



Ernst Rosén

Årsredovisning 2025

01

Om Ernst Rosén

- 4 Det här är Ernst Rosén
- 5 Koncernens höjdpunkter
- 6 Finansiell översikt

04

Hållbarhetsrapport

- 42 Allmänna upplysningar
- 45 Miljömässigt ansvar
- 50 Socialt ansvar
- 52 Ansvarsfullt företagande

02

Kärnverksamheten

- 8 VD har ordet
- 10 Lunden
- 14 Omvärld och trender
- 15 Strategi
- 16 Värdeskapande
- 17 Hållbarhetsramverk
- 18 Organisation
- 23 Kunder
- 26 Fastigheter

05

Finansiell redovisning

- 54 Förvaltningsberättelse
- 56 Koncernen
- 60 Moderföretaget
- 63 Tilläggsupplysningar
- 66 Noter
- 75 Underskrifter
- 76 Revisionsberättelse
- 78 Definitioner
- 78 Kontakt

03

Koncernen

- 29 Intervju med koncernchef och CFO
- 30 Övriga bolag och verksamheter
- 35 Våra fastigheter
- 37 Fastighetsförteckning
- 40 Styrelsen





01

Om Ernst Rosén

- 4 Det här är Ernst Rosén
- 5 Koncernens höjdpunkter
- 6 Finansiell översikt


ERNSTROSEN

Det här är Ernst Rosén

Ernst Rosén är en familjeägd koncern med rötterna i Göteborg. Sedan starten 1952 har vi vuxit till en grupp av bolag som på olika sätt bidrar till människors vardag och till utvecklingen av de platser där vi verkar. Med lång erfarenhet inom fastighets- och destinationsutveckling skapar vi värde och bygger en stark grund för långsiktig hållbarhet och lönsamhet.

Inom kärnverksamheten äger, förvaltar och utvecklar Ernst Rosén 43 fastigheter med en total yta om 200 154 kvm. Beståndet består av 2 370 bostadshyresrätter, 294 kommersiella lokaler och 1 710 parkeringsplatser. Ungefär hälften av fastigheterna är belägna i områdena Lunden, Kallebäck samt Krokslätt, och den andra hälften i stadsdelarna Annedal, Olivedal samt Vasastaden. Ernst Rosén utvecklar också mark och fastigheter för nyproduktion av bostäder.

Inom destinationsutveckling skapar vi platser för möten, upplevelser och rekreation. Nääs Fabriker är ett av Sveriges mest uppskattade utflyktsmål och erbjuder hotell, kontor, restauranger och butiker. Barsebäck Resort förenar golf i hög klass med hotell, konferens och upplevelser, och Vallda Golf & Country Club är kända för sin fantastiska hedbana och sin restaurang. Våra destinationer breddar koncernens verksamhet och stärker vår roll som lokal aktör inom upplevelser.

Inom kärnverksamheten äger, förvaltar och utvecklar Ernst Rosén 43 fastigheter med en total yta om 200 154 kvm.

Koncernen omfattar även delägande i flera självständiga bolag inom olika verksamhetsområden. Aranäs Fastigheter, Kungsbackas största privata fastighetsägare, förvaltar cirka 2 000 hyresrätter och Kungsmässan Köpcentrum med omkring 100 butiker. Örgryte Bostad äger och förvaltar över 440 hyreslägenheter i Göteborg.

Med långsiktigt ägande och en bred verksamhet är ambitionen att Ernst Rosén ska vara en stabil aktör i regionen och fortsätta utveckla hållbara värden som består över tid – för våra kunder, besökare och samhällsutvecklingen i stort.

KONCERNEN

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

> Läs mer på sidorna 27–31.



NÄÄS FABRIKER



Barsebäck



Några av koncernens höjdpunkter 2025



Några av Sveriges bästa golfbanor

2025 utsågs Vallda Golf & Country Club för andra året i rad till Sveriges sjätte bästa golfbana enligt Svensk Golfs ranking. Och enligt Players First gästundersökning rankas Barsebäck Resort på plats 11 av 149 golfbanor i Sverige.

Läs mer om våra golfbanor på sida 31 och 32.

87,6 %

Ernst Roséns trygghetsindex fortsätter att öka och landar i år på 87,6 %.



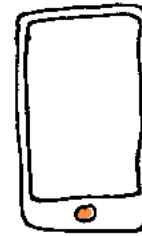
Golfstudio i världsklass

PGA of Sweden och Barsebäck Resort har fortsatt att stärka sitt samarbete genom invigningen av norra Europas mest moderna golfstudio på Performance Center. Det här är en satsning som ytterligare befäster Barsebäck Resorts position som en central plats för utvecklingen av svensk golf.



Unga Rosénare

- Genom initiativet Unga Rosénare samlar vi LIA-praktikanter från Fastighetsakademien och sommarjobbade ungdomar som bor i våra fastigheter.
- Ambitionen är både att erbjuda unga en första arbetslivserfarenhet och att samtidigt stärka vår lokala närvaro, den dagliga driften och tryggheten i våra kvarter.
- Intresset har ökat för varje år, och inför sommaren 2025 nådde vi rekordnivåer. Det stora söktrycket gjorde att vi valde att anställa fler än tidigare och dessutom bredda satsningen till att omfatta fler skollov under året.



89 %

Så många procent av våra hyresgäster har addat ner vår boendeapp – där vi samlar fler och fler funktioner för ett riktigt bra boende.

Läs mer om vår boendeapp på sida 23.

31 januari

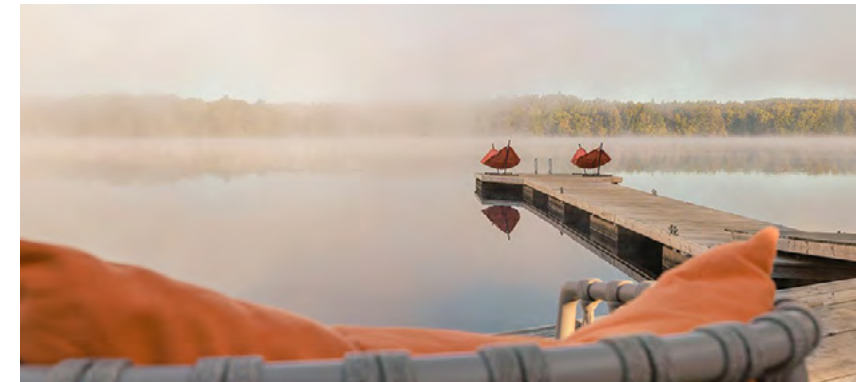
31 januari tog vi över de sex fastigheterna i Lunden som vi förvärvade i slutet av 2024.

Läs mer om Lunden på sida 10-13.

Försäljning av bestånd i Lerum



Under året har vi fortsatt att utveckla vårt fastighetsbestånd genom både avyttringar och strategiska förvärv. Försäljningen av fastigheterna i Lerum är ett led i arbetet med att fokusera beståndet geografiskt och skapa bättre förutsättningar för långsiktig förvaltning och utveckling.



Wellnäs på Nääs Fabriker

Med nio aktörer som samlas under konceptet Wellnäs har Nääs Fabriker idag ett brett utbud av tjänster som erbjuder behandlingar för bättre välmående i kropp och själ.

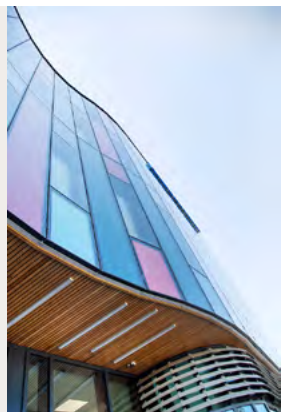
Läs mer om Nääs Fabriker på sida 30.

90,3 %

är Ernst Roséns genomsnittliga serviceindex för året. Det är en ökning med 1,6 procentenheter jämfört med 2024 och ett bevis på att vårt fokus på service och kvalitet i vardagen gör verklig skillnad. Den höga nivån gjorde att vi blev nominerade till Kundkristallen.

Omstrukturering av Aranäs

Under 2026 genomförs en omstrukturering av Aranäs Fastigheter, där ägarna Ernst Rosén och Ivar Kjellberg delar upp bolaget i två delar. Huvuddelen av fastighetsbeståndet överförs till de två ägarbolagen, medan ett mindre antal fastigheter, vissa markområden och köpcentrumet Kungsmässan fortsatt kommer att ägas gemensamt i ett separat bolag.



Finansiell översikt

- Total omsättning uppgick till **846 Mkr** (808).
- Hyresintäkterna uppgick till **630 Mkr** (596), vilket motsvarar en ökning med **5,6%**.
- Den uthyrningsbara ytan uppgick till **342 684 kvm** (349 353).
- Resultat före finansiella kostnader uppgick till **210 Mkr** (193) och resultat efter finansiella poster uppgick till **84 Mkr** (62).
- Pågående nyanläggningar på bokslutsdagen uppgick till **81 Mkr** (288).
- Förändring i marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick till **-135 Mkr** (467), motsvarande **-1,2%** (4,3).
- Räntebärande skulder uppgick till **4 016 Mkr** (3 939), och belåningsgraden i förhållande till marknadsvärde uppgick till **35,6%** (34,5).
- Snitträntan uppgick till **3,06%** (3,23), och genomsnittlig räntebindningstid uppgick till **3,3 år** (3,6).

Nyckeltal

	2025	2024
Total omsättning, Mkr	846	808
Hyresintäkter, Mkr	630	596
Uthyrningsgrad, %	96	97
Resultat efter finansiella poster, Mkr	84	62
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	11 280	11 416
Övervärde fastigheter, Mkr	6 554	6 697
Eget kapital justerat, Mkr	6 190	6 263
Soliditet justerad, %	51	52
Belåningsgrad justerad, %	35,6	34,5
Snittränta, %	3,06	3,23
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,6

För definitioner se sida 78.



02

Kärnverksamheten

- 8 VD har ordet
- 10 Lunden – lokalt, långsiktigt och i ständig rörelse
- 14 Omvärld och trender
- 15 Strategi
- 16 Värdeskapande
- 17 Hållbarhetsramverk
- 18 Organisation
- 23 Kunder
- 26 Fastigheter





Vår riktning — smarta beslut, långsiktighet och ett tydligt hjärta i allt vi gör.

2025 har varit ett år då Ernst Rosén tagit viktiga steg framåt – genom strategiska affärer, fortsatt utveckling och tydliga resultat. Ett år då långsiktiga förberedelser har gett konkret effekt, både i verksamheten och i kundupplevelsen.

Om jag ska beskriva 2025 med tre ord skulle jag säga utveckling, resultat och tillväxt. Under året har vi integrerat vårt nya bestånd i Lunden och därmed stärkt vår närvaro i området. Hyresgästerna i dessa fastigheter har snabbt blivit en del av Ernst Rosén – ett resultat av vårt långsiktiga arbete med att modernisera våra arbetssätt och utveckla våra digitala lösningar.

Fokuserade affärer och långsiktig strategi

Parallellt har vi sålt delar av vårt bestånd i Lerum. Under 2026 avser vi dessutom att införliva delar av Ernst Rosén-koncernens samägda bolag Aranäs i kärnverksamheten, vilket kommer att innebära en betydande tillväxt i vårt bestånd. Jag ser fram emot att fortsätta utveckla såväl våra fastigheter som vår förvaltning och våra arbetssätt.

Om 2024 handlade om att gå från vision till handling, har 2025 handlat om att se konkreta resultat av vårt arbete. På kundsidan ser vi hur serviceindex och trygghetsindex har stärkts från redan höga nivåer. Årets serviceindex uppgick till 90,3 vilket medförde en nominering till Kundkristallen – ett pris som årligen delas ut till Sveriges bästa hyresvärdar.

Den positiva utvecklingen är inte minst kopplad till våra satsningar på digitala tjänster och vårt fokus på fysisk, trygghetsskapande närvaro i områdena. Även vårt arbete med kultur och medarbetarutveckling ger tydliga resultat. Både vårt eNPS och vårt engagemangsindex uppgick till 87, siffror jag är väldigt stolt och glad över.

Vår långsiktiga strategi är att investera i smarta lösningar som skapar värde för både kunder, miljön och Ernst Rosén.

Ernst Rosén har också tagit viktiga och steg i arbetet för ökad miljömässig hållbarhet. Vi har brutit ner vår klimatfärdplan i tydliga mål för energianvändning, vattenförbrukning och avfallshantering fram till 2030, med åtgärder som följs upp år för år. Solcellsinstallationer och individuell mätning och debitering av vatten är två exempel på satsningar som både minskar vår klimatpåverkan och skapar en mer hållbar kostnadsstruktur över tid.

Tryggare områden genom närvaro och engagemang

Trygghet är ett annat område där vi arbetar långsiktigt och systematiskt. Våra löpande kundmätningar ger oss möjlighet att snabbt identifiera behov och agera på dem. Här spelar vår fysiska närvaro stor roll. Att våra fastighetsansvariga är synliga och tillgängliga bidrar både till den upplevda och den faktiska tryggheten i våra områden. Ett annat viktigt exempel är vår satsning på fler sommar- och lovjobbare från våra egna områden. Det skapar både stolthet och stärker det lokala engagemanget i våra kvarter.

Vår boendeapp har blivit en naturlig mötesplats där grannar kan knyta kontakter och hjälpa varandra. 89 procent av våra hyresgäster har laddat ner appen, vilket gör den till en

viktig kontaktyta mellan Ernst Rosén och de som bor i våra fastigheter.

Utmanande marknad och smartare utveckling

Den svenska fastighetsmarknaden är fortsatt utmanande, med breda kostnadsökningar i hela sektorn. Det är en situation som kräver kreativitet, ansvarstagade och tydliga prioriteringar. Vår långsiktiga strategi är att investera i smarta lösningar som skapar värde för både kunder, miljön och Ernst Rosén. Det kan handla om hur vi moderniserar vårt bestånd, men också om hur vi utvecklar organisationen och våra arbetssätt. Vi väljer investeringar med långsiktigt värde framför kortsiktiga besparingar, och det präglar våra beslut.

Ernst Rosén utvecklas snabbt, men grunden i vår affär är densamma. Vi vill förena affärsmässighet med omtanke och vara effektiva, utvecklingsinriktade och lösningsfokuserade – alltid med närvaro, ansvar och vilja att göra skillnad. Det är när allt detta samspelar som vi blir som bäst. Och det är i den riktningen vi fortsätter att bygga framtidens Ernst Rosén: med smarta beslut, långsiktighet och ett tydligt hjärta i allt vi gör.

→ VISION

Nyskapande livsmiljöer med hjärtat och människan i centrum.

→ MISSION

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

→ AFFÄRSIDÉ

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



Lunden

— lokalt, långsiktigt och i ständig rörelse

Lunden är ett av Ernst Roséns största områden, med över hälften av vårt bostadsbestånd samlat inom samma stadsdel. Det gör Lunden till en central del av vårt dagliga arbete och ger goda förutsättningar att arbeta långsiktigt, vara närvarande och utveckla kvarteren i takt med vardagen.

Här berättar vi om vårt engagemang och arbete i Lunden, och hur vi utvecklat våra fastigheter och kvarter under året som gått.

25

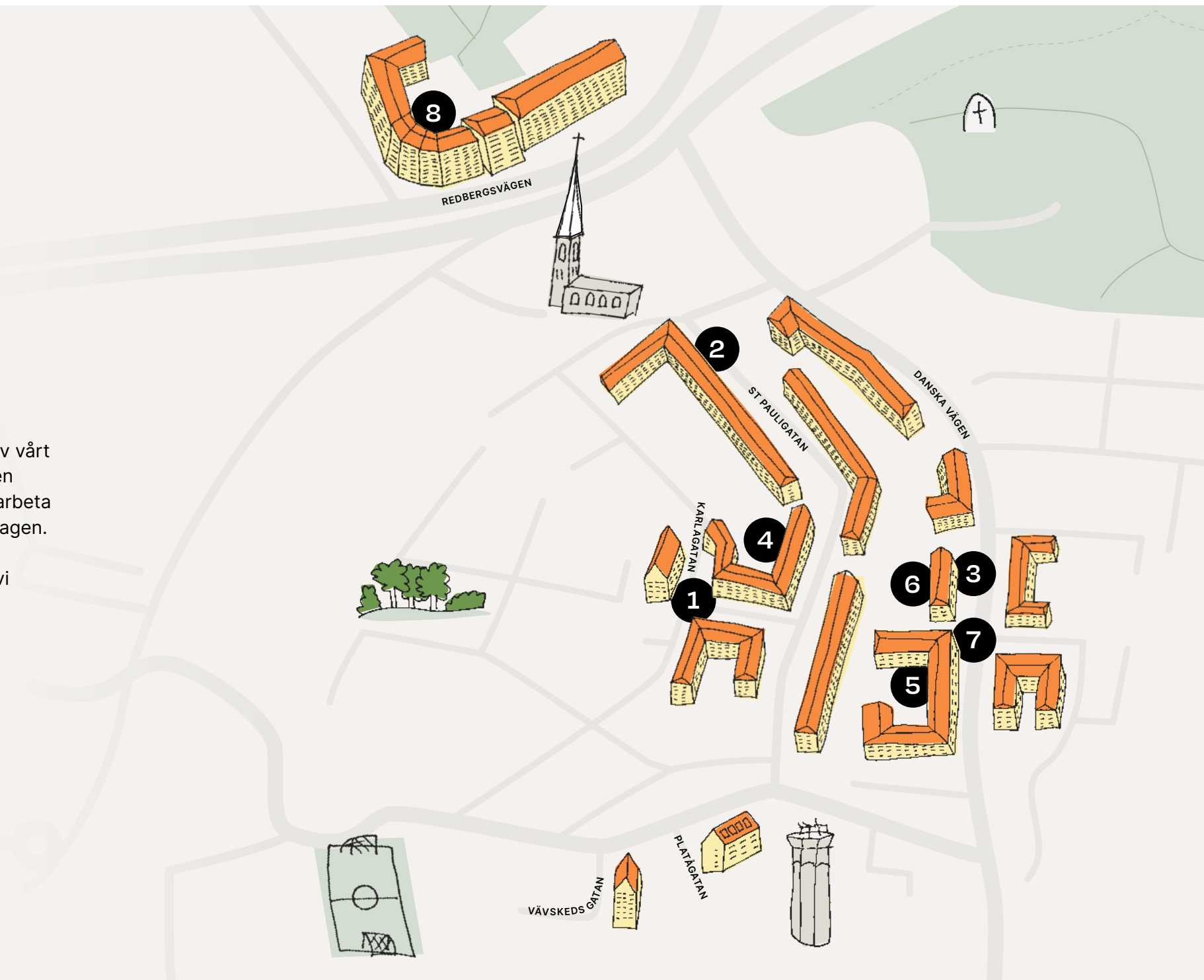
Fastigheter

963

Lägenheter

73

Kommersiella lokaler



Stadsdelen Lunden präglas av ett tydligt vardagsliv och bebyggelse från flera tidsperioder. Här samsas klassiska landshövdingehus med funktionella bostadshus från senare decennier, ofta med verksamheter i bottenplan längs områdets gator. Under året uppmärksammades att landshövdingehuset fyllde 150 år – en påminnelse om platsens långa historia och det tidsperspektiv som vi har när vi förvaltar och utvecklar den.

De kommersiella verksamheterna har stor betydelse för livet och vardagen i Lunden. Här verkar många småföretagare som bidrar till det sociala livet och service nära hemmet

– och till att kvarteren lever under fler av dygnets timmar. För oss är lokaluthyrningen en viktig del av kvartersutvecklingen. Vi arbetar medvetet med att hitta verksamheter som passar in och som tillsammans stärker både varandra och vardagen för de boende. Samtidigt skapar vi förutsättningar för befintliga hyresgäster att utvecklas, till exempel genom anpassade lokallösningar och möjligheter att växa inom området.

Ett viktigt steg under året var Ernst Roséns förvärv av sex fastigheter i området. De 164 lägenheterna och tillhörande lokaler är nu integrerade i vårt bestånd, vilket stärker vår närvaro och ger bättre möjligheter att planera förvaltning

och investeringar från ett sammanhangsperspektiv, där både enskilda hus och kvarterets utveckling tas i beaktande.

Under 2025 har utvecklingen fortsatt på flera fronter. Renoveringar, energieffektiviseringsåtgärder och trygghets-skapande insatser har genomförts i både fastigheter och utemiljöer. Parallellt har den löpande förvaltningen haft stor betydelse – i dialogen med boende, i kontakten med lokala verksamheter och i de många mindre åtgärder som tillsammans bidrar till helheten.

2



Vi ses på Paddingtons



Paddingtons har varit en del av området i över 30 år och är en välkänd mötesplats i Lunden. De är en av de lokala verksamheter som bidrar till liv, trygghet och service i området.

Vad var det som gjorde att ni etablerade er här från början?

– När vi startade lockades vi av områdets vardagskänsla och närheten till bostäder. Det kändes som en plats där människor naturligt möts.

Hur har området förändrats över tid?

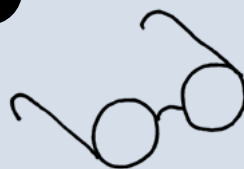
– Det har utvecklats stegvis, men behållit sin karaktär. Vi har många

återkommande gäster och en stark gemenskap, vilket betyder mycket för oss.

Vad betyder närheten till hyresvärderna i vardagen?

– Det är värdefullt att ha en hyresvärd som är närvarande och engagerad i området. Det gör dialogen enkel och skapar bra förutsättningar över tid.

3



Öga för rätt läge



Under året flyttade Carlberg Glasögon & Linser in i en nyrenoverad lokal i Lunden. Carlbergs är en etablerad verksamhet i området och ett exempel på hur lokala företag kan utvecklas tillsammans med kvarteret.

Hur länge har ni funnits i området?

– Vi har funnits i området sedan 1960-talet och varit hyresgäster hos Ernst Rosén sedan 1999. För oss har det alltid varit viktigt att vara en lokal optiker, nära kunderna.

Vad har flytten till den nya lokalen betytt för er?

– Den nya lokalen har gett oss bättre förutsättningar att utveckla verksamheten.

Vi har fått mer yta, bättre flöden och kan ta emot fler kunder, samtidigt som vi är kvar i samma område.

Hur ser ni på Lunden som plats att driva verksamhet i?

– Det är ett levande område med mycket vardagsliv. Många av våra kunder bor i närheten och uppskattar att servicen finns nära.

1

Tre snabba frågor till Johan Östling, Fastighetsansvarig



Nya fastigheter – samma arbetssätt

Under 2025 förvärvade Ernst Rosén sex fastigheter i Lunden. Johan arbetar nära både husen och hyresgästerna i området och har haft en central roll i arbetet med att ta över och integrera de nyförvärvade fastigheterna.

Vad var viktigast när de nya fastigheterna togs över?

Det var flera saker vi behövde ta hänsyn till parallellt. Vi ville snabbt lära känna både husen och hyresgästerna, skapa trygghet i övergången och se till att vardagen fungerade från start.

Vad har hyresgästerna märkt mest hittills?

Framför allt att vi finns på plats och är tillgängliga för snabb service och återkoppling. Vår boendeapp har snabbt blivit populär, med en nedladdningsfrekvens på 90 procent.

Vad har varit mest givande i arbetet?

Det har varit en rolig utmaning på många sätt. Vi ville snabbt få fastigheterna att leva upp till vår standard, inte minst i de allmänna utrymmena. Och det är också väldigt givande att många hyresgäster i området uttrycker att övergången har varit en positiv upplevelse.

40

Laddplatser för elbil

2

Solcellsanläggningar

3

Bilpoolsplatser

85,5 %

i årets trygghetsindex (+1,1 %)

I flera fastigheter pågår nu renoveringar – och i flera andra har de just slutförts. På Danska vägen genomför vi en större stamrenovering med fokus på modernisering och energieffektivisering. Här ingår bland annat installation av solceller, uppgradering av tekniska system och införande av IMD (individuellt mätning och debitering), vilket redan har bidragit till minskad vattenanvändning.

Även i vår stora fastighet på Redbergsvägen har renoveringar

genomförts. Här har fokus legat på förbättrade ventilationslösningar och nya fönster, balkonger och tak. Även här har vi installerat solceller på taket. Den första uppföljningen visar på en tydlig minskning av energianvändning efter de genomförda åtgärderna.

Trygghetsinsatser är, precis som i våra andra områden, en viktig del av vårt arbete. Lunden upplevs i grunden som tryggt, och vårt fokus är att bevara och förstärka den känslan.

4

Cykelfix och fika på gården



Tillsammans med vår lokalhyresgäst Trek bjöd vi in boende till cykelfix och fika på gården i anslutning till våra nyförvärvade fastigheter i Lunden. Cykelfix är ett återkommande inslag i vårt arbete och genomförs varje år i olika områden som en del av vår närvaro och dialog med boende.

5

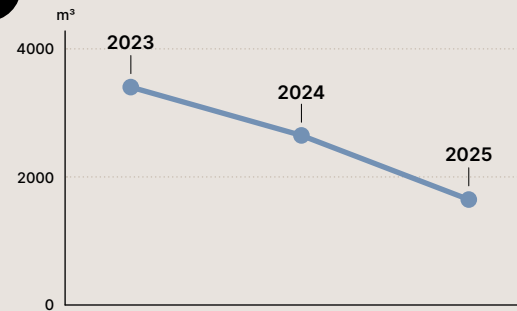


Fler bilpoolsplatser på Danska vägen 76

Bildelning är en viktig del av vårt arbete för att främja smarta och hållbara mobilitetslösningar i våra bostadsområden.

Under året har vi utökat antalet bilpoolsplatser i vårt bestånd. I garaget på Danska vägen 76 har tre nya bilpoolsplatser tillkommit och snabbt fått många användare.

6



Nästan 50 % lägre vattenförbrukning

I samband med ombyggnationen av fastigheten på Danska vägen 80–82 införde vi individuell mätning och debitering (IMD) av både kall- och varmvatten.

Resultatet är tydligt - vattenförbrukningen i fastigheten har minskat med nästan 50 procent. Ett konkret exempel på hur IMD bidrar till både minskad miljöpåverkan och lägre kostnader för våra hyresgäster.

7

Tre snabba frågor till Jens Lundén, Fastighetsutvecklare



Förnyelse med långsiktigt perspektiv

I Lunden pågår en rad omfattande renoveringsprojekt med fokus på kvalitet och energieffektivisering. Jens ansvarar för flera av projekten.

Vad har varit fokus för renoveringarna under året?

