i några av våra områden. Där fick alla möjlighet att ställa frågor och komma med idéer kring vad vi kan göra de närmaste åren för att förbättra våra digitala tjänster, spara på vår miljö och skapa tryggare kvarter.



En födelsedag för våra yngsta hyresgäster

I juni hälsade vi alla barn och ungdomar som bor i våra hus välkomna till ÖIS-gården för att fira våra första 70 år tillsammans med ÖIS. Spelare från ÖIS var på plats och körde bollekar och man kunde även testa e-sport med ÖIS FIFA-spelare som vunnit e-allsvenskan.

Ernst Rosén har stöttat ÖIS nästan lika länge som vi har funnits. De har en fantastisk ungdomsverksamhet som ger ungdomar möjligheten till en aktiv fritid och chansen att leva sin dröm – oavsett om målet är att ta ÖIS till allsvenskan igen eller att bli en bra lagspelare i skolan och på jobbet i framtiden.



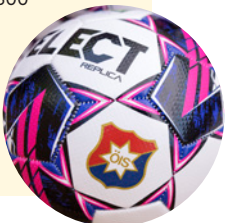
Ernst Rosén har stöttat ÖIS nästan lika länge som vi har funnits.

Hälsa för alla medarbetare

Vi har också firat med alla våra medarbetare och temat för året var hälsa. Detta har bland annat resulterat i steg- och aktivitetstävlingar i lag, hälsobingo, föredrag kopplat till mental, fysisk och social hälsa, stads- vandringer i våra kvarter, deltagande i Blodmloppet och en digital hälsodag. Ett mycket lyckat år med stort engagemang från våra medarbetare.

Familjedag på Gamla Ullevi

Som en del av vårt firande var vi matchvärd när ÖIS mötte Jönköpings Södra på Gamla Ullevi i september. Då fick vi även chansen att bjuda in alla våra hyresgäster med familj och vänner. Över 300 hyresgäster följde med och tittade på matchen.



"Vi hamnade i topp bland Sveriges hyresvärdar"

Hej Reine Rosén, styrelseordförande och ägare i Ernst Rosén. Du har arbetat inom bolaget sedan unga år och i en rad olika roller, bland annat som VD. Kan du nämna några avgörande händelser under dessa år som har bidragit till Ernst Roséns utveckling och framgång?

→ Beslutet att inte vara överbelånade

– Det första jag tänker på är när vi i mitten av 1980-talet tog beslutet att varje fastighet ska bära sin egen finansiering. 1985 avskaffade regeringen ränteregleringen och utlåningstaket vilket orsakade en kreditexplosion. Det kom in många nya aktörer på marknaden och vi valde här att inte överbelåna oss. Detta har varit avgörande för bolaget och möjliggjorde flera framgångsrika fastighetsförvärv. Det är en strategi som sedan har levt kvar, och med en belåningsgrad på drygt 30 procent står vi trygga och väl rustade.

→ Kunden i fokus

– Under 1990-talet fick uttrycket Kunden i fokus ta plats på allvar och vårt sätt att arbeta nära våra kunder blev en framgångsfaktor som vi än idag är kända för. Vi skapade en ny organisation som syftade specifikt till att skapa kundvärde och möta våra kunders behov på bästa sätt. Det tog tid, men efter några år med att mäta kundnöjdheten såg vi att vårt arbete gett resultat. Vi hamnade i topp bland Sveriges hyresvärdar och vann vår första kristall för högsta serviceindex. Genom åren har det blivit många fler, inklusive Hederskristallen 2018.

→ Köpet av Aranäs

– Sist men inte minst går det inte att prata om stora händelser utan att nämna förvärvet av Aranäs. 1996 genomfördes affären som gjorde att vi dubblade antalet hyresgäster genom att bli Kungsbackas största privata fastighetsägare. Ernst Rosén äger sedan starten 50 procent av bolaget.



Under 1990-talet fick uttrycket Kunden i fokus ta plats på allvar och vårt sätt att arbeta nära våra kunder blev en framgångsfaktor som vi än idag är kända för.

1952 Ernst Rosén tar över byggnadsfirman han är byggledare på och får ett lån för att bygga den första fastigheten.

1984 Benny Rosén tar över som VD efter sin far och det blir på många sätt starten för dagens Ernst Rosén. Nu tas beslutet att koncentrera sig på att förvalta de egna fastigheterna, i stället för att som tidigare bygga och sedan sälja fastigheterna.

1994 Det är dags för tredje generationen Rosén att ta över rodret. Reine Rosén blir VD och expansionen fortsätter – två år senare förvärvas 50 procent av Kungsbackas största privata fastighetsägare Aranäs AB.

2009 Vallda Golf & Country Club invigs och har sedan dess utvecklats till en av de bästa golfbanorna i Sverige.

2020 Ernst Rosén köper Barsebäck Golf & Country Club, en av landets finaste och mest anrika golfbanor. Målsättningen är att bli Sveriges bästa golfdestination. Fastighetsbeståndet i Alingsås säljs.

2022 Efter mer än 30 år säljer Ernst Rosén sitt majoritetsinnehav i Flodéns. En ny strategi tas fram som ska förnya Ernst Rosén och samtidigt ta tillvara 70 års värdefull erfarenhet. Läs mer om det arbetet på sida 14.

1965-1975 Miljonprogrammet ska garantera en modern lägenhet till alla, och en miljon lägenheter ska byggas på tio år. Under den här tiden byggs flera av de hus och kvarter som vi förvaltar och utvecklar idag i Annedal, Vegastan, Lunden och Landala.

1990 Ett spännande kapitel i vår historia är förvärvet av Nääs Fabriker 1990, ett område med en betydligt längre historia än Ernst Rosén. Det som ursprungligen var ett bomullsspinneri från 1800-talet är idag en destination som huserar kontor, butiker, hotell, restaurang, kafé, bageri, bryggeri och annan besöksverksamhet.

2000-2005 Under hela 00-talet stärker Ernst Rosén positionen som en av de mest tongivande privata fastighetsägarna i Västsverige – både genom nya förvärv och genom att utveckla fastigheterna för hyresgästernas bästa.

2016 Nästan hälften av Ernst Roséns lägenheter byggdes under tidigt 70-tal, och därför tas ett stort grepp kring ROT-renovering 2016. Fram till 2025 ska 1 000 lägenheter byggas om.

2021 Johan Rosén tillträder som ny koncernchef. Han blir fjärde generationen att driva och utveckla familjeföretaget.

02



Kärnverksamheten

- 12 Omvärld och trender
- 14 Strategi och värdeskapande
- 16 Verksamhet och organisation
- 17 Våra hyresgäster

Att vara medveten om, hantera och möta utvecklingen är en förutsättning för att stärka vår affär och för att bättre kunna förutse våra kunders behov.



Omvärld och trender

Världen vi verkar i

2022 var ett på många sätt exceptionellt år. Just som effekterna av pandemin långsamt började klinga av slungades Europa in i krig och ekonomisk oro. Rysslands invasion av Ukraina, råvarubrist och rusande inflation och energipriser är bara några av de händelser som påverkat världen och världsekonomin – och naturligtvis oss på Ernst Rosén.

→ Inflationens återkomst

Under året steg den globala inflationen kraftigt och i Sverige nådde den nivåer som vi inte har sett på decennier. Både privatpersoner och företag vaknade upp till en ny ekonomisk verklighet, och fastighetsmarknaden var inget undantag. Sämre finansieringsmöjligheter och -villkor, högre räntor och en stigande kostnadsbild är bara några av de konsekvenser som fastighetsförvaltare och fastighetsutvecklare mötte under året. På Ernst Rosén är vi naturligtvis inte immuna mot denna utveckling, men vi har i många år arbetat för att kunna möta en situation som denna:

- Vi arbetar med en större andel fast ränta i skuldportföljen vilket medför att de högre räntorna slår igenom med eftersläpning. Det ger oss tid att anpassa oss till högre finansieringskostnader.
- 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 – drygt 30 procent sett över hela portföljen – gör att vi står finansiellt starka även i tider av högre räntor och lägre fastighetsvärderingar.

→ En hyresmarknad i förändring

Den ekonomiska utvecklingen har stor påverkan på fastighetsmarknaden – och olika segment påverkas på olika sätt. Samtidigt har pandemin påverkat hur vi bor och arbetar, vilket skapat nya förutsättningar på den svenska fastighetsmarknaden.

Hos Ernst Rosén kan olika delar av vårt bestånd komma att påverkas på olika sätt. Bostadsmarknaden är stabil och efterfrågan på våra hyresbostäder är fortsatt mycket stor. När inflationen går upp och bostadskostnaderna stiger för både villor och bostadsrätter blir dessutom hyresrätten mer attraktiv som boendeform. Vi ser kontinuerligt över möjligheterna att tillföra fler bostäder till göteborgarna, både genom projektutveckling och inom vårt befintliga fastighetsbestånd.

För lokalhyresmarknaden kan utvecklingen framåt se annorlunda ut. Den svaga ekonomiska utvecklingen påverkar konsumtionen och det riskerar att drabba våra lokalhyresgäster – inte minst dem som bedriver handel. Vi följer utvecklingen noga, i skrivande stund har vi låg vakansgrad på lokalsidan och intressenter för våra lediga objekt. Trots den allt tuffare marknaden.



På Ernst Rosén är vi naturligtvis inte immuna mot denna utveckling, men vi har i många år arbetat för att kunna möta en situation som denna.

Här är Doris, en av våra många fyrbenta hyresgäster.

→ Råvarupriser och byggkostnader

Redan under Coronapandemin såg vi en kraftigt ökning av priser på råvaror och byggmaterial. I spåren av Rysslands invasion av Ukraina har prisökningen fortsatt, på vissa varor i extrem takt. Armeringsstål har under denna period sett prisökningar med 100 procent och trävaror har stigit med uppemot 45 procent. Ökningarna beror på höga energipriser, råvarubrist och leveransproblem – och det generellt höga inflationsläget.

Även priset på entreprenader har under denna period ökat kraftigt vilket lett till att flera svenska bostadsprojekt inte startat som planerat. Särskilt drabbad har projektutvecklingen av bostadsrätter varit, i och med att de också påverkas av en försvagad köpkraft och betalningsvilja. Utvecklingen riskerar att ytterligare försvåra bostadsbristen i Göteborgsområdet, vilket är beklagligt. Samtidigt innebär det faktum att många väljer bort bostadsrätter ett ökat intresse för att bo i hyresrätt.

På grund av den ökade kostnadsbilden har vi på Ernst Rosén valt att för stunden inte starta nya, större ombyggnadsprojekt. Planeringsarbetet fortsätter dock i väntan på att förutsättningarna klarnar. När det gäller den löpande förvaltningen så kommer vi extra noggrant att analysera våra planerade underhållsåtgärder. I de fall vi kan skjuta på vissa planerade åtgärder kommer vi att göra så till förmån för projekt inom energieffektivisering.

→ Stigande energipriser

Stigande el- och energipriser har drabbat såväl privata som kommersiella fastighetsägare under året. Tack vare ett bundet elavtal som löper till och med hösten 2023 har vi på Ernst Rosén än så länge inte drabbats så hårt av de stigande elpriserna. Priset på fjärrvärme har inte heller sett samma extrema prisökningar som på elområdet, vilket gjort att vi under året kunnat undvika stora kostnadsökningar.

När vi nu går in i 2023 är vi extra tacksamma att vi under lång tid arbetat med att minska vår energikonsumtion. Vi har bland annat investerat i uppkopplade fastigheter och anläggningar. Det gör att vi kan styra fastigheterna centralt och därmed kan jobba med smart energieffektivisering. Under 2023 kommer vi att fortsätta jobba för lägre energiförbrukning – både i vår dagliga förvaltning och genom att se över möjligheten och potentialen i till exempel solceller, fönsterbyten, injusteringar av värmesystem och tilläggsisolering i våra fastigheter.

→ Trygghet

Vi arbetar dagligen – i vår förvaltning och i vårt utvecklingsarbete – med 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 sitter 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 nyligen genomförda NKI-mätning visar att den upplevda tryggheten hos hyresgästerna i våra bostadsområden ökar.



Strategi och värdeskapande

Hur vi utvecklar erbjudandet, vår affär, och skapar värde

2022 tog vi på Ernst Rosén fram en ny strategi som fokuserar på våra kunder och på vår affär – och där de båda satsningarna går hand i hand. Strategin ger oss verktygen vi behöver för att utveckla vårt erbjudande, våra fastigheter, våra medarbetare och vårt viktiga hållbarhetsarbete. Nu börjar arbetet med att implementera strategin och göra Ernst Rosén redo för de kommande 70 åren.

Våra strategiska fokusområden

FASTIGHETSUTVECKLING Utveckla bostäder, kommersiella lokaler och kunderbjudande i våra kvarter. Vi gör det genom långsiktig förvaltning, förtätning och förvärv.

EKONOMI Tillväxt genom lönsamma investeringar och effektiv förvaltning för långsiktigt värdeskapande.

KULTUR Etablera syn- och arbetssätt som skapar en inspirerande och utvecklande kultur.

ARBETSPLATS Stärka arbetsgivarvarumärket för att locka talanger och utveckla engagerade medarbetare.

HÅLLBARHET Skapa hållbara, trygga och inkluderande kvarter och alltid vara en ansvarsfull fastighetsägare och arbetsgivare.

Genom ständig utveckling – av lokalerna, bostäderna och kvarteren, av förvaltningen, och av medarbetare, processer och kundmötet – ska Ernst Rosén möta de kommande åren. Utvecklingsarbetet kommer att ske inom ramen för fem definierade fokusområden.

Under de kommande åren ska strategin implementeras fullt ut i verksamheten. Det innebär bland annat nya arbetssätt och nya roller. Ernst Rosén har alltid arbetat med kunden i fokus, och nu kommer det arbetet att ännu tydligare struktureras internt.

Vi har alltid haft nöjda kunder, men i det förberedande strategiarbetet har vi ställt att antal konkreta frågor kring hur vi kan stärka vårt kundfokus än mer – till exempel:

- Vilka processer stödjer våra kunders behov?
- Hur ska vi samverka inom Ernst Rosén för kundens bästa?
- Och vilka kompetenser krävs för att lyckas med våra strategiska målsättningar?

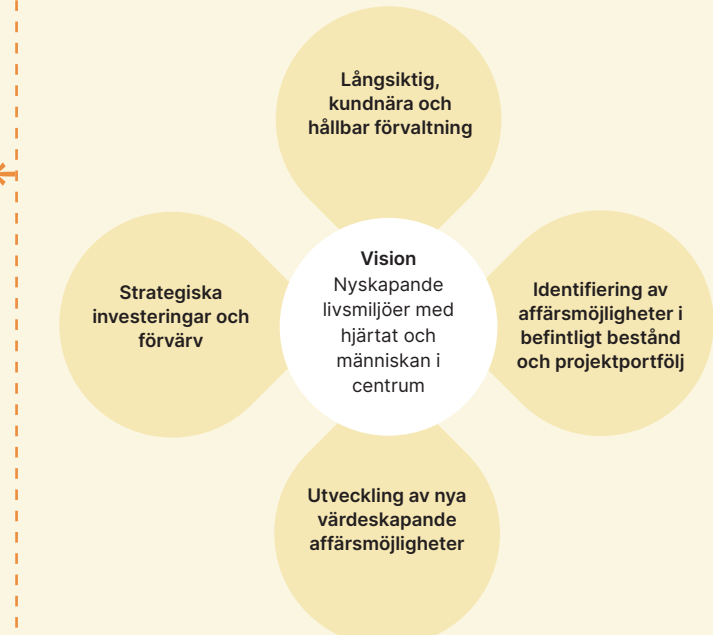
Implementeringen av den nya strategin har redan lett till att driften delats in i två verksamhetsgrenar – Fastighetsutveckling och Bostad & Lokal – som också har fått nya ansvariga chefer. Dessa två grenar kommer att jobba nära varandra för att utveckla och erbjuda attraktiva produkter. Inte minst när det gäller kvarteren där Ernst Rosén är verksamma.

