



Årsredovisning 2024

Ernst Rosén

01

Om Ernst Rosén

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

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 tillsammans skapar värde för människor och samhällen. Genom att kombinera vår erfarenhet inom fastighets- och destinationsutveckling bygger vi en stark grund för långsiktig hållbarhet och lönsamhet.

Inom kärnverksamheten äger, förvaltar och utvecklar Ernst Rosén 41 fastigheter med en total yta om 197 000 kvm. Beståndet består av 2 222 bostadshyresrätter, 291 kommersiella lokaler och 1 754 parkeringsplatser. Hälften av lägenheterna är belägna i områdena Lunden, Kallebäck samt Krokslätt, och den andra hälften i stadsdelarna Annedal, Olivedal samt Vasastaden. I Lerum finns ett mindre antal lägenheter och lokaler. Ernst Rosén utvecklar också mark och fastigheter för nyproduktion av bostäder.

Under paraplyet destinationsutveckling erbjuder Nääs Fabriker hotell, kontorslokaler, restauranger och butiker i ett av Sveriges mest uppskattade utflyktsmål. Barsebäck Resort kombinerar två golfbanor av hög klass med hotell, konferens och andra upplevelser, och Vallda Golf & Country Club är känt för sin service, sin restaurang och sin fantastiska hedbana. Våra destinationer förlänger vår räckvidd och gör koncernen till en lokal nyckelspelare inom upplevelser.

Koncernen inkluderar dessutom deläggande i flera andra självständiga bolag inom olika verksamhetsområden. Aranäs Fastigheter, Kungsbackas största privata fastighetsägare, förvaltar cirka 2 300 hyresrätter och Kungsmässan Köpcentrum med cirka 100 butiker. Örgryte Bostad äger och förvaltar över 440 hyreslägenheter i Göteborg, och innovationsbyrån CO: investerar i proptech och hållbara lösningar inom fastighets- och destinationsbranschen. Med våra bolag bidrar vi till våra kunders vardag, men också till samhällsutvecklingen i stort. Det gör Ernst Rosén-koncernen till en viktig regional aktör som förenar hjärta och hjärna för en hållbar framtid.

NÄÄS FABRIKER

Barsebäck



ARANÄS
FASTIGHETER



Co:

> Läs mer om våra
koncernbolag på
sidorna 29-33.



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Några av koncernens höjdpunkter 2024

Nya hem på höjden i Kungsbacka

På Tingberget i Kungsbacka har Aranäs utvecklat tre punkthus som nu närmar sig färdigställande. De 84 lägenheterna i Brf Tingshöjd säljstartas i början av 2025, med inflyttning planerad till sommaren.



Barsebäck Resort i Nordic Golf Alliance

Barsebäck Resort har gått samman med tre andra ledande golfanläggningar i Norden och grundat Nordic Golf Alliance. Gemensamt för de fyra anläggningarna är att de erbjuder:

- mästerskapsbanor
- lyxigt boende
- gourmetrestauranger
- fantastiska landskap

Genom alliansen får medlemmar och gäster ännu bättre möjligheter att uppleva högklassig golf på några av Nordens främsta anläggningar.

Strategiskt förvärv i Lunden

År 2024 tog Ernst Rosén ett betydelsefullt steg i sin långsiktiga utveckling genom förvärvet av ett hyresrättsbestånd i Lunden – ett av Göteborgs mest eftertraktade bostadsområden, där bolaget redan har en stark närvaro.

Förvärvet omfattar sex fastigheter med totalt 164 bostadslägenheter och ett antal lokaler, samlade inom en radie om 160 meter. Med en uthyrbar area på cirka 11 000 kvadratmeter stärker affären Ernst Roséns position i området och skapar nya möjligheter för framtiden. Fastigheterna tillträds i januari 2025.



Från strategi till handling – vårt fokus på hållbarhet

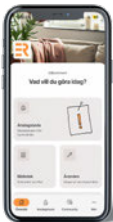
Hållbarhet är en självklar del av vår verksamhet och en fråga som engagerar hela organisationen. Under 2024 har vi tagit viktiga steg framåt för att stärka vårt långsiktiga hållbarhetsarbete. Vi har antagit en koncerngemensam hållbarhetspolicy och en uppförandekod för leverantörer, samt tagit fram en klimatfärdplan som tydligt visar vägen mot våra klimatmål.