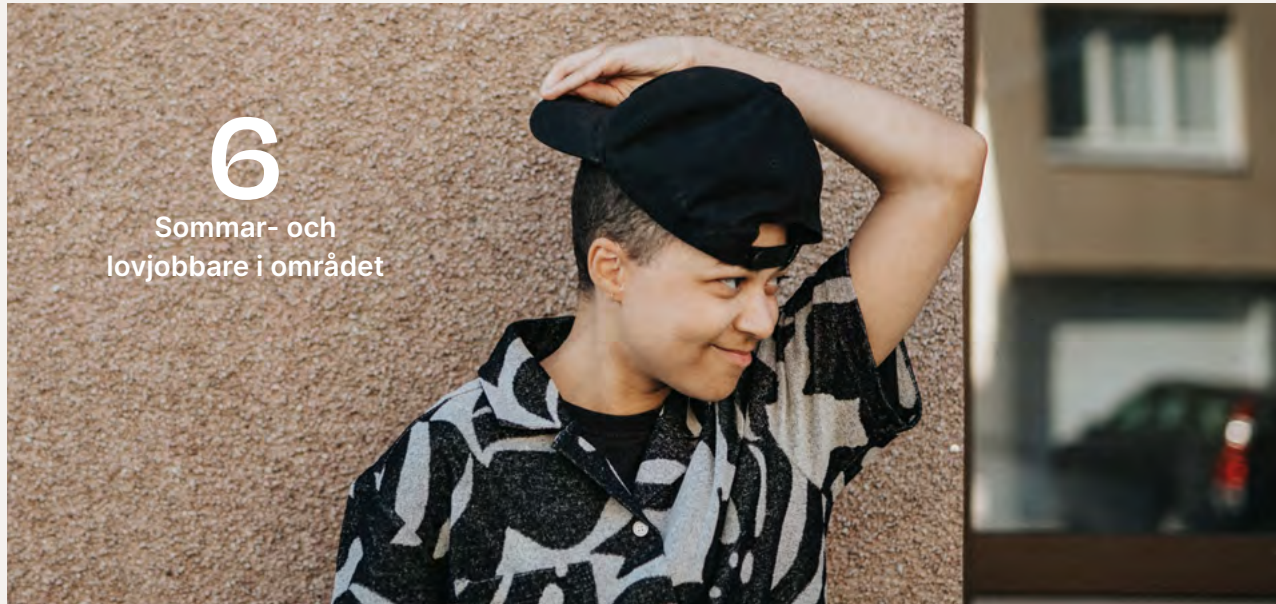
Att modernisera fastigheterna och höja kvaliteten för våra hyresgäster, samtidigt som vi uppgraderar tekniska system och förbättrar energiprestandan. Målet är att skapa en bättre boendemiljö och hållbara fastigheter som fungerar väl under lång tid.

Vad, rent konkret, ingår i dessa större renoveringsprojekt?

Vi försöker ta ett samlat grepp om fastigheterna genom att byta stammar, el och badrum till modern standard och i vissa lägenheter även genomföra totalrenoveringar. Samtidigt stärker vi hållbarheten med energieffektiv ventilation, IMD och solceller samt ser över fasader och gemensamma utrymmen. Vi gör gärna så mycket som möjligt samtidigt – för att skapa långsiktig kvalitet och slippa återkomma med nya större åtgärder.

Vad är viktigast att få rätt i den här typen av projekt?

Planering och dialog. Projekten är stora och många hyresgäster bor kvar under tiden, vilket ställer höga krav på tydlig kommunikation. Samtidigt är samarbetet avgörande, både inom projektgruppen och med entreprenörer, för att arbetet ska fungera smidigt från start till mål.



6 Sommar- och lovjobbare i området

Under året har bland annat särskilda insatser genomförts kopplat till fastigheten på Redbergsvägen, där både tekniska åtgärder och trygghetskapande arbete har haft en central roll. Trygghetsvandringar, förbättrad belysning, åtgärder i utemiljön och samverkan med andra aktörer är exempel på hur arbetet bedrivs i vardagen.

Digitala verktyg är en allt viktigare del i vår förvaltning. En stor andel av hushållen använder boendeappen för kommunikation, bokningar och serviceärenden, vilket förenklar kontakten och bidrar till en smidigare vardag. Tillsammans med den fysiska närvaron ger det ännu bättre förutsättningar för dialog, uppföljning och service — på våra hyresgästers villkor.



Med många fastigheter samlade i ett område följer både ansvar och möjligheter. Genom långsiktigt ägande, strategiska investeringar och daglig fysisk närvaro ska Ernst Rosén fortsätta att utveckla Lunden – som stadsdel och som plats att bo och verka i.

88 %

använder Boendeappen

90,1 %

i årets serviceindex (+1,6%)



8 Trygghetsvandring på Redbergsvägen

Under hösten genomfördes en trygghetsvandring i och omkring vår större fastighet på Redbergsvägen, med fokus på att identifiera platser och åtgärder som kan bidra till ökad trygghet i vardagen. De insikter som kom fram tas med i det fortsatta arbetet och ligger till grund för planerade förbättringar under kommande år.



Världen vi verkar i

Under 2025 har omvärldsfaktorer, både globala och lokala, fortsatt påverka Ernst Roséns verksamhet och prioriteringar. Samtidigt har bolagets långsiktiga förvaltningsperspektiv och starka ekonomi gjort det möjligt att stå stadigt i en tid av förändring. Nedan beskriver vi utvecklingen och hur vi mött den i vårt arbete.

Global politisk instabilitet



Den globala ekonomin har under de senaste åren präglats av geopolitisk oro, förändrade handelsrelationer och kraftiga kostnadsökningar. Under 2025 har vissa tecken på stabilisering och återhämtning börjat synas, men utvecklingen är sårbar. Handelskonflikter, inte minst kopplade till amerikansk utrikespolitik, bidrar till fortsatt osäkerhet och till ett mer försiktigt agerande bland både hushåll och företag. För Ernst Rosén och andra fastighetsägare har de senaste åren fört med sig ökade krav på finansiell stabilitet – och med det ett större fokus på ett starkt kassaflöde och en stark balansräkning.

→ Så arbetar Ernst Rosén

Ernst Rosén har länge prioriterat långsiktig finansiell stabilitet. En låg belåningsgrad och en stark räntetäckningsgrad är grundläggande principer i vår finansiella struktur och har bidragit till god motståndskraft över konjunkturcykler. Parallellt har vi arbetat systematiskt med kostnadskontroll och effektivisering – och investeringar och utvecklingsprojekt bedöms med fokus på långsiktigt värdeskapande. Detta skapar handlingsutrymme och motståndskraft i en omvärld där ekonomiska förutsättningar snabbt kan förändras.

Läs hur vår vd, vår koncernchef och vår CFO sammanfattar året på sida 8 och 29.

En lokalmarknad i förändring



Marknaden för kommersiella lokaler i Göteborg genomgår stora strukturella förändringar. Under 2025 steg vakansgraden i centrala Göteborg till cirka 11,7 % och förväntas ligga kvar på en liknande nivå under 2026. Utvecklingen drivs av ett historiskt högt utbud, med över 227 000 kvm ny kontorsyta som tillförs staden mellan 2023 och 2027. Samtidigt ställer nya arbetssätt och förändrade konsumtionsmönster högre krav på lokalernas flexibilitet och funktion.

I en marknad med ett växande utbud blir vårt uppdrag tydligt: vi ska vara det mest attraktiva alternativet för företag som söker mer än bara kvadratmeter. För oss på Ernst Rosén innebär det att kombinera våra fastigheters unika karaktär med en lyhörd och närvarande förvaltning. När konkurrensen om hyresgästerna ökar, är det vår förmåga att skapa mervärde och trygghet som gör skillnad.

→ Så arbetar Ernst Rosén

Med cirka 150 lokaler, många i gatuplan med lokalt förankrade verksamheter, skapar vi miljöer där företag kan växa och utvecklas. Vi strävar efter att våra hyresgäster ska bidra till att stärka kvarterens liv, identitet och funktion över tid – något som gynnar alla som vistas i våra fastigheter. Genom personlig kontakt och nära dialog bygger vi de relationer som krävs för att vara en attraktiv hyresvärd i en föränderlig tid. I vår senaste kundundersökning nådde vi ett NKI på 90. Vårt arbetssätt ger oss förutsättningar att tidigt fånga upp förändrade behov och gemensamt hitta lösningar som skapar långsiktig framgång för både våra hyresgäster och oss som fastighetsägare. Se exempel på hur vi arbetar med våra lokalhyresgäster på sida 25.

Trygghet och social hållbarhet



Trygghet är en allt viktigare fråga i samhällsdebatten och i människors vardag. Både faktisk trygghet och den upplevda tryggheten påverkas av en rad faktorer, såsom utformning av den byggda miljön, social sammanhållning, närvaro och skötsel. Trygghet är en fråga om social hållbarhet och en självklar del av den sammanvägda kvaliteten i ett boende. Som hyresvärd är trygghetsfrågan därför central.

→ Så arbetar Ernst Rosén

Ernst Rosén arbetar aktivt för att stärka den upplevda och fysiska tryggheten i våra områden. Fysisk närvaro, tillgänglighet och dialog med hyresgästerna är centrala utgångspunkter. Vi kombinerar personlig service med digitala verktyg för att göra det enklare för våra hyresgäster att ta kontakt, anmäla ärenden och få snabb återkoppling. Denna kombination skapar bättre förutsättningar för uppföljning, tidiga insatser och ett mer förebyggande arbetssätt i områdena.

Trygghetsarbetet förstärks genom regelbundna trygghetsvandringar, gårdsevenemang och lokala initiativ som syftar till att stärka gemenskapen och närvaron i kvarteren. Insatser som Unga Rosénare, där ungdomar som bor i våra hus erbjuds lovarbete, bidrar både till ökat engagemang och till tryggare miljöer. Vi följer upp vårt arbete genom löpande trygghetsmätningar, vilket ger ett datadrivet underlag för kontinuerliga förbättringar.

Läs mer om hur vi arbetar för ökad trygghet och social hållbarhet på sida 17, 20 och 24.

En verkligt hållbar förvaltning



Fastighetssektorn påverkas i allt högre grad av ökade krav på hållbarhet, energieffektivitet och resurseffektiv drift. Energipriser och klimatrelaterade risker gör hållbarhetsfrågorna strategiska och affärskritiska, och EU-direktiv och nationell lagstiftning ställer successivt högre krav på klimatrapporering, energiprestanda och faktiska utsläppsminskningar. Parallellt har teknikutvecklingen skapat nya möjligheter att mäta, styra och optimera inte minst energianvändning, vilket förändrar förutsättningarna för hur fastigheter drivs och utvecklas över tid.

Det här är en utveckling som påverkar Ernst Rosén både operativt och strategiskt. Faktorer som energianvändning och digitaliserad drift har fått större betydelse för både kostnadsbild och långsiktigt värde – och nya regelverk gör att hållbarhetsfrågor i högre grad behöver integreras i affärsbeslut, uppföljning och dokumentation.

→ Så arbetar Ernst Rosén

Vi är övertygade om att ett ansvarsfullt och integrerat arbete med miljömässig och social hållbarhet är avgörande för långsiktigt värdeskapande – och dessutom bidrar till en ökad boendekvalitet.

På fastighetsnivå utgår vårt arbete från individuella fastighetsplaner. Dessa kompletteras av en tioårig underhållsplan som möjliggör aktiv planering av både tekniska åtgärder och energieffektivisering, och som utgör en viktig del av den långsiktiga planeringen.

Läs mer om vårt hållbarhetsarbete på sida 27 och 41.

En strategi för hållbart värdeskapande

Ernst Roséns strategi kretsar kring tre strategiska områden: Organisation, Kunder och Fastigheter. Vårt fokus på hållbarhet och lönsamhet är integrerat i såväl vårt operativa som strategiska arbete med vår organisation, våra kunder och våra fastigheter. Det här arbetssättet säkerställer långsiktig tillväxt genom hela verksamheten.

Organisation

– en stark kultur och engagerade medarbetare

Grunden för vår framgång är en välfungerande och hållbar organisation där våra medarbetare trivs och utvecklas. Vi arbetar systematiskt med vår företagskultur och ser det som en nyckel för att attrahera och behålla kompetens. Genom regelbundna pulsmätningar, medarbetardagar och dialog mellan ledare och medarbetare säkerställer vi att våra värderingar och vår riktning genomsyrar verksamheten. För oss handlar organisationsutveckling inte bara om struktur, utan även om att skapa en arbetsplats där trivsel, engagemang och innovation frodas.

Kunder

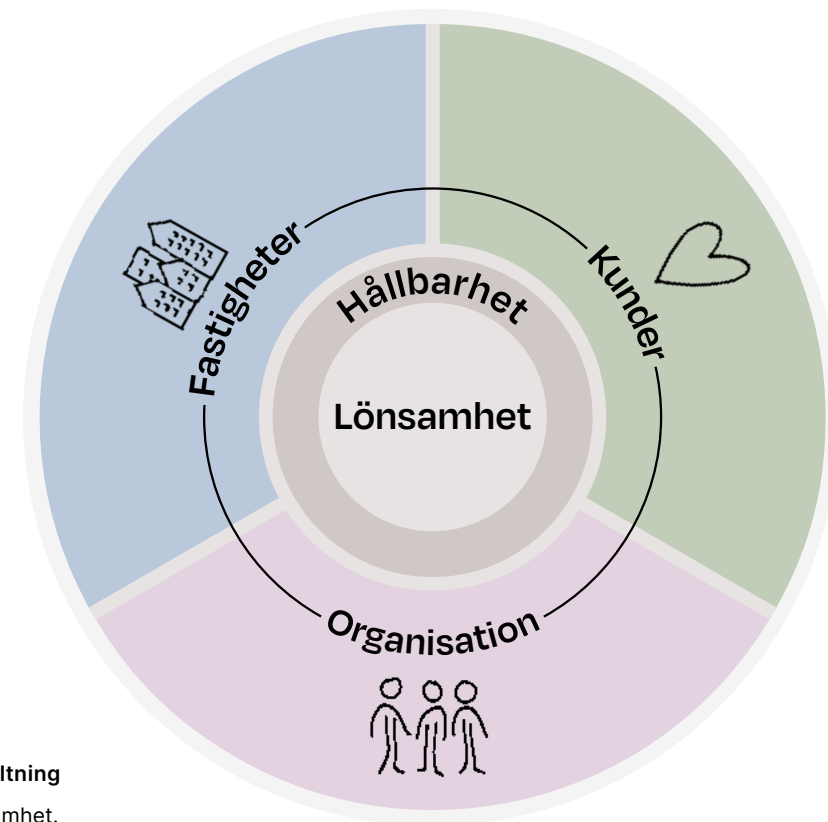
– nära relationer och innovativa lösningar

Att möta kundernas behov är centralt i vår strategi. Genom att kombinera digitalisering med personlig service strävar vi efter att skapa en trygg och smidig kundupplevelse. Med verktyg som vår nya boendeapp och Mina sidor erbjuder vi flexibla kontaktvägar, samtidigt som vi är närvarande fysiskt i våra områden för att möta kunderna utifrån deras behov. Vår strävan att vara en transparent och lyhörd hyresvärd är en del av vårt långsiktiga arbete för ökad kundnöjdhet och starka relationer.

Fastigheter

– långsiktig utveckling och effektiv förvaltning

Fastigheterna utgör grunden för vår verksamhet. Vi arbetar med en långsiktig plan för underhåll och energieffektiviseringar, där vi bland annat investerar i solceller och renoveringar. Genom att utveckla och modernisera vårt bestånd skapar vi attraktiva bostäder och lokaler som bidrar till både kvarters- och samhällsutveckling. Årets förvärv av nya fastigheter i Lunden stärker vår portfölj och bidrar till skalfördelar.



Lönsamhet

Lönsamhet är en förutsättning för att driva och utveckla vår verksamhet. Genom långsiktiga investeringar och effektiv förvaltning skapar vi tillväxt och stabilitet som stärker vår konkurrenskraft – och säkerställer att vi kan fortsätta skapa värde för både våra kunder, ägare och samhället.



Hållbarhet

Hållbarhet är centralt i allt vi gör. Vi arbetar för att minska klimatpåverkan genom energieffektivisering och användning av förnybar energi. Samtidigt vill vi bidra till ett mer cirkulärt resursflöde och utveckla hållbara, trygga och inkluderande miljöer. Som ansvarsfull fastighetsägare och arbetsgivare driver vi initiativ som stärker både vår verksamhet och samhället.



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

- 43 fastigheter till ett värde av 7 527 mkr och en total yta om 200 154 kvm
- Långsiktigt eget kapital och låg belåningsgrad
- Stabil ägarstruktur och över 70 års erfarenhet av fastighetsmarknaden
- 33 lojala och engagerade medarbetare
- Bostads- och lokalhyresgäster med varierande behov och livssituationer
- Samarbeten med leverantörer och samhällsaktörer
- Mark, vatten, energi och material som används och förvaltas i verksamheten

43 fastigheter **200 154** kvadratmeter

Så arbetar vi



Ernst Rosén utvecklar kvarter och stadsdelar genom förädling, förvaltning och utveckling av vårt fastighetsbestånd, och i vissa fall genom förvärv.



Genom att erbjuda attraktiva bostäder, lokaler och tjänster skapar vi en hållbar och långsiktigt lönsam affär som stärker värdet i beståndet och ger förutsättningar för fortsatt utveckling av våra fastigheter och vårt erbjudande.



Vårt arbetssätt bygger på långsiktigt ägande, kundnära förvaltning och samverkan med hyresgäster, leverantörer och samhällsaktörer.

Skapat resultat

Välskötta, hållbara fastigheter och attraktivt bestånd

- 98,3 % trivs i sitt kvarter/stadsdel
- Låg vakansgrad i bostäder och lokaler
- Långsiktigt förvaltade och utvecklade fastigheter
- 2 solcellsanläggningar
- 104 laddplatser för elbilar

98,3 procent trivs i sitt kvarter/stadsdel **104** Laddplatser för elbilar

Trygghet och långsiktighet

- 94,8% kan rekommendera Ernst Rosén som värd och förvaltare
- Starkt och förtroendefullt varumärke

Stabil ekonomi

- Positivt driftsnetto
- Möjligheter till investeringar
- Utdelning till ägare

Välmående medarbetare och attraktiv arbetsplats

- Engagemangsindex och eNPS 87
- Friskvårdsbidrag och hälsotimme för samtliga medarbetare
- Låg sjukfrånvaro – 1,88%
- Jämn könsfördelning: 51% kvinnor, 49% män

51/49 procent fördelning kvinnor/män **87** eNPS

Långsiktiga relationer med leverantörer

- Återkommande samarbeten
- Pågående implementering av uppförandekod

Klimat och resurser

- Minskade utsläpp över tid
- Kontrollerad påverkan på mark
- Avfallshantering och sortering

Nöjda och trygga hyresgäster

- Serviceindex 90,3%
- Trygghetsindex 87,6%

90,3 Serviceindex (%) **87,6** Trygghetsindex (%)

Värden för samhället

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 2 400 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 vi bidrar till en cirkulär stad.

AGENDA 2030










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

Vårt hållbarhetsramverk

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

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

	ERNST ROSÉNS BIDRAG TILL FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL	PRIORITERADE OMRÅDEN	AMBITIONER OCH MÅL
<p>Trygga och inkluderande kvarter</p> <p>Ernst Rosén ska arbeta löpande för att skapa trygga och inkluderande kvarter – och bidra till ett tryggare Göteborg.</p>	  <p>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.</p> <p>Delmål 16.1 Minska våld i samhället.</p> <p>Indikator 16.1.4 Andel av befolkningen som känner sig trygga när de är ute i det egna bostadsområdet sent på kvällen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Jämlikhet, inkludering och gemenskap. Bidrag till jämlika, inkluderande samhällen genom exempelvis sammansättning och utformning av bostadsområden, kulturutbud och aktiviteter som bygger broar och skapar förutsättningar för lyckliga grannskap. → Trygghetsförebyggande arbete och samverkan med olika aktörer för att skapa säkra och trygga områden. Även aktiv respons vid eventuella incidenter. 	<p>För att bidra till trygga och inkluderande kvarter följer vi varje år upp våra hyresgästers upplevda trygghet i vår kundundersökning. Resultaten används som underlag för vårt fortsatta trygghetsarbete. Genom fysisk närvaro i våra områden, digital tillgänglighet och dialog med hyresgästerna arbetar vi löpande för att stärka tryggheten och gemenskapen i kvarteren.</p>
<p>Ansvarsfull aktör och engagerad arbetsgivare</p> <p>Ernst Rosén ska erbjuda lika rättigheter, en trygg arbetsmiljö och långsiktigt hållbar affärsutveckling genom hela värdekedjan.</p>	  <p>Delmål 8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt.</p> <p>Delmål 8.5 Uppnå full sysselsättning och anständigt arbete för alla och lika lön för arbete av lika värde.</p> <p>Delmål 8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik.</p> <p>Delmål 8.8 Främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla.</p> <p>Delmål 10.3 Minska ojämlikhet och diskriminering på arbetsplatsen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Leverantörers påverkan. → Leverantörsuppföljning och kravställning vid upphandling och inköp. Code of Conduct. → Genererat och distribuerat ekonomiskt värde. → Anställdas villkor, anställningstrygghet, arbetsmiljö, kultur, friskvård, Code of Conduct för anställda. → Lönsam tillväxt och hållbart långsiktigt värde för kommande generationer. 	<p>Som en del av vårt samhällsengagemang erbjuder vi praktikplatser och lovjobb till ungdomar. Genom pulsmätningar följer vi löpande trivsel, engagemang, ledarskap och medarbetarskap. Utifrån resultaten har vi satt mål för engagemangsindex och eNPS. Vi har även tagit fram en uppförandekod för leverantörer som implementeras i verksamheten.</p>
<p>Stadsbyggnad för framtida generationer</p> <p>Ernst Rosén ska arbeta för att minska klimatförändringarna och bidra till cirkulära resursflöden i staden.</p>	   <p>Delmål 7.2 Öka andelen förnybar energi i den globala energimixen.</p> <p>Delmål 7.3 Förbättra energieffektiviteten.</p> <p>Delmål 12.5 Minska avfall genom förebyggande, minskning, återvinning och återanvändning.</p> <p>Indikator 12.5.1 Ton återvunnet material.</p> <p>Delmål 13.2 Integrera åtgärder mot klimatförändringar i politik och planering.</p> <p>Indikator 13.2.2 Totala utsläpp av växthusgaser.</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Energianvändning; resurseffektivitet hos byggnader, val av energislag, teknik samt energianvändning i verksamheten. → Hållbara material; val av material samt nivå av materialanvändning i verksamheten. Arbete utifrån försiktighetsprincipen för att säkerställa material som inte har en negativ påverkan på kunder eller miljö. → Hyresgästers påverkan; arbete med att skapa förutsättningar för kunderna att göra hållbara val och leva hållbara livsstilar. → Avfallshantering; minskning, återanvändning, återvinning och deponi av material i verksamheten – inklusive hyresgästers sopor. 	<p>Vi har antagit en koncerngemensam hållbarhetspolicy och en klimatfärdplan som tydliggör hur vi ska nå våra klimatmål. Vår ambition är att uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast 2045. Samtidigt arbetar vi för att anpassa vår verksamhet och våra fastigheter till de påfrestningar som den globala uppvärmningen medför.</p>

Organisation

Att utvecklas som organisation varje dag

På Ernst Rosén tror vi att utveckling sker nära vardagen. När vi testar nya arbetssätt, löser problem tillsammans eller hittar smartare rutiner tar vi steg som förbättrar vardagen och stärker oss på lång sikt – för våra hyresgäster, våra fastigheter och vår verksamhet. Det är så vi bygger en kultur präglad av engagemang, stolthet och gemenskap, där vi tillsammans gör skillnad för våra hyresgäster.

På Ernst Rosén är vi 33 medarbetare som tillsammans levererar en servicekvalitet som sedan många år ligger bland de bästa i Sverige. En stor del av oss arbetar ute i våra fastigheter och områden, med tre expeditioner som nav för det dagliga arbetet. Där möter vi många av våra hyresgäster i vardagen – samtidigt som relationer och värden byggs i hela organisationen, oavsett roll eller arbetsplats.

Kultur och ledarskap som får människor att växa

Ett gott samarbete är avgörande för att lyckas med vårt uppdrag. Därför har vi under året fortsatt att stärka vår modell för ledarskap och utveckling, så att både organisationen och medarbetarna kan växa. Under året har vi bland annat:

- fortsatt utveckla våra tvärfunktionella arbetssätt.
- brutit ner bolagets mål till tydliga ansvarsområden på avdelningsnivå.
- skapat individuella mål som ger en röd tråd genom hela organisationen.
- följt upp målen och arbetet löpande – i vardagen, i dialog och i medarbetarsamtal.

Varje medarbetare bidrar utifrån sina förutsättningar – med kvantitativa mål där det passar och kvalitativa där det är mer relevant. Resultatet är en organisation där alla ser sin roll i helheten och vill vara med och driva utvecklingen framåt.

Hälsa för en hållbar arbetsplats

Våra medarbetares hälsa och säkerhet är en förutsättning för att vi ska vara en långsiktigt hållbar arbetsplats. Vi fortsätter att utveckla vårt systematiska arbetsmiljöarbete – både genom arbetsmiljöronder tillsammans med skyddsombud, utbildningar och genom löpande dialoger i vardagen. Den organisatoriska och sociala arbetsmiljön följs upp kontinuerligt, och vi arbetar aktivt för att tidigt fånga upp signaler om behov av stöd eller förändring.

Vi ser fysisk hälsa som en viktig del av vårt hållbarhetsarbete. Våra medarbetare erbjuds bland annat förmåncykel, friskvårdsbidrag och hälsokontroller, och under 2025 införde vi även en hälsotimme i veckan som många har uppskattat. För de som vill utmana sig lite extra deltar vi gemensamt i aktiviteter som Stafettvasan och Blodomloppet – och till



Tillsammans bygger vi en arbetsplats där människor trivs, mår bra och håller över tid.

2026 års Stafettvasa är omkring hälften av medarbetarna anmälda.

Vi tror på kraften i det fysiska mötet. Möjligheten att arbeta på distans är en självklar del av det moderna arbetslivet, men vi ser att kreativitet, energi och gemenskap ofta uppstår när vi möts. Därför arbetar vi aktivt för att skapa en trivsam och inspirerande kontorsmiljö, och vår trivselgrupp arrangerar aktiviteter som bidrar till ökad trivsel och gemenskap.

87

Både vårt engagemangsindex och vårt eNPS uppgick till 87 i år. Det är väldigt höga siffror i branschen och något vi är både glada och stolta över.