– När vi arbetar i linje med strategin så innebär det att vi kan ta fram affärsplaner för varje specifikt kvarter. Affärsplanerna ger oss en plattform för våra fastigheters utveckling kopplat till närområdet, rummet mellan husen och samarbetet med andra relevanta aktörer.

Att tänka helhet och inkludera till exempel kommunikationer, laddmöjligheter, lokalhyresgäster och avfallshantering i vårt koncept stärker affären samtidigt som det skapar stora värden för de som bor och verkar här, förklarar Linda Pettersson, VD på Ernst Rosén AB.

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.

VÅRA TILLGÅNGAR	AFFÄRSIDÉ OCH AFFÄRSMODELL	SKAPAT RESULTAT	VÄRDEN FÖR SAMHÄLLET	AGENDA 2030
Fastigheter Långsiktigt eget kapital Låg belåningsgrad Långsiktiga ägare 70 års erfarenhet av fastighetsmarknaden Lojala och engagerade medarbetare Hyresgäster Samarbeten med leverantörer och samhällsaktörer Mark, energi och material	Vi genererar värde genom vår 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. 	Välskötta fastigheter Attraktivt bestånd  Positivt driftsnetto Möjligheter till investeringar Utdelning till ägare  Trygghet och långsiktighet Ökat varumärkesvärde  Välmående medarbetare Attraktiv arbetsplats  Långsiktiga relationer med leverantörer Nöjda hyresgäster  Utsläpp Påverkan på mark Avfall 	Ett hem att längta till Fastigheter som är och blir hem åt tusentals människor och familjer. Länge leve småföretagen Skapar förutsättningar för småföretag att verka i levande och dynamiska kvarter. Hyresrättens betydelse för individ och samhälle Ernst Rosén förvaltar ca 2 200 hyresrätter och erbjuder därmed ett boende som passar för flera människors behov och livssituation. Hyresrätter bidrar till ökad flexibilitet inte bara för individen, utan även för samhället i stort. Mervärden för våra värdefulla medarbetare En attraktiv och inkluderande arbetsplats med lika villkor, möjlighet till utveckling och med starkt fokus på hälsa och välmående. En hållbar framtid Ernst Rosén bidrar till en välmående stad som är trygg, levande och inkluderande. Vi ger möjligheter för våra hyresgäster att leva mer hållbart och bidrar till en cirkulär stad. 2 222 bostäder 289 lokaler 95,6% kan rekommendera Ernst Rosén som värd och förvaltare.	7 HÅLLBAR ENERGIFÖR ALLA  8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH EKONOMISK TRYGGHET  10 MINSKAD OJÄMNHET  11 HÅLLBARA STÄDER OCH SAMHÄLLEN  12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION  13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA  16 FREDIGA OCH INKLUDERANDE SAMHÄLLEN  Läs mer om vårt bidrag till FNs hållbarhetsmål på s 19-31

Verksamhet och organisation

Ett arbetssätt för ständig utveckling

Under året förändrade vi en rad processer och arbetssätt för att linjera det interna arbetet med vår nya strategi – och målsättningen att jobba med ständig utveckling i hela verksamheten. Med två nya enheter, som ska jobba tätt ihop, kommer vi än bättre kunna möta kundernas behov och skapa förutsättningar för en starkare affär.

– Vårt nya arbetssätt ska samla kompetenser och roller som kan lära av varandra – och som behöver dela kunskap och information sinsemellan. För Bostad & Lokal innebär det att de medarbetare som sysslar med kundkontakt på olika sätt, både centralt och ute på plats, kommer att arbeta närmare varandra, förklarar Louise Samuelsson som är chef för avdelningen.

Anders Helligård är den nya chefen för Fastighetsutveckling. Han förklarar att det på samma sätt är viktigt att de som jobbar med förvaltning och utveckling kan dra nytta av varandras kunskaper.

– Många bolag lägger till exempel den tidiga projektutvecklingen på en avdelning och den traditionella förvaltningen någon annanstans. Men dessa två områden kan lära mycket av varandra, och i Ernst Roséns fall har vi 70 års erfarenhet av utveckling och förvaltning som är ovärderlig när vi ska utveckla nya projekt. Därför ser vi till att dessa expertkompetenser nu lättare kan arbeta tillsammans.

Tätt samarbete för bredare perspektiv

Dessutom kommer dessa två nya avdelningar att jobba tätt ihop med varandra.

– När vi arbetar med en specifik fastighet så behöver vi kunna dra nytta av alla perspektiv och kompetenser. Och det

är själva grundtanken med den här organisationen – att vi lättare ska kunna samarbeta där det behövs, säger Anders Helligård.

– Ja, det är väldigt viktigt att inte se detta som två separata vertikaler. Snarare är det ett öra mot marken gentemot våra kunder, och ett öra som ser till fastighetsutvecklingen och affärens bästa på lång sikt. Våra kunder är ju affären, så ett tätt samarbete mellan de två avdelningarna kommer att göra att vi bättre kan möta kundbehov och utveckla vårt bestånd på rätt sätt, förklarar Louise Samuelsson.

Ett utmanande år

Den nya organisationen sjösattes i slutet av 2022, och under 2023 är det viktigare än på länge att samla olika perspektiv för att kunna möta en orolig omvärld.

– Att prioritera rätt i våra investeringar och fastighetsutveckling är centralt för att kunna bevaka lönsamheten under 2023. Samtidigt är det också viktigt att vara lyhörda mot våra hyresgäster, framför allt lokalhyresgäster, och deras behov i dessa oroliga tider. Nu behöver vi samarbeta genom hela organisationen, och vårt nya arbetssätt gör det samarbetet enklare och mer naturligt, säger Anders Helligård.

DETTA HÄNDE OCKSÅ 1952



Olympiska sommarspelen gick av stapeln i Helsingfors och Sverige tog hem hela 35 medaljer, varav 12 var av den äldste valören.





Våra hyresgäster

Trivsamma, attraktiva och trygga kvarter för våra hyresgäster

Ernst Rosén förvaltar mer än 2 200 hyreslägenheter och cirka 300 kommersiella lokaler i och i närheten av Göteborg. Vi vill möta alla 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. Här är några viktiga delar i det arbetet.

Vår kundundersökning

Ända sedan slutet av 1990-talet har vi regelbundet genomfört kundundersökningar för att få veta hur våra hyresgäster upplever vår service och sitt boende eller sin lokal. Det hjälper oss att förbättra verksamheten, våra fastigheter och servicen till våra kunder. Under 2022 fick våra bostadshyresgäster tycka till och hela 73,3 procent tog sig tid att svara på undersökningen. Med 88,3 procent i serviceindex visar resultatet att vi ligger i topp bland Sveriges hyresvärdar. Vårt resultat gav oss dessutom en nominering till en Kundkristall i kategorin Högsta Profil. Kategorin rör frågor kring om man som hyresgäst vill

rekommendera oss som värd och förvaltare, samt om man upplever att vi är måna om våra hyresgäster.

Vi använder resultaten från undersökningen för att sätta upp prioriteringar framåt. 2022 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. Ett område där vi däremot tappat, förvisso från höga nivåer, är processen för ärendehantering. Därför kommer vi framöver att fokusera på att förbättra dessa processer för våra kunder.

Så tycker våra bostadshyresgäster

95,6%

kan rekommendera Ernst Rosén som värd & förvaltare.

97,9%

trivs i sitt kvarter/sin stadsdel.

88,3%

är nöjda med vår service.

97,8%

är nöjda med bemötandet av sin fastighetsansvarig.

86,5%

känner sig trygga i sitt boende.

Närvaro i våra områden

Vi jobbar nära våra kunder och tror att en hög närvaro i våra områden bidrar till ökad trygghet. Våra fastighetsansvariga utgår från fem olika expeditioner och rör sig mycket inom och mellan våra kvarter. Det är våra fastighetsansvariga som hyresgästen har mest kontakt med i vardagen, de tar emot felanmälningar, bedömer underhållsbehov och utför jobb i lägenheterna och de allmänna utrymmena.

Vi bygger relationer med våra hyresgäster genom möten, dialog och kommunikation. Under året har vi kunnat ses mer fysiskt igen efter de senaste årens pandemirestriktioner. Vi har därför startat i gång aktiviteter på våra gårdar, 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 viktigt för trivselen och den upplevda tryggheten.

Lokalhyresgäster

Ernst Rosén har cirka 300 kommersiella lokaler, varav många är placerade i bottenplan i våra bostadsfastigheter. Vi jobbar medvetet med att hitta hyresgäster som bidrar med liv och rörelse till området. Det kan vara butiker, restauranger, kaféer eller kontor, verksamheter som alla är betydelsefulla för att skapa trivsamma och trygga kvarter.



HYRESGÄST I 39 ÅR

Britt-Marie Boberg bor numera i Lunden och har bott i Ernst Roséns fastigheter sedan 1984. Hon upplever att Ernst Rosén alltid ställt upp för henne:

– Det bästa med de Ernst Rosén-fastigheter jag har bott i är att de varit tillgängliga och anpassade för alla. Jag har en rullstolsburen dotter och hennes behov har alltid blivit tillgodosedda hos Ernst Rosén. Jag tycker också det är väldigt fint att fastigheterna är anpassade för äldre personer med rullatorer. Sen är hyresgästerna här helt fantastiska, så hjälpsamma. Grannsamverkan är väldigt skönt att ha, i synnerhet när man bor ensam.

DETTA HÄNDE OCKSÅ 1952



En riktig Rörstrands-klassiker skapades detta år – Marianne Westmans servis, Mon Amie.

Möt en av våra lokalhyresgäster

Anna Maria Eide driver Studio Aroma på Brunnsgatan 1 i Göteborg.

Vad gör ni på Studio Aroma?

– Studio Aroma har sedan 2002 specialiserat sig på tjänster inom skönhet och hälsa. Vi erbjuder allt från avancerad hudvård och permanent hårborttagning till friskvårdsbehandlingar med massage och fotvård. Hos oss arbetar både auktoriserade hudterapeuter, certifierade massageterapeuter och legitimerad sjukvårdspersonal.

Vilken är din roll?

– Jag är legitimerad sjuksköterska, VD och klinikchef och driver Aromas två salonger. Brunnsgatan 1 är den nyaste salongen som startades 2019.

Hur skulle du beskriva samarbetet med Ernst Rosén?

– Vi upplever att Ernst Rosén varit en närvarande hyresvärd under pandemin. Den dialogen vi har kunnat ha under en utmanade tid är något vi har uppskattat. Vi har alltid fått bra bemötande och vår fastighetsansvarige Andreas Björkner är en riktig klippa som finns till hands vid alla möjliga behov. Där har ni en fantastisk medarbetare!

Hur ser era planer ut framöver på Brunnsgatan? Utveckling av verksamheten, nya tjänster, nå ut till boende i närheten etc?

– Ja, bland annat har vi dragit igång en stor satsning på friskvårdsbehandlingar via ePassi, Benify och Wellnet – och hoppas nå ut till både nya och gamla kunder. Vi har redan sett en positiv effekt av detta och hoppas boende i området ska få upp ögonen för oss.



03

Hållbarhet

- 20 Ett nuläge som kräver att vi agerar
- 21 Ernst Roséns hållbarhetsramverk
- 23 Trygga och inkluderande kvarter
- 26 Ansvarsfull aktör och engagerad arbetsgivare
- 29 Stadsbyggnad för framtida generationer

Vi har ett ansvar för våra medarbetare, samhället vi verkar inom och planeten vars resurser vi är med och brukar.



Hållbarhet

Ett nuläge som kräver att vi agerar

Klimatförändringar, extremväder, förlust av biologisk mångfald och social ojämlikhet – i början av 2020-talet står världen inför en rad globala hållbarhetsutmaningar. I den senaste rapporten från FN:s klimatpanel IPCC kan vi läsa om hur det krävs drastiska utsläppsminskningar för att klara 1,5-gradersmålet. Det beskrivs även hur världen kan begränsa temperaturökningen genom att sätta konkreta utsläppsbudgetar för länder. Parisavtalet och FN:s globala hållbarhetsmål (Agenda 2030) är internationella överenskommelser för att driva den hållbara omställningen i världen och motverka ytterligare höjning av temperaturen.

Näringslivets engagemang för att vända den negativa trenden är avgörande. Satsningarna måste skalas upp vilket kräver politiskt tydlighet och en långsiktighet kring utveckling av regelverk. Under året som gått har detta lett till bland annat samtal om en global samsyn på priset för koldioxidutsläpp och vi har sett nya riktlinjer för biologisk mångfald på EU-nivå. 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.

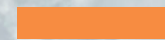
Sverige har under de senaste åren lagt fram en rad politiska initiativ och handlingsplaner som syftar till att växla upp omställningsarbetet. Enligt klimatlagen ska Sverige ha netto-nollutsläpp av växthusgaser till år 2045. Detta sker samtidigt som Sveriges befolkning växer, något som innebär behov av 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. Göteborg stad har också signerat den nationella färdplanen 2045. Detta ska uppnås genom att planera för en nära, sammanhållen och robust stad.

Det är utifrån dessa förutsättningar som vi på Ernst Rosén tagit fram en ny hållbarhetsstrategi. På de kommande sidorna berättar vi mer om den, våra strategiska hållbarhetsområden och det viktiga arbete som skett under året.

VÅR VISION

Med lång erfarenhet och stort engagemang finns det utrymme, möjlighet och vilja hos Ernst Rosén att sträva efter något större. Något som kräver mod, men som också ger mod och självförtroende. Att förändra, förbättra och förnya synen på hur man utvecklar fastigheter, kvarter, stadsdelar och rentav städer. Med hjärta och passion för en bättre värld. Och för en genuin, ansvarsfull och sympatisk position. Det kan kosta på, men det kommer att betala sig.



Näringslivets engagemang för att vända den negativa trenden är avgörande. Satsningarna måste skalas upp, vilket kräver politiskt tydlighet och en långsiktighet kring utveckling av regelverk.





Ernst Roséns hållbarhetsramverk

Som en aktör inom fastighetsbranschen har Ernst Rosén inte bara ett stort ansvar över våra hyresgästers boende. Vi har också ett ansvar för våra medarbetare, samhället vi verkar inom och planeten vars resurser vi är med och brukar. Vår vision beskriver vad vi längtar efter och brinner för.

Med utgångspunkt i vår vision och den globala omställningsagendan har vi under 2022 tagit fram en ny hållbarhetsstrategi för Ernst Rosén. Arbetet har resulterat i ett ramverk med tre strategiska hållbarhetsområden som visar vår ekonomiska, miljömässiga och sociala påverkan.

Det här ramverket fungerar som en vägvisare för vårt kort- och långsiktiga hållbarhetsarbete. Under 2023 ska vi konkretisera ramverket ytterligare för att sedan implementera det fullt ut i verksamheten.