För att säkerställa att vi fokuserar på rätt frågor har vi genomfört en dubbel väsentlighetsanalys och satsat på att öka den interna kompetensen inom hållbarhet. Vi är övertygade om att vårt engagemang inte bara bidrar till en mer hållbar framtid, utan också skapar stolthet och drivkraft hos våra medarbetare.

Läs mer om årets insatser och vårt övergripande hållbarhetsarbete i hållbarhetsramverket på sidan 12 samt i den koncernövergripande redovisningen på sidan 34.

Ernst Roséns boendeapp förenklar vardagen

Under året lanserades Ernst Roséns boendeapp, som gör det enklare för hyresgäster att skicka serviceanmälningar, ta emot viktig information och kommunicera med grannar via en communityfunktion.



Responsten har varit mycket positiv – vid årets slut hade 73% av hyresgästerna laddat ner appen, och över 1 000 serviceärenden hade hanterats digitalt. 90% av hyresgästerna uppger att de är nöjda med den nya kanalen, ett tydligt kvitto på att satsningen uppskattas.

Rekordår för evenemangen på Nääs Fabriker

Under 2024 lockade Nääs Fabrikers marknader och evenemang fler besökare än någonsin. Höstmarknaden besöktes av omkring 8 000 personer, en ökning med 15% från 2023. Ännu större var intresset för julmarknaden, som slog nytt rekord med över 20 000 besökare – 40% fler än året innan.

106 m²

I slutet av året invigdes Svit Margit på Nääs Fabriker – en 106 kvadratmeter stor svit där historiens charm möter modern elegans. Här är varje detalj noggrant genomtänkt för att ge gästerna en upplevelse utöver det vanliga.

15 år av passion för golf

2024 firade Vallda Golf & Country Club sitt 15-årsjubileum på bästa möjliga sätt. Svensk Golf rankade anläggningen som Sveriges sjätte bästa golfbana, en utmärkelse som bekräftar Valldas långsiktiga satsning på kvalitet, banutveckling och en stark golfgemenskap.



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Finansiell översikt

- Total omsättning uppgick till 808 Mkr (781).
- Hyresintäkterna uppgick till 596 Mkr (563), vilket motsvarar en ökning med 5,9%.
- Den uthyrningsbara ytan uppgick till 349 353 kvm (348 813).
- Resultat före finansiella kostnader uppgick till 193 Mkr (199) och resultat efter finansiella poster uppgick till 62 Mkr (81).
- Pågående nyanläggningar på bokslutsdagen uppgick till 288 Mkr (203).
- Förändring i marknadsvärdet på koncernens fastigheter uppgick till 468 Mkr (-749), motsvarande 4,3% (-6,4).
- Räntebärande skulder uppgick till 3 939 Mkr (3 946), och belåningsgraden i förhållande till marknadsvärde uppgick till 34,5% (36,0).
- Snitträntan uppgick till 3,23% (3,45), och genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 3,6 år (3,6).

Total omsättning

808 Mkr

Hyresintäkter

596 Mkr

Uthyrningsbar yta

349 400 m²

Andel bostäder

67%

Nyckeltal

	2024	2023
Total omsättning, Mkr	808	781
Hyresintäkter, Mkr	596	563
Uthyrningsgrad, %	97	97
Resultat efter finansiella poster, Mkr	62	81
Marknadsvärde fastigheter, Mkr	11 416	10 948
Övervärde fastigheter, Mkr	6 697	6 326
Eget kapital justerat, Mkr	6 263	5 968
Soliditet justerad, %	52	51
Belåningsgrad justerad, %	34,5	36,0
Snittränta, %	3,23	3,45
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,8

För definitioner se sida 71.