33

medelantal anställda

1,88 %

sjukfrånvaro

15 år

genomsnittlig anställningstid

51 %

av våra anställda är kvinnor

Organisation



Pulsmätningar att vara stolt över

Under 2025 har vårt arbetssätt fått tydlig effekt i organisationen. Fyra gånger per år genomför vi pulsmätningar där alla medarbetare får svara på frågor om bland annat arbetsmiljö, mål, ledarskap och engagemang. Årets resultat visar att 92 procent av medarbetarna förstår vart bolaget är på väg och vet hur de själva kan bidra. Det är centrala nyckeltal i en organisation som växer, och som visar att vi är på väg åt rätt håll.

Både vårt engagemangsindex och vårt eNPS uppgick i år till 87. Det är väldigt höga siffror i branschen och något vi är både glada och stolta över. För oss är de ett bevis på att vi har en trygg, stöttande och engagerad kultur där människor trivs, utvecklas och vill vara med och påverka.

Tillsammans är vi HEMMA

Vi strävar efter att vara en ansvarsfull och engagerad arbetsgivare där våra medarbetare känner delaktighet, motivation, glädje och ansvar. Med våra kärnvärden som grund fortsätter vi att utveckla organisationen och våra arbetssätt – med fokus på en inkluderande kultur, smart digitalisering och ständig utveckling.

Vår värdegrund

Våra kärnvärden genomsyrar vårt arbete och vårt förhållningssätt och är grunden för hur vi tillsammans driver utveckling för att nå våra mål:

- Med Hjärta och Engagemang möter vi våra kunder.
- Vi är Medvetna om att framgången i vår affär är beroende av hur vi uppfattas och utvecklas framåt.
- För att leda den här förändringen behöver vi vara nyfikna och Modiga.
- Tillsammans har vi ett Ansvar för att våra beslut är hållbara idag och i framtiden.

Digital utveckling förenklar vardagen och driver affären

Under året har vi fortsatt att utveckla och integrera våra digitala system – från verksamhetsstyrning och planering till ärendehantering, energidata, boendeapp, verktyg för underhåll och långsiktig planering samt våra interna digitala plattformar. Genom att samla mer data, göra den mer tillgänglig och skapa tydligare flöden har vi förenklat samarbetet mellan olika funktioner, stärkt beslutsfattandet och gjort det möjligt att ge hyresgästerna snabbare och bättre service.

När fler medarbetare arbetar i samma system och kan följa arbetet i realtid blir det också lättare att identifiera förbättringar som stärker driftnettot och skapar långsiktigt värde för både verksamheten och våra hyresgäster. Under året har vi bland annat gått i mål med en ny struktur för dokument och information. Det gör det enklare att hitta rätt, dela kunskap och arbeta mer effektivt tillsammans.

Under året har det här arbetet gett flera synliga effekter:

- ökad transparens, vilket gör att fler kan vara delaktiga i prioriteringar och beslut,
- snabbare hantering av serviceärenden samt bättre statistik och uppföljning genom förbättrad överblick i ärendehantering,
- enklare och mer effektiv planering av underhåll och långsiktiga insatser med stöd av nya planeringsverktyg,
- tydligare överblick över energiförbrukningen, vilket underlättar uppföljning och planering av energibesparande åtgärder,
- förbättrad tillgång till information genom en ny struktur för dokument- och informationsdelning,
- smidigare och mer effektiv kontakt med hyresgästerna via mer tillgängliga digitala kanaler.

När systemen samspelar får vi en helt annan helhetsbild av våra fastigheter och vårt arbete – och en vardag som blir både smidigare och smartare, för såväl medarbetare som hyresgäster.

Vårt arbete med unga talanger

Vi tar varje halvår emot en LIA-praktikant från Fastighetsakademin. Under sin praktik får de följa flera av våra avdelningar, både ute i fastigheterna och på kontoret, och får på så sätt en bred inblick i arbetet hos oss. Praktikanterna blir snabbt en uppskattad resurs i vardagen, samtidigt som vi får möjlighet att bidra till en trygg och värdefull väg in i arbetslivet.

Under året har vi även välkomnat elva sommarjobbare som bidragit med energi, nyfikenhet och extra kraft i organisationen – läs mer om deras arbete på nästa sida.



92 %

av medarbetarna förstår vart bolaget är på väg och vet hur de själva kan bidra.

89 %

av medarbetarna upplever en stark laganda och att man bryr sig om varandra.



Organisation

Unga Rosénare — när unga tar hand om sina egna kvarter växer både områden och människor

Ernst Rosén arbetar långsiktigt för att skapa trygga, trivsamma och levande bostadsområden. En viktig del av det arbetet är satsningen Unga Rosénare – där ungdomar som själva bor i våra fastigheter får möjlighet till sitt första jobb, samtidigt som de bidrar till trygghet och gemenskap i sina egna kvarter. Under 2025 utvecklades satsningen ytterligare och blev en viktig del av både vårt sociala hållbarhetsarbete och vår dagliga förvaltning.

Unga Rosénare samlar både LIA-praktikanter från Fastighetsakademien och våra sommarjobbare. Syftet är dubbelt: att skapa meningsfulla arbetstillfällen för unga i våra områden och att stärka vår närvaro, drift och trygghet i kvarteren. Satsningen har vuxit stadigt de senaste åren och intresset inför sommaren 2025 var rekordstort. Vid årets speedintervjuer mötte vi ett stort antal engagerade och motiverade ungdomar. Tack vare det stora intresset valde vi att anställa fler sommarjobbare än tidigare år, samt att utöka satsningen även till övriga skollov.

Teamledarskapet som gör skillnad

Nytt för 2025 var att årets Unga Rosénare fick en egen teamledare. Den rollen tog Mike Karlsson, som tidigare varit LIA-praktikant hos oss. Han skapade struktur, trygghet och en stark arbetsgemenskap som gjorde att ungdomarna kunde växa i sina roller.

– Jag ville att de skulle få testa olika arbetsuppgifter, lära sig nytt och verkligen få chans att växa. Och de har imponerat – de är drivna, sociala och visar att de klarar en mängd olika uppgifter, säger Mike Karlsson.

För ungdomarna själva handlar satsningen om mer än lön och arbetsuppgifter – det handlar om att växa där man bor.

– Jag lärde mig så mycket nytt varje dag. Det är kul att få testa olika arbetsuppgifter och att känna att man gör något som betyder något för alla som bor här, berättar Alva, en av årets Unga Rosénare.

Trygghetsskapande på hemmaplan

Att våra sommar- och lovjobbare själva bor i våra fastigheter är en av satsningens största styrkor, och skapar effekter som är svåra att uppnå på andra sätt. När ungdomarna rör sig i kvarteren under dagtid ökar tryggheten och närvaron i området. Relationerna mellan boende, förvaltare och grannar stärks, och vardagskontakter blir naturligare.

– Genom att rusta upp gårdar, soprum och gemensamma ytor bidrar ungdomarna också till en starkare stolthet för området – både för sig själva och för de som bor där. Deras lokalkännedom gör att de snabbt kan göra nytta i driften, och samtidigt fungerar de som positiva förebilder för yngre barn i kvarteren, säger Jenny Hallberg, HR-chef på Ernst Rosén.



Medarbetaråret

Fyra perspektiv på hur vi utvecklar Ernst Rosén — varje dag

Ernst Rosén utvecklas genom människorna som arbetar här. I vardagen, nära hyresgästerna och i allt från teknik och energi till digitalisering, trygghet och service formas det arbete som gör våra hus bättre och våra relationer starkare. På följande sidor möter du fyra medarbetare som berättar om sina fokusområden – och hur deras arbete gjort Ernst Rosén till en bättre hyresvärd och arbetsgivare.



”Digitala verktyg förbättrar och förenklar vår service”

Jessica Bengtsson, Marknads- och Kommunikationschef



Vad gör du i din roll?

– Jag är Marknads- och Kommunikationschef, vilket innebär att jag ansvarar för helheten i vår kommunikation. En stor del av mitt uppdrag handlar också om att säkerställa att våra digitala tjänster verkligen stöttar både kundupplevelsen och medarbetarnas vardag – så att vår service och kommunikation blir så enkel, tydlig och smidig som möjligt.

Vilket projekt har gjort störst skillnad för den ambitionen i år?

– En av de mest betydelsefulla satsningarna är det fortsatta arbetet med att utveckla vår boendeapp. Genom att samla fler funktioner i samma kanal, som serviceärenden, nyheter,

bokningssystem och riktad information, skapar vi en plattform där hyresgästerna får en personlig och lättillgänglig service i vardagen.

Vad är roligast med den ökade digitaliseringen?

– Att vi kan svara upp så snabbt – och se effekt så snabbt. Vi ser redan hur appen används mer och mer och hur vårt serviceindex ökar, inte minst kopplat till frågor om kommunikation och tillgänglighet. Community-funktionen i appen har också blivit ett lyft – grannar hjälper varandra och bygger gemenskap. Det är fint att se hur digitala verktyg kan stärka något så grundläggande som gemenskap.

Vad är nästa steg i den digitala utvecklingen?

– Det finns stor potential i att jobba mer datadrivet, så att vi kan ligga steget före, se behov i tid och göra vår kommunikation än mer relevant. Samtidigt vill vi fortsätta verka för att våra digitala kanaler ska kännas lika personliga och trygga som mötet med oss i verkligheten. För mig är digitalisering inte ett mål i sig, det är ett sätt att förenkla vardagen och möta våra kunder på de sätt som passar dem bäst.

”När siffrorna går åt rätt håll ser man att allt arbete verkligen lönar sig.”

Robert Schwartz, Fastighetsutvecklare Teknik & Energi



Vad är det mest givande med din roll på Ernst Rosén?

– Jag är Fastighetsutvecklare inom teknik och energi, och jag arbetar med att utveckla och effektivisera våra byggnader ur ett tekniskt perspektiv. För att lyckas måste man våga testa och utvärdera och testa igen, och för mig är det väldigt givande när allt förberedande arbete — alla beräkningar, analyser och beslut — ger konkreta resultat.

Vad har du fokuserat på under året?

– Jag är relativt ny på Ernst Rosén och mitt fokus har initialt legat på att skapa en tydlig helhetsbild av vårt bestånd och identifiera vilka energieffektiviserande åtgärder som ger störst effekt. Jag har gått igenom energideklarationer, gjort inventeringar och tagit fram en långsiktig plan för vilka

insatser som bör prioriteras. Arbetet börjar alltid med en noggrann förstudie där vi räknar på lönsamhet och klimatnytta, och där vi försöker samordna åtgärder med andra projekt, som exempelvis stamreoveringar.

Varför är energieffektivisering så viktigt – och hur når ni energimålen framöver?

– För att det påverkar både boendekvalitet, kostnader och klimatpåverkan. Vi har som mål att minska energianvändningen med 10 procent till 2030, och för att nå dit arbetar vi systematiskt med både teknik och drift.

En viktig del är att optimera våra befintliga system genom bättre styrning och uppföljning av värme, ventilation och el. Samtidigt genomför vi energieffektiviseringar i samband med reoveringar, till exempel genom modernare installationer och bättre styrning.

Vi investerar också i nya lösningar som solceller, individuell mätning och debitering samt laddinfrastruktur för elbilar. Tillsammans gör dessa åtgärder att vi kan minska energianvändningen steg för steg samtidigt som vi utvecklar våra fastigheter för framtiden.

Medarbetaråret



Trygghet börjar med närvaro

Louise Samuelsson, Affärschef Bostad & Lokal

Vad är din roll på Ernst Rosén?

– Jag är Affärschef Bostad och Lokal, vilket innebär att jag ansvarar för vår löpande och kundnära förvaltning. Mitt fokus är att våra hus ska må bra, att våra hyresgäster känner sig trygga och att vi varje dag lever upp till vår idé om ett nära och omtänksamt boende.

Hur arbetar du och dina kollegor för trygga fastigheter och områden?

– Närvaro är den absoluta kärnan. Våra kund- och fastighetsansvariga rör sig i områdena och har en nära dialog med hyresgästerna. När man känner sina områden och sina hyresgäster blir det lättare att fånga upp saker tidigt, se behov och skapa en miljö där människor känner att vi bryr oss och finns tillgängliga. Den närheten är grunden i ett tryggt boende. Vi bygger också gemenskap genom aktiviteter som sommarlovsevent, cykelfix och större satsningar som Kallebäcksdagen – och community-funktionen i boendeappen har dessutom blivit ett starkt socialt nav där grannar hjälper varandra.

Kan du ge ett exempel på insats som gjort skillnad?

– Efter trygghetsvandringar 2024 gjorde vi riktade förbättringar i flera fastigheter: exempelvis bättre belysning, säkrare entréer, tydligare siktninjer och små insatser som ökar trivseln i utemiljön. Trygghetsindex har ökat markant i flera av fastigheterna, och många hyresgäster beskriver att de känner sig mer trygga i sin vardag. Nu går vi vidare med trygghetsvandringar i fler fastigheter, och tar med oss allt vi lärt oss under året.



Hur samarbetar ni med andra funktioner?

– Trygghet är något vi skapar tillsammans, och det kräver ett brett samarbete inom organisationen. Till exempel jobbar vi nära fastighetsutvecklarna i frågor om större och långsiktiga investeringar i belysning, gårdsmiljöer och säkerhetslösningar. Vi samarbetar också med marknad och kommunikation för att nå ut med tydlig och trygg information till hyresgästerna, och med externa aktörer som staden, polisen och andra fastighetsägare när det behövs.

87,6 %

Vårt trygghetsindex har stigit till 87,6 procent. Det är vi stolta över.



Relationen byggs i vardagen – i alla små möten som gör skillnad.

Agneta Löfman, Kundansvarig

Vad gör en Kundansvarig på Ernst Rosén?

– Rollen är bred och omfattar allt som rör en hyresgästs boendetid. Tillsammans med fastighetsansvariga är vi hyresgästernas främsta kontakt och hanterar allt från avtal och inre lägenhetsunderhåll till frågor i vardagen, störningsärenden, besiktningar och uthyrning.

Hur stärker du relationen till hyresgästerna i din roll?

– Genom att vara tillgänglig och arbeta med rätt kontaktvägar. Mycket kan lösas digitalt, men mer komplexa eller känsliga frågor tar vi gärna personligen. Kombinationen av digital kontakt och fysiska möten gör att vi lär känna hyresgästerna – och de lär känna oss. Våra hyresgäster uppskattar också att vi känner områdena och att de vet exakt vem de kan vända sig till. Det skapar en relation som håller över tid.

Kan du ge ett exempel där kundfeedback lett till konkreta förändringar?

– Hyresgäster kommer ofta med konkreta förslag via kundundersökningen, serviceärenden och boendeappen. Önskemål om ökade tvättider, fler utemöbler eller förbättrade lekplatser är exempel som vi snabbt kunnat agera på.

Hur viktigt är samarbetet med andra avdelningar?

– Jätteviktigt. Vi arbetar nära hela organisationen, särskilt fastighetsansvariga och fastighetsutveckling. Vi involverar ofta flera funktioner i ärenden och fungerar som spindeln i nätet. När vi delar information, stämmer av och arbetar tillsammans blir både resultatet och upplevelsen för hyresgästerna mycket bättre.

Kunder

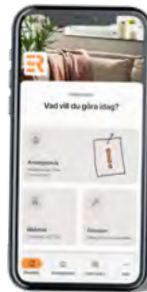
Kundfokus — digitalt och personligt

Att möta våra hyresgästers behov är en central del av vår strategi. Under året har vi sett stora effekter av de digitala kontaktvägar som nu kompletterar vår personliga service – en smidigare vardag för våra hyresgäster, ett mer effektivt arbetssätt internt och en kundupplevelse som fortsätter att stärkas.

En alltmer digital kundupplevelse ...

Under 2025 har vi sett en förflyttning i hur våra hyresgäster väljer att möta oss. Allt fler använder våra digitala kanaler för att anmäla serviceärenden, ställa frågor och ta del av information. Denna förändring har haft en direkt positiv effekt på vår kundnöjdhet. Ernst Roséns NKI ökade 2025 med 1,6 procentenheter till 90,3 – en betydande förbättring från redan höga nivåer. Vi ser särskilt starka resultat i frågor som rör snabb återkoppling och upplevelsen av att få hjälp när man behöver det.

Den boendeapp som lanserades under 2024 har på bara ett år blivit en naturlig del av både våra hyresgästers och medarbetares vardag. Målet för nedladdningar har överträffats med råge – 89 procent av våra hyresgäster har nu laddat ner appen och använder dess olika funktioner. Appen har också blivit ett viktigt arbetsverktyg internt. Den ger oss möjlighet att hantera ärenden snabbare och att lättare kommunicera direkt med våra kunder. Dessutom kan vi stötta våra kommersiella hyresgäster i att kommunicera erbjudanden till de som bor i området. Vi adderar löpande fler funktioner, såsom tvättstugebokning i appen och möjlighet att följa sin förbrukning av varm och kallt vatten. Vi planerar även för att man ska kunna få sin hyresavi direkt i appen.



... men inte på bekostnad av det personliga

Den fysiska närvaron är fortsatt central i vårt arbetssätt. Att finnas på plats i våra områden är en av våra viktigaste prioriteringar för att skapa trygghet, trivsel och bra service för våra hyresgäster. Våra fastighetsansvariga utgår från lokala expeditioner och rör sig inom och mellan våra kvarter – vilket gör att vi snabbt fångar upp behov och önskemål. För oss är det viktigt att varje hyresgäst kan välja det sätt att möta oss som passar dem bäst: digitalt när det är enklast, men med mänsklig kontakt när situationen kräver det.

En annan viktig aspekt av vårt arbete för att vara fysiskt närvarande i våra områden handlar om de många evenemang vi anordnar på våra gårdar. Bland dem märks sommarlovsdagar, cykelfix och många andra evenemang som skapar ökad trygghet och samhörighet såväl grannar emellan som mellan oss och våra hyresgäster.

Ännu ett exempel på lokala initiativ är Unga Rosénare, där unga boende erbjuds sommar- och lovjobb. Initiativet bidrar både till lokal närvaro, ökat engagemang och förbättrad trygghet i våra områden. Läs mer om satsningen på sida 20.





Kallebäcksdagen – samverkan för en levande stadsdel

Under hösten var vi med och arrangerade Kallebäcksdagen för allra första gången, tillsammans med Göteborgs Stad, Hyresgästföreningen samt övriga fastighetsägare, boende och verksamheter i området. Syftet med dagen var att öka gemenskapen och bidra till utvecklingen av Kallebäck som stadsdel.

Dagen bjöd på musik, loppis, mötesplatser, fika och aktiviteter för alla åldrar. Vi fanns på plats vid vår fastighet på Mejerigatan och fick möjlighet att möta och prata med både våra egna hyresgäster och andra i området. En riktigt lyckad dag.



Trygghet genom närvaro och gemenskap

Tryggheten i våra områden har ökat under året – från redan höga nivåer – och vårt trygghetsindex har stigit till 87,6 procent. En stor orsak är just vår fysiska närvaro och våra snabba insatser, något som också har stärkts genom digitala serviceärenden som skapat bättre förutsättningar för uppföljning och dialog.

Communityfunktionen i appen bidrar till ökad gemenskap genom att göra det enklare för grannar att hålla kontakt och hjälpa varandra. Även de trygghetsvandringar vi genomför, och de insatser som följer av dem, är viktiga delar i arbetet med att skapa trygga boendemiljöer.

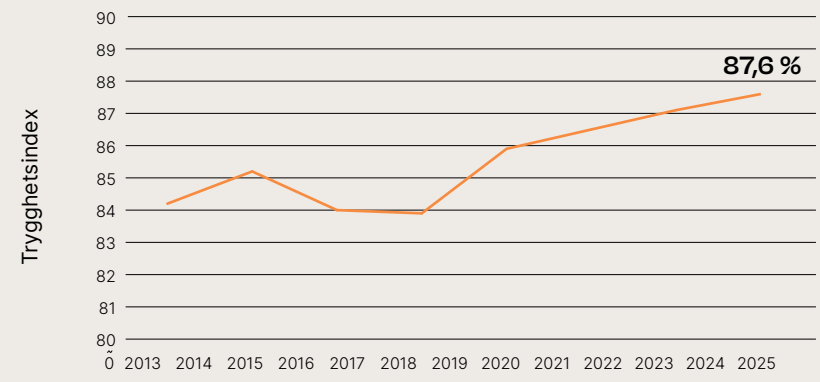
Vi är också en del av Störningsjourens koncept "Våga bry dig". Konceptet handlar om att visa omtanke med grannar, och att uppmuntra till att våga bry sig och agera om man är orolig för att någon far illa i grannskapet. Det kan röra oro för våld i hemmet, men också handla om att uppmärksamma en äldre granne som verkar må dåligt eller någon som är ensam. Vi delar information och inspirerar kring "Våga bry dig" i våra olika kanaler – såsom boendeappen, på digitala skärmar och på anslagstavlor.

Sommarlovsfirande på Utlandagatan

I slutet av juni firade vi in sommarlovet tillsammans med alla barn och ungdomar i området runt Utlandagatan. På vår stora gård bjöds det på aktiviteter som pyssel, uppblåsbar rutschkana, pingis och ansiktsmålning, och popcorn och glass. Många kom ut för att umgås, leka och ta del av gemenskapen på gården.



Utveckling av trygghetsindex 2013-2025



90,3 %

är vårt genomsnittliga serviceindex för året. En ökning med 1,6 procentenheter som visar att vårt fokus på service och kvalitet i vardagen gör verklig skillnad – och som i år lett till en nominering till Kundkristallen.

Så tycker våra bostadshyresgäster

Genom våra löpande kundundersökningar får vi värdefull insikt i hur våra hyresgäster mår – och årets resultat visar på fortsatt starka siffror:

98,3 %

trivs i sitt kvarter/stadsdel (98,1 %)

94,8 %

kan rekommendera Ernst Rosén som värd och förvaltare (93,5 %)

93,1 %

upplever att man får hjälp när det behövs (89,6 %)

94 %

tycker att vi tar kunden på allvar (92,4 %)

62,8 %

av de tillfrågade hyresgästerna svarade på kundundersökningen.

Kundundersökningen skickas ut löpande under året via AktivBo. Varje hyresgäst får enkäten en gång per år, vid olika tidpunkter, vilket möjliggör uppföljning och analys av kundnöjdhet i realtid.



Kundinsikter i realtid

Våra löpande mätningar av kundnöjdheten gör det möjligt för alla medarbetare att följa sina områden i realtid och snabbt vidta åtgärder. Kombinationen av data från mätningarna och återkopplingen i appen ger oss i praktiken en kundundersökning i realtid. Arbetssättet möjliggör små och ständiga förbättringar som bidrar till en aktiv förvaltning – och skapar också högre engagemang internt.

Hållbarhet som en del i kunderbjudandet

En viktig del i vårt kunderbjudande handlar om att göra det enklare för hyresgästerna att bidra till en mer hållbar vardag – både när det gäller trygghet i området och minskad miljöpåverkan. Genom våra olika kanaler kan vi inspirera, kommunicera och följa upp beteenden kopplade till exempelvis vattenbesparing, källsortering och energianvändning.

Läs mer om vårt samlade hållbarhetsarbete på sida 41.



Våra viktiga lokalhyresgäster

Ernst Rosén har cirka 150 kommersiella lokaler. Många av våra hyresgäster är småföretagare med nischade verksamheter som sätter en personlig och lokal prägel på kvarteren. Med sina verksamheter i gatuplan bidrar de i hög grad till områdenas atmosfär, identitet och liv. Genom ett nära samarbete med våra lokalhyresgäster – och tillsammans med andra aktörer och fastighetsägare – kan vi utveckla trivsamma och levande kvarter som i sin tur stärker stadens utveckling.

För oss är det viktigt med en nära och personlig dialog. Omvärldsförändringar, ny teknik och skiftande trender påverkar konsumtionsmönster och förändrar förutsättningarna för kommersiella verksamheter. I tuffare ekonomiska tider, och i perioder av snabb förändring, kan handeln och andra näringsidkare möta stora utmaningar – vilket även påverkar vår affär. När förutsättningarna förändras strävar vi efter att vara flexibla och möta behoven så långt det är möjligt.

Nya verksamheter som flyttat in eller utökat sin lokal:

- RAM consulting
- M. Maddison Konsult
- Shaperoll
- Carlberg Glasögon & Linser



Fastigheter

Fastighetsutveckling för levande kvarter

Vi utvecklar miljöer där människor trivs och mår bra – oavsett om de bor eller har sin verksamhet i Ernst Roséns kvarter och fastigheter. Genom att utveckla våra fastigheter och vår förvaltning skapar vi attraktiva bostäder och lokaler som stärker både kvarters- och samhällsutvecklingen.

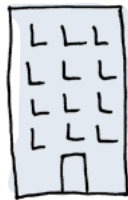
Potentialen i varje fastighet

Alla våra fastigheter, och dess hyres- och lokalhyresgäster, har olika behov och förutsättningar. För att optimera förvaltningen och skapa långsiktigt värde tar vi fram individuella fastighetsplaner för varje enskild fastighet. Vi arbetar med dessa planer i tvärfunktionella arbetsgrupper där kundansvariga, fastighetsansvariga, driftoptimerare och fastighetsutvecklare samverkar. Fastighetsplanerna ger därmed en helhetsbild av varje fastighets möjligheter och potential, med fokus på trygghet och kundnöjdhet, energianvändning, driftnetto samt möjligheter till utveckling och förädling.

Under 2025 har arbetet med våra fastighetsplaner lett till flera konkreta initiativ. Vi har till exempel identifierat möjligheten att stärka beståndet genom utveckling av vindslägenheter i flera fastigheter, och har också identifierat platser där vi nu ska utreda möjligheten att tillföra nya huskroppar i anslutning till befintliga fastigheter.

Vårt arbete med underhållsplaner

Parallellt med fastighetsplanerna arbetar vi med en tioårig underhållsplan för hela beståndet. Underhållsplanen ger oss bättre



möjligheter att proaktivt planera insatser för exempelvis tak, stammar, fasader och energieffektiviseringsåtgärder, och är en viktig del av bolagets ekonomiska planering.

Under året har vi också börjat arbeta aktivt med det nya systemstödet som implementerades 2024 för att kunna analysera och optimera effekten av olika insatser. Systemstöden gör det möjligt att bättre följa upp totalkostnader och energipåverkan inom en rad olika områden – och på så sätt ta mer träffsäkra investeringsbeslut.

Ett tydligt exempel är bytet av ventilationsaggregat i flera fastigheter. Åtgärden minskar underhållsbehovet, förbättrar inomhusmiljön och sänker energianvändningen – och ger tydliga förbättringar i både ekonomi och boendekvalitet. Ett annat exempel är kopplat till de köksluckor vi använder vid renoveringar och hur kvalitetshöjande åtgärder kan bidra till såväl ett högre driftsnetto, ökad boendekvalitet och en mer hållbar förvaltning. Med bättre data kring livscykelkostnader har vi identifierat att än mer högkvalitativa köksluckor ger en lägre totalkostnad över tid, när även service och underhåll inkluderas. Att jobba med ständiga förbättringar i alla delar av förvaltningen ger på detta sätt en stor ackumulerad effekt.