Tre strategiska hållbarhetsområden

1 Trygga och inkluderande kvarter	Ernst Rosén ska arbeta löpande för att skapa trygga och inkluderande kvarter – och bidra till ett tryggare Göteborg. 16 FREDLIV OCH SÄKERHET I SAMHÄLLEN 11 HÅLLBAR URBANISERING OCH SAMHÄLLEN	Delmål 11.3 Verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bosättningar 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
2 Ansvarsfull aktör och engagerad arbetsgivare	Ernst Rosén ska erbjuda lika rättigheter, en trygg arbetsmiljö och långsiktigt hållbar affärsutveckling genom hela värdekedjan. 10 MINSKAD OJÄMLIKHET 8 ANSTÄNDIGA ARBETSVILLKOR OCH SAMTIDIG TILLVÄXT	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
3 Stadsbyggnad för framtida generationer	Ernst Rosén ska arbeta för att minska klimatförändringarna och bidra till cirkulära resursflöden i staden. 7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA 12 HÅLLBAR KONSUMTION OCH PRODUKTION 13 BEKÄMPA KLIMATFÖRÄNDRINGARNA	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

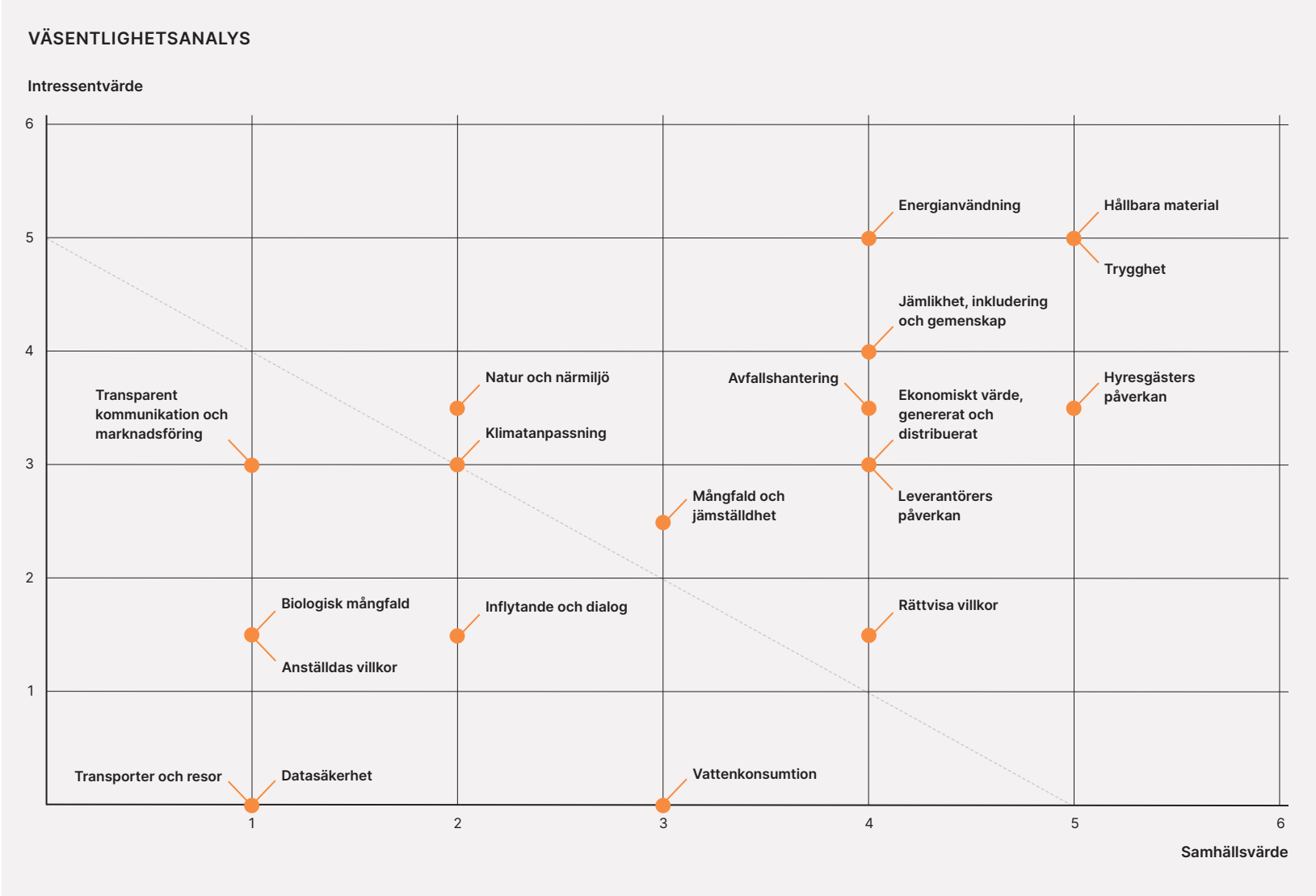
Arbetet bakom ramverket

För att ta fram hållbarhetsramverket har vi under året genomfört en värdekedjeanalys, en intressentdialog, en väsentlighetsanalys och en SDG*-analys enligt SDG Compass Guide.

Värdekedjan är ett sätt att visualisera vilken positiv och negativ effekt vi har på ekonomin, miljön och samhället. Identifieringen av intressenterna har under året genomförts utifrån värdekedjeanalysen och därefter arbetats fram genom workshops. Totalt har 17 intressentgrupper identifierats; ägare, ledning, banker, mäklare, revisorer, fackförbund, branschorganisationer, myndigheter, kommuner, lokalyresgäster, bostadshyresgäst, presumtiva hyresgäster, leverantörer, medarbetare, presumtiva medarbetare, branschkollegor och byggtreprenader. En kartläggning av intressenternas mest prioriterade hållbarhetsfrågor genomfördes via intervjuer, enkäter och analys av publik information.

Väsentlighetsanalysen är det underlag som ger oss en bild av våra intressenters mest väsentliga hållbarhetsfrågor här och nu, medan analysen av FN:s hållbarhetsmål ger oss insikter kring den långsiktiga förflyttning som Ernst Rosén behöver göra fram till 2030. Det sammanställda resultatet av väsentlighetsanalysen 2022 visas i matrisen till höger. De mest materiella områdena hamnar ovanför den streckade linjen och rankas högst både vad gäller väsentlighet för intressenter och påverkan på samhälle, miljö och ekonomi. Vidare har påverkan i värdekedjan mappats mot FN:s hållbarhetsmål med tillhörande delmål. Metodiken är i linje med rekommendationerna i SDG Compass Guide, och har resulterat i en prioritering av undermålen till FN:s hållbarhetsmål som Ernst Rosén bidrar till.

* Sustainable Development Goals



1

Trygga och inkluderande kvarter



Social hållbarhet handlar om att skapa livsmiljöer där människor mår bra och känner sig trygga.

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

Ernst Roséns bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål:

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

Prioriterade områden från väsentlighetsanalysen

- Jämlikhet, inkludering och gemenskap. Bidrag till jämlika, inkluderande samhällen genom exempelvis sammansättning och utformningen 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.

Ambitioner och mål

För att säkerställa att vi är med och bidrar till trygga och inkluderande kvarter mäter vi varje år våra hyresgästers upplevda trygghet i en NKI-undersökning. Utfallet 2022 blev 86,5 procent (2021: 85,9 procent) och målet är att denna siffra ska fortsätta öka framöver.

Varför är trygghet och inkludering viktigt för Ernst Rosén?

Social hållbarhet handlar om att skapa livsmiljöer där människor mår bra och känner sig trygga. Vår mission handlar om att med

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

Trygghet är något vi på Ernst Rosén länge fokuserat på, men som vi har lagt extra stor fokus på under 2022. Med över 2 200 förvaldade lägenheter är vi en stor aktör i Göteborg. Det arbete vi utför påverkar våra hyresgäster, men också staden i ett större perspektiv. Det är viktigt för oss att både våra hyresgäster och vår personal känner sig trygga i våra kvarter. Detta är i linje med våra kärnvärden hjärtliga, engagerade och medvetna; vi har alltid kunden och våra kollegor närmast hjärtat. Vi möter alla med respekt och i ögonhöjd. Vi är nyfikna, lyhörda och engagerade i våra kunders behov, allt som händer i och kring våra fastigheter och hur vi utvecklar dem för framtiden och våra kunder. Vi är medvetna om vår affär och hur den påverkas av hur kunder uppfattar oss. En god affär vinner bägge parter på. Vi är också medvetna om att digitalisering och ny teknik utvecklar företaget och förenklar livet för våra kunder.

Ernst Rosén har haft en positiv utveckling på den upplevda tryggheten sedan 2015. Enligt vår NKI som skickades ut till våra bostadshyresgäster hösten 2022 uppgår 86,5 procent av bostadshyreshyresgästerna att de känner sig trygga där de bor. Det är 5,7 procentenheter högre än branschgenomsnittet och en höjning med 0,6 procentenheter från 2021. De parametrar vi mäter i NKI-undersökningen är; belysning på gård och nära huset, den personliga tryggheten i trapphuset, förrådens säkerhet mot inbrott, kontakt med grannar, personlig trygghet i källare/vindar, personlig trygghet i området under kvällen, hur man berörs av grannars sätt att leva och säkerheten mot inbrott i lägenheten. Här bidrar Ernst Rosén väsentligt till FN:s hållbarhetsmål 16, indikator 16.1.4 "Andel av befolkningen som känner sig trygga när de är ute i det egna bostadsområdet sent på kvällen".





Hur har vi lyckats skapa trygghet och vad ska vi göra framåt?

Som en stor aktör i Göteborgs stad har vi ett ansvar att vara observanta på utvecklingen av kriminalitet i staden. Brottsförebyggande åtgärder är viktiga nycklar, och så är även våra medarbetares närvaro i områdena samt grannar som reagerar när något händer.

Vi har bland annat utökat våra satsningar på belysning i kvarteren och fokuserat resurser på att snabbt laga saker som gått sönder. Om trasiga saker inte snabbt åtgärdas kan det vara en signal om att ingen bryr sig, vilket i sin tur kan leda till ökad skadegörelse. Vi har även jobbat med våra tvättstugor och miljöhus, både genom strategiska placeringar samt genom att skapa bättre insyn med glaspartier i dessa byggnader. Vi tror att dessa åtgärder bidragit till den upplevda tryggheten. Under 2022 började vi även samarbeta med Störningsjouren som är en kommunal verksamhet. Störningsjouren fungerar som en extra resurs under nattetid för våra hyresgäster. Om det händer något i våra områden när vi inte är på plats kan man vända sig till Störningsjouren och få hjälp. Läs mer om det här samarbetet längre fram i texten.

Trygghetsprojekt

Under 2021 medverkade Ernst Rosén i ett trygghetsprojekt tillsammans med stiftelsen Tryggare Sverige. Projektets syfte var att undersöka hur vi kan skapa socialt välmående stadsdelar och metodutveckla det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet. Rapporten presenterades av Fastighetsägarna GFR och Fastighetsakademin i slutet av 2021. Den gav oss en bild av problematiken kring otrygghet och en handledning i hur vi som fastighetsägare kan arbeta för att minska problemen och skapa socialt välmående bostadsområden. Vi som fastighetsägare måste arbeta med sociala relationer i våra områden

och under 2023 ska vi implementera delar av modellen från Tryggare Sverige. Under året kommer vi dessutom att genomföra en inventering över trygghet för personalen samt ta fram en säkerhetspolicy.

Att vara fysiskt närvarande i våra kvarter är ytterligare en viktig faktor i vårt arbete med social hållbarhet. Alla fastigheter hör till en bostadsexpedition där de fastighetsansvariga är placerade och fungerar som stöd till våra hyresgäster. Vi tror starkt på att denna fysiska närvaro skapar trygghet för våra hyresgäster.

Grannsamverkan

Vi har under 2022 anordnat flera evenemang för våra hyresgäster och anställda i syfte att skapa samhörighet. Att skapa förutsättningar för våra hyresgäster att träffas och lära känna varandra är en viktig del i vårt sociala hållbarhetsarbete. Vi tror att en stark gemenskap bidrar till ökad trygghet och trivsel. Under året har vi bland annat ordnat gårdsfikor och gårds-event i flera av våra kvarter.

Under 2023 planerar vi att underlätta hyresgästernas kommunikation med varandra ytterligare. Vi ser bland annat över olika kommunikationsverktyg och appar som hyresgästerna kommer att kunna använda för att kommunicera med varandra.

Civilkurage

Under 2023 kommer vi att ansluta oss till Störningsjourens koncept "Våga bry dig". Konceptet handlar om att visa omtanke med grannar, och att uppmuntra till att våga bry sig och agera om man är orolig för att någon far illa i grannskapet. Det kan röra oro för våld i hemmet, men också handla om att uppmärksamma en äldre granne som verkar må dåligt eller någon som är ensam. Vi kommer att börja med att skicka ut information om detta till våra hyresgäster och sedan kommer det att finnas information om hur man går till väga för att engagera sig via vår hemsida.

Vi jobbar aktivt med att skapa trygghet i våra områden. Jag tror att om vi tar den där extra tiden att prata med människor så skapar det en trygghet i sig.

Jesper Wikander,
Fastighetsansvarig i Lunden

DETTA HÄNDE OCKSÅ 1952



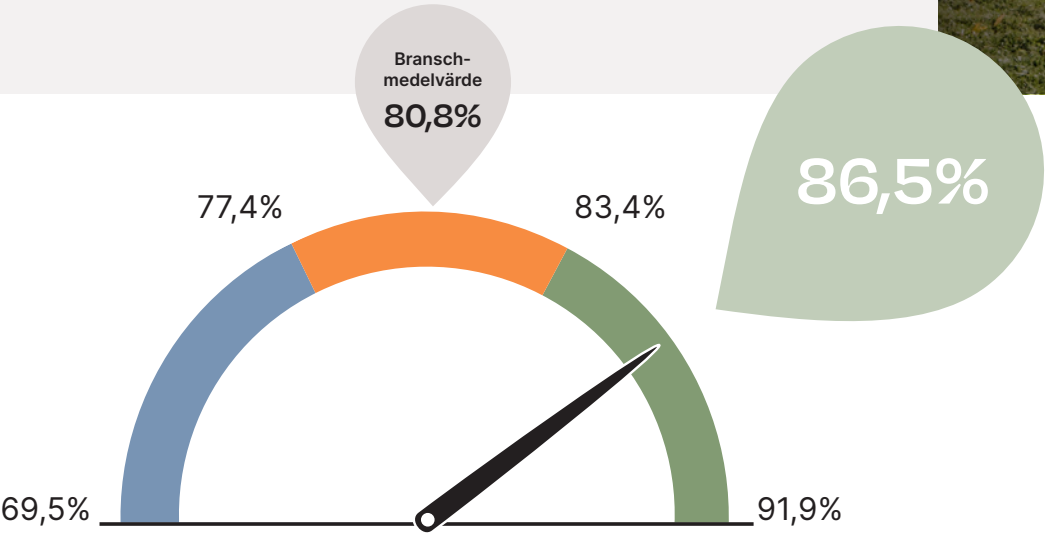
George Stephen arbetade fabrik som tillverkade havsbojar – i sin ständiga jakt på bättre grillupplevelser delar han en havsboj mitt itu och skapar världens första klotgrill.

Vi arbetar framåt för att öka tryggheten ytterligare

En blandning av generationer i våra hus tror vi skapar en social trygghet. Vi ser det som positivt även för samhörigheten i kvarteren.