01

Om Ernst Rosén

- 3 Det här är Ernst Rosén
- 4 Koncernens höjdpunkter
- 5 [Finansiell översikt](#)

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

02

Kärnverksamheten

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt



Från vision till handling

— 2024 var ett år fyllt av framsteg

2024 var ett betydelsefullt år för Ernst Rosén. Många projekt och initiativ som vi planerat och förberett under tidigare år har nu förverkligats och börjar bära frukt. Vi har vidareutvecklat vår strategi, förvärvat nya fastigheter, lanserat digitala lösningar och fördjupat vårt hållbarhetsarbete. Genom att omsätta långsiktiga planer till konkreta resultat fortsätter vi att skapa värden för våra kunder, våra medarbetare och samhället omkring oss.

Hur skulle du sammanfatta året för Ernst Rosén?

– 2024 har varit ett väldigt bra år för Ernst Rosén. Det märks inte minst på responsen vi fått från både kunder och medarbetare i de undersökningar vi löpande genomför. Vårt Serviceindex ligger på 88,7 för året, och vårt eNPS – som anger hur troligt det är att våra medarbetare skulle rekommendera oss som arbetsgivare – låg som högst på 90 under året. Det är otroligt höga siffror som jag är stolt över, men jag är än mer stolt över arbetet vi gjort på Ernst Rosén för att nå hit.

Vilka är de främsta insatserna bakom dessa resultat?

– Vi har tagit stora steg i vår digitaliseringsresa, något som kommer både hyresgäster och medarbetare till gagn. Vi har fortsatt utveckla vår företagskultur och våra arbetssätt, och vi har tagit fram fastighets- och underhållsplaner som säkerställer en löpande modernisering av vårt bestånd. Ernst Roséns hållbarhetsarbete har också stärkts under året, inte minst i

form av en ny hållbarhetspolicy och en klimatfärdplan. Jag vill här rikta ett stort tack till våra medarbetare för deras insatser under året. Det är tack vare deras engagemang och kompetens som vi har kunnat nå de framgångar vi sett under 2024.

Dessutom har Ernst Rosén utökat beståndet genom ett förvärv, vad betyder det för verksamheten?

– Det är jätteroligt och helt i linje med vår strategi för utveckling som kretsar kring förädling, förtätning och strategiska förvärv inom de områden där vi redan är verksamma. Under 2024 förvärvade Ernst Rosén ett bestånd om sex fastigheter och sammanlagt 164 lägenheter i direkt närhet till våra andra fastigheter i Lunden. Hälften av vårt bestånd finns redan i det här närområdet och fastigheterna i sig har dessutom många likheter med de fastigheter vi redan förvaltar. Det här är ett signifikant tillskott till vårt bestånd och nu ser vi fram emot att välkomna våra nya hyresgäster till Ernst Rosén.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Vilka utmaningar har Ernst Rosén ställts inför under 2024, och hur har ni hanterat dem?

Det utmanande marknads- och ränteläget har fortsatt att påverka fastighetsbranschen under 2024. Vi verkar på en reglerad marknad, vilket innebär att vår intäktssida är relativt statisk. Därför har vi lagt stort fokus på kostnadseffektiviseringar och affärsmässighet för att öka vår lönsamhet. Vi har satt tydliga mål för driftnettot och involverat alla medarbetare i detta arbete. Och det har gett resultat – inte minst tack vare implementeringen av vårt nya affärssystem som skapar transparens och ökad förståelse för hur vi kan optimera vår drift. I det här marknadsläget blir jag återigen påmind om den styrka som finns i vår organisation, i vårt långsiktiga ägande och i vår vision om att arbeta framåt med både hjärta och hjärna.

En annan viktig fråga är trygghet – hur arbetar ni för att era hyresgäster ska uppleva ökad trygghet?