→ Visualisering av Götaleden – ett stadsutvecklingsprojekt där Ernst Rosén är en av aktörerna. Illustration: White Arkitekter.

Långsiktig utveckling av platser och fastigheter

Parallellt med den löpande förvaltningen arbetar vi med projektutveckling i utvalda lägen där vi ser potential att utveckla hela kvarter över tid. Projekten befinner sig i olika skeden och är i många fall långsiktiga till sin karaktär.

Den långsiktiga projektutvecklingen omfattar bland annat nyproduktion av bostäder och lokaler, förtätning i anslutning till befintliga fastigheter samt utveckling av gemensamma ytor i etablerade områden. Arbetet utgår från våra fastighetsplaner och sker i dialog med staden och andra berörda aktörer.

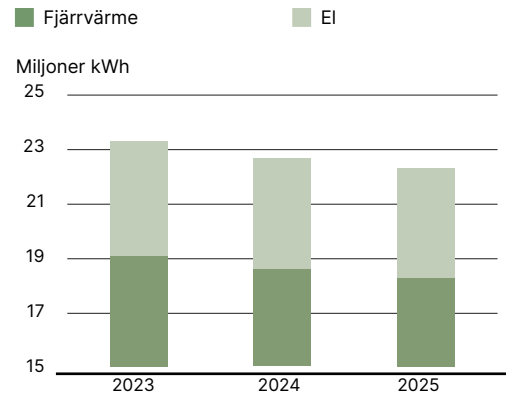
Genom att planera och utveckla där vi redan verkar skapar vi förutsättningar för hållbar tillväxt och ökat värde i både fastigheter och boendemiljöer.

Exempel på pågående och planerade projekt finns på ernstrosen.se/nya-projekt.

Fastigheter

Energiförbrukning i hela beståndet

Genom energiuppföljningssystemet Mestro kan vi följa energianvändningen i våra fastigheter och skapa en tydlig bild av hur el, fjärrvärme och egenproducerad solenergi används. Uppföljningen ger oss ett viktigt underlag för att arbeta systematiskt med energieffektivisering. Den dagliga driften av våra tekniska installationer sker i styr- och övervakningssystemet Web Port, där vi arbetar med kontroll och larmhantering. Detta blir allt viktigare i takt med att effekttaxor gör att energikostnader i större utsträckning påverkas av när energin används.



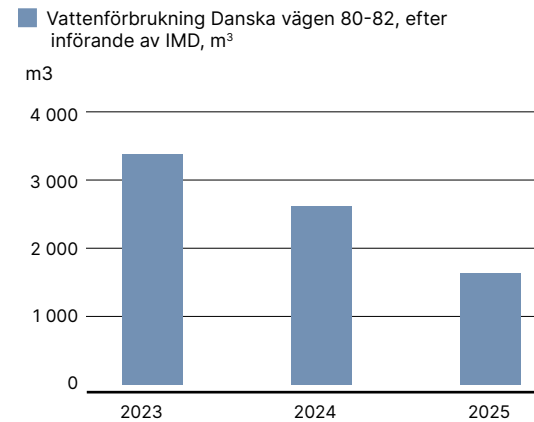
Smarta lösningar för effektivitet och hållbarhet

När våra fastighetsplaner och vår underhållsplan stötts av än bättre datahantering och översikt kan vi uppnå en förvaltning och utveckling av våra fastigheter som ger positiva effekter för både Ernst Rosén och alla dem som bor och verkar i våra fastigheter.

Ett område där det blir särskilt tydligt är energieffektivisering. Under 2025 har vi gått framåt på området på en rad olika sätt, däribland energi- och vattenförbrukning samt solenergi.

Individuell mätning ger lägre vattenförbrukning

Vi har infört individuell mätning och debitering av både kall- och varmvatten i delar av beståndet. Genom att sänka hyran och låta våra hyresgäster betala för sin egen förbrukning av vatten kan vi sänka vår förbrukning med mellan 15 och 20 procent, och dessutom möjliggöra lägre kostnader för våra hyresgäster.



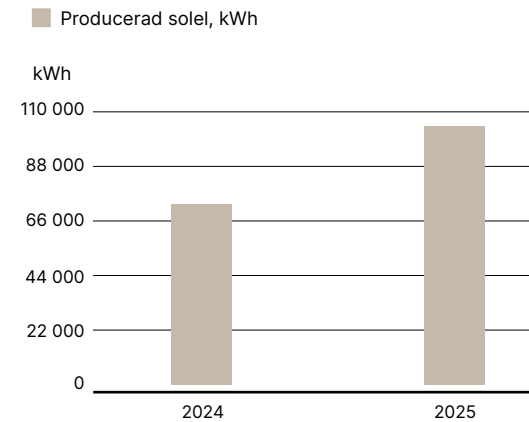
197 000 m³
Total vattenförbrukning
– hela beståndet 2025

Framtidens energilösningar och mobilitet

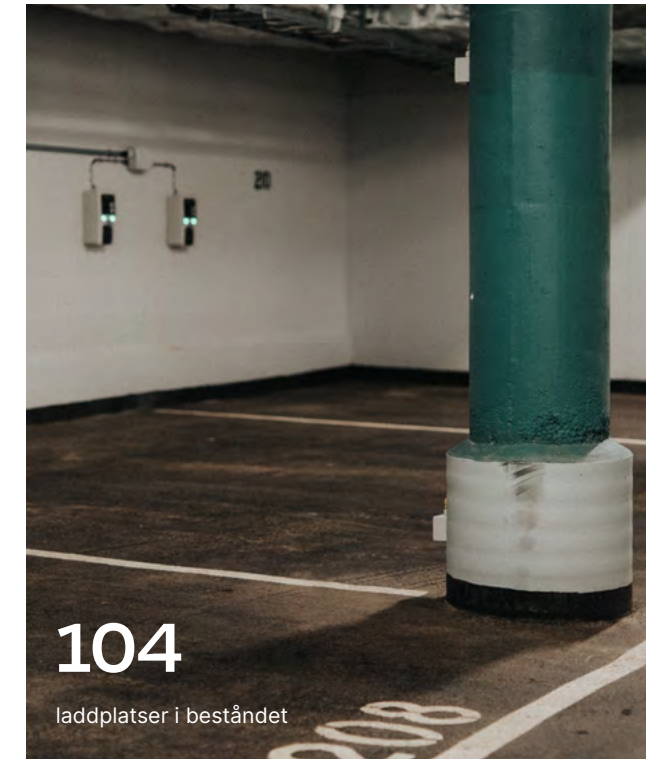
Under året har vi analyserat hur elbilsladdning påverkar effektuttag och driftnetto. För att undvika kostsamma effekttoppar arbetar vi nu med lösningar där laddplatser samlas i garage eller särskilda laddhubbar. Detta gör det möjligt att styra belastningen smartare och samtidigt möta en växande kundförväntan på laddmöjligheter. Att etablera laddpunkter handlar också om att öka våra kunders möjligheter att göra hållbara val – att aktivt erbjuda laddmöjligheter för elbilar är en viktig del i att skapa förutsättningar för den viktiga omställningen.

Solenergi i beståndet

Att installera solceller i samband med våra pågående ROT-projekt är nu en standardåtgärd. Att öka andelen egenproducerad el blir allt viktigare, såväl kopplat till effekttaxorna som till omställningen mot elbilar. I dagsläget har vi två solcellsanläggningar i drift och under 2026 får vi två till (Redbergsvägen 22-42 och Danska vägen 76-78).

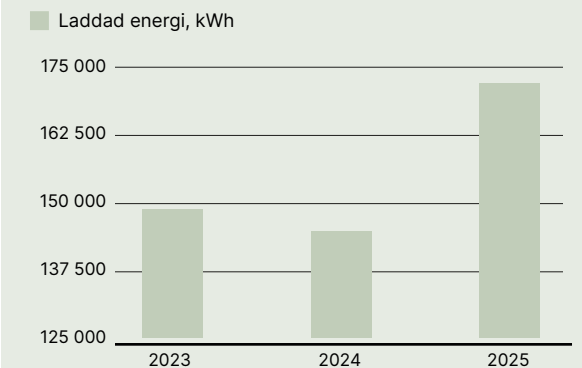


Vårt samlade arbete 2025 präglas av en kombination av strategiskt arbete, fortsatt utveckling av våra arbetssätt, ett mer datadrivet arbete och konkreta förbättringar. Genom att utveckla våra fastigheter, investera i energieffektiv teknik och fortsätta förtäta där det är möjligt stärker vi både värdet i beståndet och kvaliteten i boendemiljön. Vi arbetar systematiskt och långsiktigt med att skapa attraktiva, hållbara och framtidssäkra kvarter — där varje åtgärd, stor som liten, bidrar till helheten.



104

laddplatser i beståndet



Under 2025 installerades inga nya laddplatser. Ökningen i laddad energi visar ett växande nyttjande av befintlig infrastruktur.



03

Koncernen

- 29 Intervju med koncernchef och CFO
- 30 Övriga bolag och verksamheter
- 35 Våra fastigheter
- 37 Fastighetsförteckning
- 40 Styrelsen



Intervju med koncernchef och CFO

"Ett år som formar framtiden för koncernen"

Under året har Ernst Rosén-koncernen tagit viktiga steg i att samla och renodla fastighetsbeståndet, bygga intern kompetens och lägga grunden för koncernövergripande synergieffekter. Här ger koncernchef Johan Rosén och CFO Annika Ahl Åkesson sin bild av koncernens utveckling och de händelser som kommer att forma de närmaste åren.

– Vid en första anblick är 2025 inget år som sticker ut i siffrorna, men för oss som jobbar här är det tydligt att året som gått kommer att vara formativt för framtidens Ernst Rosén. Inte minst gäller det den kommande integreringen av hälften av Aranäs fastigheter i kärnverksamheten, säger Annika Ahl Åkesson.

Under 2026 kommer fastighetsbolaget Aranäs, som samägs av Ernst Rosén och Ivar Kjellberg, att delas upp mellan bolagen. För Ernst Rosén innebär det bland annat att fastighetsbeståndet i kärnverksamheten växer med drygt 30 procent.

– Under de senaste åren har vi byggt upp nya arbetssätt, en modern digital infrastruktur och tydliga processer, och det har gjort oss redo för tillväxt. Nu ser vi fram emot att integrera Aranäs-fastigheterna på ett sätt som både skapar synergier och ökad kundnytta, säger Johan Rosén.

VD-skiften tar koncernen in i framtiden

En annan viktig förändring under 2025 har skett i ledarskapet, där tre av koncernbolagen har fått ny vd.

– Våra nya ledare – för Nääs Fabriker, Barsebäck Resort och Vallda Golf, har redan bidragit med nya perspektiv, energi och affärsmässighet. Det skapar en kraft framåt för koncernen i stort – kopplat inte minst till samarbeten och synergieffekter koncernbolagen emellan, säger Johan Rosén. Samtidigt, säger han, är det Ernst Roséns långsiktiga värderingar som är grunden i verksamheten.

– Våra arbetssätt och vår kultur, och därmed våra medarbetare, är vår största tillgång. Vår tillväxt, både i fastighetsbeståndet och i våra nya ledare, är möjlig eftersom vi samtidigt vårdar värderingarna som funnits genom fyra generationer: hjärta och hjärna i balans.

10 000 kundmöten om dagen

Synergieffekter koncernbolagen emellan är en viktig fråga framöver. Genom koncernens bostäder, destinationer och golfbanor möter Ernst Rosén varje dag över 10 000 människor. Det skapar stora möjligheter att låta verksamheterna stärka varandra och utveckla erbjudanden som hänger ihop.

– Det är både kopplat till samarbete destinationerna emellan och möjligheten för våra destinationer att nå ut med budskap och erbjudanden till våra hyresgäster. Jag ser fram emot att se hur det här arbetet kommer att utvecklas med vårt nya ledarskap under nästa år, säger Annika Ahl Åkesson.

Till sist, vad ser ni fram emot nästa år?

– Kombinationen av rätt arbetssätt, en tydlig koncernstruktur och ett starkt ledarskap kommer att påverka vilka frågor vi lyfter, hur vi arbetar med investeringar och vilka synergier vi väljer att fördjupa. Vi är nu bättre rustade för att möta framtidens viktiga frågor – oavsett om det handlar om förvaltning, förvärv, hållbarhet eller affärsutveckling, säger Annika Ahl Åkesson.

Johan Rosén avslutar:

– Med pandemin som startpunkt har hela fastighetsbranschen behövt se över sin affärsmässighet och lönsamhet, och vi är inget undantag. Vi har tagit stora steg i rätt riktning, både organisatoriskt och kulturellt. Med nya ledare på plats ser jag verkligen fram emot att stärka vår utvecklingskraft ytterligare – att fortsätta höja affärsmässigheten och samla hela koncernen kring samma riktning.





Nääs Fabriker

Nääs Fabriker är en levande destination i historisk bruksmiljö intill sjön Sävälången där visionen är att vara ett av Sveriges mest omtalade och uppskattade besöksmål. Här förvaltas och utvecklas områdets fastigheter och en rad verksamheter – allt från restaurang, kafé, bageri och ölbryggeri till kafferosteri, hotell och blomsterhandel.

Viktiga händelser och framsteg under 2025

- **Ny VD på plats.**
I augusti 2025 tillträdde Caroline Hjelte som vd för Nääs Fabriker och har som uppdrag att utveckla destinationen och vårt erbjudande för framtiden.
- **Badhuset utvecklas med nya koncept.**
Under 2025 har vi inlett en utveckling av Badhusets kunderbjudande – i konceptutvecklingen ingår till exempel en badhusritual. Med nya upplevelser och guidande moment får gästerna möjlighet att maximera upplevelsen i badhusets miljö.
- **Starkt år för evenemang.** Eventåret på Nääs Fabriker lockade tiotusentals besökare till en rad evenemang och marknader med olika teman. I topp under året låg Nääs Fabrikers populära höstmarknad och decembers julmarknader.
- **Ett nav för hälsa och välbefinnande.**
Med nio aktörer som samlas under konceptet Wellnääs har Nääs Fabriker idag ett brett utbud av tjänster som erbjuder behandlingar för bättre välmående i kropp och själ.

Strategiska mål och prioriteringar

- **Tillväxt med lönsamhet.**
Genom en stärkt säljkultur och ett än större kund- och gästperspektiv ska Nääs Fabriker fokusera strategiskt på lönsam tillväxt – med smarta investeringar, högt kundfokus i varje leverans och en hållbar affär som gynnar gäster, kunder och medarbetare.

Beläggning på hotellet:

81 %

Medelantal anställda:

91

Antal besökare till butikerna:

204 909

Visningar hemsida

+109 %

Kundnöjdhet kopplad till vår konferensupplevelse:

9,7 av 10

naasfabriker.se

**En del av
koncernen
sedan 1990.**



Barsebäck Resort

Barsebäck Resort är belägen med utsikt över vackra Öresund och erbjuder en miljö där upplevelserna står i centrum. Hit kommer golfentusiaster, mästare och livsnjutare för att spela på banor av mästarklass, umgås och ta del av mat som lagas med värme och omtanke. Oavsett om det gäller en golfgrunda med vänner, en dag med familjen eller ett möte med affärsbekanta är Barsebäck en plats där tiden får stanna upp och gemenskapen får ta plats.

Viktiga händelser och framsteg under 2025

- **Europas mest moderna golfstudio.**
PGA of Sweden och Barsebäck Resort har fortsatt att stärka sitt samarbete genom invigningen av norra Europas mest moderna golfstudio på Performance Center. Det här är en satsning som ytterligare befäster Barsebäck Resorts position som en central plats för utvecklingen av svensk golf.
- **Värdskap.**
Barsebäck Resort har under året stått värd för flera tävlingar, bland annat Cutter & Buck Tour och Real Estate Invitation. Anläggningen fick även tillfälle att välkomna Dame Laura Davis tillbaka i samband med hennes egen tävling, som hon valde att förlägga hos Barsebäck Resort.
- **Legendernas hus.**
Det nyrenoverade Brassariet Legendernas Hus öppnade under maj månad. Inredningen är inspirerad av Barsebäck's mångåriga historia av mästerskapstävlingar och inbjuder till en historisk återblick på golfens många legendarer.
- **Ökat intresse.**
Intresset för golfpaketerna fortsätter att öka, både nationellt och internationellt – ett tecken på att Barsebäck's satsningar ger effekt.

Strategiska mål och prioriteringar

- **Expansion.**
En planansökan har lämnats in till Kävlings kommun för att fortsätta utveckla anläggningen med fler hotellrum och bostäder.
- **Banutveckling.**
Beslut har fattats om att byta ut broarna vid hål 8 och hål 9 på mästerskapsbanan, vilket kommer att stärka upplevelsen av dessa redan vackra golfhål. Broarna beräknas stå klara under våren 2026.
- **Helårsdestination.**
Barsebäck Resort fortsätter att utveckla flera attraktiva erbjudanden inom upplevelser, mat och dryck samt träning, för att etablera sig som en ledande helårsdestination.
- **Hållbar utveckling.**
Resorten ska utvecklas hållbart, med fokus på bevarandet av områdets unika miljö.

Kundnöjdhet (Net Promoter Score):

65

Placering i Players First gästundersökning, av 149 golfbanor i Sverige.

11

Gästbetyg på Booking:

8,9

Medelantal anställda:

49

Antal spelade rundor:

58 000

barseback.com

En del av
koncernen
sedan 2020.



Vallda Golf & Country Club

Vallda Golf & Country Club är en plats där golf, träning och rekreation möts i en harmonisk och inspirerande miljö. Här samlas vänner, familjer och affärsbekanta för att spela golf, njuta av god mat och uppleva en anläggning som ständigt utvecklas.

Viktiga händelser och framsteg under 2025

- **Fortsatt Sveriges sjätte bästa golfbana.**
2025 utsågs Vallda Golf & Country Club för andra året i rad till Sveriges sjätte bästa golfbana enligt Svensk Golfs ranking.
- **Modernisering av anläggningen.**
Under året har baren i restaurangen byggts om, nytt ljudsystem har installerats och loungens klubbhus har fått ny inredning. Dessutom har golfstudion genomgått en fullständig renovering och modernisering.
- **Rekord för greenfee-intäkter.**
Under 2025 uppgick Valldas Greenfee-intäkter till 4,5 miljoner kronor.
- **Banutveckling.**
Vallda Golf fortsätter att utveckla sin bana – under året har greenområdet på håll 15 byggts om och en ny gul tee på håll 1 anlagts.

Strategiska mål och prioriteringar

Vallda Golf & Country Club ska fortsätta att växa och utvecklas med fokus på högklassiga golfupplevelser och ett breddat utbud. Under 2026 inleds en stor satsning på ökad medlemsnytta som syftar till att höja kvaliteten, spelupplevelsen och medlemskänslan ytterligare – i linje med visionen om en upplevelse utöver det vanliga.

Företag i Vallda Network:

90

Medelantal anställda:

25

Spelade golfrundor:

34 000

Serverade luncher:

46 000

valldagolf.se

En del av
koncernen
sedan 2007.



Aranäs

Aranäs Fastigheter är Kungsbackas största privata fastighetsägare och en drivande kraft i stadens utveckling. Genom långsiktigt engagemang och stark lokal närvaro skapas attraktiva, hållbara och flexibla bostäder och lokaler som bidrar till stadens utveckling.

Viktiga händelser och framsteg under 2025

- **Brf Tingshöjd – försäljning pågår.**
De tre punkthusen på Tingsberget försäljningsstartade i februari och inflyttning påbörjades i juni. Sammanlagt innefattar projektet 84 lägenheter fördelade på tre Svanenmärkta huskroppar.
- **Försäljning av Tingberget.**
Den 1 september såldes bostadsområdet Tingsberget till Ikano Fastigheter. Totalt omfattar affären fyra fastigheter med 295 lägenheter.
- **Sjunde gången på topp.**
Kungsmässan Köpcentrum utsågs för sjunde gången till Sveriges bästa Citygalleria i den årliga mätningen av Evi-metrix. Utmärkelsen befäster Kungsmässans position som en av landets mest uppskattade handelsplatser.

Strategiska mål och prioriteringar

Under 2026 genomförs en omstrukturering av Aranäs Fastigheter, där ägarna Ernst Rosén och Ivar Kjellberg delar upp bolaget i två delar. Syftet är att stärka respektive bolags position och skapa goda förutsättningar för fortsatt utveckling. Huvuddelen av fastighetsbeståndet överförs till de två ägarbolagen, medan ett mindre antal fastigheter, vissa markområden och köpcentrumet Kungsmässan fortsatt kommer att ägas gemensamt i ett separat bolag.

Serviceindex Bostad:

88,2

Serviceindex Lokal (2024):

91,1

Medelantal anställda:

55

Antal bostäder:

2 005

aranas.se

En del av
koncernen
sedan 1996.



Örgryte Bostad

Örgryte Bostad äger, förvaltar och utvecklar området Prästgårdsängen i Göteborg, och har varit en del av livet på Prästgårdsängen sedan området byggdes 1965. Med fokus på kvalitet och hållbarhet skapas attraktiva bostäder och levande kvarter för både nuvarande och framtida generationer.

Viktiga händelser och framsteg under 2025

- **Nyproduktion.**
Efter att avtal om friköp av mark från Göteborgs stad tecknades under 2024 har arbetet med planerad nyproduktion gått in i en ny fas. Fokus har legat på att utveckla yteffektiva och funktionella lägenheter med hög boendekvalitet, även på mindre ytor. Projektet präglas av höga ambitioner kring energiprestanda, god ljudmiljö och minskad klimatpåverkan, samt lösningar som underlättar ett hållbart vardagsliv. Projektstart planeras till 2026.
- **Nöjda kunder.**
Årets enkätundersökning bland Örgryte Bostads hyresgäster visar starka siffror. Serviceindex landar på 86,9 procent och Produktindex på 83,6 procent. På specifika delområden är siffrorna än högre – ”hjälp när det behövs” får 92,6 procent positiva svar och ”Tar kunden på allvar” får 90,6 procent positiva svar.
- **Extra satsning på brandskydd.**
För att öka säkerheten för de boende har uppkopplade brandvarnare installerats i samtliga lägenheter. Det säkerställer att det alltid finns ett aktivt brandskydd för kunder och hyresgäster.



Strategiska mål och prioriteringar

- **Från lokaler till bostäder.**
Ett löpande projekt pågår för att konvertera kontorslokaler till bostäder, med målsättningen att skapa mer bostadsyta inom Prästgårdsängen.
- **Nyproduktion och expansion.**
Örgryte Bostad ska addera 300–400 nya bostäder i Prästgårdsängen och samtidigt utveckla områdets serviceutbud – butiker, restauranger och vårdinrättningar.
- **Satsning på utemiljön.**
Under 2026 inleds en större satsning på områdets utemiljö för att skapa en trygg, modern och trivsamt miljö. Bland annat planeras en modernisering av områdets stora och öppna parkeringshus. Arbetet omfattar strukturella renoveringar, åtgärder för att förbättra byggnadens ytskikt samt uppgraderad belysning för ökad trygghet och bättre energieffektivitet.

Serviceindex:
86,9

Antal bostadslägenheter:
442

Antal lokalhyresgäster:
25

Antal anställda:
5

Omsättning (Mkr)
77

prastgardsangen.se

En del av
koncernen
sedan 60-talet.

Fastigheter

Våra fastigheter

Ernst Rosén-koncernens fastighetsbestånd i Göteborg, Lerum och Kungälv omfattar totalt 334 200 kvm uthyrningsbar yta som utgörs av 3 371 bostäder och 686 kommersiella lokaler – inklusive Aranäs 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 44 fastigheter med en total yta om 215 000 kvm. Bostadsbeståndet består av 2 370 bostadshyresrätter med en total yta om 159 000 kvm. Hälften av lägenheterna är belägna i områdena Lunden, Kallebäck samt Krokslätt, och den andra hälften i stadsdelarna Annedal, Olivedal samt Vasastaden.

Det kommersiella beståndet i Göteborg och Lerum består av 441 kommersiella lokaler med en total yta om 56 000 kvm. Det kommersiella beståndet består av en mix av lokaltyper, men majoriteten utgörs av kontor. Cirka 40% av de kommersiella ytorna återfinns i stadsdelen Lunden, 25% i Lerum och resterande 35% är fördelade runt om i övriga områden. Utöver de kommersiella lokalerna tillhandahåller Ernst Rosén 1 747 parkeringsplatser i anslutning till våra fastigheter.

Ernst Roséns fastighetsbestånd i Kungälv består av ett hälftenägande i Aranäs AB. Aranäs AB är Kungälvskas största privata fastighetsägare och utvecklar samt förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungälv. Aranäs fastighetsbestånd består av 47 fastigheter med 2 001 bostadshyresrätter, och 93 700 kvm kommersiell yta.

Förändringar i beståndet 2025

I januari tillträdde Ernst Rosén sex fastigheter i Lunden som förvärvades i december 2024. Affären bestod av totalt 11 000 kvm uthyrningsbar area, och tillförde 164 lägenheter samt ett mindre antal lokaler till beståndet. Då Lunden är en central del av Ernst Roséns fastighetsbestånd och har stor

betydelse för företagets framtida utveckling passade denna affär väl in i befintlig verksamhet.

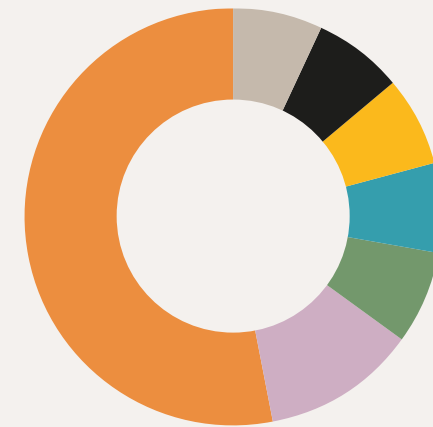
Senare under året i juli avyttrades fyra fastigheter i Lerum. Köpare var Bolix Fastigheter AB och affären bestod av totalt 7 600 kvm uthyrningsbar area fördelat på 17 lägenheter och 26 lokaler.

Under året färdigställdes också stambyten i fastigheterna Göteborg Lunden 17:24 och Göteborg Lunden 25:24 på Danska vägen 80-82 respektive Danska vägen 77. Fastigheterna rymmer tillsammans 44 lägenheter samt 6 lokaler, och ombyggnationerna omfattade bland annat byte av alla stammar och renovering av badrum.