Genom att utveckla hela kvarter, snarare än enskilda fastigheter, vill Ernst Rosén ta en mer aktiv roll i samhället. Vår nya interna struktur, som implementerades under slutet av 2022, innebär att vi arbetar i tydligare team kring varje kvarter, vilket kommer att ge oss en överblick över vad kvarteren och de som bor och verkar där behöver.

Som fastighetsägare är det viktigt att vi följer med i samhällsutvecklingen. Vi ser utmaningar framåt med det växande våldet i samhället, och kommer framåt att behöva arbeta både som samhällsbyggare och som brottförebyggande aktör. Här blir samverkan med andra aktörer, som till exempel fastighetsägare, myndigheter och polis, viktigt. Framåt kommer vi även att utöka närvaron i våra kvarter och har utsett en säkerhetsansvarig på företaget.



86,5 procent av våra hyresgäster upplever att de är trygga i sitt boende. Vilket innebär att vi ligger 5,7 procentenheter högre än branschmedelvärdet* som är 80,8 procent.

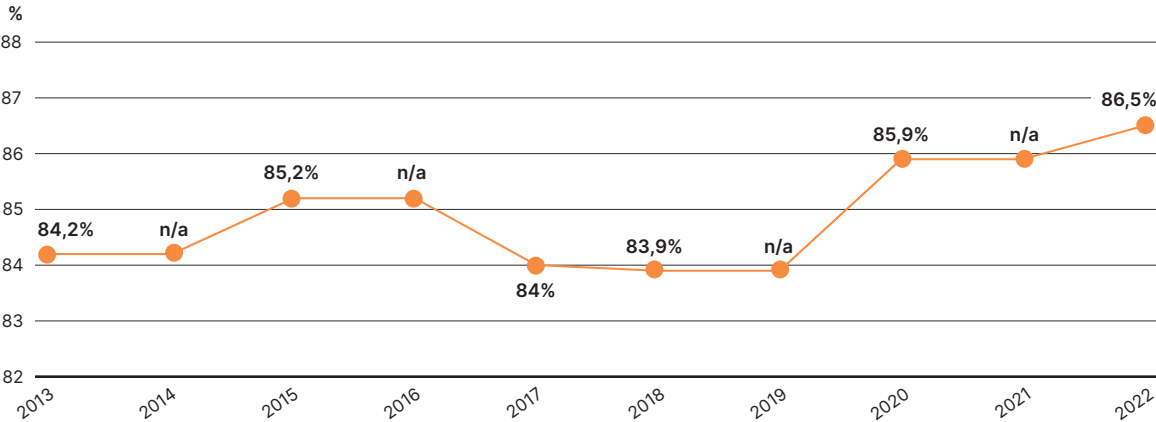
*Källa: AktivBo Benchmark 2022



Vi vill bredda vårt perspektiv som fastighetsägare och prata stadsutveckling. Många av våra bostäder och lokaler ligger tillsammans i kluster, vilket gör det möjligt att jobba bredare med tryggheten i hela området.

Louise Samuelsson, Affärschef Bostad & Lokal

UPPLEVD TRYGGHET HOS ERNST ROSÉN – UTVECKLING ÖVER TID, 2013-2022



2

Ansvarsfull aktör och engagerad arbetsgivare

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

Ambitioner och mål:

För att säkerställa att vi är med och bidrar mäter vi andel kvinnor i ledande positioner. Ambitionen är att även sätta mål för sjukfrånvaro samt att ta fram ett medarbetarindex (MI).

Varför är det viktigt för Ernst Rosén att vara en ansvarsfull aktör och engagerad arbetsgivare?

Vår mission handlar om att vi med kunden närmast hjärtat utvecklar våra medarbetare. Vi arbetar medvetet och engagerat för att skapa hållbara värden som gör livet rikare för våra hyresgäster, idag och imorgon. Våra medarbetare på Ernst Rosén är grunden till vår verksamhet och det är en självklarhet för oss att erbjuda lika rättigheter och möjligheter, värna om våra medarbetares hälsa och att skapa en trygg arbetsmiljö för alla som arbetar här. Detta är också i linje med våra nya kärnvärden; hjärtliga, modiga och ansvarsfulla. Vi har alltid kunden och våra kollegor närmast hjärtat. Vi möter alla med respekt och i ögonhöjd. Vi fattar våra beslut med tanke på att vi ska leva länge med konsekvenserna. Vi har alla ett ansvar att utvecklas långsiktigt och hållbart. Vi har kraften och förutsättningarna för att nå våra mål. Men för att åstadkomma verklig förändring och förbättring måste vi vara modiga och våga välja nya vägar.

Om vi fokuserar på glädjen i vårt arbete och stoltheten för vår arbetsplats och våra medarbetare kan vi skapa en arbetsmiljö där vi tillsammans mår bra, utvecklas och levererar kundnytta.

Ernst Roséns bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål:

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

Prioriterade områden från väsentlighetsanalysen:

- Leverantörers påverkan.
- Leverantörsuppföljning och kravställning vid upphandling och inköp. Code of Conduct.
- Ekonomiskt värde genererat och distribuerat.

Övriga viktiga områden för Ernst Rosén:

- Anställdas villkor, anställningstrygghet, arbetsmiljö, kultur, friskvård, Code of Conduct för anställda.
- Lönsam tillväxt och hållbart långsiktigt värde för kommande generationer.



Vi är stolta över att det finns en fantastisk lojalitet hos våra medarbetare, gentemot både företaget, hyresgästerna och kollegorna. Det är en styrka på vår väg framåt.

Jenny Hallberg, HR-ansvarig



Kärnan i verksamheten

Under 2022 genomförde vi ett stort strategi- och varumärkesarbete där vi enades om vad vi vill behålla från vår historia, men också hur vi ska utvecklas framåt. Från detta arbete fick vi fram våra nya kärnvärden; ”hjärtliga, engagerade, medvetna, modiga, ansvarsfulla”.

Under året har vi sedan genomfört flera workshops där alla medarbetare har fått svara på frågorna; vad betyder orden för mig, hur kan jag själv bidra, och hur kan vi som grupp bidra till att vi lever upp till våra kärnvärden?

Därefter har vi byggt in en uppföljning kring kärnvärdena i medarbetarnas utvecklingssamtal med cheferna. Där följer vi tillsammans upp hur vi bidrar till och lever våra kärnvärden.

Hälsa och välbefinnande

Vi har som ambition att uppmuntra både gemenskap och rörlighet hos våra medarbetare. Vi har under året startat en trivselgrupp och vi har genomfört gemensamma aktiviteter som stadsvandring, gemensamma luncher, sommarbingo och olika tävlingar. Medarbetarna har registrerat sin hälsodata i en app i början av året, sedan har vi i appen kunnat starta steg- och motionstävlingar. Tävlingarna har varit väldigt uppskattade och det har skapat ett enormt engagemang där medarbetare har peppat varandra i olika hälsoutmaningar. Utöver detta erbjuder vi även förmånscykel till våra anställda.

- Hjärtliga
- Engagerade
- Medvetna
- Modiga
- Ansvarsfulla



Jesper Wikander har jobbat många år hos oss, och berättar vad han tycker bäst om med företaget:

”Som fastighetsansvarig på Ernst Rosén är kundkontakten en av de bästa sakerna med jobbet. Jag gillar också att man har och får mycket eget ansvar. Det finns en stark familjekänsla här, det är ett fantastiskt företag att jobba för – det spelar ingen roll vem man träffar, alla är så öppna och glada.”

Jämställdhet och jämlikhet

Under 2022 har vi tagit fram en likabehandlingsplan som ska implementeras under 2023. Likabehandlingsplanen syftar till att främja allas lika rättigheter och motverka eventuell diskriminering utifrån de sju diskrimineringsgrunderna samt annan kränkande särbehandling på arbetsplatsen. Vi säkerställer att våra rutiner och processer är icke-diskriminerande inom områden som:

- Arbetsförhållanden
- Bestämmelser om löner och anställningsförhållande
- Rekrytering och befordran
- Utbildning och övrig kompetensutveckling
- Föreningens arbete med föräldraskap

Vid rekrytering tar vi hjälp av externa partners som säkerställer en opartisk och icke-diskriminerande rekryteringsprocess. Ernst Rosen har en jämn fördelning av män och kvinnor i organisationen, 20 män och 17 kvinnor. Under 2022 hade vi 83 procent kvinnor i ledande positioner på företaget.

Planer framåt

Kompetensutveckling är en del av vår strategi – vi behöver utveckla och attrahera rätt kompetens. Vi arbetar därför aktivt för att se vilka kompetenser vi har idag, vilka vi behöver imorgon och inom vilka områden vi behöver förstärka vår organisation. Ambitionen för 2023 är att vi ska arbeta mer med kunskapsdelning internt, i syfte att lära av och stötta varandra. Som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet kommer vi att genomföra en arbetsmiljöutbildning för våra chefer samt en utbildning inom hot och våld för våra medarbetare under 2023. Utbildningen kommer att fungera förebyggande och ge våra anställda ytterligare verktyg för att skapa en trygg arbetsmiljö som även leder till en tryggare boendemiljö för våra hyresgäster.

Rättvisa leverantörsled är en annan viktig fråga för oss. Under 2023 kommer vi att arbeta med att ställa tydligare krav på våra leverantörer. Vi håller på att ta fram en uppförandekod både internt och externt som beräknas vara klar och implementeras under nästa år.

Under 2023 är ambitionen att arbeta fram ett medarbetarindex genom pulsmätningar. Att mäta kontinuerligt gör att vi kan arbeta proaktivt och förebyggande. Alla har möjlighet att vara med och påverka genom inspel kring styrkor och utmaningar och vi kan ge våra medarbetare rätt förutsättningar för att vi ska lyckas tillsammans framåt.

Jenny Hallberg, HR-ansvarig



Tre snabba frågor till:

Pernilla Klingström, kundansvarig hos Ernst Rosén.

Vad gör du som kundansvarig på Ernst Rosén?

– Mitt arbete går ut på att ta hand om våra kunder på allra bästa sätt. Mitt fokus ligger på bostadshyresgästerna i Lunden i östra Göteborg där jag bland annat ansvarar för uthyrningen, besiktningar och det inre lägenhetsunderhållet i en nära dialog med våra hyresgäster i området. I jobbet ingår det juridik och administration blandat med mycket kundkontakt. Detta "från ax till limpa-arbetsätt" ger en helhetsbild som gör tjänsten unik i branschen.

Vad är roligast med ditt jobb?

– Det är en omväxlande tjänst, ingen dag är den andra lik. Innan jag började här så var Ernst Rosén ett bolag som alla pratade om, att de var de bästa i branschen och ett ställe man vill jobba på. Företaget tror på sina medarbetare och bryr sig mycket om sina kunder. Allt detta stämmer. Då så väl som nu. Det är roligt, omväxlande och stimulerande att jobba här. Jag får hjälpa hyresgäster med något så viktigt som deras hem, vilket är väldigt givande. Jag har duktiga kollegor och vi jobbar bra tillsammans. Med vårt personliga engagemang och starka kundfokus blir det en driftig och initiativrik arbetsplats.

Hur skulle du beskriva kulturen på Ernst Rosén?

– Ett signum för Ernst Rosén är att vi är hjärtliga och omtänksamma mot både varandra och våra hyresgäster. Sen uppskattar jag det förtroendet jag får, alla får ta stort eget ansvar på Ernst Rosén. En tredje viktig del i kulturen är att vi får möjlighet att utvecklas och pröva nya roller. Jag har, till exempel, fått testa rollen som förändringsledare, där jag fick lära mig att jobba mer agilt, leda möten och mycket annat.

Våra Unga Rosénare!



Linnea Björkner har arbetat som sommarjobbare hos Ernst Rosén två somrar i rad.

Vad är det bästa med att vara en Ung Rosénare?

– Det bästa var först och främst att vi alltid gjorde roliga grejer tillsammans – det var väldigt bra gemenskap. Det var till exempel midsommarlunch och femkamp. Jag fick arbeta med jättetrevliga medarbetare och vi hade en härlig stämning. Vi fick egna tröjor också där det stod "Unga Rosénare", så att de boende kunde känna igen oss och veta vilka vi var. Från början stod det bara "Sommarjobbare på Ernst Rosen", men det känns mycket roligare och mer personligt att ha "Unga Rosénare" – det skapar en gemenskap.

Det bästa var först och främst att vi alltid gjorde roliga grejer tillsammans – det var väldigt bra gemenskap.

Emma Hedlund har läst till teknisk förvaltare på Fastighetsakademin och genomförde sin LIA-praktik hos Ernst Rosén. Efter praktiken har Emma blivit anställd som assisterande kundansvarig på Ernst Rosén.

Varför valde du fastighetsbranschen?

– Jag har alltid haft ett stort intresse för fastigheter på olika sätt. Och så tycker jag om att jobba med människor. Fastighetsbranschen, och just den här inriktningen jag valde att läsa, har båda delarna. Så det blir det bästa av två världar. Dessutom gillar jag utveckling – och fastighetsbranschen är under ständig utveckling.

Varför sökte du dig till Ernst Rosén under din LIA-praktik?

– Jag fick höra om Ernst Rosén från en bekant som jobbat länge i branschen. Han beskrev det som ett riktigt bra företag som jag borde söka till. När jag sedan började jämföra arbetsgivare så insåg jag att jag ville vara med och påverka i min vardag på jobbet – och då kändes Ernst Rosén helt rätt. Jag sökte inte till så många företag utan hoppades verkligen att jag skulle komma in här.

Vad är det bästa med Ernst Rosén som arbetsgivare?

– Ernst Rosén är ett genuint företag med en väldigt bra sammanhållning – där alla strävar åt samma håll. Man är också väldigt mån om sina anställdas hälsa. Man satsar på träning och aktiviteter för att vi medarbetare ska må bra. Det bästa under min praktik var att jag fick testa många olika roller. Det var roligt och givande och gav mig dessutom en viktig insyn i hur allt hänger ihop.



3

Stadsbyggnad för framtida generationer

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



Ernst Roséns bidrag till FN:s globala hållbarhetsmål:

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

Prioriterade områden från väsentlighetsanalysen:

- 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. Inklusiva hyresgästers sopor.

Ambitioner och mål:

För att säkerställa att vi är med och bidrar till FN:s hållbarhetsmål ska vi börja mäta våra CO₂e-utsläpp under 2023, samt utse en hållbarhetsansvarig i företaget. I januari 2023 går vi med i Handslaget där vi kommer att få möjlighet att dela kunskap och tillsammans med andra fastighetsägare utveckla återbruksmarknaden i Göteborg. I samband med detta kommer vi även att sätta upp mål för cirkularitet. Vidare ska vi under nästa år att sätta upp mål för energieffektivitet och avfall med hjälp av data från Renova.

Varför är det viktigt för Ernst Rosén att bygga för framtida generationer?

Vi måste ta hänsyn till hur vår verksamhet påverkar vår natur, i de dagliga besluten och på lång sikt. Vår mission handlar om att vi arbetar medvetet och engagerat för att skapa hållbara värden som gör livet rikare för våra hyresgäster, idag och imorgon. När vi bygger så bygger vi för nya hyresgäster men också för kommande generationer. När vi renoverar så renoverar vi för nuvarande hyresgästers trivsel samtidigt som vi skapar förutsättningar för energieffektiva lösningar och en långsiktigt beboelig planet. Detta är i linje med våra nya kärnvärden; medvetna, modiga och ansvarsfulla. Vi är medvetna om vår affär och hur den påverkas av hur kunder uppfattar oss. Vi är också medvetna om att omställningen kräver att vi agerar snabbt och bidrar med det vi kan som fastighetsägare och samhällsbyggare. Vi fattar våra beslut med tanke på att vi ska leva länge med konsekvenserna. Vi har alla ett ansvar för att utvecklas långsiktigt och hållbart. Vi har kraften och förutsättningarna för att nå våra mål. Men för att åstadkomma verklig förändring och förbättring måste vi vara modiga och våga välja nya vägar.