Att känna trygghet i sin bostad och sitt närområde är naturligtvis centralt för kvaliteten på boendet. Vi som fastighetsägare har tillsammans med andra samhällsaktörer en viktig roll att spela här, och vi gör vårt yttersta för att skapa och bibehålla trygga områden. Vi har en hög fysisk närvaro i våra områden, och under året har vi startat trygghetsvandringar för att bättre och snabbare kunna identifiera förbättringsåtgärder. Att skapa förutsättningar för grannsamverkan är också viktigt, och Ernst Rosén arrangerar varje år flera evenemang där våra hyresgäster kan lära känna varandra. Den inbyggda community-funktionaliteten i vår nya boendeapp kommer dessutom att vara ett viktigt verktyg för att förbättra kommunikationen mellan grannar – samt mellan oss och våra kunder. Jag är glad att se att det här arbetet ger resultat, och att den upplevda tryggheten har ökat bland våra hyresgäster under 2024 – där resultatet i vårt trygghetsindex stigit från 86,5 till 87,1 procent.

Sist men inte minst, vad ser du fram emot under 2025?

Jag ser fram emot att se de fortsatta effekterna av de nya lösningar och system vi har implementerat under 2024 – såväl våra digitala lösningar för hyresgäster som de nya digitala verktyg som ska stötta våra arbetssätt inom organisationen. Jag vill också fortsätta driva vårt hållbarhetsarbete framåt i samarbete med hela Ernst Rosén-koncernen och ta vara på alla de möjligheter som kommer med det – i form av till exempel energieffektivisering, än mer engagerade medarbetare och proaktivt utvecklingsarbete och underhåll. Och jag vill så klart välkomna alla nya hyresgäster runtom i vårt bestånd, inte minst genom integreringen av vårt förvärv i Lunden.

På lite längre sikt vill jag fortsätta på den inslagna vägen – och med hjälp av det arbete som gjorts under året se till att Ernst Rosén fortsätter att vara ett modernt fastighetsutvecklande bolag och en bidragande aktör i utvecklingen av Göteborg.

Linda Pettersson, VD Ernst Rosén AB

→ 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.

Vi har tagit stora steg i vår digitaliseringsresa, något som kommer både hyresgäster och medarbetare till gagn.



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Världen vi verkar i

Under det gångna året har omvärldsutvecklingen och trender, såväl globalt som lokalt här i Göteborg, påverkat Ernst Roséns verksamhet. Här berättar vi om några av dem, deras inverkan på företaget och de åtgärder vi vidtagit för att möta dem.



→ Ekonomisk osäkerhet

Under 2024 präglades den globala ekonomin fortsatt av geopolitisk oro och fortsatt höga, om än sjunkande, räntor. Centralbankerna, inklusive Riksbanken, lyckades dämpa inflationen och sänka styrräntorna, men den svenska ekonomin förblev svag. Den svenska kronan försvagades dessutom ytterligare mot dollarn och euron, vilket ofta sker i tider av osäkerhet. För fastighetssektorn i stort innebar årets räntesänkningar en viss lättnad efter en period med stigande räntekostnader och stramare kreditvillkor. Ernst Rosén har tack vare sin starka finansiella position, med låg belåningsgrad (35 procent sett över hela portföljen) och hög räntetäckningsgrad, kunnat hantera denna utmanande period väl. Vårt aktiva arbete med skuldportföljen och användning av räntederivat för att säkra fasta räntor på lång sikt har bidragit till en stabil räntekostnadsutveckling. Vi ser fortsatt en stabil bostadsmarknad och efterfrågan på våra hyresbostäder är mycket stor, om något har det högre ränteläget stärkt attraktiviteten i hyresrätten som boendeform.

→ Förändringar på lokalhyresmarknaden

Det ekonomiska läget har dock drabbat många av Sveriges företag, och kan därmed påverka våra lokalhyresgäster. Det innebär att vi behöver finnas nära våra kunder och vara redo att hitta flexibla lösningar för att de och vi ska stå rustade oavsett konjunktur.

Den globala trenden med ökat distansarbete har dessutom lett till minskad efterfrågan på traditionell kontorsyta, och också ökat lägets betydelse. Ernst Rosén har en diversifierad portfölj av lokaler och verkar för en nära relation till våra lokalhyresgäster. Vi har noterat uppsägningar av lokaler i linje med denna utveckling, men vår vakansgrad är fortsatt låg jämfört med branschsnittet. När en lokal blir vakant prioriterar vi rätt hyresgäster över snabbt tillträde – detta för att utveckla levande kvarter som gynnar såväl området som lokalhyresgästerna i sig.