Samtidigt har arbetet med takomläggning, fasadrenovering och fönsterbyte i en av beståndets största fastigheter, Göteborg Olskroken 1:17, på Redbergsvägen 22-42 fortsatt. Här installeras också en solcellsanläggning på taket och ventilationssystemet byts ut för att förbättra energieffektiviteten och boendemiljön. Projektet beräknas vara klart under våren 2026.

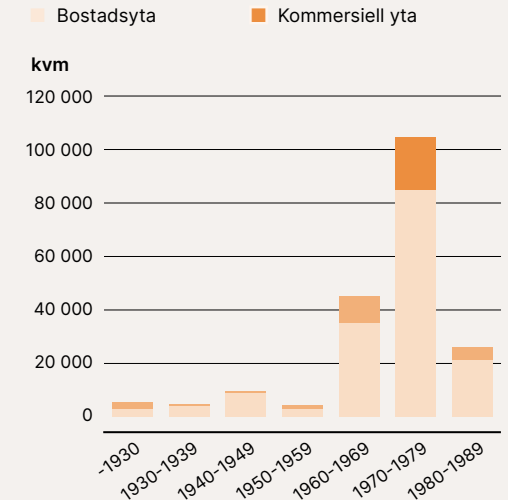
Slutligen har under hösten 2025 ytterligare ett stambyte startats upp och det i fastigheten Göteborg Lunden 17:25 på Danska vägen 76-78. Fastigheten rymmer 66 lägenheter och 16 lokaler, och arbetet beräknas vara klart under sommaren 2026.

Göteborg och Lerum fördelning antal fastigheter per område



- Annedal 7%
- Vasastaden 7%
- Centrum 7%
- Kallebäck & Krokslätt 7%
- Olivedal 7%
- Lerum 12%
- Lunden 53%

Göteborg och Lerum fastigheternas byggnadsår



Bestånd i Göteborg och Lerum, per 2025-12-31

Område	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Antal lokaler	Total yta
Annedal	3	470	25	30 794
Centrum ¹	3	35	18	5 818
Kallebäck & Krokslätt	3	251	30	29 902
Lerum ³	1	0	147	14 884
Lunden ²	28	1 044	183	92 919
Olivedal	3	344	31	24 106
Vasastaden	3	226	7	16 615
Totalsumma	44	2 370	441	215 038

1 Inkl Heden/Lorensberg/Stampen
 2 Inkl Olskroken/Bagaregården/Torp
 3 Inkl Nääs Fabriker

Värdering av beståndet

Varje år genomförs en intern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Vid årsskiftet uppgick det totala marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd till 11 280 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 2,93–5,86 procent och för kommersiella fastigheter i intervallet 4,52–8,25 procent.

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

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 1 121 Mkr. Vid en förändring av avkastningskravet med -0,5 procentenheter ökar förvaltningsfastigheternas värde med ca 1 506 Mkr.

Övervärde fastigheter

Fastigheter redovisas i balansräkningen till bokfört värde. Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det bokförda värdet, övervärdet, före uppskjuten skatt uppgår till 6 554 Mkr.

Koncernens fastigheter

Område	2025	2024
Yta totalt, m ²	342 700	349 400
Yta bostäder, m ²	231 400	232 700
Yta lokaler, m ²	111 400	116 700
Antal bostäder	3 371	3 368
Antal lokaler	721	720
Antal fastigheter	96	96

Fastighetsförteckning

Exklusive exploateringsfastigheter och övrig mark.

Fast.beteckning	Adress	Bygg/Omb.år	Tax.v Tkr	Total yta (m ²)	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m ²) lägenheter	Yta (m ²) lokal	Garageplatser
GÖTEBORG									
Annedal 19:16	Brunnsgatan 1, Västergatan 11-15, Övre Husargatan 6-12	1975	361 800	11 538	174	7	10 307	1 231	172
Annedal 19:17	Västergatan 19-29	1975/2021	274 391	8 845	156	8	8 580	265	-
Annedal 19:19	Övre Husargatan 14-26	1975/2021	311 000	10 411	140	10	8 937	1 474	-
Bagaregården 5:10	Kungälvsgatan 4	1984	49 400	1 882	28	-	1 882	-	-
Heden 25:1	Engelbrektsgratan 63, Hedåsgatan	1983/2024	92 116	3 015	35	3	2 709	306	-
Kallebäck 4:5	Mejerigratan 18-22	1963/2018	125 590	6 015	75	-	6 006	9	69
Krokslätt 43:11	Falkenbergsgatan 14	1977	32 688	1 415	21	-	1 415	-	19
Krokslätt 82:19	Utlandagatan 6-8, Gyllenkrooksgatan 10, Rudedammsgatan 6	1977	402 200	22 472	155	30	12 563	9 909	191
Lorensberg 10:5	Viktor Rydbergsgatan 14	1929/2005	27 600	766	-	6	-	766	6
Lunden 1:10	Karlagatan 20	1935	18 756	967	14	3	737	230	-
Lunden 1:11	Karlagatan 18, Svensksundsgatan 4	1934	24 154	1 187	17	5	880	307	3
Lunden 1:13	Sankt Pauligratan 19,21, Svensksundsgatan 2	1971	65 940	3 055	36	3	2 273	782	65
Lunden 13:12	Karlagatan 11	1971	25 591	1 099	15	3	1 052	47	-
Lunden 16:20	Sankt Pauligratan 9-11	1958/2011	54 202	3 440	25	14	1 792	1 648	36
Lunden 16:22	Sankt Pauligratan 3-7	1962/2011	102 918	4 982	41	17	3 499	1 483	103
Lunden 16:25	Sankt Pauligratan 1, Mäster Johansgatan 8, 12	1972/2023	108 292	6 235	38	18	3 583	2 652	50
Lunden 16:27	Karlagatan 14, Sankt Pauligratan 15,17, Svensksundsgatan 1,3	1942	87 859	3 956	71	14	3 464	492	-
Lunden 17:19	Sankt Pauligratan 6-16	1965/2020	140 361	6 296	60	8	5 449	847	-
Lunden 17:21	Danska vägen 86-96	1966/2021	167 400	10 484	49	7	5 112	5 372	207
Lunden 17:22	Danska vägen 84	1965/2020	105 514	4 324	50	14	3 564	760	75
Lunden 17:24	Danska vägen 80-82	1974/2025	49 359	2 303	35	2	1 825	478	-
Lunden 17:25	Danska vägen 76-78	1972	102 336	4 892	66	17	4 095	797	127
Lunden 17:26	Danska vägen 74	1972	49 984	2 327	31	1	2 010	317	-
Lunden 17:27	Danska vägen 72	1958	23 373	1 092	17	2	989	103	-
Lunden 17:28	Sankt Pauligratan 20-30	1971/2017	133 981	4 560	78	17	4 115	445	-
Lunden 22:15	Danska vägen 69, Liedstrandsgatan 3	1946/1979	29 100	1 247	18	5	1 126	121	-
Lunden 22:9	Danska vägen 73	1933/1974	27 239	998	21	1	889	109	-
Lunden 25:23	Danska vägen 79, Torkelsgratan 1	1937/1975	27 001	1 131	18	2	919	212	-
Lunden 25:24	Danska vägen 77	1963/2025	17 292	898	9	2	684	214	-
Lunden 25:25	Danska vägen 75, Pärilstickaregatan 2	1940/1977	26 536	1 137	17	4	1 033	104	-
Lunden 25:26	Pärilstickaregatan 4	1939/1975	15 959	584	12	1	568	16	-
Lunden 3:4	Plåtågratan 4	1963/2022	40 223	932	22	-	932	-	4
Lunden 45:11	Vävskedsgatan 4	1969	17 988	691	11	1	681	10	10
Olivedal 27:11	Jungmansgatan 31-33	1973/2022	436 460	10 210	176	6	10 121	89	90
Olivedal 3:25	Vegagatan 22-38	1969/2014	326 629	10 543	118	20	9 126	1 417	129
Olivedal 5:23	Nordostpassagen 41-43	1970/2015	96 235	3 353	50	5	2 994	359	26
Olskroken 1:17	Redbergsvägen 22-42, L:a Redbergsgatan 2	1982	433 800	19 099	192	18	14 523	4 576	177

Fast.beteckning	Adress	Bygg/Omb.år	Tax.v Tkr	Total yta (m ²)	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m ²) lägenheter	Yta (m ²) lokal	Garageplatser
Stampen 26:1	Stampgatan 20	1929/1987/2020	49 800	2 037	-	9	-	2 037	5
Torp 24:6	Anders Zornsgatan 25	1945/1992	47 862	1 706	29	-	1 706	-	12
Torp 27:5	Anders Zornsgatan 36	1946/1996	37 247	1 415	24	4	1 372	43	5
Vasastaden 12:4	Nedre Fogelbergsgatan 4	1981/2023	66 090	2 007	24	1	1 918	89	21
Vasastaden 12:5	Nedre Fogelbergsgatan 6	1929/1982	84 698	2 756	29	1	2 692	64	-
Vasastaden 22:20	Karl Gustavsgatan 53-67	1971/2020	425 988	11 852	173	5	10 938	914	108
Totalt Göteborg			5 142 952	200 154	2 370	294	159 060	41 094	1 710

LERUM

Tollered 5:1	Tollered		87 062	14 884	-	147	-	14 993	37
Totalt Lerum			87 062	14 884	0	147	0	14 993	37

Totalt Göteborg och Lerum			5 230 014	215 038	2 370	441	159 060	56 087	1 747
----------------------------------	--	--	------------------	----------------	--------------	------------	----------------	---------------	--------------

KÄVLINGE

Hofterup 17:150-175	Litorinavägen 78-103	1980/2022	61 195	1 868	-	26	-	1 868	-
Hofterup 17:2	Klubbhusvägen 1, 3 och 5	1969/2022	6 931	1 393	-	3	-	1 393	-
Hofterup 17:8	Litorinavägen 2, 4, 6 och 128	1980/2021	13 134	5 244	-	6	-	5 244	-
Totalt Kävlinge			81 260	8 505	0	35	0	8 505	0

KUNGSBACKA

Alania 11	Storgatan 31, Vallgatan 6	1937/2008	39 603	1 997	17	3	1 147	850	-
Facklan 11	Södra Torggatan 13-17, Östergatan 3-5	2004	37 050	1 647	20	2	1 487	160	18
Hamnen 3	Nygatan 2	1980	4 581	500	-	4	-	500	-
Hamnen 5	Hamntorget 1	1991	8 650	717	-	5	-	717	-
Kolla 1:31, 33	Valhallsvägen 1-12, Munins väg 19-31	1992	142 102	7 170	87	1	6 948	222	81
Kolla 3:34	Askvägen 25	2002	Vårdenhet	6 006	71	1	4 804	1 202	-
Kolla 3:42	Kolla backe 5+7	2006	43 144	1 994	32	-	1 994	-	33
Kolla 3:71	Gnejsvägen 20-24, Täljstensvägen 3, 5, Pimpstensvägen 4, 6	2021	90 600	3 229	54	1	3 227	2	12
Kolla 3:88	Ditoritvägen 2-6	2022	Vårdenhet	1 056	14	1	906	150	-
Kolla 5:15	Kollavarvsvägen 10-18	2012/2013/2017	72 807	1 673	-	4	-	1 673	-
Kolla 5:19	Gnejsvägen 51-57	2013	45 796	1 948	23	2	1 803	145	7
Kolla 5:20	Gnejsvägen 50-56, Rubinvägen 3-5, Spinellvägen 30-36	2013	113 060	4 211	57	-	4 211	-	14
Kungsbacka 2:1	Borgmästaregatan 5	1973/84/2002/08/20	680 941	41 343	-	140	-	41 343	-

KUNGSBACKA

forts. Kungsbacka

Kungsbacka 4:71	Lantmannagatan	2005	30 000	3 739	-	1	3 739	-	
Polstjärnan 1	Gullregnsvägen 1-47	1970/2019	320 622	16 718	225	35	16 338	410	399
S:t Gertrud 8	Storgatan 33-35, Vallgatan 1-3	1968	74 000	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	Vårdenhet	4 510	50	1	3 416	1 094	-
Valand 11	Myntmästaregatan 1	2022	252 000	10 364	87	36	5 762	4 602	87
Valand 13	Valands Promenad 2, Kungsgatan 2-4	2022	97 456	3 292	51	5	2997	295	-
Valand 14	Majblommans plats	1940	1 149	330	-	1	-	330	-
Valand 4	Borgmästaregatan 8	1953/99	10 969	2 328	-	6	-	2 328	-
Valand 7	Valands Promenad 3, Kungsgatan 6	2019	77400	4 081	-	21	-	4 081	360
Varla 12:18	Östanvindsgatan 3-19	1971	72 683	5 324	68	10	5 143	181	100
Varla 12:20	Östanvindsgatan 21-47	1973	117 753	8 432	121	19	7994	438	54
Varla 12:32	Stormgatan 4-38	1974	126 764	10 242	138	29	9799	443	189
Varla 12:33	Stormgatan 40-72	1977	136558	10933	133	28	10616	317	71
Varla 12:62	Östanvindsgatan 49-61	1974	49 664	3 671	48	33	3 459	212	54
Varla 12:66	Östanvindsgatan 63-79	1981	94 890	6 937	86	12	6 649	288	56
Varla 9:28	Bäckmans Gård 2-40	1987	54 606	3 569	50	2	3 559	10	62
Varla 9:29	Ivarsgårdsgatan 1-23, 2-50	1983	60 140	4 256	58	5	3 914	342	64
Varla 9:30	Ivarsgårdsgatan 25-47, 52-94	1984	62 660	4 009	56	2	3 996	13	63
Varla 9:31	Ivarsgårdsgatan 49-91	1987	47 323	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	102 944	6 423	86	5	6 236	187	142
Varla 9:44	Teknikgatan 2-10	1986	21 000	3 409	-	10	-	3 409	-
Varla 9:45	Teknikgatan 12-20	1990	Vårdenhet	4 172	-	10	-	4 172	-
Varla 9:46	Ivarsgårdsgatan 96-136	1986	38 830	2 336	32	-	2336	-	38
Varla 9:47	Ivarsgårdsgatan 137-179	1986	64 783	3 919	55	1	3 914	5	58
Varla 9:48	Ivarsgårdsgatan 93-135	1987	47 556	3 096	44	2	3086	10	56
Varla 9:49	Bäckmans Gård 42-64	1987	45 782	2 979	42	2	2969	10	37
Varla 9:52	Nydalsgatan 1-12, 6-12, Boplatsgatan 1-5	1991	79 600	5 038	50	-	5 038	-	71
Varla 9:53	Boplatsgatan 15-18, Dragstedtsgratan 1-4, Smeagatan 1-3	1992	97 707	5 402	54	1	5 402	-	62
Totalt Kungsbacka			3 463 173	238 281	2 001	490	144 596	93 685	2 295
Totalt koncernen inklusive 50% av Aranäs AB:s fastighetsbestånd			7 042 861	342 684	3 371	721	231 358	111 435	2 895
Totalt koncernen inklusive 50% av Aranäs AB:s fastighetsbestånd, exkl Barsebäck			6 961 601	334 179	3 371	686	231 358	102 930	2 895

Styrelse Ernst Rosén AB



Reine Rosén
Styrelseordförande



Johan Rosén
Koncernchef



Per Rosén
Styrelseledamot



**Kamilla Kohn
Rådberg**
Styrelseledamot



Lars Thunberg
Styrelseledamot



Magnus Helgesson
Styrelseledamot



04

Hållbarhetsrapport

- 42 Allmänna upplysningar
- 45 Miljömässigt ansvar
- 50 Socialt ansvar
- 52 Ansvarsfullt företagande



Allmänna upplysningar

Vi är övertygade om att ett ansvarsfullt och integrerat arbete med miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet, i kombination med god bolagsstyrning, är avgörande för att säkerställa värdeskapande över tid och utveckling av våra verksamheter. Genom att stärka vår kompetens och integrera hållbarhet i affärsstrategin utvecklar vi verksamheten på ett långsiktigt och hållbart sätt, samtidigt som vi tar ansvar och skapar värde för kunder, medarbetare, ägare och samarbetspartner.

Koncernens verksamhet sträcker sig över flera affärsområden och branscher med olika utmaningar och möjligheter. Våra bolag har arbetat aktivt med hållbarhetsfrågor i många år. Under 2024 tog vi ett samlat steg framåt på koncernnivå genom att genomföra en dubbel väsentlighetsanalys, anta en koncerngemensam hållbarhetspolicy, upprätta en uppförandekod för leverantörer samt en klimatfärdplan som tydliggjorde när och hur vi ska nå våra klimatmål. Under 2025 har vi fortsatt att utveckla våra arbetsätt, rutiner och processer strategiskt och operativt för att nå våra mål. Hållbarhetsarbetet är ett prioriterat område för Ernst Rosén koncernen.

Kort om hållbarhetsrapporten

Hållbarhetsrapporten som beskriver hållbarhetsrelaterad information för Ernst Rosén-koncernen avser rapporteringsperioden 1 januari till 31 december 2025 och har granskats och godkänts av Ernst Roséns styrelse. Hållbarhetsrapporteringen följer de lagstadgade kraven i Årsredovisningslagen och vi har anpassat vår nyckeltalsinhämtning efter kraven i Voluntary Sustainability Reporting

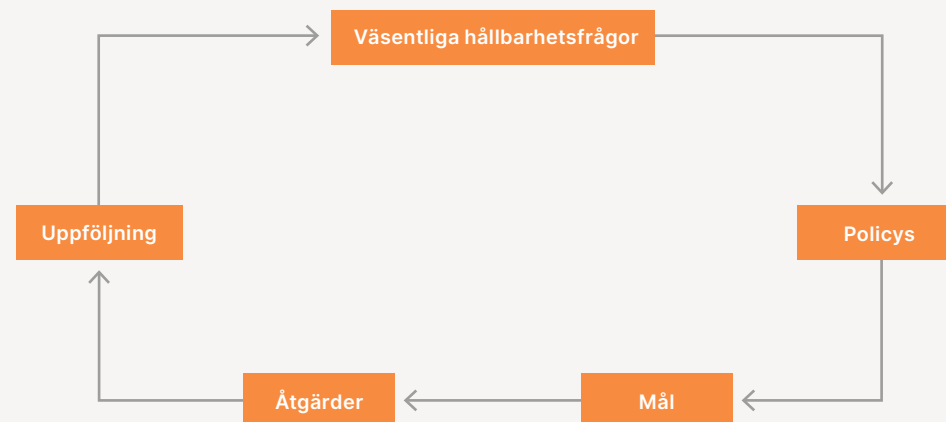
Standard for SMEs (VSME). VSME är den standard som EU-kommissionen rekommenderar för bolag som inte omfattas av kraven i det nya hållbarhetsdirektivet (CSRD). Rapporten inkluderar följande koncernbolag: Ernst Rosén, Nääs Fabriker, Barsebäck Resort och Vallda Golf & Country Club. Aranäs, som till hälften ägs av Ernst Rosén-koncernen och konsolideras i den finansiella rapporteringen, hanteras som en investering i hållbarhetsrapporteringen. Det innebär att Aranäs endast ingår i beräkningen av klimatbokslutet, se sidan 46-47, där bolagets växthusgasutsläpp redovisas inom scope 3. Ernst Rosén-koncernens intressebolag inkluderas inte i den löpande hållbarhetsrapporteringen, men beaktas som en del av värdekedjan, se beskrivning av vår värdekedja på sida 43.

Hur vi styr inom hållbarhet

Ernst Roséns styrelse har det yttersta ansvaret för koncernens hållbarhetsstyrning. Gemensamma initiativ för hållbarhetsrapportering och specifika projekt drivs på koncernnivå, medan det operativa hållbarhetsarbetet hanteras av

koncernbolagens styrelser och ledningsgrupper. Figuren ovan beskriver hur Ernst Rosén koncernen arbetar med hållbarhet– från analys till handling och uppföljning. Utgångspunkten för hållbarhetsarbetet är våra väsentliga hållbarhetsfrågor som identifierats med hjälp av en dubbel väsentlighetsanalys. Den dubbla väsentlighetsanalysen antas av styrelsen och ses årligen över för att möta förändringar i omvärlden och vår verksamhet. De väsentliga frågorna som identifierats ligger till grund för våra policyer och vårt arbete med hållbarhet. Genom att sätta tydliga mål och genomföra konkreta åtgärder ser vi till att våra policyer blir en naturlig del av verksamheten. Vi följer löpande upp resultatet av arbetet och redovisar det bland annat i vår års- och hållbarhetsredovisning. På koncernnivå styr vår hållbarhetspolicy, uppförandekod för leverantörer samt vår klimatfärdplan vårt hållbarhetsarbete. Policyerna och planen baseras på internationella ramverk och riktlinjer.

Ernst Roséns process för hållbarhetsstyrning



Internationella ramverk och riktlinjer som ligger till grund för Ernst Roséns hållbarhetspolicy

FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter.

OECD:s riktlinjer för multinationella företag om ansvarsfullt företagande.

ILO:s deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet.

På koncernnivå styr följande policyer eller planer vårt hållbarhetsarbete:

- Hållbarhetspolicy
- Uppförandekod för leverantörer
- Klimatfärdplan



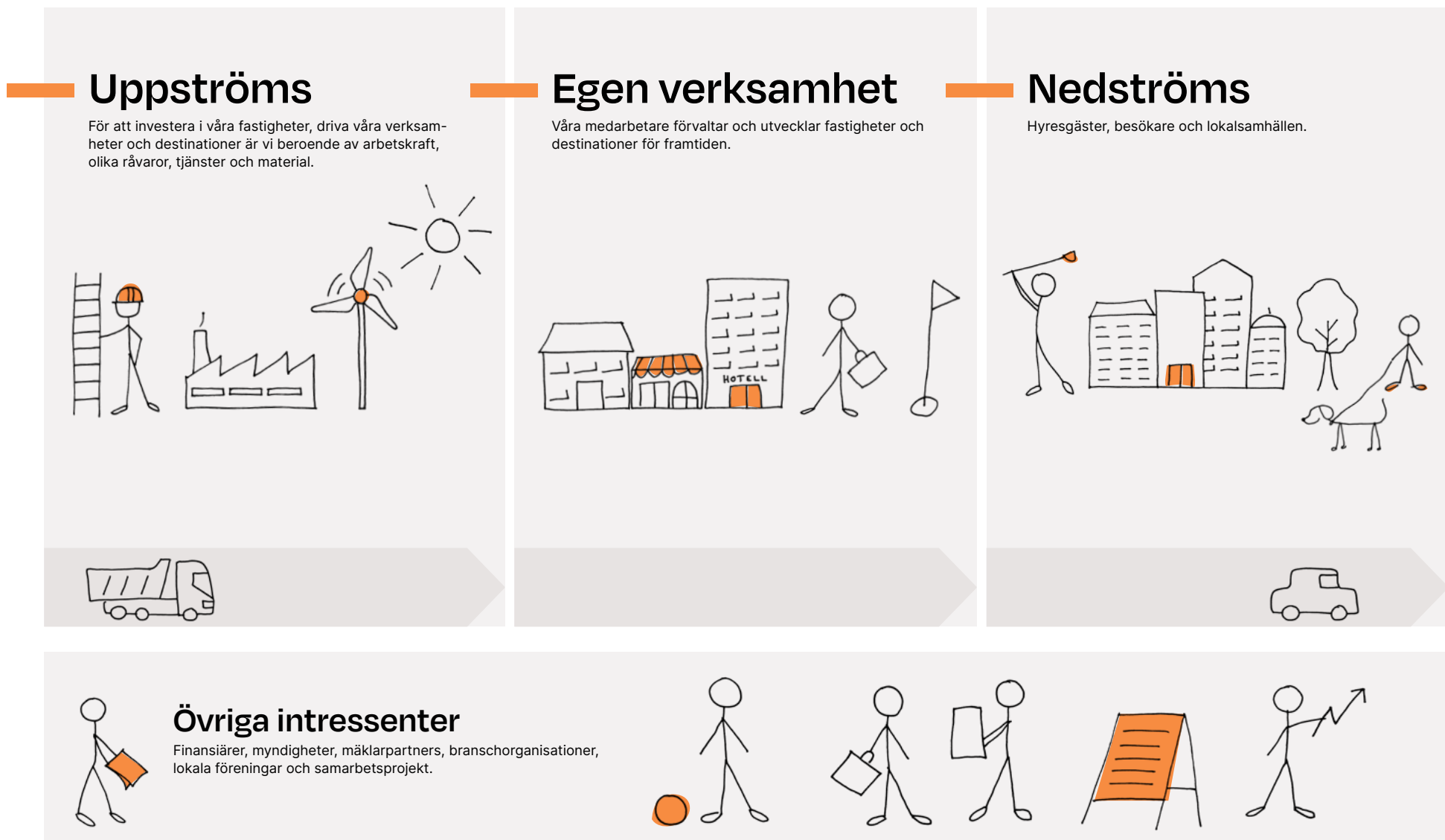
Vår affärsmodell och värdekedja

Ernst Rosén koncernen består av flera bolag med ett gemensamt mål – att förvalta och utveckla fastigheter och destinationer för framtiden. I koncernen utvecklar vi platser med högt värde och långsiktig potential för de som bor, verkar i eller besöker oss. Koncernens långsiktighet är en av våra största styrkor.

Genom våra bostäder, destinationer och golfbanor når vi dagligen över 10 000 människor, och det finns stor potential i att ytterligare knyta samman bolagens verksamheter och erbjudanden till nytta för både kunder och koncern. Eftersom vi verkar inom flera verksamhetsområden är vår värdekedja komplex och omfattar många led och geografier.

- För att investera i våra fastigheter och driva våra verksamheter och destinationer är vi beroende av olika råvaror, tjänster och material. Uppströms i vår värdekedja utvinns råvaror, livsmedel odlas och proceseras och material tillverkas. Leverantörskedjan kan omfatta många led och är för vissa delar global.
- Vi förvaltar och utvecklar fastigheter och destinationer för framtiden. Vår egen verksamhet omfattar de fastigheter och destinationer som vi förvaltar och utvecklar. Alla våra verksamheter och anställda är baserade i Sverige.
- Hyresgäster, besökare och lokalsamhällen. Nedströms i vår värdekedja finns konsumenter och slutanvändare, de som bor eller arbetar i våra lokaler och de som besöker våra destinationer (hotell- och konferensgäster, golfare, restauranggäster och handlande) samt även lokalsamhällen där vi har verksamhet.

Såväl uppströms, i egen verksamhet och nedströms i vår värdekedja är vi beroende av transporter. Samtliga leveranser, både varor och tjänster, kräver transporter. Koncernen samarbetar även med andra externa intressenter, såsom finansärer, myndigheter, mäklarpartners, branschorganisationer och lokala föreningar.