Vi fattar våra beslut med tanke på att vi ska leva länge med konsekvenserna. Vi har alla ett ansvar för att utvecklas långsiktigt och hållbart.



Anders Hellgård, Fastighetsutvecklingschef



"De senaste fyra åren har vi haft ett starkt fokus på miljöhus"

Johan Östling har arbetat hos Ernst Rosén i över 30 år. I hans roll som fastighetsförvaltare ingår bland annat frågor som rör återvinningsmöjligheterna i våra miljöhus. Här berättar han om arbetet på kort och lång sikt.

Varför är det viktigt att Ernst Rosén arbetar med återvinning?

– Återvinning är ett önskemål från våra hyresgäster, bra för miljön och innebär dessutom en ekonomisk besparing. Det är tre starka incitament för oss att återvinna så mycket som möjligt.

Hur arbetar Ernst Rosén med återvinning rent konkret?

– De senaste fyra åren har vi haft ett starkt fokus på miljöhus. Vi har ett skötselavtal med Renova som gör att vi kan sortera material på ett relevant sätt. Under 2022 gjorde vi en NKI-undersökning med AktivBo och där har vi fått väldigt positiv respons på

våra miljöhus. Renova har till och med frågat om de kan få fotografera våra miljörum eftersom de är så genomtänkta och välskötta.

Vad har ni för planer framåt för miljöhusen?

– Vi har ett ambitiöst projekt där vi vill installera digitala displayer i våra miljöhus. Displayerna kan förmedla information direkt till våra hyresgäster kring hur mycket som återvinns i varje kärl. Hyresgäster kan dessutom se sin egen insats, slå sitt rekord och tävla med andra miljöhus. Vi tror att det kan skapa ännu mer glädje och incitament till att återvinna rätt. Vårt mål för 2023 är att få detta i drift i minst ett av våra miljöhus.

Solceller på Jungmansgatan

Under 2022 har vi byggt på vår fastighet på Jungmansgatan med två våningar. I samband med det har vi installerat både bergvärmeläggning och solceller i fastigheten. Tack vare det kan vi växla över från fjärrvärme till el, nyttja solenergin som tillförs och minska behovet av köpt energi. Vi har dessutom genomfört en rad andra moderniseringar, och detta arbete är en förberedelse för att vi i framtiden har ambitionen att certificera byggnaden till miljöbyggnad silver. Miljöbyggnad silver ger en tydlig markering att vi som fastighetsägare är engagerade i miljöfrågor. För att klara certifieringen till silver krävs att vi uppnår specifika krav inom till exempel energianvändning, inomhusmiljö och materialanvändning.

Minskad förbrukning

En viktig del i vårt hållbarhetsarbete är att minska energianvändningen i våra fastigheter. I flera år har vi arbetat med energieffektivisering och vi ser ständigt över processer och rutiner för att förbättra energieffektiviteten. Det handlar till exempel om byte av kylmaskiner, byte till energieffektiva fönster och fläktar och styrning av fjärrvärmeanvändningen. Under 2022 har vi investerat i ny teknik för att kunna styra och mäta energiförbrukningen i våra fastigheter.

Under 2022 har vi även arbetat för att minska vår vatten- och materialanvändning. Med hjälp av nya digitala vattenavläsare i fastigheterna kan vi se om vi har läckage någonstans i våra system. Vi har också genomfört en kampanj där hyresgäster uppmuntrades att gå över från pappersfaktura till e-faktura.

Återbruk

Under året har Ernst Rosén genomfört ett pilotprojekt vad gäller återbruk av vitvaror vid renoveringar. Under pilotprojektet tittade vi vid renoveringar igenom våra lägenheter efter bland annat fungerande och hela toalettstolar, badkar, köksblandare, spisar, kylar och frysar. Dessa har sedan skruvats bort, städats av, rengjorts och ställts i förråd för att kunna återanvändas vid andra renoveringsprojekt. Nästa steg är att undersöka om det finns en efterfrågan av dessa produkter på marknaden. I och med detta är Ernst Rosén direkt med och bidrar till FN:s Indikator 12.5.1: ton återvunnet material.



Ernst Rosén blir under året den 48:e fastighetsägaren att ansluta sig till Handslaget, Business Region Göteborgs initiativ för att uppnå en cirkulär byggbransch. Målet är att etablera och utveckla återbruksmarknaden i Göteborg och satsningen är ett led i vårt strategiska hållbarhetsarbete.

Återbruk är en viktig fråga i vårt hållbarhetsarbete och vi ser att vi kan göra skillnad. För att lyckas behöver vi samverka med andra aktörer i vår bransch. Genom avsiktsförklaringen ser vi fram emot att utbyta erfarenheter med branschkollegor och inspireras till att bli ännu bättre på cirkulärt byggande och förvaltning.



Linda Pettersson,
VD Ernst Rosén

Uppdaterade miljöhus för avfallshantering

Under lång tid har vi arbetat med att förbättra våra hyresgästers möjligheter att källsortera. Med tiden har vi stängt sopnedkast och i stället byggt miljöhus. Idag har hälften av våra hyresgäster möjlighet att källsortera i våra miljöhus. Under 2022 har miljöhusen byggts ut, fått ny belysning, ny golvbeläggning och nya glaspartier som samtidigt ökar tryggheten. Under året har vi även byggt ett nytt miljörum med återvinningsmöjligheter på Jungmansgatan.

Ernst Roséns satsningar på miljöhus har påverkat hyresgästerna positivt.

DETTA HÄNDE OCKSÅ 1952



Gösta "Snoddas" Nordgren blev 26 januari 1952 rikskändis efter att ha framfört sången "Flottarkärlek" i Lennart Hylands radioprogram "Karusellen".

RENOVA HANTERAR SORTERINGEN PÅ RÄTT SÄTT

Renova sköter sopsorteringen i Ernst Roséns miljöhus. De erbjuder helhetslösningar för återvinning och avfall till företag och kommuner i Västsverige, och arbetar aktivt med att minska avfallet och jobba mot återanvändning i en cirkulär ekonomi. I sina behandlingsprocesser tar de hand om kundernas avfall på ett säkert och miljöriktigt sätt, så att så mycket av avfallet som möjligt kan återvinnas eller på annat sätt återföras till samhället.

SATSNINGEN PÅ VÅRA MILJÖHUS

I samband med vår omfattande ROT-renovering av 3 fastigheter i Lunden så passade vi på att renovera och utöka vårt miljöhus på Danska vägen 86. Då gav vi även Danska vägen 84 tillträde till detta och stängde samtidigt sopnedkast. Vi ser då att nöjdheten ökat betydligt vad gäller frågorna "möjligheter till källsortering" och "sophantering". Så även om hyresgästerna får gå en längre bit upplevs det som väldigt positivt att man kan sopsortera mer nu.

Nöjdheten har ökat betydligt vad gäller frågorna "möjligheter till källsortering"

75,2 → 92,8%

och nöjdheten vad gäller möjlighet till sophantering har ökat från

84,1 → 89,2%



04



Koncernen

33 Koncernchefen har ordet

35 Fastighetsbestånd

37 Fastighetsförteckning

Fastighetshetsutveckling är mycket mer än att bara bygga nytt. Vare sig det handlar om ett bostadskvarter eller en golfbana så finns det många sätt att stärka platsens identitet och de värden som den tillför.



Johan Rosén – koncernchef

"Vi tar fram den fulla potentialen i varje plats – och i varje koncernbolag"

Ernst Roséns verksamhet sträcker sig från fastighetsförvaltning till golfbanor, hotell och resorts. Det är vitt skilda verksamheter, men alla koncernbolag delar en viktig gemensam drivkraft – att ständigt utvecklas och skapa större värden för både medarbetare och dem som besöker och verkar på dessa unika platser. Här berättar koncernchef Johan Rosén om året som gått.

För det första, vad innebär fastighetsutveckling för Ernst Rosén?

– Det korta svaret är att vi ser potentialen och möjligheterna i en plats. Fastighetsutveckling är mycket mer än att bara bygga nytt. Vare sig det handlar om ett bostadskvarter eller en golfbana så finns det många sätt att stärka platsens identitet och de värden som den tillför. Det kan handla om att addera verksamheter, förbättra kommunikationer och service eller på andra sätt utveckla de platser där vi verkar. Så i alla våra koncernbolag strävar vi efter att parallellt förvalta, förtäta och förädla.

Vilka är fördelarna med det här sättet att se på fastighetsutveckling?

– Fördelarna är många, inte minst för att utveckling skapar synergier. Vi hade kunnat vara nöjda med att till exempel bara förvalta Vallda Golf & Country Club, men för vår affär är det självklart värdefullt att aktivt leta efter nya möjligheter. Genom ständig utveckling stärker vi vår konkurrenskraft, lockar nya målgrupper och bidrar till fler möjligheter för alla som verkar på våra olika destinationer. Dessutom bidrar det till att skapa en engagerad och spännande arbetsplats för alla som jobbar med oss på Ernst Rosén.

Under 2022 har ni tagit flera steg för att förstärka det här arbetssättet ytterligare. Berätta om dem!

– För det första har vi utvecklat en ny styrmodell och med det stärkt styrelserna i varje enskilt koncernbolag. Vi vill ge alla våra koncernbolag möjlighet att växa med större autonomi och frihet. Dessutom har vi tagit fram en modell för hur alla nya utvecklingsprojekt ska drivas med hjälp av en dedikerad styrgrupp. Riktiga värden skapas när vi kan arbeta aktivt med projekt, göra analyserna och få tiden som krävs för att se och förverkliga potentialen. Med dessa strategiska förändringar kan vi stärka de enskilda verksamheternas utvecklingskraft – vilket också kommer att lyfta hela koncernen.

Hur skulle du sammanfatta det här året för Ernst Rosén?

– Det har varit ett oerhört positivt år, men också ett år fyllt av utmaningar. Det är ett år där vi lagt grunden för framtiden – genom vår nya styrmodell och genom att utveckla vårt strategiska arbete för många av koncernbolagen. Under ett år som detta, som präglats av krig och ekonomisk oro, är vi väldigt stolta över att ha utvecklat processer och arbetssätt som kommer att skapa stora värden längre fram.

Vilka har varit de största utmaningarna under 2022?

– Även vi har så klart märkt av oron i ekonomin och de kostnadsökningar som skett. Tack vare låg belåning och till stor del fasta elpriser har vi klarat oss undan de värsta konsekvenserna, men det är ändå ett år där vi pausat vissa investeringar. Och visst kan vi skjuta på utveckling av nya hotellrum, fastigheter eller golfhåll, men våra medarbetare vill vi inte sluta utveckla. Våra anställda växer och utvecklas i takt med verksamheten, och därför har det varit viktigt att arbeta framåt även under ett år som detta.

Till sist, vad ser du mest fram emot 2023?

– Kort sagt att se allt det arbete vi lagt ner under det här året bära frukt. Jag är övertygad om att våra koncernbolag kommer att utvecklas och växa under de kommande åren, och förverkliga potentialen i våra destinationer på sätt vi inte ens kan gissa oss till idag.



Jag är övertygad om att våra koncernbolag kommer att utvecklas och växa under de kommande åren, och förverkliga potentialen i våra destinationer på sätt vi inte ens kan gissa oss till idag.

DETTA HÄNDE OCKSÅ 1952



Från personalmatsal till finrummet – klassikern Myran (Myren på danska) designades av Arne Jacobsen för Fritz Hansen.

Koncernens övriga bolag och verksamheter

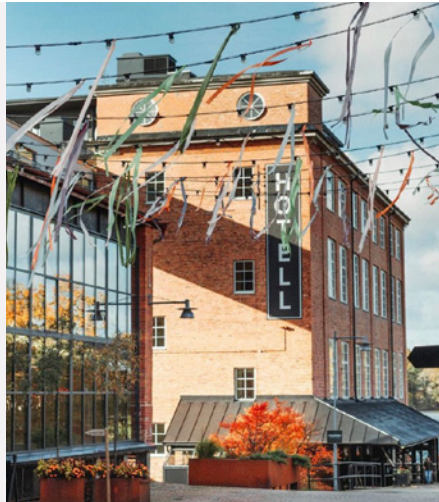
Utöver vår kärnverksamhet ingår även nedan bolag i koncernen. De drivs alla med egna bolagsledningar och styrelser. Alla bolag inom koncernen har ett gemensamt mål – att förvalta och utveckla hållbara fastigheter och destinationer för framtiden.

NÄÄS FABRIKER

Mötesplats i historisk bruksmiljö med hotell- och konferensverksamhet, restaurang, bageri, butiker och kontorslokaler.

Omsättning: 126 Mkr
Antal anställda: 79
Ägarandel: 100%
VD: Kristina Christofferson
Hemsida: naasfabriker.se

NÄÄS FABRIKER



VALLDA GOLF & COUNTRY CLUB

Högt rankad 18-håls hed-bana av skotsk karaktär med välrenommerad restaurang.

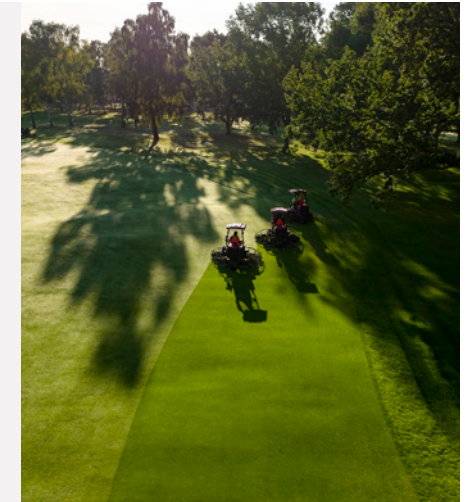
Omsättning: 20 Mkr
Antal anställda: 14
Ägarandel: 100%
VD: Patrik Fredriksson
Hemsida: valldagolf.se



BARSEBÄCK RESORT

Golfresort med en av Europas vackraste golfanläggningar, padel, bistro, hotell och konferens.

Omsättning: 59 Mkr
Antal anställda: 47
Ägarandel: 100%
VD: Michael Lundin
Hemsida: barseback.com



ARANÄS

Kungsbackas största privata fastighetsägare med cirka 2 300 lägenheter och drygt 90 000 kvm lokaler, bland annat Kungsmässan Köpcentrum med cirka 120 butiker.

Omsättning: 389 Mkr
Antal anställda: 58
Ägarandel: 50%
VD: Nenne Pettersson
Hemsida: aranas.se



ÖRGRYTE BOSTADS AB

Äger, förvaltar och har varit en del av livet på Prästgårdsängen sedan området byggdes 1965.

Omsättning: 64 Mkr
Antal anställda: 6
Ägarandel: 20%
VD: Andreas Ekstrand
Hemsida: prastgardsangens.se



CO:

En kollaborativ studio som jobbar med att låta idéer som för människor närmare varandra mogna, växa, ta form och förvandlas till produkter eller tjänster.