→ Hållbarhetsfokus och nya rapporteringskrav

Företag som vill förbli konkurrenskraftiga måste arbeta strategiskt i linje med den globala hållbarhetsagendan, och ta fram hållbara affärsstrategier som ser längre än nästa kvartal och nästa år. Enligt klimatlagen ska Sverige ha nettonollutsläpp av växthusgaser år 2045, och Göteborgs Stad har satt som mål att minska CO2-utsläppen från bygg- och anläggningsprojekt i stadens regi med 90 procent till 2030.

Det ökade fokuset på miljömässig och social hållbarhet påverkar Ernst Rosén på flera sätt. Vi ser över många delar av vår verksamhet för att möta utvecklingen, vilket kräver tid och resurser men samtidigt skapar förutsättningar för smartare arbetssätt och mer effektiv resursanvändning.

Under året har vi förberett verksamheten för kommande rapporteringskrav, tagit fram en hållbarhetspolicy och en koncernövergripande klimatfärdplan, läs mer om dessa insatser i avsnitt 03.

→ Utmaningar inom entreprenadbranschen

Byggbranschen har under de senaste åren mött betydande utmaningar, inklusive ekonomisk osäkerhet, höga materialkostnader och en ökning av konkurser. Denna situation påverkar även Ernst Rosén, särskilt med tanke på våra planerade renoveringar och investeringar i fastighetsbeståndet. Vi följer noggrant utvecklingen inom byggsektorn och arbetar proaktivt för att säkerställa att våra projekt fortskrider enligt plan. Genom att upprätthålla nära relationer med våra entreprenörer och leverantörer strävar vi efter att minimera risker och säkerställa kvaliteten i våra projekt.

Sammanfattningsvis har Ernst Rosén under det gångna året navigerat genom en rad utmaningar och trender som påverkat fastighetssektorn. Genom proaktivt arbete, finansiell stabilitet och ett starkt fokus på hållbarhet står vi väl rustade att möta framtida utvecklingar och fortsätta skapa värde för våra hyresgäster och intressenter.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

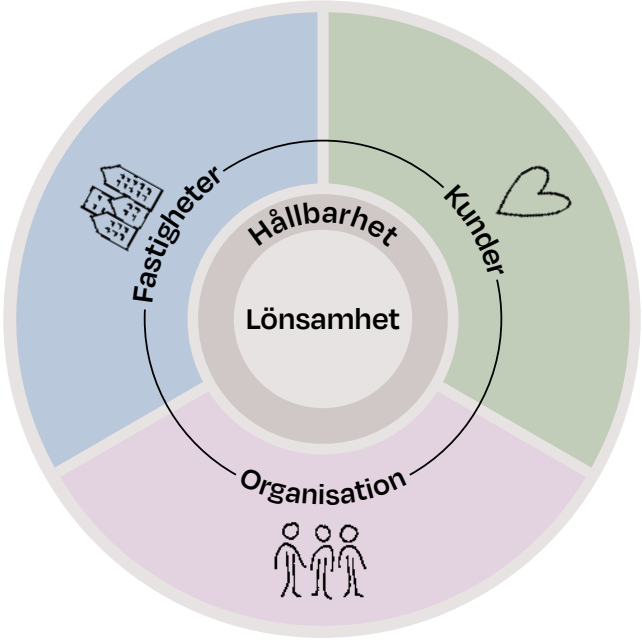
04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

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 också om att skapa en arbetsplats där engagemang och innovation kan 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.