Dubbel väsentlighetsanalys

Ernst Rosén koncernen genomförde 2024 en dubbel väsentlighetsanalys för att identifiera våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. I början av 2025 genomfördes en revidering av analysen, vilken godkändes av styrelsen. I processen för den dubbla väsentlighetsanalysen har vi utgått från de steg som finns beskrivna i European Sustainability Reporting Standards (ESRS), standarden för hållbarhetsrapportering enligt CSRD.

Genom att analysera vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga kan vi utveckla våra strategier så att våra centrala affärsfrågor, redan i ett tidigt skede, inkluderar hållbarhetsaspekter. På det sättet kan vi styra vår påverkan, minska våra risker och aktivt bidra till och utveckla nya hållbara

affärsmöjligheter. Den dubbla väsentlighetsanalysen innebär att koncernen inte bara analyserar hur dess verksamhet påverkar människor och miljö, utan också vänder på perspektivet och undersöker hur hållbarhetsfaktorer påverkar koncernen finansiellt. Det handlar alltså om att identifiera både risker och möjligheter kopplade till hållbarhet. Syftet är att avgöra vilka hållbarhetsfrågor som är väsentliga för verksamheten.

I matrisen bredvid framgår vilka hållbarhetsfrågor som har identifierats vara väsentliga samt de frågor som inte har identifierats vara väsentliga (där Ernst Rosén koncernens verksamhet inte kan ha lika stor påverkan och/eller där riskerna eller möjligheterna inte ha ansetts vara lika stora).

Finansiellt väsentligt:

- Biologisk mångfald; beroende av ekosystem
- Konsumenter och slutanvändare; personlig säkerhet
- Ansvarsfullt företagande; företagskultur

Finansiellt- och påverkansväsentligt:

- Klimatförändringar; anpassning klimatförändringar, begränsning av klimatförändringar och energi
- Cirkulär ekonomi; resursinflöden
- Egen arbetskraft; arbetsvillkor

Ej väsentligt:

- Föroreningar; luft, vatten, mark, levande organismer och livsmedel samt mikroplaster
- Vatten och marina resurser; marina resurser
- Biologisk mångfald; konsekvenser för arters och ekosystems tillstånd
- Cirkulär ekonomi; resursutflöden
- Egen arbetskraft, andra arbetsrelaterade rättigheter
- Arbetstagare i värdekedjan; likabehandling
- Påverkade samhällen; samhällens politiska och civila rättigheter, urfolks rättigheter
- Konsumenter och slutanvändare; informationsrelaterade konsekvenser och social inkludering
- Ansvarsfullt företagande; skydd för visselblåsare, djurskydd, politiskt engagemang och betalningsrutiner

Påverkansväsentligt:

- Föroreningar; särskilt farliga ämnen
- Vatten och marina resurser; vatten
- Biologisk mångfald; direkt förlust biologisk mångfald
- Cirkulär ekonomi; avfall
- Egen arbetskraft; likabehandling
- Arbetstagare i värdekedjan; arbetsvillkor, andra arbetsrelaterade rättigheter
- Påverkade samhällen; samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
- Ansvarsfullt företagande; korruption & mutor

Miljömässigt ansvar

I vår hållbarhetspolicy beskrivs hur vi ska arbeta för att ta ansvar för både människa och miljö. För att minska vår klimatpåverkan behöver vi mäta, följa upp och arbeta aktivt med att minska våra utsläpp av växthusgaser.

Sedan 2024 följer vi upp och målsätter arbetet med att minska våra utsläpp av växthusgaser genom vår klimatfärdplan, upprättad i linje med Parisavtalet. Ett annat viktigt område handlar om att minska utsläppen av föroreningar och användningen av kemikalier. Vi behöver också begränsa vår vattenförbrukning och vidta åtgärder för att skydda djur- och växtliv. I våra verksamheter och vår värdekedja används många olika typer av produkter och material, inte minst i samband med om- och nybyggnation av fastigheter. Att använda naturresurser på ett effektivt och långsiktigt sätt är avgörande för att minska vår påverkan på miljön. Därför arbetar vi för att begränsa avfallsmängderna och öka graden av återvinning. Omställningen kan samtidigt innebära risk för ökade kostnader och investeringsbehov kopplade till klimatanpassningar, utsläppsbegränsningar, energieffektivisering och hållbar resursanvändning, vilket vi behöver ta hänsyn till i vårt långsiktiga arbete.

För oss är det också viktigt att förstå och påverka hur våra leverantörer hanterar dessa frågor. Vi har därför tagit fram en uppförandekod för leverantörer som tydliggör våra krav och förväntningar på miljömässigt ansvarstagande.

Klimat

Anpassning till klimatförändringar • Begränsning av klimatförändringar • Energi

Klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar och påverkar både miljö och samhälle. Ett varmare klimat

förväntas leda till fler extrema väderhändelser, vilket kan innebära risker för vår verksamhet, exempelvis genom ökade kostnader för att skydda fastigheter mot översvämningar och andra klimatrelaterade skador. Genom våra verksamheter och dess värdekedjor bidrar vi till utsläpp av växthusgaser. Vårt fastighetsbestånd har ett betydande energibehov för el och uppvärmning. Energi förbrukas även i driften av våra övriga verksamheter samt vid produktion av livsmedel, material och utrustning i värdekedjan. Val av energislag samt hur mycket energi vi använder påverkar våra utsläpp. I vårt klimatbokslut redogör vi för Ernst Rosén koncernens klimatpåverkan under året. Med en tydlig strategi och konkreta mål kan vi styra koncernen så att vårt klimatavtryck minskar och därmed anpassa verksamheten för framtiden. För att lyckas ställa om vår verksamhet och nå klimatmålen har vi tagit fram en klimatfärdplan som beskriver vilka åtgärder som ska vidtas och när.

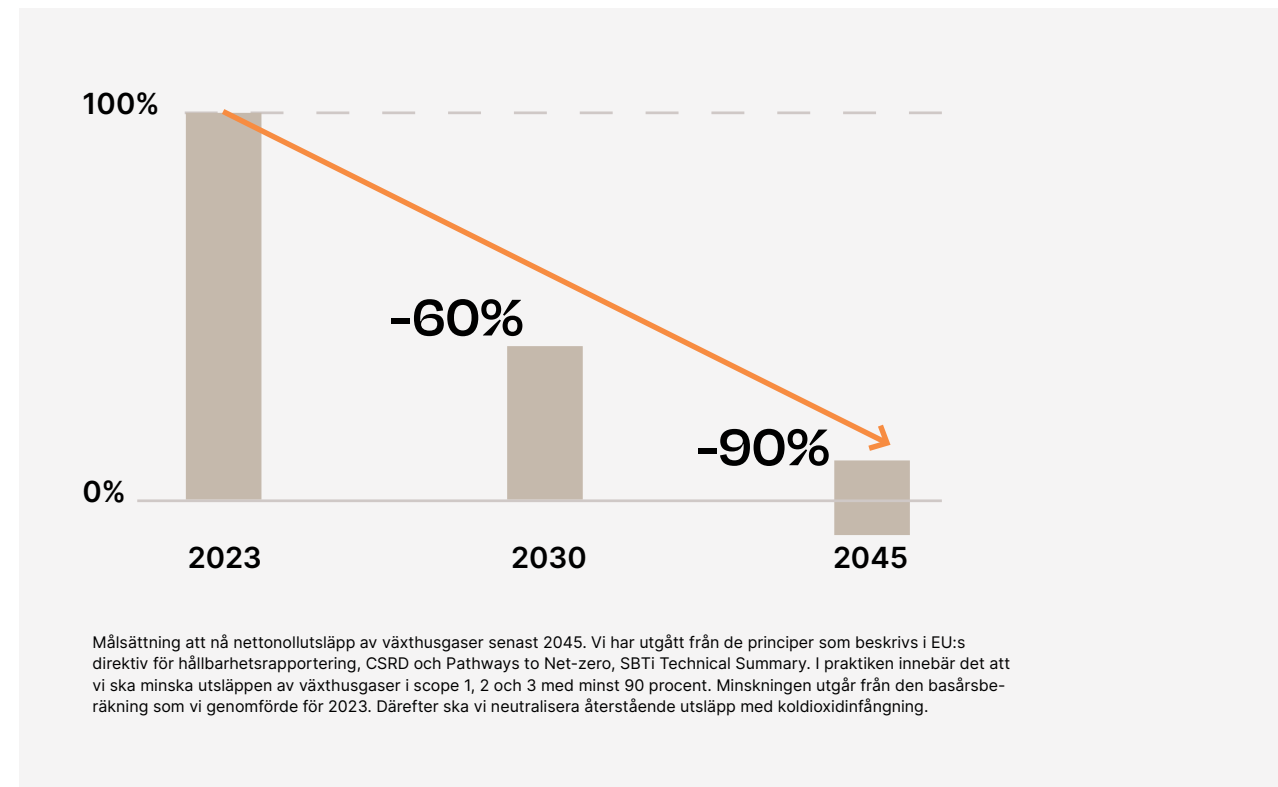
Målsättningar kopplade till området:

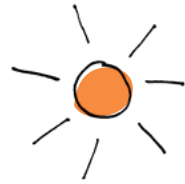
- Vi ska uppnå nettonollutsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast 2045. Vårt delmål är att minska utsläppen med 50 procent till 2030 jämfört med 2023.
- Vi arbetar för att anpassa vår verksamhet och våra fastigheter så att de klarar de utmaningar som global uppvärmning medför, såsom fler extrema väderhändelser.

Klimatfärdplan

Ernst Rosén koncernens klimatfärdplan inkluderar beräkningar av växthusgasutsläpp för koncernens dotterbolag, utsläpp från vår värdekedja samt mål och delmål kopplade till utsläppsminskningar som är förenliga med Parisavtalet.

Dessutom har vi arbetat fram nyckelåtgärder, som har värderats finansiellt, för att nå målen. Färdplanen beskriver stegvis hur våra utsläppsminskningar ska gå till, och hur stora utsläppsminskningar (i kg CO₂ ekvivalenter) som behöver ske för respektive utsläppskategori.





Klimatbokslut

Ernst Rosén-koncernen upprättar sedan 2024 årligen ett klimatbokslut som visar våra växthusgasutsläpp. Klimatbokslutet följer GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol Initiative), en internationell standard där växthusgaser delas upp i tre olika scope och omräknas till koldioxidequivaler (CO₂e). Scope 1 avser direkta utsläpp från den egna verksamheten, scope 2 indirekta utsläpp från inköpt energi och scope 3 övriga indirekta utsläpp i värdekedjan.

De totala utsläppen av växthusgaser scope 1 - 3 (marknadsbaserat) har minskat med 27 procent jämfört med föregående år. Förändringen skiljer sig dock åt mellan olika scope och kategorier. Utsläppen i scope 1 har ökat något under året, främst till följd av större läckage av köldmedier på Nääs Fabriker. Utsläppen i scope 2, både marknadsbaserat och platsbaserat, har minskat till följd av lägre faktiska utsläpp från de lokala fjärrvärmenäten, vilket återspeglas av en lägre emissionsfaktor för fjärrvärme. Inom scope 3 har utsläppen totalt sett minskat, främst eftersom utsläppen i kategori 15 (Investeringar) har minskat kraftigt. Minskningen beror på att ingen nybyggnation färdigställdes under 2025 i bolag som har kategoriserats som investering (Aranäs), till skillnad från 2024. Även utsläppen i kategori 13 (Nedströms uthyrda tillgångar) har minskat till följd av uppdaterade emissionsfaktorer för nordisk elmix. Utsläppen i kategori 2 (Kapitalvaror) har ökat som en följd av fler och mer omfattande renoveringsprojekt (ROT-projekt) för Ernst Rosén.



Utsläpp av växthusgaser (ton CO ₂ e)	2025	2024
Scope 1		
Bränsleförbränning	205	172
Tjänste- och företagsbilar	8	6*
Läckage av köldmedia	39	19
Totalt Scope 1	252	197*
Scope 2		
El, marknadsbaserat	150	175
Fjärrvärme, marknadsbaserat	752	1 321
El, platsbaserat	425	681
Fjärrvärme, platsbaserat	752	1 321*
Totalt Scope 2, marknadsbaserat	902	1 496
Totalt Scope 2, platsbaserat	1 177	2 002*
Scope 3		
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	1 442	1 429
Kategori 2: Kapitalvaror	1 589	664
Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade utsläpp	185	207
Kategori 4: Uppströms transport och distribution	41	40*
Kategori 5: Avfall från verksamheten	2	4
Kategori 6: Tjänsteresor	10	11*
Kategori 13: Nedströms uthyrda tillgångar	526	808
Kategori 15: Investeringar	437	2 530*
Totalt Scope 3	4 232	5 693*
Totalt		
Totalt, marknadsbaserat	5 386	7 386*
Totalt, platsbaserat	5 661	7 892*
Biogena utsläpp		
Totalt	322 183	38 029

Utsläpp av växthusgaser (ton CO ₂ e)	2025	2024
Växthusgasintensitet **		
Växthusgasintensitet (tonCO ₂ e/kvm), marknadsbaserat	0,024	0,035*
Växthusgasintensitet (tonCO ₂ e/kvm), platsbaserat	0,025	0,037*
Växthusgasintensitet (tonCO ₂ e/mkr intäkter), marknadsbaserat	8,80	12,75*
Växthusgasintensitet (tonCO ₂ e/mkr intäkter), platsbaserat	9,25	13,62*

*Posterna har justerats jämfört med rapporteringen 2024, se vidare beskrivning, vilket även påverkar intensitetstalen. Utsläppen inom scope 1 för 2024 har korrigerats efter att det uppmärksammats att utsläpp från en tjänstebil hade redovisats under scope 3, kategori 6 (Tjänsteresor), då fordonet felaktigt klassificerats som privat bil. Till följd av omklassificeringen har även utsläppen inom scope 3, kategori 6 (Tjänsteresor), uppdaterats. De platsbaserade scope 2-utsläppen från fjärrvärme för 2024 har räknats om med uppdaterade emissionsfaktorer, där faktorer för de lokala fjärrvärmenäten har använts i stället för nationella genomsnittsvärden, omräkningen är i enlighet med Energiföretagens vägledning. I scope 3, kategori 4 (Uppströms transport och distribution), har ett beräkningsfel identifierats och korrigerats. Utsläppen i kategori 15 (Investeringar) har justerats efter att en felaktig avläsning av köldmedierapporter medfört att utsläpp från köldmedieläckage redovisats inkorrekt för bolag som har kategoriserats som investering (Aranäs).

**Intensitetstalen omfattar inte biogena utsläpp. Inkluderar utsläpp och omsättning för koncernen med dotterbolag, Aranäs exkluderat. Kvm omfattar uthyrningsbar yta för egna fastigheter (exkluderat Aranäs). Jämförelsetal för 2024 inkluderar inte Barsebäck.

Beräkningsprinciper och förklaring av utsläppsposter

Vid beräkningarna har Emissionsfaktorer från etablerade och tillförlitliga källor som SMED, Naturvårdsverket, DESNZ (tidigare DEFRA), livscykelanalyser och miljövarudeklarationer (EPD:er) använts. Enligt GHG-standarden ska datatäckning för olika scope uppges. Datatäckningen anses vara god för scope 1 och 2, medan rapporteringen av scope 3 har påbörjats utan att ännu vara heltäckande.

Scope 1

Bränsleförbränning från egen drift och skötsel, bränsleförbrukning från koncernens tjänste- och företagsbilar samt läckage av köldmedia.

Scope 2

El och fjärrvärme för el- och hybridbilar, kontor och fastigheter. För merparten av verksamhetens förbrukning finns faktiska mätdata tillgänglig, vilken utgör grunden för beräkningarna. Schablonvärden används endast när faktiska data inte finns tillgänglig.

Vid beräkning enligt **marknadsbaserad metod** används emissionsfaktorer från bolagets specifika el- och fjärrvärmeavtal. **Platsbaserad metod** tar utgångspunkt i den nordiska elmixen samt lokala fjärrvärmenäten. Vid beräkning av utsläpp för elförbrukning från el- och hybridbilar används emissionsfaktorn för den nordiska elmixen för båda metoderna eftersom en stor del av laddningen sker utanför koncernens fastigheter.

Scope 3

Kategori 1 – Inköpta varor och tjänster Inköpt elektronik, möbler, vitvaror för kontor samt varor och livsmedel till golfshopar och restauranger. Även material och varor för löpande underhåll ingår i kategorin. Specifika emissionsfaktorer från EPD:er* används när de finns tillgängliga, annars tillämpas generella värden. Vid begränsad datatillgång har schablonvärden använts.

Kategori 2 – Kapitalvaror Byggmaterial till ROT-projekt, där samtliga projekt med betydande klimatpåverkan ingår. Specifika emissionsfaktorer från EPD:er* används när de finns tillgängliga, annars tillämpas generella värden. Vid begränsad datatillgång har schablonvärden använts. Även inköp av fordon och maskiner omfattas i kategorin.

Kategori 3 – Bränsle- och energirelaterade verksamheter Uppströms utsläpp från bränsle- och energirelaterade utsläpp som inte ingår i scope 1 eller 2.

Kategori 4 – Uppströms transport och distribution Utsläpp från transporter av gödsel samt sand till golfbanor (uppgifterna inkluderar endast Vallda).

Kategori 6 – Affärsresor Resor med bil, tåg, flyg och taxi samt hotellövernattningar.

Kategori 13 – Nedströms leasade tillgångar Hyresgästers elförbrukning och hushållsavfall. Vid beräkningen av elförbrukning, som baseras på uthyrt fastighetsbestånd vid årets slut, används schabloner.

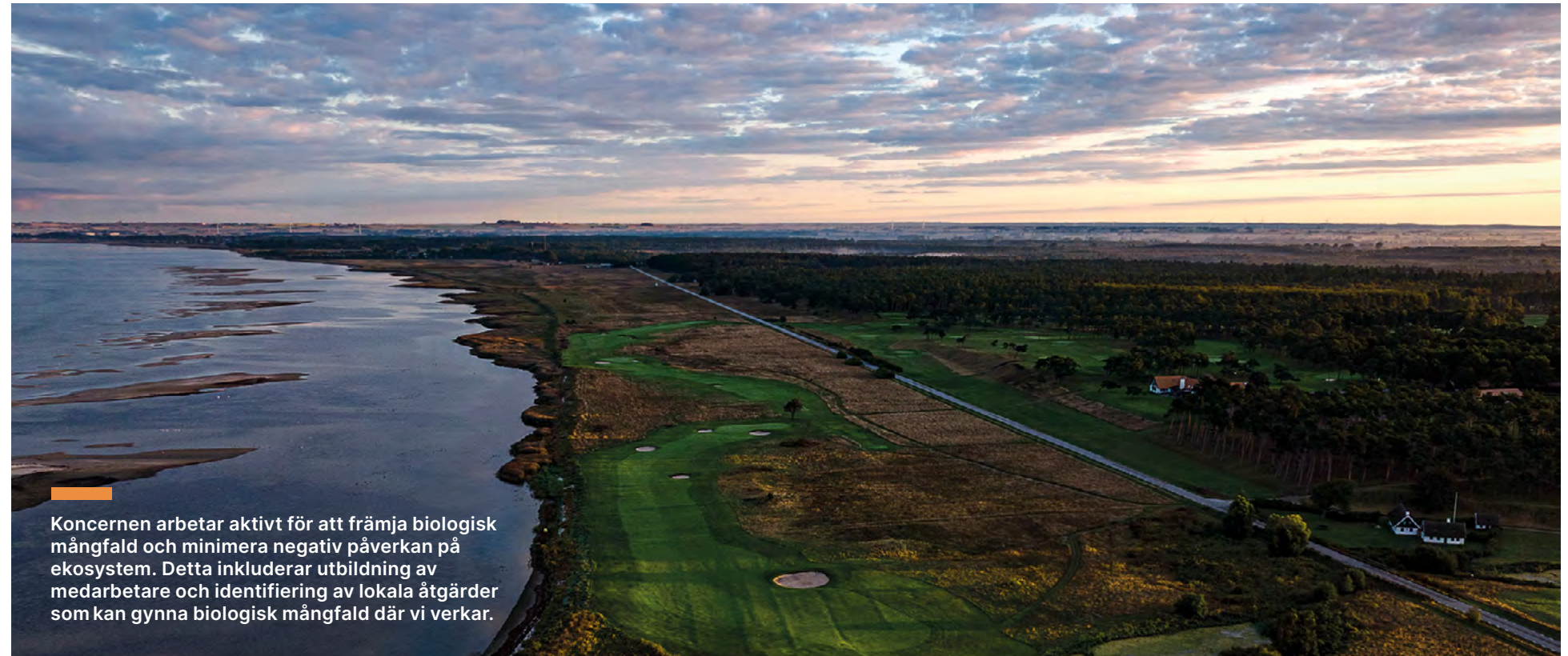
Kategori 15 – Investeringar Andel av scope 1-, marknadsbaserade scope 2- och scope 3-utsläpp från bolag kategoriserade som investeringar (Aranäs), baserat på koncernens respektive ägarandel.

Biogena CO₂-utsläpp Biogena utsläpp från vedeldning, fjärrvärme samt andel av biogena utsläpp från bolag kategoriserade som investeringar (Aranäs), baserat på koncernens respektive ägarandel.

Energianvändning & energimix

Totalt	2025	2024
Total energianvändning (MWh)	27 774	28 891
Från fossila källor (%)	43 %	50 %
Från förnybara källor (%)	50 %	41 %
Från kärnenergi (%)	7 %	9 %
Energiintensitet (MWh/mkr)	45,4	49,9

Under 2025 ser vi en liten minskning i total energianvändning. Vi har ökat användningen av förnybara källor och minskat användningen från fossila källor och kärnenergi jämfört med föregående år. Den största delen av vår energianvändning kommer från fjärrvärme. När det gäller fjärrvärmen som vi använder kan vi konstatera att ca 10 procent av energin kommer från bekräftade fossila källor medan det råder osäkerhet om i vilken grad den återvunna energin i form av industriell spillvärme och avfall, som i vår sammanställning redovisas som fossil, kommer från fossila källor. Dessutom redovisas återvunnen värme från värmepumpar som hälften förnybar och hälften kärnenergi, då ursprunget inte är identifierat för underliggande el.



Föroreningar

Föroreningar till luft - Föroreningar till mark - Ämnen med farliga egenskaper - Mikroplaster

Föroreningar kan medföra betydande negativa effekter på både miljö och människors hälsa, och vi har ett ansvar att begränsa vår påverkan. Vår direkta påverkan av föroreningar till luft uppstår främst genom användning av egna fordon och maskiner samt i viss mån genom uppvärmning av fastigheter. En större del av påverkan sker i värdekedjan, framför allt genom transporter samt utvinning, förädling och tillverkning av material. Det finns en risk för ökade kostnader

om sanering behöver utföras på fastigheter eller mark som ägs av koncernen, främst i värdekedjan men även genom golfverksamheter.

Vid förorening av mark kan sanering bli aktuell. Sanering av fastigheter eller mark kan innebära ökade kostnader, både i koncernens egen verksamhet och i värdekedjan. Upptäckt av föroreningar vid markarbeten kan leda till avbrott och extra kostnader för sanering. Alla koncernbolag använder byggmaterial som kan innehålla farliga ämnen. Påverkan kan uppstå både i tidigare led av värdekedjan, i vår egen verksamhet och hos våra hyresgäster. Risker ökar i samband med renovering

och underhåll av fastigheter, där stora mängder material hanteras. Trots relativt strikt lagstiftning i Sverige står bygg- och fastighetssektorn för cirka 10 % av all användning av hälsofarliga material i landet (Boverket, 2021). Mikroplaster förekommer inom alla koncernbolag, både i den egna verksamheten, exempelvis vid hantering av förpackningar och emballage och i tidigare led av värdekedjan i samband med produktion av plastmaterial. Det finns en risk för spridning av mikroplaster både vid hantering av bygg- och rivningsavfall inom den egna verksamheten samt genom förpackningar och emballage i värdekedjan.

För koncernen innebär det miljömässiga ansvaret att vi ska arbeta för en ökad förståelse för vilka föroreningar som förekommer i vår verksamhet och hur dessa kan hanteras genom förebyggande åtgärder, minskade utsläpp och uppföljning. Nääs Fabriker, Barsebäck Resort och Vallda Golf & Country Club har inlett ett samarbete kring inköp för att främja mer hållbara lösningar vad gäller resursanvändning, där även transporter inkluderas. Samtidigt har arbete startats för att hitta lösningar för ökad robotisering, samt ett ökat samarbete med leverantörer i våra geografiska närområden. Genom att samarbeta med lokala aktörer kan vi framför allt minska transporter och därmed vår miljöpåverkan.

Biologisk mångfald

Förlust av biologisk mångfald - Ekosystems omfattning och tillstånd - Beroenden av ekosystemtjänster

Klimatförändringar och föroreningar bidrar till förlust av biologisk mångfald, särskilt uppströms i värdekedjan vid uttag av råvaror samt vid produktionen av livsmedel och byggmaterial. Även den egna verksamhetens utsläpp kan påverka biologisk mångfald negativt. Förlust av biologisk mångfald är en direkt följd av förändringar i ekosystemen, ofta orsakade av exempelvis skogsskövling, klimatförändringar eller spridning av invasiva arter.

I koncernens verksamhet är förändringar i markanvändning små, men det finns möjligheter att främja biologisk mångfald, exempelvis vid skötsel av golfbanor. De risker som är relaterade till bolagen i koncernen är främst kopplade till vattenanvändning, användning av bekämpningsmedel och till havsnära destinationer (främst Barsebäck Resort). Koncernen arbetar aktivt för att främja biologisk mångfald och minimera negativ påverkan på ekosystem. Detta inkluderar utbildning av medarbetare och identifiering av lokala åtgärder som kan gynna biologisk mångfald där vi verkar. Vid inköp av varor prioriteras lokalt producerade samt miljömärkta produkter samt livsmedel och risker utvärderas noggrant.

Vatten

Vattenresurser

Ernst Rosén koncernen är beroende av vatten för att driva den egna verksamheten. I fastighetsverksamheterna uppstår även påverkan i tidigare och senare led av värdekedjan. Vatten används bland annat för bevattning av golfbanor samt för tvätt och städning på hotell. Nääs Fabriker är Green Key certifierat vilket ställer krav på effektiv vattenanvändning. För att minska användningen premieras gäster som väljer bort daglig städning. Golfverksamheterna använder egen damm för bevattning. Ernst Rosén har som mål att minska vattenförbrukningen med 10 procent de kommande fem åren.

Under 2025 har vattenförbrukningen ökat något jämfört med föregående år.

Vattenförbrukning (m3)	2025	2024
Totalt	226 047	200 698
Vattenförbrukningsintensitet (m ³ /mkr)	369	347
Total vattenförbrukning (inkluderar förbrukning och omsättning för koncernen med dotterbolag, Aranäs exkluderat).		