Omsättning: 3 Mkr
Antal anställda: 3
Ägarandel: 41%
VD: Karl Alfredsson
Hemsida: comorning.com



Fastighetsbestånd

Våra fastigheter

Ernst Rosén-koncernens fastighetsbestånd i Göteborg, Lerum och Kungälv omfattar totalt 340 600 kvm uthyrningsbar yta som utgörs av 3 366 bostäder och 669 kommersiella lokaler – inklusive Aranäs AB och Nääs Fabriker. Utöver ovanstående ingår också Vallda 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.

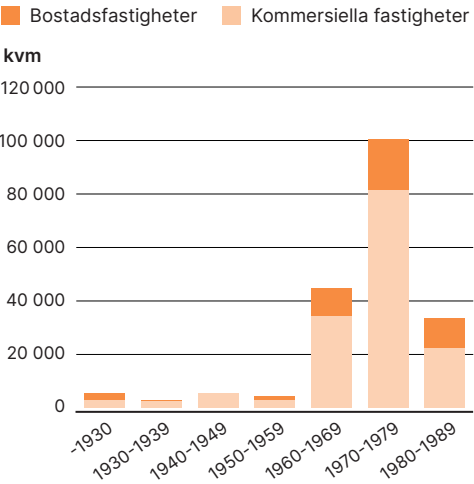
Det kommersiella beståndet i Göteborg och Lerum består av 419 kommersiella lokaler med en total yta om 61 000 kvm. Det kommersiella beståndet består av en mix av lokaltyper, men majoriteten utgörs av kontor. Cirka en tredjedel av de kommersiella ytorna återfinns i stadsdelen Lunden, en tredjedel i Lerum och resterande är fördelade runt om i övriga områden. Utöver de kommersiella lokalerna tillhandahåller Ernst Rosén 1 805 parkeringsplatser i anslutning till våra fastigheter.

Ernst Roséns fastighetsbestånd i Kungälv består av ett hälftenägande i Aranäs AB. Aranäs AB är Kungälvs största privata fastighetsägare och utvecklar samt förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungälv. Aranäs fastighetsbestånd består av 51 fastigheter med 2 287 antal bostadshyresrätter, och 94 000 kvm kommersiell yta.

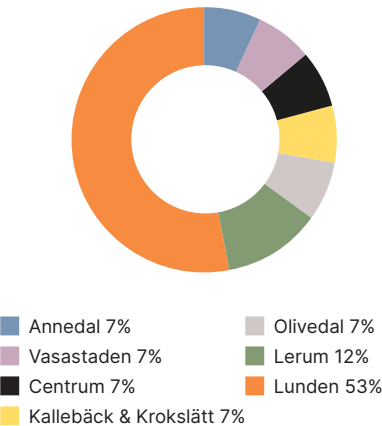
Förändringar i beståndet 2022
Under 2022 har det skett ett antal förändringar i fastighetsbeståndet. Den största förändringen avser fastigheten

Göteborg Olivedal 27:11 på Jungmansgatan där vi har tillfört 2 696 kvm bostadsyta genom en påbyggnad av två våningsplan. Arbetet utfördes i samband med att resterande delar i fastigheten ROT-renoverades. Under året har vi också sålt tre mindre fastigheter belägna i Lerum.

GÖTEBORG OCH LERUM
FASTIGHETERNAS BYGGNADSÅR

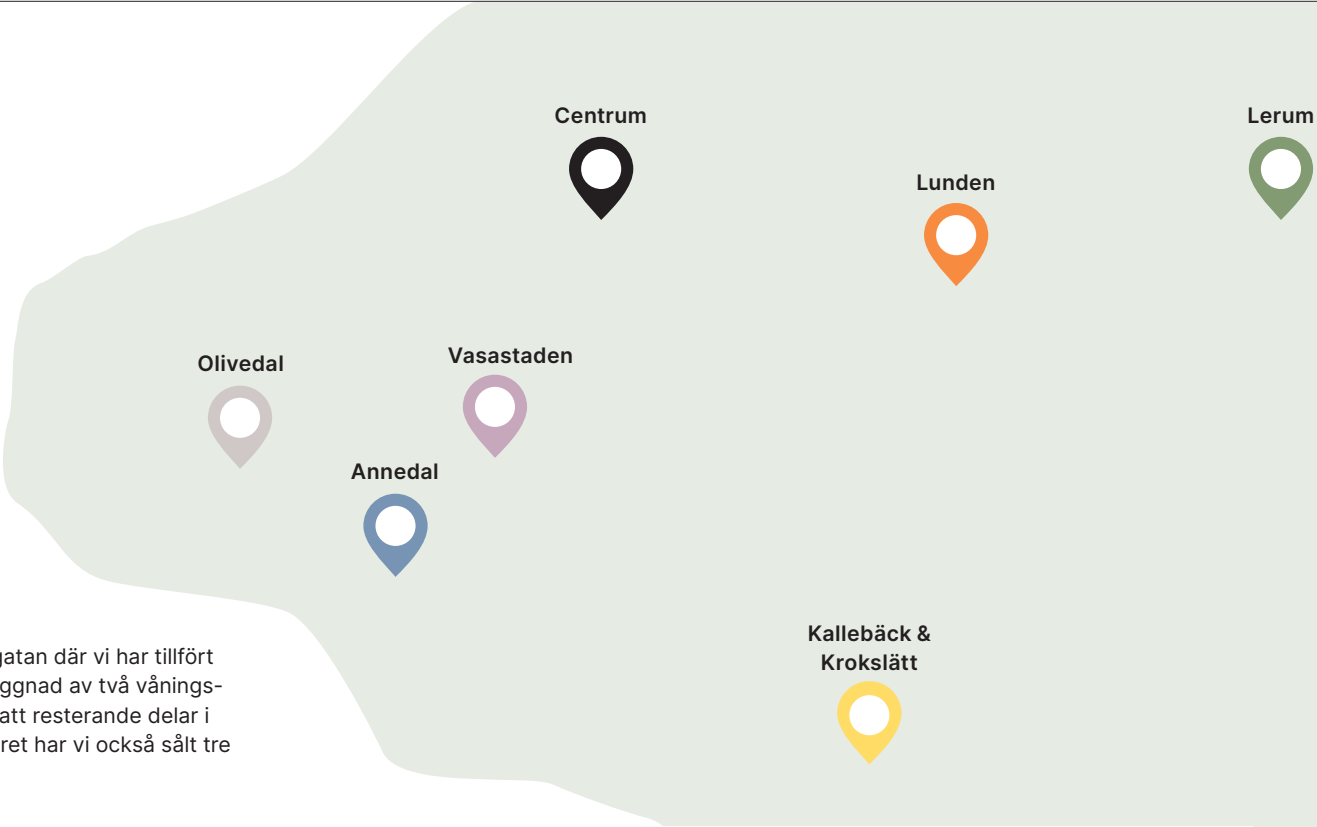


GÖTEBORG OCH LERUM FÖRDELNING
ANTAL FASTIGHETER PER OMRÅDE



BESTÅND I GÖTEBORG OCH LERUM,
PER 2022-12-31

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	28	29 827
Lerum	5	17	157	22 688
Lunden	22	880	150	82 109
Olivedal	3	344	31	24 168
Vasastaden	3	226	7	16 615
Totalsumma	42	2 222	419	212 017



Värdering av beståndet

Varje år genomförs en intern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Vid årsskiftet uppgick det totala marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd till 11 696 Mkr.

Den interna marknadsvärderingen baseras på den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga under en 10-årsperiod, i kombination med ett marknadsmässigt 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 2,33–5,75 procent och för kommersiella fastigheter i intervallet 4,52–7,99 procent.

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

KONCERNENS FASTIGHETER

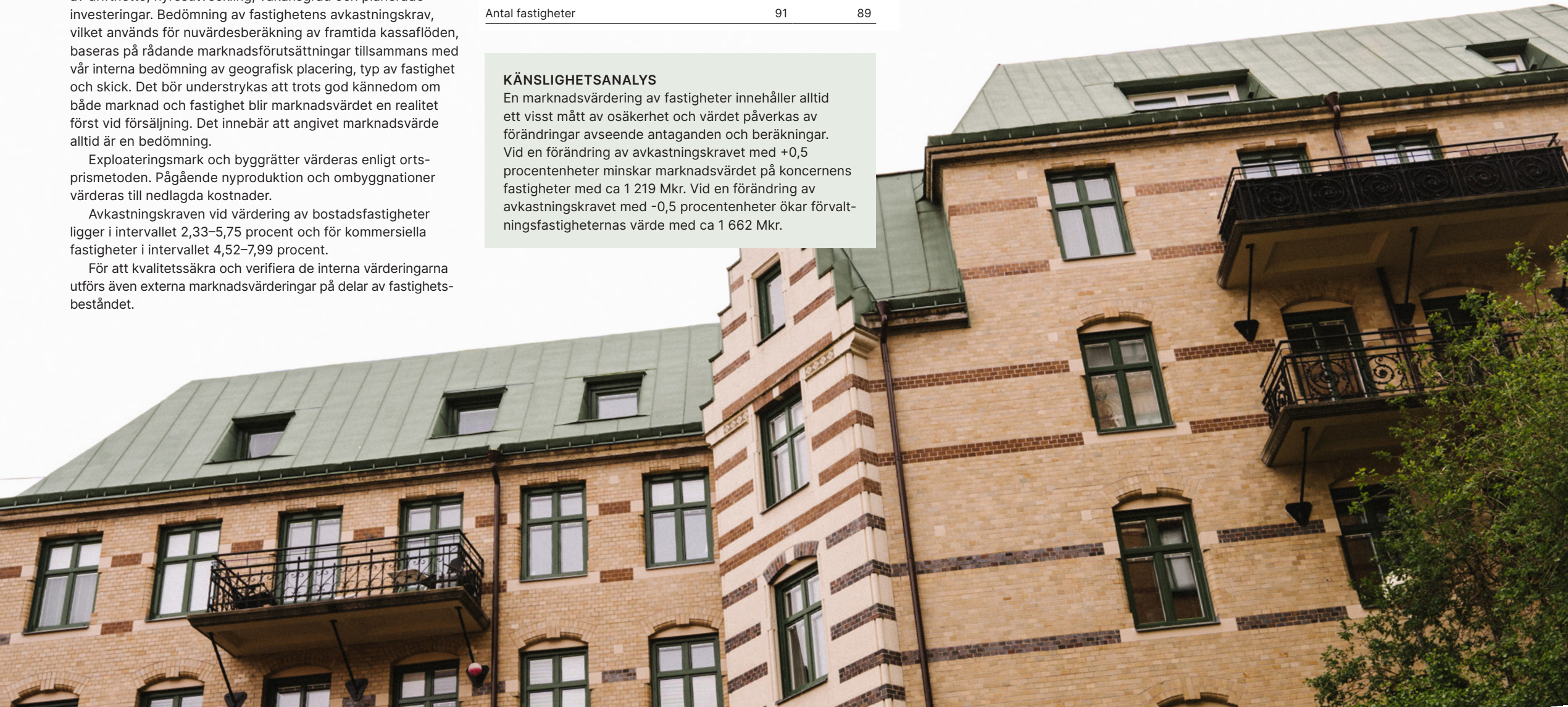
	2022	2021
Yta totalt, m²	348 600	339 800
Yta bostäder, m²	232 600	225 000
Yta lokaler, m²	116 000	114 800
Antal bostäder	3 366	3 251
Antal lokaler	699	647
Antal fastigheter	91	89

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 1 219 Mkr. Vid en förändring av avkastningskravet med -0,5 procentenheter ökar förvaltningsfastigheternas värde med ca 1 662 Mkr.

ÖVERVÄRDE FASTIGHETER

Fastigheter redovisas i balansräkningen till bokfört värde. Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det bokförda värdet, övervärdet, före uppskjuten skatt uppgår till 7 030 Mkr.



Fastighetsförteckning

Exklusive exploateringsfastigheter och övrig mark.

Fast.beteckning	Adress	Bygg/Omb.år	Tax.v Tkr	Total yta (m²)	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m²) lägenheter	Yta (m²) lokal	Garage- platser
GÖTEBORG									
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	22 406	155	28	12 563	9 843	209
Lorensberg 10:5	Viktor Rydbergsg 14	1929/2005	27 200	766	-	7	-	766	7
Lunden 16:20	S:t Paulgatan 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	4 963	41	17	3 501	1 462	104
Lunden 16:25	S:t Pauligatan 1, Mäster Johansgatan 8, 12	1972/2022	109 342	6 235	38	15	3 583	2 652	50
Lunden 17:19	S.t Pauligatan 6-16	1965/2021	143 271	6 295	60	7	5 449	846	-
Lunden 17:21	Danska vägen 86-96	1966	171 600	10 484	49	7	5 112	5 372	217
Lunden 17:22	Danska vägen 84	1965/2021	102 022	4 300	50	12	3 564	736	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, Pärlistickaregatan 2	1940/1977	28 787	1 137	17	4	1 033	104	-
Lunden 25:26	Pärlistickaregatan 4	1939/1975	16 949	639	12	2	568	71	-
Lunden 3:4	Platågatan 4	1963	17 906	933	22	-	933	-	4
Olivedal 27:11	Jungmansgatan 31-33	1973/2017	265 657	10 210	176	6	10 121	89	112
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	Redbergsvägen22-42, L:a Redbergsgatan 2	1982	464 800	19 099	192	18	14 523	4 576	178
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 Tkr	Total yta (m²)	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m²) lägenheter	Yta (m²) lokal	Garage- platser
forts. Göteborg									
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
Totalt Göteborg			5 139 603	189 329	2 205	262	149 886	39 443	1 691

LERUM

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	52
Hallsås 2:261	Åsenvägen 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	15 047	-	130	-	15 047	37
Totalt Lerum			138 777	22 688	17	157	1 176	21 512	114

Totalt Göteborg och Lerum			5 278 380	212 017	2 222	419	151 062	60 955	1 805
---------------------------	--	--	-----------	---------	-------	-----	---------	--------	-------

KÄVLINGE

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	-
Totalt Kävlinge			52 390	8 005	0	30	0	8 005	0

KUNGSBACKA

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	871 414	41 298	-	140	-	41 298	-
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	13 682	1 056	14	1	906	150	-
Kolla 5:15	Kollavarvsvägen 10-18	2012/2013/2017	32 438	1 570	-	4	-	1 570	-
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 Tkr	Total yta (m²)	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m²) lägenheter	Yta (m²) lokal	Garage- platser
forts. Kungsbacka									
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	67
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	-	10 510	87	36	5 762	4 748	87
Valand 13	Valands Promenad 2, Kungsgatan 2-4	2022	-	3 292	51	5	2 997	295	-
Valand 14	Majblommans plats	1940	-	330	-	1	-	330	-
Valand 4	Borgmästaregatan 8	1953/99	10 988	2 319	-	6	-	2 319	-
Valand 7	Valands Promenad 3, Kungsgatan 6	2019	-	4081	-	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	108
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	4 014	56	3	3 996	18	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	6 423	86	4	6 354	69	142
Varla 9:44	Teknikgatan 2-10	1986	23 600	3 374	-	10	-	3 374	-
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, Dragstedtsgatan 1-4, Smeagatan 1-3	1992	101 427	5 402	54	-	5 402	-	62
Totalt Kungsbacka			3 710 506	257 205	2 287	500	163 169	94 036	2 619
Totalt koncernen inklusive 50% av Aranäs AB:s fastighetsbestånd			7 186 023	348 624	3 366	699	232 647	115 978	3 115

05



Finansiell redovisning

- 41 Förvaltningsberättelse
- 43 Koncernen
- 46 Moderbolaget
- 50 Tilläggsupplysningar
- 53 Noter
- 61 Underskrifter
- 62 Revisionsberättelse

Övrigt

- 64 Definitioner
- 64 Kontakt



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Ernst Rosén AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31. 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 348 600 kvm, varav 67 procent utgörs av 3 366 bostäder.