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 **Strategi och värdeskapande**
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

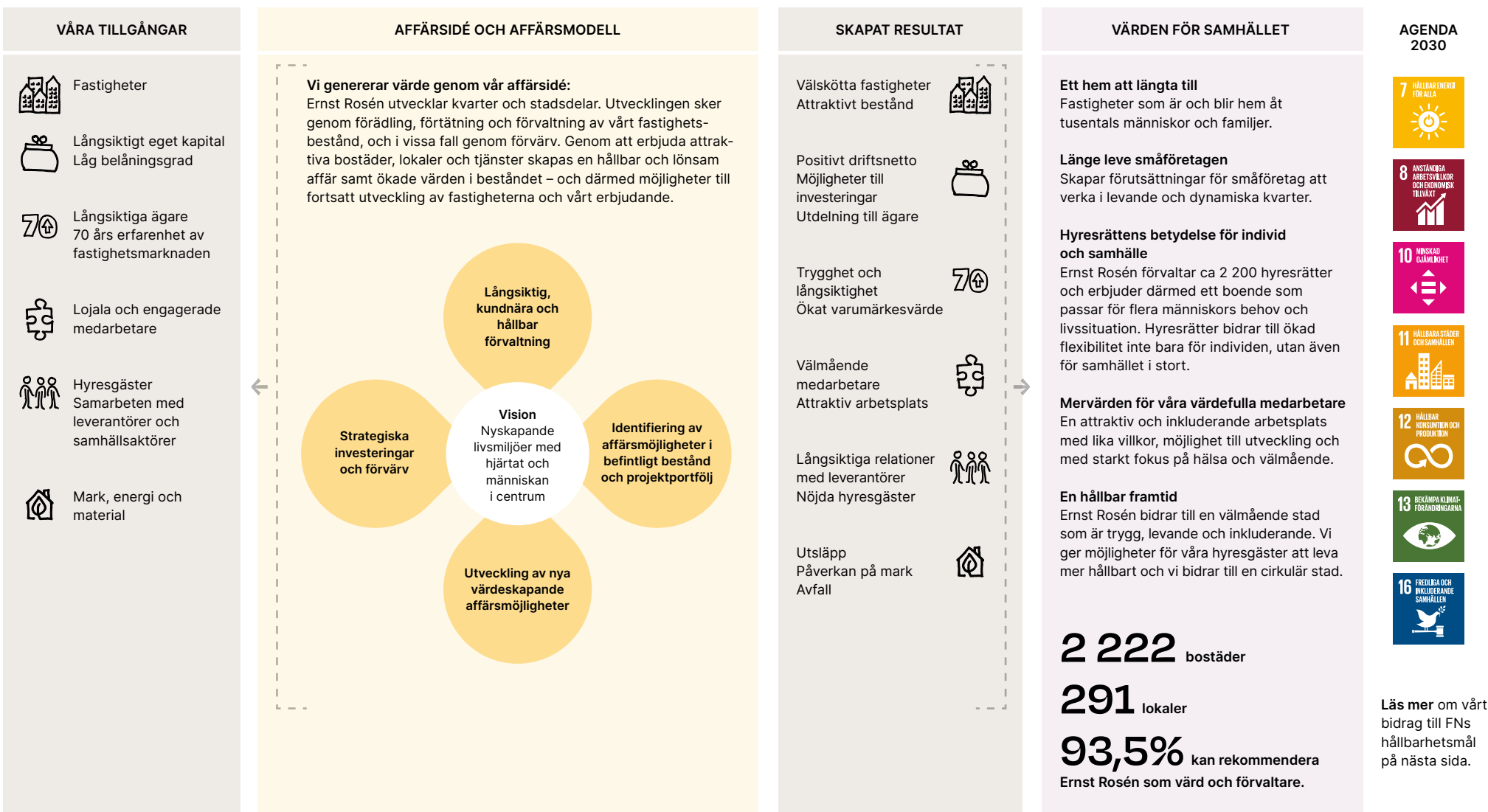
04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

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.



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 **Strategi och värdeskapande**
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Vårt hållbarhetsramverk