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

Resursinflöden - Avfall

Samtliga bolag i koncernen förbrukar resurser och råmaterial. Hur vi använder resurser i den egna verksamheten påverkar direkt resursuttaget tidigare i värdekedjan. Fastighetssektorn är en stor konsument av byggmaterial och beroende av råvaror, medan inköp till anläggningar och butik bidrar till omfattande materialanvändning. Avfall uppstår i alla delar av verksamheten, men vi arbetar aktivt för att förebygga och minska det. Där det är möjligt återanvänds och återbrukas material, och resterande avfall sorteras noggrant för återvinning. Vi skapar också goda förutsättningar för hyresgäster och boende att sortera sitt avfall.

Ernst Rosén har anslutit sig till "Handslaget för cirkulärt byggande i Göteborg" och ställer därmed krav på återbruk vid upphandlingar. Genom att öka cirkulariteten i våra verksamheter, bland annat genom anpassade inköpsprocesser och hållbara leverantörsväl, kan vi på sikt minska våra risker. Under 2025 genomförde Ernst Rosén även en återbruksinventering i ett de större ROT-projekten.

Inom koncernen genereras stora mängder avfall, inklusive en viss andel farligt avfall, framför allt hos våra fastighetsbolag. Avfall uppstår inte bara i vår egen verksamhet utan även tidigare i värdekedjan, vid råvaruutvinning och



Fotograf: Jonatan Samsonowitz

materialtillverkning, samt i senare led genom boende och kommersiella hyresgäster. Vi arbetar kontinuerligt för att minska avfallsmängderna samt för att hitta ekonomiska lösningar för avfallshantering som är hållbara över tid.

Nääs Fabriker driver exempelvis ett pågående projekt för att minska matsvinn. Under året har en av restaurangerna utvärderat effekterna av lunchservering vid borden i stället för bufféserving (den andra restaurangen har sedan tidigare servering vid borden). När året är slut ser vi att förändringen har bidragit till en halverad proteinförbrukning samtidigt som restaurangen även har halverat mängden matsvinn. Baserat på det positiva resultatet har Nääs Fabriker beslutat att fortsätta med lunchservering vid borden.

Under 2025 har avfall som går till förbränning minskat kraftigt. Minskningen beror främst på ändrade flöden i Ernst Roséns renoveringsprojekt (ROT-projekt).

Avfall (ton)	2025	2024
Förbränning	210,938	541,187
Materialåtervinning	261,391	218,867
Deponi	58,694	55,716
Total mängd avfall	531,023	815,770
Inkluderar avfall för koncernen med dotterbolag, Aranäs exkluderat.		

Socialt ansvar

Genom våra verksamheter påverkar vi många människor – våra anställda, de som bor och arbetar i våra fastigheter, besöker våra destinationer samt de som arbetar i vår värdekedja.

För oss är det viktigt att vår verksamhet bedrivs på ett socialt ansvarsfullt sätt. Med det följer också ett ansvar att hantera risker kopplade till arbetsvillkor, säkerhet och välmående, där exempelvis bristande arbetsmiljö eller säkerhet kan medföra kostnader samt påverka vårt anseende negativt. Därför har vi i vår hållbarhetspolicy och i vår uppförandekod för leverantörer beskrivit våra krav, på oss själva och på våra leverantörer, kopplat till frågor som rör arbetsvillkor, hälsa och säkerhet, likabehandling samt respekt för mänskliga rättigheter.

Medarbetare

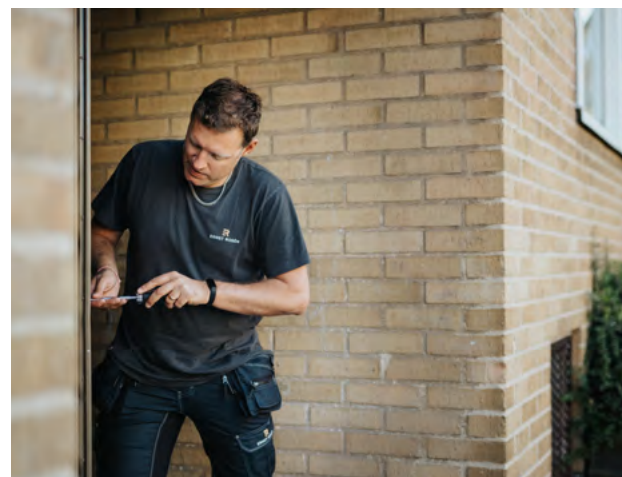
Arbetsvillkor - Likabehandling och lika möjligheter för alla

Vi vill att alla som arbetar hos oss ska känna sig trygga, trivas och ha möjlighet att utvecklas. Oavsett om man är anställd i koncernen eller utför arbete i någon annan form hos oss ska arbetsvillkoren vara rättvisa, med skäliga löner och rimliga arbetstider. Genom ett systematiskt arbetsmiljöarbete arbetar vi för att främja både fysisk och psykisk hälsa. Säkerhetsrutiner och förebyggande åtgärder mot såväl olyckor som hälsoproblem är en självklar del av vår dagliga verksamhet. Vi arbetar kontinuerligt med kompetensutveckling för att öka medarbetarnas medvetenhet kring arbetsmiljö, diskriminering samt företagets värderingar och riktlinjer för socialt ansvar.

Bolagen i Ernst Rosén koncernen arbetar aktivt för likabehandling, jämställdhet och inkludering och har nolltolerans mot våld, mobbing, trakasserier och särbehandling. Alla,

oavsett kön, etnicitet, religion, trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder, ska ha samma rättigheter och möjligheter.

Under 2025 har vi fortsatt utveckla våra arbetssätt inom området. Vi har arbetat aktivt med vårt systematiska arbetsmiljöarbete, digitaliserat och implementerat system för uppföljning samt genomfört olika utbildningar. Dessutom har vi tillsatt en central lönefunktion som tillför ytterligare kompetens och utvecklingsmöjligheter för koncernen.



Nyckeltal för arbetsvillkor och likabehandling

Anställningsformer (antal)	Kvinnor 2025	Män 2025	Totalt 2025	Kvinnor 2024	Män 2024	Totalt 2024
Antal anställda med fast anställning	64	70	134	69	81	150
Antal anställda med tillfällig anställning	21	29	50	75	83	158

Uppgifter om koncernens anställda, inkluderar anställda för koncernen med dotterbolag.

Personalomsättning	2025
Personalomsättning (%)	36 %
Omfattar koncernens anställda med fast anställning och med tillfällig anställning.	

Arbetsrelaterade olyckor och dödsfall	2025
Arbetsrelaterade olyckor (antal)	1
Olycksfallsfrekvens (frekvens)	0,3
Arbetsrelaterade dödsfall (antal)	0
Beräknad enligt VSME: (antal olyckor/(medeltal anställda x antal arbetade timmar per anställd per år) x 200 000).	

Löneskillnad mellan könen	2025
Procentuella löneskillnaden mellan kvinnliga och manliga anställda (%)	(-)11
Beräknad enligt VSME: (antal medarbetare som slutade 2025/antal medarbetare 2025) x 100.	

Andel som omfattas av kollektivavtal	2025	2024
Andel som omfattas av kollektivavtal (%)	90 %	84 %

Könsfördelning på ledningsnivå och i styrelsen	2025	2024
Förhållandet mellan antalet kvinnor och män i styrelsen (kvot)	17 %	17 %
Ernst Rosén AB:s styrelse har sex ledamöter varav en ledamot är kvinna.		

Allvarliga människorättsincidenter i egen arbetskraft per kategori (antal)	2025	2024
Barnarbete	0	0
Tvångsarbete	0	0
Människohandel	0	0
Diskriminering	0	1
Annat	0	0

Arbetstagare i värdekedjan

Arbetsvillkor - Andra arbetsrelaterade rättigheter

Arbetstagare i koncernens värdekedja kan påverkas negativt på grund av bristfälliga arbetsvillkor. Under 2024 genomförde Ernst Rosén-koncernen en riskanalys baserad på inköpta produkter och tjänster. Analysen konstaterade att en del av de material som bolagen köper in, exempelvis byggmaterial, textilier, och livsmedel är så kallade "högriskprodukter", produkter i branscher där det finns risk för att arbetsvillkor inte efterlevs och att andra arbetsrelaterade rättigheter kränks. Det framkom även i analysen att det finns en förhöjd risk för bristande arbetsvillkor även i vissa tjänstesektorer som koncernen är exponerad mot som lokalvård, banvård samt vissa entreprenadtjänster. Ernst Rosén-koncernen har tagit fram en Uppförandekod för leverantörer och inköpare inom bolaget har genomgått en utbildning om tillbörlig aktsamhet.

Konsumenter och slutanvändare

Personlig säkerhet för konsumenter och slutanvändare

Våra verksamheter når ett stort antal konsumenter och slutanvändare, fler än 10 000 hyresgäster, hotellgäster, konferensgäster, besökare och golfspelare. Vi vill skapa miljöer där kunder kan bo, verka och nyttja våra destinationer på ett säkert sätt där ingen kommer till skada eller riskerar sin hälsa. Bolagen i Ernst Rosén koncernen har rutiner för att säkerställa att det inte finns brister i personlig säkerhet kopplat till deras specifika verksamhet.



Ansvarsfullt företagande

För oss är långsiktighet och ansvarstagande grunden för alla våra affärsbeslut. Det handlar inte bara om ekonomiska resultat, utan också om hur vår verksamhet påverkar människor, samhälle och miljön. För att säkerställa att vi tar välgrundade beslut gör vi noggranna bedömningar av risker och möjligheter. Vi bygger vår företagskultur på transparens och sunda affärsmetoder, med nolltolerans mot korruption och mutor.

Företagskultur, värdegrund och ledarskap

Vår företagskultur ska genomsyras av långsiktighet, ansvar och affärsetik. För oss är det viktigt att våra medarbetare känner sig trygga med att uttrycka idéer och synpunkter, samtidigt som våra värderingar efterlevs i det dagliga arbetet. Vi arbetar för att alla affärsbeslut ska präglas av transparens och tydlighet. Vårt ledarskap präglas av förtroende och öppen kommunikation, där alla medarbetare förstår och delar ansvaret för att agera etiskt och professionellt. Samtidigt är en stark företagskultur avgörande för att behålla kompetens inom organisationen, då det finns risk att en hög personalomsättning kan leda till ökade rekryteringskostnader. Vi engagerar oss i att skapa starka relationer och en verksamhet som håller över tid. Att agera ansvarsfullt är inte en enskild insats, utan något vi gör varje dag i vår kommunikation, i våra beslut och i hur vi samarbetar såväl internt som externt.

Antikorruption och sund konkurrens

Integritet, transparens och ett tydligt avståndstagande från korruption är grundläggande principer i vår verksamhet. Ernst Rosén koncernen har nolltolerans mot mutor och korruption och alla affärstransaktioner ska vara dokumenterade och genomföras utan otillbörlig påverkan. Vi tar tydligt avstånd från att ge eller ta emot förmåner som kan påverka affärsrelationer och håller en öppen dialog om intressekonflikter. För att förebygga felaktigheter och oegentligheter finns interna kontroller som alla medarbetare förväntas följa. Vår hållbarhetspolicy utgår från FN:s konvention mot korruption för att främja ansvarsfullt agerande i hela verksamheten. För att säkerställa efterlevnad hålls utbildningar inom ämnet och det finns kanaler för att rapportera misstänkta överträdelser. Såväl anställda som externa aktörer, som vi har en arbetsrelation till, har möjlighet att anmäla misstänkta överträdelser anonymt enligt vår visseblåsarpolicy. Nääs Fabriker har en separat visseblåsarfunktion.

Under året har det endast kommit in en anmälan via visseblåsarfunktionen. Anmälan har hanterats men kategoriseras inte som ett visseblåsarärende enligt visseblåsarpolicyen.

För koncernens bolag innebär ansvarsfullt företagande:

- Att främja ett ansvarsfullt ledarskap och skapa en kultur av öppenhet, där alla känner sig bekväma att dela idéer och feedback.
- Att se till att alla medarbetare förstår och följer koncernens värderingar.
- Att säkerställa att alla affärstransaktioner är dokumenterade och genomförda på ett etiskt sätt.
- Att undvika att ta emot eller erbjuda förmåner som kan påverka beslut och ha en öppen dialog kring intressekonflikter.
- Att säkerställa att det finns en tydlig och lättillgänglig internkontroll som alla kan följa för att minska risker för felaktigheter.
- Att informera alla medarbetare om hur de kan rapportera misstänkta oegentligheter, även anonymt.

Korruption och mutor	2025	2024
Fällande domar (antal)	0	0
Bötesbelopp (SEK)	0	0
Visseblåsning	2025	2024
Inkomna ärenden via visseblåsarfunktion (antal)	1	0



05

Finansiell redovisning

- 54 Förvaltningsberättelse
- 56 Koncernen
- 60 Moderföretaget
- 63 Tilläggsupplysningar
- 66 Noter
- 75 Underskrifter
- 76 Revisionsberättelse
- 78 Definitioner
- 78 Kontakt



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Ernst Rosén AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Ernst Rosén AB är ett helägt dotterföretag till Ernst Rosén Förvaltning AB, 556380-8327. Moderbolag i koncernen är Rosenfamiljen AB, 559450-7765.

Allmänt om verksamheten i koncernen

Koncernens huvudsakliga verksamhet utgörs av att äga, förvalta och utveckla bostadsfastigheter. Fastighetsbeståndet i koncernen omfattar totalt 342 700 kvadratmeter, varav 68 procent utgörs av 3 371 bostäder.

Moderbolaget Ernst Rosén AB med fastighetsägande dotterföretag äger och förvaltar fastigheter belägna i de centrala delarna av Göteborg 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.

I Göteborg och Lerum förvaltas 44 fastigheter med en total yta om 215 000 kvadratmeter. Bostadsbeståndet består av 2 370 bostadshyresrätter med en total yta om 159 000 kvadratmeter. Hälften av lägenheterna är belägna i områdena Lunden, Kallebäck samt Krokslätt, och den andra hälften i stadsdelarna Annedal, Olivedal samt Vasastaden. Det kommersiella beståndet i Göteborg består av 441 kommersiella lokaler med en total yta om 56 000 kvadratmeter. Utöver de kommersiella lokalerna tillhandahålls 1 747 parkeringsplatser i anslutning till fastigheterna.

Stamrenoveringen inom beståndet i stadsdelen Lunden har fortsatt och under året har stambyten i fastigheterna Göteborg Lunden 17:24 och Göteborg Lunden 25:24 på Danska vägen 80-82 respektive Danska vägen 77 färdigställt. Fastigheterna rymmer tillsammans 44 lägenheter samt sex lokaler, och ombyggnationerna omfattade bland annat byte av alla stammar och renovering av badrum. Parallellt har arbetet med takomläggning, fasadrenovering och fönsterbyte i en av beståndets största fastigheter, Göteborg Olskroken 1:17, på Redbergsvägen 22-42 fortsatt. Här installeras en solcellsanläggning på taket och ventilationssystemet byts ut för att förbättra energieffektiviteten och boendemiljön och beräknas vara klart

under våren 2026. Under hösten 2025 startades stambytet i fastigheten Göteborg Lunden 17:24 på Danska vägen 76-78. Fastigheten rymmer 66 lägenheter och 16 lokaler, och arbetet beräknas vara klart under sommaren 2026.

Under året har sex bostadsfastigheter i stadsdelen Lunden i Göteborg förvärvat. Förvärvet skedde i bolagsform och fastigheterna övertogs 2025-01-31. Fastigheterna ligger i nära anslutning till befintligt bestånd och förvaltas inom befintlig organisation. Fastighetsbeståndet utökades med 164 lägenheter och en total uthyrningsbar yta om 11 000 kvadratmeter. Fyra kommersiella fastigheter i Lerum har sålts externt och den nye ägaren tillträdde fastigheterna i juli 2025. Försäljningen gjordes till marknadsvärde.

Aranäs AB, till hälften ägt av Ernst Rosén-koncernen, äger, utvecklar och förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungälv, som utgör en del av Göteborgsmarknaden. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 238 000 kvadratmeter, fördelade på 47 fastigheter. Markinnehavet i Aranäs, huvudsakligen strategiskt belägen råmark, omfattar cirka 800 000 kvadratmeter. Aranäs är kommunens största privata fastighetsägare och bostadsbeståndet omfattar 2 001 lägenheter och är fullt uthyrt. Aranäs kommersiella lokaler är väl belägna i centrala Kungälv och omfattar knappt 94 000 kvadratmeter med en uthyrningsgrad på 91 procent. Fastigheten Kungälv 2:1, med Kungälv Köpcentrum och intilliggande kontorsbyggnad, utgör närmare hälften av Aranäs kommersiella ytor.

Aranäs har under 2025 genomgått en omstrukturering med anledning av att ägarna Ernst Rosén och Ivar Kjellberg har för avsikt att dela Aranäs. Ivar Kjellberg och Ernst Rosén har framgångsrikt haft ett gemensamt ägande i Aranäs i nästan 30 år, men tar nu nästa steg för att stärka och utveckla sina respektive verksamheter oberoende av varandra. Omstruktureringen innebär att de flesta av Aranäs fastigheter delas mellan Ivar Kjellberg och Ernst Rosén. Kungälv kommer fortsatt att drivas och utvecklas i ett separat samägt bolag där även vissa fastigheter, viss mark samt garantiåtaganden kommer att förvaltas och ansvarsfullt vidareutvecklas. Den nya ägarstrukturen skapar ökad handlingskraft för att säkerställa långsiktigt stabil och hållbar tillväxt för respektive bolag, samtidigt som fastigheterna får fortsatt goda förutsättningar att utvecklas, med kontinuitet och ökat

värdeskapande. Till följd av omstruktureringen har ett flertal pågående projekt avslutats samtidigt som ett förändrat marknadsläge har gjort att Aranäs genomfört nedskrivningar av förvaltningsfastigheter.

I samband med processen för omstrukturering och delning av Aranäs har ny styrelse och ny tillförordnad VD utsetts. Majoriteten av koncernens anställda har under 2025 blivit uppsagda och avslutar sina anställningar under 2026. Verksamheten kommer att fortsätta bedrivas av personal hos Ivar Kjellberg respektive Ernst Rosén. Avsikten är att slutföra av omstrukturering samt delningen ska genomföras i början av 2026 genom att på årsstämma 2026 fatta beslut om utdelning av fastighetsportföljerna.

Aranäs har även sålt sex fastigheter externt under året varav en fastighet skedde i bolagsform till BRF Tingshöjd. Försäljningsintäkten uppgick totalt till 138 mkr.

Efter genomförd omstrukturering kommer Aranäs fokus vara på att utveckla Kungälv samt de utvecklingsfastigheter som finns kvar i fastighetsportföljen.

Det helägda dotterföretaget Nääs Fabriker äger och förvaltar fastigheten Tollered 5:1. I de kulturhistoriska byggnaderna på området äger och driver Nääs Fabriker en framgångsrik hotell- och konferensanläggning med 81 hotellrum. Visionen är att göra området Nääs Fabriker till en av Sveriges mest omtalade och uppskattade platser. På området bedriver även ett 80-tal externa lokalhyresgäster verksamheter i ett flertal olika branscher.

Nääs Fabriker avslutar året 2025 starkt och bolagets helårsomsättning är den högsta i bolagets historia trots att den rådande omvärldssituationen påverkade efterfrågan negativt under främst det första halvåret av 2025. Den något minskade efterfrågan gällde både konferens- och privatsegmentet men efter ett starkt kvartal fyra så har den totala omsättningen ökat och hotellverksamhetens belägningsgrad återhämtade sig helt och ökade för helåret jämfört med 2024. Gjorda investeringar har bidragit till en positiv utveckling för restaurangverksamheten på destinationen och Nääs Fabriker fortsätter att utveckla sin position som matdestination.

Ny verkställande direktör för Nääs Fabriker tillträdde efter sommaren.

Ernst Rosén AB äger 20 procent av Örgryte Bostadsaktiebolag som äger och förvaltar fastigheten på Prästgårdsängen i Göteborg. Under året har förberedande arbeten fortsatt inför kommande nyproduktion. Planen är att etappvis addera 300-400 nya bostäder i Prästgårdsängen och samtidigt utveckla områdets serviceutbud, såsom butiker, restauranger och vårdinrättningar.

Barsebäck Resort, bestående av Barsebäcks Golf & Country Club AB och Järvallens Conference & Country Club AB, ägs av Ernst Rosén sedan slutet av 2020 och arbetet med att höja standarden och utveckla anläggningen har fortsatt under året. Barsebäck Resort består av två 18-hålsbanor samt en hotell- och konferensanläggning. Ocean Course är en av de mer kända golfbanorna i Sverige och flera internationella stortävlingar har arrangerats på banan, bland annat Scandinavian Masters och Solheim Cup. Kvaliteten på Barsebäck Resorts golfbanor är hög och arbetet med att höja golfupplevelsen har fortsatt genom investeringar i banorna och tillhörande ytor såsom träningsanläggning.

Under året har arbetet mot ökat antal greenfee-gäster och golfpaket samt försäljning genom agenter mot den internationella golfgästen fortsatt. Försäljningen av golfspel är grunden för hotell- och restaurangverksamheten och det i sin tur genererar intäkter för verksamheten i form av försäljning av mat och dryck samt hotellvistelser.

Ny verkställande direktör tillträdde under våren och renoveringen av restaurang och restaurangkök färdigställdes. Under hösten beslutade styrelsen att genomföra en systerfusion där Järvallens Conference & Country Club Aktiebolag fusioneras in i Barsebäck Golf & Country Club Aktiebolag under 2026.

Vallda Golf & Country Club i Kungälv söder om Göteborg ingår i koncernen. Det har varit ett händelserikt år med fortsatt fokus på att nå eftersträvd kvalitet på banan samt fortsatt utveckling av anläggningen. Banans nya skötselplan har visat på positiva effekter under året. Under hösten genomfördes en omorganisation av verksamheten för att effektivisera administrationen och öka resurser till banan.

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. I juli månad såldes aktierna i CO: Nordic AB med en resultat effekt om -25 mkr.

Resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Koncernen					
Nettoomsättning	846 125	808 249	781 221	1 058 225	1 148 700
Resultat efter finansiella poster	83 882	61 730	80 648	138 079	64 259
Avkastning på eget kapital	7%	7%	9%	15%	7%
Soliditet	17%	17%	17%	17%	17%
Soliditet justerad	51%	52%	51%	52%	53%
Balansomslutning	5 601 129	5 429 753	5 463 091	5 477 203	5 445 234
Antal anställda	222	237	246	244	258
Moderföretaget					
Nettoomsättning	57 570	55 505	51 442	46 467	46 195
Resultat efter finansiella poster	187 016	70 812	9 394	143 797	18 395
Avkastning på eget kapital	24%	12%	2%	30%	5%
Soliditet	27%	28%	26%	26%	19%
Balansomslutning	2 765 302	2 130 177	2 153 886	2 099 618	2 204 749
Antal anställda	33	33	35	37	39

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 36.

Många fastighetsbolag har de senaste åren upplevt en ansträngd och i vissa fall akut finansieringssituation med allt tuffare krav från bankerna. Ernst Rosén-koncernen har i kraft av sina starka nyckeltal i form av en låg belåningsgrad, 36 procent sett över hela portföljen, och höga räntetäckningsgrad klarat denna tuffa period utan större påverkan. Fokus på långa och nära bankrelationer med koncernens kreditgivare har underlättat förhandlingar om finansiering samtidigt som en hög säkringsgrad av framtida räntekostnader skapat en stabilitet. Parallellt har verksamheterna fortsatt sitt interna arbete med att effektivisera och se över kostnader för att skapa en stabil och stark koncern.

I februari 2025 informerade EU om förändringar i EUs direktiv om hållbarhetsrapportering och i juli antog kommissionen en rad åtgärder för att förenkla rapporteringen. För Ernst Rosén-koncernen innebär det att rapporteringskravet skjuts minst två år framåt i tiden, om rapporteringskrav ens

kommer föreligga. Koncernens arbete med hållbarhetsfrågor i verksamheten bedöms inte påverkas av det förändrade rapporteringskravet, se sidorna 32-42 för mer information kring koncernens hållbarhetsarbete.

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 förvaltningskvalitet som håller en mycket hög nivå.

Bostadsmarknaden är stabil och efterfrågan på hyresbostäder är fortsatt mycket stor.

Vakansgraden på lokalsidan är fortsatt låg, men en större rörlighet på den bredare lokalmarknaden noteras. Osäker-

het kring marknadsläget de senaste två åren har resulterat i längre beslutsprocesser. Det blir viktigare än någonsin att vara nära sina kunder och vara redo att hitta flexibla lösningar för att stå rustad oavsett konjunktur.

Under 2025 har det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsbestånd minskat något. Avkastningskraven för koncernens fastighetstyper har i stort sett varit oförändrade jämfört med föregående år, vilket tillsammans med förbättrade driftnetton haft en positiv effekt på värderingarna. Sammantaget har dock genomförda förvärv och avyttringar under året medfört att marknadsvärdet för koncernens fastighetsbestånd är något lägre än föregående år. Marknadsvärdet överstiger fortsatt det bokförda värdet med god marginal och koncernen har en stark finansiell stabilitet.

Arbetet med att uppgradera koncernens fastighetsbestånd 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.