Moderbolaget Ernst Rosén AB med fastighetsägende dotterföretag äger och förvaltar fastigheter belägna i de centrala delarna av Göteborg, Lerum och Kungälv. 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.

Under 2022 har renoverings- och underhållsprojekt pågått inom fastighetsförvaltningen i enlighet med lagd planering. Renoveringen av koncernens fastigheter i stadsdelen Lunden har fortsatt och i slutet av 2022 färdigställdes fastigheten på Sankt Pauligatan 1. Projektet med att byta fönster, tak och balkonger på ett antal fastigheter i Annedal i Göteborg som inleddes 2020 slutfördes i början av 2022. På grund av den under året förhöjda osäkerheten kring leveranser och materialpriser har planerade renoverings- och underhållsprojekt pausats i väntan på mer normaliserade förhållanden.

Påbyggnationen och renoveringen av Jungmansgatan 31-33, en fastighet byggd 1973, som inleddes 2021 har pågått under hela året. Inflyttning har skett löpande och projektet är nu slutfört. Fastigheten har byggts på med två våningar innehållande 38 nya lägenheter och 112 befintliga lägenheter har fått sina badrum renoverade. Fönster har bytts ut, balkonger och fasad renoverats och en helt ny gård skapats. Därutöver har bergvärme och solceller installerats.

Återställandet av fastigheten på Övre Husargatan efter explosionen hösten 2021 har pågått under hela året. Hyresgäster i två av de tre uppgångar som fick omfattande skador har kunnat flytta tillbaka under året och den sista uppgången kommer vara klar för inflyttning under våren 2023.

Byggnationen av bostadsrättsföreningen Oscars på Marstrand har fortsatt under året och löper på enligt plan. Byggnationen består av sex olika byggnader innehållande 22 bostadsrätter och samtliga bostadsrätter är sålda. Inflyttning beräknas ske enligt plan.

Försäljning har även skett av tre mindre markfastigheter i Lerum.

Aranäs AB är till hälften ägt av Ernst Rosén-koncernen och äger, utvecklar och förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungälv. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 257 200 kvm, fördelade på 51 fastigheter. Aranäs är Kungälvskas största privata fastighetsägare och bostadsbeståndet omfattar 2 287 lägenheter och de kommersiella ytorna uppgår till drygt 94 000 kvm där Kungälvsmässan Köpcentrum, med intilliggande kontorsbyggnad, utgör närmare hälften av ytan. Efterfrågan på butikslokaler i Kungälvsmässan är i nivå med tidigare år där osäkerhet på marknaden lett till längre beslutsprocesser. I kvarteret Valand i centrala Kungälv planerar och projekterar Aranäs för att bygga moderna bostads- och kontorsfastigheter med inslag av butiker. Området kommer att innehålla ca 300 lägenheter, cirka 13 000 kvm handels- och kontorsyta samt ett parkeringshus. Under 2022 har två av projekten slutförts, fastigheterna Valand 11 och Valand 13.

Det helägda dotterföretaget Nääs Fabriker äger och förvaltar fastigheten Tollared 5:1. I de kulturhistoriska byggnaderna på området äger och driver Nääs Fabriker en framgångsrik hotell- och konferensanläggning med 81 hotellrum. Verksamhetsåret 2022 inleddes med pandemirestriktioner men efter att restriktioner släpptes har hotell- och konferensanläggningen haft ett år med stark efterfrågan och resultatmässigt det bästa året sedan hotellet öppnade 2007. Under hösten inleddes ett ombyggnadsprojekt för att tillföra ytterligare restaurangplatser då ett ökande antal gäster och besökare inneburit en högre efterfrågan. På området bedriver även ett 80-tal externa lokalhyresgäster verksamheter i ett flertal olika branscher.

Ernst Rosén AB avtalade i april 2022, tillsammans med övriga delägare, om en försäljning av aktierna i Flodén Byggnadspartners AB, ägare till Flodén Byggnads AB, till ByggPartner Holding AB. ByggPartner Gruppen AB som är noterad på Nasdaq First North Premier tillträdde aktierna 1 juli 2022. Köpeskillingen betalades dels med likvida medel, dels genom betalning med aktier i ByggPartnerGruppen och Ernst Rosén AB är sedan 1 juli ägare till 6,48 procent av aktierna i ByggPartner Gruppen AB. Vid årsskiftet stod aktiekursen i 30,3 kr per aktie vilket är lägre än den kurs aktierna förvärvades till, 48 kr per aktie och innehavet har nedvärderats med 20 Mkr i bokslutet. I köpeavtalet finns en tilläggsköpeskillning på maximalt 50 Mkr som kan komma att utges baserat på resultatutveckling i Flodén Byggnads AB under 2022 och 2023. Då marknadssituationen 2023 är osäker bedöms möjligheten att erhålla en tilläggsköpeskillning låg. Försäljningen av aktierna i Flodén Byggnads AB har gett en koncernmässig realisationsvinst om 85 Mkr.

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, förvärvades av Ernst Rosén i slutet av 2020 och under 2022 har arbetet med att höja standarden på anläggningen fortsatt. Barsebäck Resort består av två 18-hålsbanor, en 9-håls korthålsbana samt en hotell- och konferensanläggning. Barsebäcks golfbana är en av de mer kända i Sverige och flera internationella stortävlingar har arrangerats på banan, bland annat Scandinavian Masters och Solheim Cup. Kvaliteten

på golfbanan är hög och standarden höjdes i klubbhus, shop och övningsområde inför säsongen. Renoveringen av anläggningens 18 radhus slutfördes under 2022 och i april övernattade de första gästerna. Anläggningens hotellrum, radhus och konferens är nu färdigrenoverade och tagna i bruk.

I koncernen ingår Vallda Golf & Country Club i Kungsbacka söder om Göteborg. I maj 2022 tecknades avtal om att förvärva restaurangverksamheten som bedrivits i bolagets lokaler. Restaurangverksamhet i egen regi blir ett naturligt komplement till övrig verksamhet och övertaget sker i början av 2023.

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.

Under 2022 steg den globala inflationen kraftigt och i Sverige nådde inflationen nivåer som inte setts på decennier. Sämre finansieringsmöjligheter och -villkor, högre räntor och en stigande kostnadsbild är några konsekvenser som fastighetsmarknaden mött under året. Ernst Rosén-koncernen har i många år arbetat för att kunna möta en situation som denna. Skuldportföljen har en större andel fast ränta vilket medför att de högre räntorna slår igenom med eftersläpning och det ger tid för anpassning till högre finansieringskostnader. Tack vare långsiktiga relationer med våra kreditgivare, i kombination med starka nyckeltal, har marknadsmässiga villkor på de refinansieringar som skett under året kunnat säkerställas. Med en belåningsgrad på cirka 34 procent av marknadsvärdet är bedömningen att koncernen står finansiellt stark även i tider av högre räntor och lägre fastighetsvärderingar.

Stigande el- och energipriser har drabbat såväl privata som kommersiella fastighetsägare under året. En hög andel av koncernens elavtal är bundna till och med hösten 2023 vilket har inneburit att koncernen än så länge inte drabbats så hårt av de stigande elpriserna. Priset på fjärrvärme har inte sett samma extrema prisökningar som på el-området vilket medfört att kostnadsökningarna inte varit så stora.

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.

Under 2022 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.

Som en stor aktör inom fastighetsbranschen har koncernen ett ansvar för hyresgästernas boende, medarbetare, samhället koncernen verkar inom och brukandet av planetens resurser. Med utgångspunkt i den globala omställningsagendan är en ny hållbarhetsstrategi framtagen och arbetet består av ett ramverk med tre strategiska hållbarhetsområden som visar på ekonomisk, miljömässig och social påverkan. Ramverket fungerar som en vägvisare för det kort- och långsiktiga hållbarhetsarbetet och ska under kommande år konkretiseras ytterligare för att sedan implementeras i verksamheten.

Med ett lågt belånat fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltat med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operationella och strategiska risker som låga men inflations- och ränteutvecklingen under året har påverkat koncernen och utvecklingen följs noga. Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen och för närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga effekterna av konflikten. 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	343 211 741
Årets vinst	173 093 896
	516 305 637
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 133,33 kr per aktie, totalt	40 000 000
i ny räkning överförs	476 305 637
	516 305 637

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)	2022	2021	2020	2019
Koncernen				
Nettoomsättning	1 058 225	1 148 700	1 314 948	1 319 951
Resultat efter finansiella poster	138 079	64 259	260 528	153 867
Avkastning på eget kapital	15%	7%	32%	22%
Soliditet	17%	17%	18%	16%
Soliditet justerad	52%	53%	55%	56%
Balansomslutning	5 477 203	5 445 234	4 938 932	4 528 368
Antal anställda	244	258	210	199

Moderföretaget

Nettoomsättning	46 467	46 195	46 317	45 602
Resultat efter finansiella poster	143 797	18 395	-33 104	-4 800
Avkastning på eget kapital	30%	5%	-	-
Soliditet	26%	19%	18%	18%
Balansomslutning	2 099 618	2 204 749	1 995 227	2 044 081
Antal anställda	37	39	43	39

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 36.

Koncernens resultaträkning

	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Hysesintäkter	1	505 399	475 129
Övrig nettoomsättning	2	552 826	673 571
Fastighetskostnader	3	-214 678	-203 286
Rörelsekostnader, övrig verksamhet		-481 352	-562 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-121 385	-105 629
Bruttoresultat		240 810	277 409
Fastighetsförsäljning		7 662	1 995
Administrationskostnader	4,7	-135 996	-180 840
Övriga rörelseintäkter		18 984	8 088
Resultat från andelar i intresseföretag	8	4 225	3 932
Rörelseresultat	5	135 685	110 584
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	85 158	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-11 943	8 241
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 016	239
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-71 837	-54 805
		2 394	-46 325
Resultat efter finansiella poster		138 079	64 259
Bokslutsdispositioner	12	65 000	65 000
Resultat före skatt		203 079	129 259
Skatt på årets resultat	13	-21 311	-23 441
Årets resultat		181 768	105 818
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		116 787	28 645
Minoritetsintresse		64 981	77 173

Koncernens balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	14	23 788	26 761
Andra immateriella tillgångar	15	26 150	21 742
		49 938	48 503
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16,32	4 046 921	3 563 103
Inventarier	17	43 797	46 437
Pågående nyanläggningar	18	619 816	749 387
		4 710 534	4 358 927
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	21,22	31 655	27 430
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	80 664	46 322
Andra långfristiga fordringar		414	414
		112 733	74 166
Summa anläggningstillgångar		4 873 205	4 481 596
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Handelsvaror		4 960	4 176
		4 960	4 176
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 732	105 636
Fordringar hos koncernföretag		85 667	70 195
Övriga fordringar		44 943	36 058
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	25	0	49 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	13 766	15 719
		160 108	277 025
Kassa och bank		438 930	682 437
Summa omsättningstillgångar		603 998	963 638
SUMMA TILLGÅNGAR		5 477 203	5 445 234

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	27	30 000	30 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		897 876	827 578
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		927 876	857 578
Minoritetsintresse		402	62 500
		928 278	920 078
Avsättningar	28		
Avsättningar för pensioner		512	512
Uppskjuten skatteskuld		231 993	215 085
Övriga avsättningar		0	3 984
		232 505	219 581
Långfristiga skulder	29,34		
Skulder till kreditinstitut		2 689 097	3 169 643
Övriga skulder		59 831	59 749
		2 748 928	3 229 392
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29,34	1 340 159	713 615
Leverantörsskulder		53 885	143 978
Aktuella skatteskulder		370	4 371
Övriga skulder		29 866	54 299
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		0	29 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	143 212	130 455
		1 567 492	1 076 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 477 203	5 445 234

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapitel	Eget annat kap. inkl. årets res.	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2021-01-01	30 000	820 861	55 760	906 621
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Inlösen aktier	0	-1 937	0	-1 937
Transaktion med minoritet	0	-15 837	-9 162	-24 999
Lämnad utdelning	0	-4 392	0	-4 392
Omräkningsdifferenser	0	238	19	257
Uttag/insättning handelsbolag	0	0	-61 290	-61 290
Årets resultat	0	28 645	77 173	105 818
Utgående balans 2021-12-31	30 000	827 578	62 500	920 078
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Transaktion med minoritet	0	-16 549	-26 171	-42 720
Försäljning minoritet	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
Utgående balans 2022-12-31	30 000	897 876	402	928 278

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		135 685	110 584
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		135 740	118 894
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar m.m.		-4 312	-2 467
Resultat från intresseföretag		-4 225	-3 932
Övriga avsättningar		0	4 239
		262 888	227 318
Finansiella intäkter		12 264	8 480
Finansiella kostnader		-71 837	-54 805
Betald inkomstskatt		-4 323	-11 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		198 992	169 692
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning av varulager m.m		-784	-2 073
Ökning av rörelsefordringar		-1 944	-86 411
Ökning av rörelseskulder		38 783	4 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten		235 047	86 137
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Försäljning av dotterföretag		-51 992	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-492 316	-767 239
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		14 254	4 769
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-2 185	185 309
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-6 408	-3 742
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-538 647	-580 903

	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Upptagna lån		210 000	552 750
Amortering av skuld		-64 000	-83 150
Utbetald utdelning		-43 187	-4 392
Transaktion med minoritet		-42 720	-24 999
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		60 093	440 209
Årets kassaflöde		-243 507	-54 557
Likvida medel vid årets början		682 437	736 994
Likvida medel vid årets slut		438 930	682 437

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Hysesintäkter	1	46 467	46 195
Fastighetskostnader	3	-41 496	-38 606
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-4 912	-4 787
Bruttoresultat		59	2 802
Administrationskostnader	4,7	-50 568	-55 369
Rörelseresultat	5,6	-50 509	-52 567
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag	8	4 225	3 932
Resultat från andelar i koncernföretag	9	219 434	74 023
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	-20 011	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 825	8 920
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-19 167	-15 913
		194 306	70 962
Resultat efter finansiella poster		143 797	18 395
Bokslutsdispositioner	12	39 601	39 757
Resultat före skatt		183 398	58 152
Skatt på årets resultat	13	-10 304	-11 668
Årets resultat		173 094	46 484



Moderföretagets balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16,32	162 183	161 846
Inventarier	17	6 687	7 014
Pågående nyanläggningar	18	2 273	750
		171 143	169 610
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19,20,33	913 437	921 117
Andelar i intresseföretag	21,22	31 655	27 430
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	34 123	10
Fordringar hos koncernföretag	24	479 080	497 616
		1 458 295	1 446 173
Summa anläggningstillgångar		1 629 438	1 615 783
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		554	11
Fordringar hos koncernföretag		223 331	166 580
Aktuell skattefordran		971	0
Övriga fordringar		276	2 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	603	1 792
		225 735	170 427
Kassa och bank		244 445	418 539
Summa omsättningstillgångar		470 180	588 966
SUMMA TILLGÅNGAR		2 099 618	2 204 749