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

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

ERNST ROSÉNS BIDRAG TILL FN:S GLOBALA HÅLLBARHETSMÅL		PRIORITERADE OMRÅDEN	AMBITIONER OCH MÅL
Trygga och inkluderande kvarter Ernst Rosén ska arbeta löpande för att skapa trygga och inkluderande kvarter – och bidra till ett tryggare Göteborg.	 	Delmål 11.3 Verka för en inkluderande och hållbar urbanisering samt förbättra kapaciteten för deltagandebaserad, integrerad och hållbar planering och förvaltning av bostäder och lokaler. Delmål 16.1 Minska våld i samhället. Indikator 16.1.4 Andel av befolkningen som känner sig trygga när de är ute i det egna bostadsområdet sent på kvällen.	- Jämlikhet, inkludering och gemenskap. Bidrag till jämlika, inkluderande samhällen genom exempelvis sammansättning och utformning av bostadsområden, kulturutbud och aktiviteter som bygger broar och skapar förutsättningar för lyckliga grannskap. - Trygghetsförebyggande arbete och samverkan med olika aktörer för att skapa säkra och trygga områden. Även aktiv respons vid eventuella incidenter.
Ansvarsfull aktör och engagerad arbetsgivare Ernst Rosén ska erbjuda lika rättigheter, en trygg arbetsmiljö och långsiktigt hållbar affärsutveckling genom hela värdekedjan.	 	Delmål 8.1 Hållbar ekonomisk tillväxt. Delmål 8.5 Uppnå full sysselsättning och anständigt arbete för alla och lika lön för arbete av lika värde. Delmål 8.6 Främja ungas anställning, utbildning och praktik. Delmål 8.8 Främja en trygg och säker arbetsmiljö för alla. Delmål 10.3 Minska ojämlikhet och diskriminering på arbetsplatsen.	- Leverantörers påverkan. - Leverantörsuppföljning och kravställning vid upphandling och inköp. Code of Conduct. - Genererat och distribuerat ekonomiskt värde. - Anställdas villkor, anställningstrygghet, arbetsmiljö, kultur, friskvård, Code of Conduct för anställda. - Lönsam tillväxt och hållbart långsiktigt värde för kommande generationer.
Stadsbyggnad för framtida generationer Ernst Rosén ska arbeta för att minska klimatförändringarna och bidra till cirkulära resursflöden i staden.	  	Delmål 7.2 Öka andelen förnybar energi i den globala energimixen. Delmål 7.3 Förbättra energieffektiviteten. Delmål 12.5 Minska avfall genom förebyggande, minskning, återvinning och återanvändning. Indikator 12.5.1 Ton återvunnet material. Delmål 13.2 Integrera åtgärder mot klimatförändringar i politik och planering. Indikator 13.2.2 Totala utsläpp av växthusgaser.	- Energianvändning; resurseffektivitet hos byggnader, val av energislag, teknik samt energianvändning i verksamheten. - Hållbara material; val av material samt nivå av materialanvändning i verksamheten. Arbete utifrån försiktighetsprincipen för att säkerställa material som inte har en negativ påverkan på kunder eller miljö. - Hyresgästers påverkan; arbete med att skapa förutsättningar för kunderna att göra hållbara val och leva hållbara livsstilar. - Avfallshantering; minskning, återanvändning, återvinning och deponi av material i verksamheten – inklusive hyresgästers sopor.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 **Hållbarhetsramverk**
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Tillsammans är vi HEMMA

Vårt mål är att vara en ansvarsfull och engagerad arbetsgivare där våra medarbetare känner delaktighet, motivation, glädje och ansvar. Med Ernst Roséns kärnvärden som grund fortsätter vi att bygga vår organisation och våra arbetssätt, med tydligt fokus på kultur, fortsatt 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.