En låg belåningsgrad, 36 procent, hög säkringsgrad, 64 procent, och en stark räntetäckningsgrad är grundläggande principer i koncernens finansiella struktur och har bidragit till god motståndskraft över konjunkturcykler. Att koncernen arbetar aktivt med sin skuldportfölj och använder sig av räntederivat för att säkra en fast ränta på lång sikt skapar en tröghet i förändringen av räntekostnaderna. Tillsammans med ett fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltat med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operativa och strategiska risker som låga. Systematiskt arbete med kostnadskontroll och effektivisering tillsammans och bedömningar av investeringar och utvecklingsprojekt med fokus på långsiktigt värdeskapande skapar handlingsutrymme och motståndskraft i en omvärld där ekonomiska förutsättningar snabbt kan förändras.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kronor

Balanserade vinstmedel	524 527 851
Årets vinst	209 046 456
	733 574 307
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 466,67 kr per aktie, totalt	140 000 000
i ny räkning överförs	593 574 307
	733 574 307

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. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

Koncernens resultaträkning

	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Hysesintäkter	1	629 571	596 268
Övrig nettoomsättning	2	216 554	211 981
Fastighetskostnader	3	-247 220	-231 562
Rörelsekostnader, övrig verksamhet		-196 326	-186 077
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-254 559	-142 836
Bruttoresultat		148 020	247 774
Fastighetsförsäljning		141 489	1 586
Administrationskostnader	4, 7	-124 490	-107 769
Övriga rörelseintäkter		9 078	26 053
Övriga rörelsekostnader		-16 031	-550
Resultat från andelar i intresseföretag	8	3 902	3 961
Rörelseresultat	5, 6	161 968	171 055
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	-25 077	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	65 096	11 681
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 062	10 725
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-126 167	-131 731
		-78 086	-109 325
Resultat efter finansiella poster		83 882	61 730
Bokslutsdispositioner	12	61 300	36 900
Resultat före skatt		145 182	98 630
Skatt på årets resultat	13	3 793	-14 904
Årets resultat		148 975	83 726
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		80 587	41 404
Minoritetsintresse		68 388	42 322

Koncernens balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	14	15 985	19 118
Andra immateriella tillgångar	15	10 000	36 756
		25 985	55 874
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16, 32	4 645 196	4 431 344
Inventarier	17	41 420	45 269
Pågående nyanläggningar	18	80 673	287 579
		4 767 289	4 764 192
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	21, 22	38 096	36 194
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	83 057	95 534
Andra långfristiga fordringar		14	2
		121 167	131 730
Summa anläggningstillgångar		4 914 441	4 951 796
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Handelsvaror		4 720	5 949
		4 720	5 949
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 200	12 773
Fordringar hos koncernföretag		134 616	92 652
Aktuell skattefordran		0	2 384
Övriga fordringar		104 978	28 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	30 881	17 718
		279 675	154 177
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bostadsrättsandelar	26	67 732	0
		67 732	0
<i>Kassa och bank</i>			
		334 561	317 831
Summa omsättningstillgångar		686 688	477 957
SUMMA TILLGÅNGAR		5 601 129	5 429 753

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	27	30 000	30 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		956 413	916 025
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		986 413	946 025
Minoritetsintresse		623	541
		987 036	946 566
<i>Avsättningar</i>	28		
Uppskjuten skatteskuld		154 012	268 833
Övriga avsättningar		24 093	345
		178 105	269 178
<i>Långfristiga skulder</i>	29, 34		
Skulder till kreditinstitut		2 089 853	2 786 030
Övriga skulder		60 369	60 481
		2 150 222	2 846 511
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	29, 34	1 926 197	1 153 438
Leverantörsskulder		52 369	56 684
Aktuella skatteskulder		125 748	0
Övriga skulder		53 129	28 627
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	128 323	128 749
		2 285 766	1 367 498
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 601 129	5 429 753



Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapitel	Eget annat kap. inkl. årets res.	Minoritets- intresse	Totalt
Ingående balans 2024-01-01	30 000	915 279	402	945 681
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Lämnad utdelning	0	-40 000	0	-40 000
Omräkningsdifferenser	0	-658	-25	-683
Uttag/insättning handelsbolag	0	0	-42 158	-42 158
Årets resultat	0	41 404	42 322	83 726
Utgående balans 2024-12-31	30 000	916 025	541	946 566
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Lämnad utdelning	0	-40 000	0	-40 000
Omräkningsdifferenser	0	-199	-5	-204
Uttag/insättning handelsbolag	0	0	-68 301	-68 301
Årets resultat	0	80 587	68 388	148 975
Utgående balans 2025-12-31	30 000	956 413	623	987 036

Koncernens kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	161 968	171 055
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Av- och nedskrivningar	268 710	157 057
Avsättningar	23 747	0
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-140 346	-14 877
Resultat från intresseföretag	-1 902	-1 961
	312 177	311 274
Finansiella intäkter	18 205	21 092
Finansiella kostnader	-126 167	-131 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	204 215	200 635
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning av varulager m.m	1 229	-656
Ökning av rörelsefordringar	-135 485	-3 747
Ökning av rörelseskulder	17 511	-42 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	87 470	153 574
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-610 148	-243 013
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	501 774	4 660
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-1 548
Förvärv av kortfristiga placeringar	-67 732	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	69 882	0
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-986	-8 242
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-107 210	-248 143

Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 616 089	25 428
Amortering av skuld	-1 539 619	-31 275
Utbetald utdelning	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	36 470	-45 847
Årets kassaflöde	16 730	-140 416
Likvida medel vid årets början	317 831	458 247
Likvida medel vid årets slut	334 561	317 831

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Hysesintäkter	1	57 570	55 505
Fastighetskostnader	3	-45 289	-42 122
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-5 108	-5 198
Bruttoresultat		7 173	8 185
Administrationskostnader	4,7	-53 991	-47 908
Övriga rörelsekostnader		-15 000	0
Rörelseresultat	5, 6	-61 818	-39 723
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag	8	3 902	3 961
Resultat från andelar i koncernföretag	9	213 466	107 208
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	33 877	620
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 820	24 861
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-21 231	-26 115
		248 834	110 535
Resultat efter finansiella poster		187 016	70 812
Bokslutsdispositioner	12	32 013	6 130
Resultat före skatt		219 029	76 942
Skatt på årets resultat	13	-9 983	-6 235
Årets resultat		209 046	70 707

Moderföretagets balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16, 32	208 831	167 939
Inventarier	17	9 041	9 719
Pågående nyanläggningar	18	13 297	4 750
		231 169	182 408
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19, 20, 33	877 777	912 587
Andelar i intresseföretag	21, 22	38 096	36 194
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	72 218	39 750
Fordringar hos koncernföretag	24	425 190	477 615
Andra långfristiga fordringar		11	0
		1 413 292	1 466 146
Summa anläggningstillgångar		1 644 461	1 648 554
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		175	178
Fordringar hos koncernföretag		889 800	232 793
Aktuell skattefordran		2 099	2 110
Övriga fordringar		1 149	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	4 284	2 732
		897 507	237 842
<i>Kassa och bank</i>		223 334	243 781
Summa omsättningstillgångar		1 120 841	481 623
SUMMA TILLGÅNGAR		2 765 302	2 130 177

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	30 000	30 000
Reservfond		6 000	6 000
		36 000	36 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	35	524 528	493 821
Årets resultat		209 046	70 707
		733 574	564 528
		769 574	600 528
<i>Avsättningar</i>	28		
Uppskjuten skatteskuld		151 746	141 761
Övriga avsättningar		15 000	0
		166 746	141 761
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	28, 34	448 161	515 898
Skulder till koncernföretag	30	93 441	127 492
Övriga skulder	29	15 500	15 500
		557 102	658 890
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	29, 34	225 898	158 161
Leverantörsskulder		6 175	5 062
Skulder till koncernföretag		1 019 416	548 045
Övriga skulder		1 390	2 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	19 001	15 564
		1 271 880	728 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 765 302	2 130 177

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapitel	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2024-01-01	30 000	6 000	476 306	57 515	569 821
Överföring resultat föregående år	0	0	57 515	-57 515	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-40 000	0	-40 000
Årets resultat	0	0	0	70 707	70 707
Utgående balans 2024-12-31	30 000	6 000	493 821	70 707	600 528
Överföring resultat föregående år	0	0	70 707	-70 707	0
<i>Transaktioner med ägare:</i>					
Lämnad utdelning	0	0	-40 000	0	-40 000
Årets resultat	0	0	0	209 046	209 046
Utgående balans 2025-12-31	30 000	6 000	524 528	209 046	769 574

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2025-01-01 – 2025-12-31	2024-01-01 – 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-61 818	-39 723
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 949	6 834
Avsättningar	15 000	0
Resultat vid försäljning av anläggningstillgång	1 220	159
	-38 649	-32 730
Erhållen utdelning	2 000	2 000
Finansiella intäkter	4 635	8 056
Finansiella kostnader	-21 231	-26 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-53 245	-48 789
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning av rörelsefordringar	-363 857	60 961
Ökning av rörelseskulder	441 094	-9 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 992	3 022
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-61 682	-13 726
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4 829	1 585
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	52 414	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 439	-12 141
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av skuld	0	-51 500
Utbetald utdelning	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-40 000	-91 500
Årets kassaflöde	-20 447	-100 619
Likvida medel vid årets början	243 781	344 400
Likvida medel vid årets slut	223 334	243 781

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 är Ernst Rosén Förvaltning AB (org.nr. 556380-8327) med säte i Göteborg. Moderföretag för hela koncernen är Rosenfamiljen AB 559450-7765.

Andelar i intresseföretag

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

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

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

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

Aranäs AB konsolideras enligt klyvningsmetoden då denna ger en rättvisande bild av koncernens ställning och status.

Intäktsredovisning

Försäljning av varor

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

Hysesintäkter

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

Tjänste- och entreprenaduppdrag

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

Koncernen vinstavräknar utförda tjänste- och entreprenaduppdrag till fast pris i takt med att arbetet utförs, så kallad 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 leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen. Leasingavgifterna, inklusive en eventuell första förhöjd hyra, redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

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

Omräkning av poster i utländsk valuta

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkningsår 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 nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjutna skattefordringar reduceras till den del det inte är sannolikt att den underliggande skattefordran kommer att kunna realiseras inom en överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell 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 hänförs 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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

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

Bostadsrättsandelar

Lagret består av bostadsrättsandelar som innehas i syfte att säljas i den ordinarie verksamheten.

Lagret redovisas enligt kapitel 13 i K3 och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet omfattar inköpspris för bostadsrättsandelen samt direkt hänförliga utgifter.

Nettoförsäljningsvärdet motsvarar det beräknade försäljningspriset vid en normal affär minus beräknade försäljningskostnader och eventuell kvarvarande färdigställandekostnad om åtgärder krävs före försäljning. Om nettovärdet understiger anskaffningsvärdet görs en nedskrivning.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andra långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när något företag i koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när 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 redovisas inte värdet av dessa i balansräkningen. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omdelbart i resultaträkningen.

Varulager

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

Fordringar, skulder och avsättningar

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

Uppskattningar och bedömningar

Ernst Rosén-koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan komma att variera mot det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som

innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på fastigheter

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

Värdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde har beräknats enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje fastighets driftsnetto divideras med avkastningskravet för respektive fastighet. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,93 procent – 8,25 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 företagens andel av handelsbolagets resultat. Vid negativt värde redovisas innehavet som långfristiga skulder till koncernföretag.



Noter

Not 1 Hyresintäkternas fördelning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Bostäder	440 279	404 395	43 717	39 910
Kommersiella lokaler	189 292	191 873	13 853	15 595
	629 571	596 268	57 570	55 505

Not 2 Övrig nettoomsättning

Övrig nettoomsättning fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen	
	2025	2024
Hotell och konferensanläggning	134 150	131 633
Golfanläggning	82 404	80 348
	216 554	211 981

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Driftskostnader	-218 965	-190 905	-40 798	-39 903
Underhåll och reparation	-11 564	-23 420	-2 766	-507
Fastighetsskatt	-16 691	-17 237	-1 725	-1 712
	-247 220	-231 562	-45 289	-42 122

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Deloitte</i>				
Revisionsuppdraget	1 670	1 761	1 002	1 031
Övriga tjänster	46	0	46	0
	1 716	1 761	1 048	1 031
<i>PWC</i>				
Revisionsuppdraget	844	767	0	0
Övriga tjänster	277	246	0	0
	1 121	1 013	0	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2025		2024	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Medelantalet anställda</i>				
Moderföretaget	33	48 %	33	48 %
Dotterföretag	189	54 %	204	56 %
Totalt koncernen	222	53 %	237	55 %

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelse och VD	15 869	17 175	8 680	9 071
Övriga anställda	106 616	107 456	21 665	20 260
	122 485	124 631	30 345	29 331
<i>Sociala avgifter och pensionskostnader</i>				
Pensionskostnader för styrelse och VD	4 735	4 846	2 952	2 811
Pensionskostnader övriga anställda	11 168	11 325	4 478	3 821
Övriga sociala kostnader	41 750	40 657	9 994	9 526
	57 653	56 828	17 424	16 158

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Andel män i styrelsen	63%	69%	83%	83%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	44%	46%	17%	17%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	0 %	0%
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	3 %	2%

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Av- och nedskrivningar enligt plan fördelade per tillgång

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Byggnader	-215 195	-140 596	-5 108	-5 198
Pågående nyanläggningar	-37 051	0	0	0
Inventarier	-11 332	-10 924	-1 841	-1 636
Goodwill	-3 132	-3 132	0	0
Varumärke	-2 000	-2 405	0	0
	-268 710	-157 057	-6 949	-6 834

Av- och nedskrivningar enligt plan fördelade per funktion

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetskostnader	-254 559	-142 836	-5 108	-5 198
Rörelsekostnader, övrig verksamhet	-5 132	-5 537	0	0
Administrationskostnader	-9 019	-8 684	-1 841	-1 636
	-268 710	-157 057	-6 949	-6 834

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Årets resultatandel	3 902	3 961	3 902	3 961
	3 902	3 961	3 902	3 961

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat från försäljning aktier	-25 077	0	75	0
Nedskrivning aktier	0	0	-34 810	0
Utdelning	0	0	200 000	42 000
Resultatandel från kommandit- och handelsbolag	0	0	48 201	65 208
	-25 077	0	213 466	107 208

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	32 628	10 367	1 409	0
Nedskrivningar	0	-834	0	0
Återföring tidigare gjorda nedskrivningar	32 468	2 148	32 468	620
	65 096	11 681	33 877	620

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader lån fastigheter	-126 167	-131 731	-21 231	-26 115
	-126 167	-131 731	-21 231	-26 115

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Lämnat koncernbidrag	0	0	-62 872	-32 298
Erhållet koncernbidrag	61 300	36 900	94 885	38 428
	61 300	36 900	32 013	6 130

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	-128 577	-141	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	132 370	-14 763	-9 983	-6 235
Summa redovisad skatt	3 793	-14 904	-9 983	-6 235
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	145 182	98 630	219 029	76 942
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%):	29 907	20 318	45 120	15 850
<i>Skatteeffekt av:</i>				
Ej skattepliktig intäkt	-25 331	-1 632	-48 692	-9 595
Minoritetens andel av skattepliktigt resultat i handelsbolag	-14 088	-8 718	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	6 900	4 325	12 514	2 651
Övriga skattemässiga justeringar	-1 182	612	1 041	-2 671
Redovisad skatt	-3 793	14 904	9 983	6 235
Effektiv skattesats	-	15,1%	4,6%	8,1%

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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 329	31 329	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 329	31 329	0	0
Ingående avskrivningar	-12 211	-9 078	0	0
Årets avskrivningar	-3 132	-3 132	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 344	-12 211	0	0
Utgående redovisat värde	15 985	19 118	0	0

Not 15 Andra immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Varumärke</i>				
Ingående anskaffningsvärden	20 000	20 000	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 000	20 000	0	0
Ingående avskrivningar	-8 000	-6 000	0	0
Årets avskrivningar	-2 000	-2 000	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 000	-8 000	0	0
Utgående redovisat värde	10 000	12 000	0	0
<i>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten</i>				
Ingående anskaffningsvärden	26 815	18 571	0	0
Årets anskaffningar	986	8 244	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-27 801	0		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	26 815	0	0
Ingående avskrivningar	-405	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	405	0	0	0
Årets avskrivningar	0	-405		
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-405	0	0
Ingående nedskrivningar	-1653	-1 653	0	0
Försäljningar/utrangeringar	1653	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-1 653	0	0
Utgående redovisat värde	0	24 756	0	0

Not 16 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 919 570	5 769 386	257 137	253 761
Årets anskaffningar	110 171	84 194	41 391	3 376
Genom förvärv av dotterföretag	387 540	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-403 117	-11 129	0	0
Omklassificeringar	285 699	77 119	4 609	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 299 863	5 919 570	303 137	257 137
Ingående avskrivningar	-1 473 709	-1 335 822	-89 198	-84 000
Genom förvärv av dotterföretag	-10 142	0	0	0
Försäljningar/utrangeringar	58 896	2 709	0	0
Årets avskrivningar	-145 724	-140 596	-5 108	-5 198
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 570 679	-1 473 709	-94 306	-89 198
Ingående uppskrivningar	5 850	5 850	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 850	5 850	0	0
Ingående nedskrivningar	-20 367	-20 367	0	0
Årets nedskrivningar	-69 471	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-89 838	-20 367	0	0
Utgående redovisat värde	4 645 196	4 431 344	208 831	167 939
Redovisat värde	4 645 196	4 431 344	208 831	167 939
Verkligt värde	11 280 102	11 415 522	1 146 269	1 132 972

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 2,93 % - 8,25 %. I verkligt värde ingår de fastigheter som ej värderats enligt avkastningsmetod till bokfört värde.

Not 17 Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	156 640	149 536	16 613	14 967
Årets anskaffningar	11 721	12 715	4 757	5 601
Försäljningar/utrangeringar	-8 864	-5 611	-4 829	-3 955
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 497	156 640	16 541	16 613
Ingående avskrivningar	-111 371	-104 032	-6 894	-7 467
Försäljningar/utrangeringar	4 626	3 585	1 235	2 209
Årets avskrivningar	-11 332	-10 924	-1 841	-1 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 077	-111 371	-7 500	-6 894
Utgående redovisat värde	41 420	45 269	9 041	9 719

Not 18 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	287 579	202 882	4 750	0
Omklassificeringar	-285 699	-77 119	-4 609	0
Utrangeringar	-13 766	0	-141	0
Nedskrivningar	-37 051	0	0	0
Investeringar	129 610	161 816	13 297	4 750
Redovisat värde vid periodens slut	80 673	287 579	13 297	4 750

Not 19 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	976 717	976 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	976 717	976 717
Ingående nedskrivningar	-64 130	-64 130
Årets nedskrivningar	-34 810	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-98 940	-64 130
Utgående redovisat värde	877 777	912 587

Not 20 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	Konsoliderade kommandit- och handelsbolag i koncernen
Ernst Rosén Alingsås Lerum AB	556321-5762	Göteborg	100%	100%	10 000	90 052	HB Danska vägen 74, 916443-5837
Nääs Fabriker AB	556101-8259	Göteborg	100%	100%	4 000	183 090	HB Danska vägen 76-78, 957201-9744
Nääs Fabriker Hotell och Restaurang AB	556852-8888	Göteborg					HB Danska vägen 80-82, 916443-5811
Ernst Rosén Invest AB	556336-1053	Göteborg	100%	100%	1 000	173 050	HB S:t Pauligatan 20-30, 957201-9751
Rosén Bizznizz AB	556433-1485	Göteborg					HB Danska vägen 86-96, S:t Pauligatan 1-16, 916443-5829
California Rosen Inc		San Diego, USA					HB Platågatan 4, 916849-3071
Ernst Rosén Fastighetsprodukter AB (51%)	559291-4476	Göteborg					HB Engelbrektsgränd 63, 916447-4364
Ernst Rosén Fastighets AB	556669-0409	Göteborg	100%	100%	1 000	336 675	HB Nedre Fogelbergsgatan 4, 916444-7048
Ernst Rosén Holding AB	556789-7722	Göteborg					HB Nedre Fogelbergsgatan 6, 916443-0911
Ernst Rosén Partner AB	556789-7730	Göteborg					HB Karl-Gustavsgatan 53-67, 957202-1641
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1	556971-3307	Göteborg					HB Brunngatan 1, 916442-6745
Fästningsverket AB	556971-3315	Göteborg					KB Övre Husargatan 14-26, 916442-6752
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3	556960-6360	Göteborg					KB Västergatan 19-29, 916442-2702
Dergården 1:251 AB	559065-1567	Lerum					KB Hus i Lunden, 957200-4373
Dergården 15:1 AB	559065-1625	Lerum					HB Nordostpassagen 41-43, 957202-0346
Barsebäcks Golf & Country Club AB	556047-3125	Löddeköpinge					HB Vegagatan 22-38, 957201-4307
Järavallens Conference & Country Club AB	556302-3281	Löddeköpinge					HB Jungmansgatan 31-33, 957202-1740
Aranäs AB (50%)	559001-9609	Kungsbacka					HB Viktor Rydbergsgatan 14, 916831-9805
Ernst Rosén Värdepapper AB	556692-0806	Göteborg	100%	100%	1 000	90 540	HB Falkenbergsgatan 14, 916443-1919
Deer Mountain Golf AB	556705-6980	Göteborg					HB Utlandia, 916831-9797
Vallda Golf AB	556706-1188	Göteborg					HB Anders Zornsgatan 25, 916848-0904
Restaurang Vallda Partners AB (75%)	559286-9332	Göteborg					HB Anders Zornsgatan 36, 916848-8964
Restaurang Vallda AB	556853-7798	Kungsbacka					HB Danska vägen 84, 916832-4466
Ernst Rosén Projektutveckling AB	556876-4525	Göteborg	100%	100%	500	1 200	HB Sättmaskinen, 916832-4458
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	
						877 777	

Not 21 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 194	34 233	36 194	34 233
Ägaruttag	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Årets resultatandel	3 902	3 961	3 902	3 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 096	36 194	38 096	36 194
Utgående redovisat värde	38 096	36 194	38 096	36 194

Not 22 Specifikation av andelar i intresseföretag

	Org.nr.	Kapitalandel	Bokfört värde	Bokfört värde
			koncernen	moderbolaget
Örgryte Bostadsaktiebolag & Co Kommanditbolag	957200-8887	20%	38 096	38 096
			38 096	38 096

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	129 622	127 987	72 218	72 218
Årets anskaffningar	4 076	1 875	0	0
Försäljningar	-50 641	-240	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 057	129 622	72 218	72 218
Ingående nedskrivningar	-34 088	-34 617	-32 468	-33 088
Årets nedskrivningar	0	-1 619	0	0
Återförda nedskrivningar	34 088	2 148	32 468	620
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-34 088	0	-32 468
Utgående redovisat värde	83 057	95 534	72 218	39 750

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	477 615	479 058
Amorteringar, avgående fordringar	0	0	-52 425	-1 443
Utgående redovisat värde	0	0	425 190	477 615

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	19 650	9 581	556	30
Förutbetalda kostnader	11 231	8 137	3 728	2 702
	30 881	17 718	4 284	2 732

Not 26 Bostadsrättsandelar

Under 2025 har försäljning skett av fastigheten Flinken 1 i bolagsform till Brf Tingshöjd med ett tillhörande åtagande att förvärva eventuella osålda lägenheter. Samtliga förvärvade bostadsrättsandelar i samband med detta redovisas som en kortfristig placering med avsikt att säljas externt under 2026.

Not 27 Antal aktier

	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	300 000	300 000
	100	100	300 000	300 000

Not 28 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>				
Belopp vid årets ingång	299 429	290 331	145 609	147 600
Årets avsättningar	25 205	15 251	8 617	2 929
Under året återförda belopp	-64 750	-6 153	-304	-4 920
	259 884	299 429	153 922	145 609
<i>Uppskjuten skattefordran</i>				
Belopp vid årets ingång	-30 596	-36 061	-3 848	-12 073
Årets avsättningar	-77 913	-9 639	0	0
Under året återförda belopp	2 637	15 104	1 672	8 225
	-105 872	-30 596	-2 176	-3 848
<i>Övriga avsättningar</i>				
Belopp vid årets ingång	345	500	0	0
Årets avsättningar	23 748	0	15 000	0
Under året återförda belopp	0	-155	0	0
	24 093	345	15 000	0

Not 29 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Räntebärande skulder</i>				
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 926 197	1 153 438	255 898	158 161
	1 926 197	1 153 438	255 898	158 161
<i>Långfristiga skulder</i>				
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	2 089 853	2 786 030	448 161	515 898
	2 089 853	2 786 030	448 161	515 898
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Övriga skulder	60 369	60 481	15 500	15 500
	60 369	60 481	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 1 926 Mkr (1 153) och i moderföretaget till 226 Mkr (158). Planerad amortering uppgår till 0 mkr då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 1,57 år (1,85 år)

Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,29 år (3,56 år)

Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 2,94 procent (3,12 procent). Koncernens snittränta under 2025 uppgår till 3,06 procent (3,23 procent).

Not 30 Långfristiga skulder koncernföretag

Skulden avser negativt eget kapital i handels- och kommanditbolag.

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna personalkostnader	26 450	29 304	8 698	8 597
Upplupna räntekostnader	8 851	9 876	1 615	738
Förutbetalda hyresintäkter	65 721	65 954	5 063	4 298
Övriga poster	27 301	23 615	3 625	1 931
	128 323	128 749	19 001	15 564

Not 32 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar i egen fastighet eller i handels- och kommanditbolags fastighet	4 382 888	4 044 847	695 355	695 355
Summa ställda säkerheter	4 382 888	4 044 847	695 355	695 355

Not 33 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ansvar som bolagsman för handels- och kommanditbolags skulder	0	0	1 877 688	1 555 548
	0	0	1 877 688	1 555 548

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 2 610 Mkr (2 640 Mkr) och för moderföretaget 1 560 Mkr (1 410 Mkr). Övervärden på derivatinstrumenten uppgick per balansdagen till 60 Mkr (74 Mkr) för koncernen och 39 Mkr (42 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 kassafördessäkringar. 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 Tilläggsupplysningar på sidan 63.

Not 35 Disposition av vinst

	2025-12-31	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	524 528	493 821
Årets vinst	209 046	70 707
	733 574	564 528
disponeras så att		
till aktieägare utdelas (466,67 kronor per aktie)	140 000	40 000
i ny räkning överföres	593 574	524 528
	733 574	564 528

Not 36 Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 37 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Ernst Rosén och Ivar Kjellberg har sedan 1996 haft ett gemensamt ägande av fastighetsbolaget Aranäs men inledde under 2025 en process för att omstrukturera och dela Aranäs. Omstruktureringen innebär att de flesta av Aranäs fastigheter delas mellan Ernst Rosén och Ivar Kjellberg medan Kungsmässan fortsatt kommer att drivas och utvecklas i ett separat samägt bolag där även vissa fastigheter, viss mark samt garantiåtaganden kommer att förvaltas och vidareutvecklas. Majoriteten av Aranäskoncernens anställda har under 2025 blivit uppsagda och avslutar sina anställningar under 2026. Verksamheten kommer fortsatt bedrivas av personal hos Ernst Rosén respektive Ivar Kjellberg. Beslut har tagits på årsstämma i Aranäs om utdelning av fastighetsportföljerna till de två ägarbolagen och avsikten är att slutförandet av omstruktureringen samt delning ska genomföras i början av 2026.



Underskrifter

Årsredovisningen beslutades den 25 mars 2026.

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift.

Reine Rosén
Ordförande

Linda Pettersson
Verkställande direktör

Magnus Helgesson

Kamilla Kohn Rådberg

Johan Rosén

Per Rosén

Lars Thunberg

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

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Ernst Rosén AB organisationsnummer 556190-8772

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ernst Rosén AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 53-75 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 2025 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 1-52 samt 78. 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 2025-01-01 – 2025-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred 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 räkenskaper. 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, Kim Svensson.
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