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	27	30 000	30 000
Reservfond		6 000	6 000
		36 000	36 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	35	343 212	326 728
Årets resultat		173 094	46 484
		516 306	373 212
		552 306	409 212
Avsättningar	28		
Uppskjuten skatteskuld		117 677	107 373
		117 677	107 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29,34	297 398	623 397
Skulder till koncernföretag	30	186 660	218 396
Övriga skulder	29	15 500	15 500
		499 558	857 293
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29,34	446 311	350 312
Leverantörsskulder		6 078	7 280
Skulder till koncernföretag		461 192	450 532
Aktuella skatteskulder		0	3 243
Övriga skulder		1 312	2 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	15 184	17 333
		930 077	830 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 099 618	2 204 749

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapitel	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2021-01-01	30 000	6 000	300 749	25 979	362 728
Överföring resultat föregående år	0	0	25 979	-25 979	0
Årets resultat	0	0	0	46 484	46 484
Utgående balans 2021-12-31	30 000	6 000	326 728	46 484	409 212
Överföring resultat föregående år	0	0	46 484	-46 484	0
Transaktioner med ägare:					
Lämnad utdelning	0	0	-30 000	0	-30 000
Årets resultat	0	0	0	173 094	173 094
Utgående balans 2022-12-31	30 000	6 000	343 212	173 094	552 306

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-50 509	-52 567
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 182	6 123
Resultat vid försäljning av anläggningstillgång	60	0
	-44 267	-46 444
Erhållen utdelning	44 350	6 604
Finansiella kostnader	-18 492	-15 211
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 409	-55 051
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	85 481	864
Minskning av rörelseskulder	-19 378	66 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 694	12 401
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 036	-15 375
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	2 260	986
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-42 720	-24 999
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	88 708	3 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	38 212	-36 388
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	60 000	93 000
Amortering av skuld	-290 000	0
Utbetald utdelning	-30 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-260 000	93 000
Årets kassaflöde	-174 094	69 013
Likvida medel vid årets början	418 539	349 526
Likvida medel vid årets slut	244 445	418 539

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 intresseföretag 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, lätnadsregeln 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 lagstadsats. 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 upparbetning

Koncernen tillämpar aktiveringsmodellen vilket innebär att arbetet med att ta fram en internt upparbetad 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 bety- dande 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 markinven- tarier	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 anskaff- ningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräk- ningen 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 förpliktelserna 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 redovi- sas 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 netto- försäljningsvärdet avses varornas beräknade försäljningspris, minskat med försäljningskostnader. Den valda värderings- metoden 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 avkast- ningsvärdering, vilket innebär att varje fastighets driftsnetto divideras med avkastningskravet för respektive fastighet. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,33 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 företagets andel av handelsbolagets resultat. Vid negativt värde redovisas inne- havet som långfristiga skulder till koncernföretag.

Noter

Not 1 Hyresintäkternas fördelning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Bostäder	351 013	326 721	36 375	35 012
Kommersiella lokaler	154 386	148 408	10 092	11 183
	505 399	475 129	46 467	46 195

Not 2 Övrig nettoomsättning

Övrig nettoomsättning fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen	
	2022	2021
Byggnadsrörelse	362 453	529 538
Hotell och konferensanläggning	112 658	93 166
Golfanläggning	77 715	50 867
	552 826	673 571

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Driftskostnader	-161 227	-151 207	-35 664	-33 043
Underhåll och reparation	-36 173	-35 244	-4 150	-4 054
Fastighetsskatt	-17 278	-16 835	-1 682	-1 509
	-214 678	-203 286	-41 496	-38 606

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Deloitte				
Revisionsuppdraget	1 629	1 745	1 181	1 081
Övriga tjänster	24	20	24	20
	1 653	1 765	1 205	1 101
PWC				
Revisionsuppdraget	521	434	0	0
Övriga tjänster	65	49	0	0
	586	483	0	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2022		2021	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Medelantalet anställda				
Moderföretaget	37	54%	39	56%
Dotterföretag	207	61%	219	64%
Totalt koncernen	244	60%	258	63%

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Löner och andra ersättningar				
Styrelse och VD	14 908	16 759	83 331	8 201
Övriga anställda	111 984	138 307	18 934	21 396
	126 892	155 066	27 265	29 597
Sociala avgifter och pensionskostnader				
Pensionskostnader för styrelse och VD	4 307	3 198	2 256	2 192
Pensionskostnader övriga anställda	11 654	16 450	3 398	4 673
Övriga sociala kostnader	42 994	47 050	8 588	9 243
	58 955	66 698	14 242	16 108

VD har rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida.

forts. Not 5 Anställda och personalkostnader
Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Andel män i styrelsen	73%	83%	83%	83%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	42%	53%	17%	20%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra före- tag inom koncernen	2%	6%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncerne	1%	5%

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Byggnader	-118 732	-103 106	-4 912	-4 787
Inventarier	-12 035	-10 815	-1 270	-1 336
Goodwill	-2 973	-2 973	0	0
Varumärke	-2 000	-2 000	0	0
	-135 740	-118 894	-6 182	-6 123

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetskostnader	-121 385	-105 629	-4 912	-4 787
Rörelsekostnader, övrig verksamhet	-4 973	-4 973	0	0
Administrationskostnader	-9 382	-8 292	-1 270	-1 336
	-135 740	-118 894	-6 182	-6 123

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Årets resultatandel	4 225	3 932	4 225	3 932
	4 225	3 932	4 225	3 932

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat från försäljning aktier	85 158	0	56 192	0
Återföring tidigare gjorda nedskrivningar	0	0	19 230	0
Utdelning	0	0	84 350	17 604
Resultatandel från kommandit- och handelsbolag	0	0	59 662	56 419
	85 158	0	219 434	74 023

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	11 248	8 241	0	0
Nedskrivningar	-23 191	0	-20 011	0
	-11 943	8 241	-20 011	0

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter	-71 837	-54 805	-19 167	-15 913
	-71 837	-54 805	-19 167	-15 913

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Lämnat koncernbidrag	0	0	-27 140	-29 180
Erhållet koncernbidrag	65 000	65 000	66 741	68 937
	65 000	65 000	39 601	39 757

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	-4 323	-15 211	0	-3 910
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-16 988	-8 230	-10 304	-7 758
Summa redovisad skatt	-21 311	-23 441	-10 304	-11 668
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	203 079	129 259	183 398	58 152
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6 %):	41 834	26 627	37 780	11 979
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig intäkt	-17 543	-2 466	-29 016	-3 626
Minoritetens andel av skattepliktigt resultat i handelsbolag	-12 668	-12 626	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	10 655	4 522	8 855	2 755
Skatt hänförlig till tidigare års resultat	0	3 910	0	3 910
Övriga skattemässiga justeringar	-968	3 474	-7 315	-3 350
Redovisad skatt	21 311	23 441	10 304	11 668
Effektiv skattesats	10,5%	18,1%	5,6%	20,1%

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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 734	29 734	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 734	29 734	0	0
Ingående avskrivningar	-2 973	0	0	0
Årets avskrivningar	-2 973	-2 973	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 946	-2 973	0	0
Utgående redovisat värde	23 788	26 761	0	0

Not 15 Andra immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Varumärke				
Ingående anskaffningsvärden	20 000	20 000	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0	0	0
Ingående avskrivningar	-2 000	0	0	0
Årets avskrivningar	-2 000	-2 000	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 000	-2 000	0	0
Utgående redovisat värde	16 000	18 000	0	0
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten				
Ingående anskaffningsvärden	3 742	0	0	0
Årets anskaffningar	6 408	3 742	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 150	3 742	0	0
Utgående redovisat värde	10 150	3 742	0	0

Not 16 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 670 957	4 280 802	235 694	224 248
Årets anskaffningar	110 790	264 910	4 499	11 446
Försäljningar/utrangeringar	-9 528	-8 819	0	0
Omklassificeringar	499 954	134 064	750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 272 173	4 670 957	240 943	235 694
Ingående avskrivningar	-1 085 611	-988 184	-73 848	-69 061
Försäljningar/utrangeringar	1 334	5 679	0	0
Årets avskrivningar	-118 732	-103 106	-4 912	-4 787
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 203 009	-1 085 611	-78 760	-73 848
Ingående uppskrivningar	5 850	5 850	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 850	5 850	0	0
Ingående nedskrivningar	-28 093	-28 093	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-28 093	-28 093	0	0
Utgående redovisat värde	4 046 921	3 563 103	162 183	161 846
<i>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</i>				
Redovisat värde	4 046 921	3 563 103	162 183	161 846
Verkligt värde	11 696 447	11 768 111	1 070 068	1 281 746

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 2,33 procent - 7,99 procent.

Not 17 Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	147 557	133 411	17 344	16 791
Årets anskaffningar	11 788	25 271	3 153	2 708
Försäljningar/utrangeringar	-12 738	-11 125	-4 326	-2 155
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	146 607	147 557	16 171	17 344
Ingående avskrivningar	-101 120	-100 605	-10 330	-10 634
Försäljningar/utrangeringar	10 345	10 300	2 116	1 640
Årets avskrivningar	-12 035	-10 815	-1 270	-1 336
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 810	-101 120	-9 484	-10 330
Utgående redovisat värde	43 797	46 437	6 687	7 014

Not 18 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	749 387	404 730	750	0
Omklassificeringar	-499 954	-134 064	-750	0
Investeringar	370 383	478 721	2 273	750
Redovisat värde vid periodens slut	619 816	749 387	2 273	750

Not 19 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	999 327	974 328
Årets anskaffningar/ aktieägartillskott	42 720	24 999
Försäljning	-69 630	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	972 417	999 327
Ingående nedskrivningar	-78 210	-78 210
Återförda nedskrivningar	19 230	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-58 980	-78 210
Utgående redovisat värde	913 437	921 117

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
Brf Oscars på Marstrand	769638-5348	Kungälv				
Marstrand Turisthotell AB	556003-3879	Göteborg				
Ernst Rosén Holding AB	556789-7722	Göteborg				
Ernst Rosén Partner AB	556789-7730	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1	556971-3307	Göteborg				
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				
Vallda 20:3 Fastigheter AB	559169-2768	Kungsbacka				
Barsebäcks Golf & Country Club AB	556047-3125	Löddeköpinge				
Järavallens 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				
Ernst Rosén Projektutveckling AB	556876-4525	Göteborg	100%	100%	500	2 050
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
						913 437

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 Engelbrektsgatan 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 Laggarns väg i Lerum, 916895-4049
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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 430	23 498	27 430	23 498
Årets resultatandel	4 225	3 932	4 225	3 932
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 655	27 430	31 655	27 430
Utgående redovisat värde	31 655	27 430	31 655	27 430

Not 22 Specifikation av andelar i intresseföretag

	Org.nr.	Kapital-andel	Bokfört värde koncernen	Bokfört värde moderbolaget
Örgryte Bostadsaktiebolag & Co Kommanditbolag	957200-8887	20%	31 655	31 655
			31 655	31 655

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 322	279 922	10	10
Årets anskaffningar	57 534	16 205	54 124	0
Försäljningar	0	-249 805	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 856	46 322	54 134	10
Ingående nedskrivningar	0	-48 376	0	0
Årets nedskrivningar	-23 192	0	-20 011	0
Återförda nedskrivningar	0	48 376	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående redovisat värde	80 664	46 322	34 123	10

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	497 616	500 616
Amorteringar, avgående fordringar	0	0	-18 536	-3 000
Utgående redovisat värde	0	0	479 080	497 616

Not 25 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Uppdrag med successiv vinstavräkning		
Upparbetade intäkter	0	855 927
Fakturerat belopp	0	-806 510
Redovisat värde	0	49 417

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	10 365	4 923	0	277
Förutbetalda kostnader	3 401	10 796	603	1 515
	13 766	15 719	603	1 792

Not 27 Antal aktier

	2022-12-31 Kvotvärde	2021-12-31 Kvotvärde	2022-12-31 Antal	2021-12-31 Antal
Aktier	100	100	300 000	300 000
	100	100	300 000	300 000

Not 28 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser				
Belopp vid årets ingång	512	648	0	0
Årets avsättningar	0	0	0	0
Under året ianspråktaga belopp	0	-136	0	0
	512	512	0	0
Uppskjuten skatteskuld				
Belopp vid årets ingång	241 705	226 659	111 140	99 615
Årets avsättningar	20 034	18 707	15 608	13 821
Under året återförda belopp	-5 257	-3 661	-4 455	-2 296
	256 482	241 705	122 293	111 140
Uppskjuten skattefordran				
Belopp vid årets ingång	-26 620	-20 777	-3 767	0
Årets avsättningar	-4 032	-10 833	-849	-3 767
Under året återförda belopp	6 163	4 990	0	0
	-24 489	-26 620	-4 616	-3 767
Garantiåtaganden				
Belopp vid årets ingång	3 984	577	0	0
Årets avsättningar	0	3 984	0	0
Under året återförda belopp	-3 984	-577	0	0
	0	3 984	0	0

Not 29 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder				
Kortfristiga skulder				
Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 340 159	713 615	446 311	350 312
	1 340 159	713 615	446 311	350 312
Långfristiga skulder				
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	2 689 098	3 169 643	297 398	623 397
	2 689 098	3 169 643	297 398	623 397
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Övriga skulder	59 831	59 749	15 500	15 500
	59 831	59 749	15 500	15 500

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 1 340 (714) Mkr och i moderföretaget till 446 (350) Mkr. Planerad amortering uppgår till 0 kr då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 1,90 år (2,29 år)

Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,30 år (2,86 år)

Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 2,67 procent (1,51 procent). Koncernens snittränta under 2022 uppgår till 1,82 procent (1,60 procent).

Not 30 Långfristiga skulder koncernföretag

Skulden avser negativt eget kapital i handels- och kommanditbolag.

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	28 626	46 810	8 149	10 536
Upplupna räntekostnader	8 249	5 428	863	2 336
Förutbetalda hyresintäkter	55 138	47 414	4 616	4 013
Övriga poster	51 199	30 803	1 556	448
	143 212	130 455	15 184	17 333

Not 32 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar	4 119 948	3 950 804	771 349	983 505
	4 119 948	3 950 804	771 349	983 505
Säkerheter ställda för annat:				
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	412	412	0	0
	412	412	0	0
Summa ställda säkerheter	4 120 360	3 951 216	771 349	983 505

Not 33 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensförbindelser	0	600	0	600
Ansvar som bolagsman för handels- och kommanditbolags skulder	0	0	1 520 191	1 308 023
	0	600	1 520 191	1 308 623

Not 34 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 2 357 Mkr (2 244 Mkr) och för moderföretaget 1 360 Mkr (1 293 Mkr). Övervärden på derivatinstrumenten uppgick per balansdagen till 204 Mkr (-20 Mkr) för koncernen och 113 Mkr (-17 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 35 Disposition av vinst

	2022-12-31	2021-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	343 212	326 728
Årets vinst	173 094	46 484
	516 306	373 212
disponeras så att		
till aktieägare utdelas (133,33 kronor per aktie)	40 000	30 000
i ny räkning överföres	476 306	343 212
	516 306	373 212

Not 36 Nyckeltalsdefinitioner

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

Underskrifter

Göteborg 19 april 2023

Reine Rosén
Ordförande

Linda Pettersson
Verkställande direktör

Magnus Helgesson

Kamilla Kohn Rådberg

Johan Rosén

Per Rosén

Lars Thunberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 19 april 2023
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 2022-01-01 - 2022-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 41-61 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 2022 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 1-40 samt 64. 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. Risken 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 2022-01-01 - 2022-12-31 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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, vidtagna 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

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

Design och produktion: Narva i samarbete med Ernst Rosén
Foto: Stina Gränfors, Sofia Sabel, Getty Images, Shutterstock, Creative commons.
Omslag: Gyllensvärd & Co

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