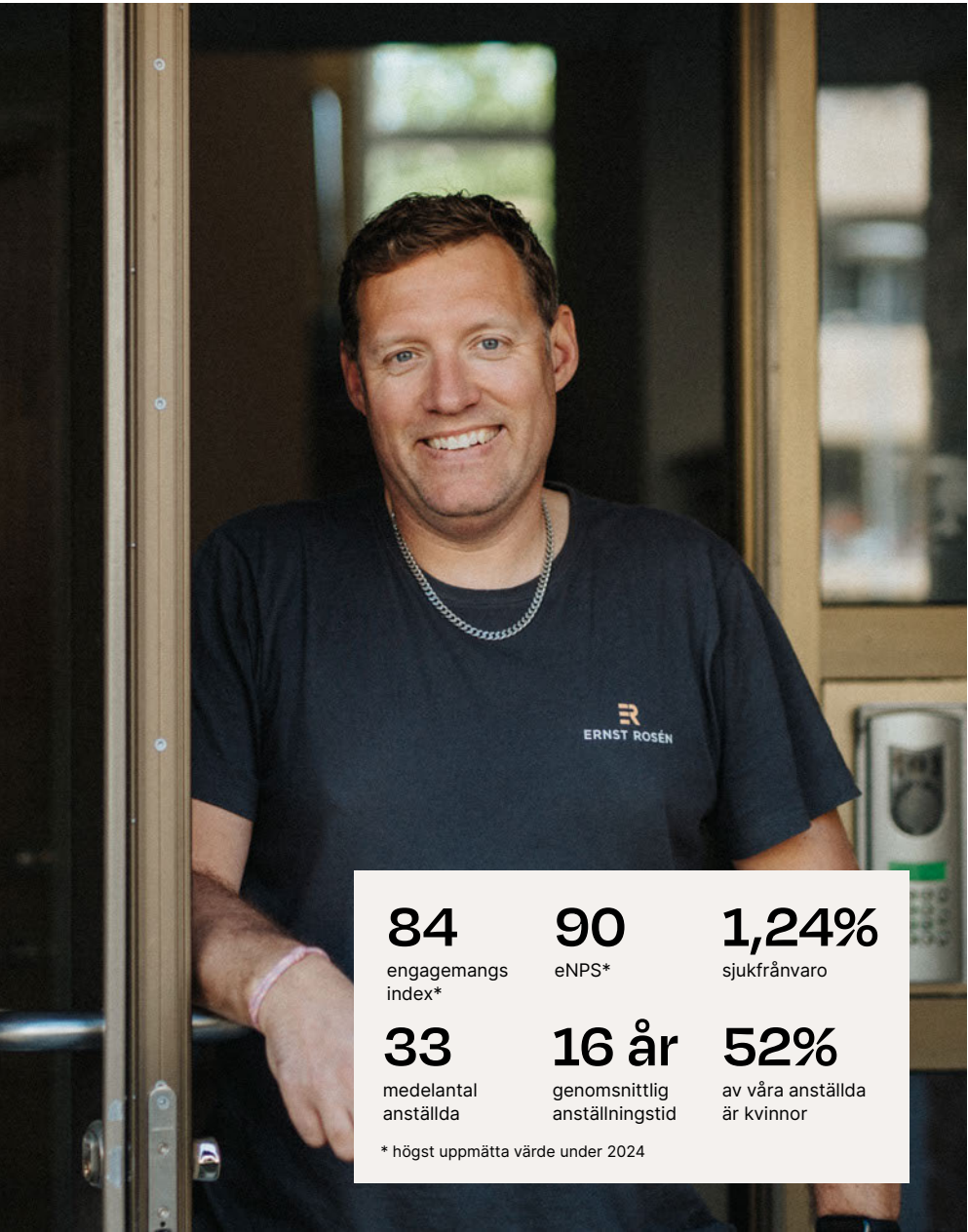


Vår kultur

För oss är samarbete grunden för att lyckas. Genom att arbeta tillsammans som ett lag skapar vi en trivsamt och hälsosamt arbetsplats, samtidigt som vi möter våra kunders behov på bästa sätt. Vi ser att coachande ledarskap och ett aktivt medarbetarskap är avgörande för att skapa en attraktiv och hållbar arbetsplats med högt engagemang och stark motivation.



Att tillsammans utveckla och stärka vår arbetsplats och kultur är ett ständigt pågående arbete. Ett av våra verktyg är vår process för medarbetarutveckling, där alla regelbundet har avstämningar med sin närmaste chef. Syftet är att följa upp nuläge, mål och behov samt säkerställa att vi skapar rätt förutsättningar för att tillsammans nå våra uppsatta mål och utvecklingsplaner. På våra medarbetardagar tar vi del av innehåll från verksamheten, arbetar i team, genomför aktiviteter och får ofta inspiration utifrån.



84

engagemangs index*

90

eNPS*

1,24%

sjukfrånvaro

33

medelantal anställda

16 år

genomsnittlig anställningstid

52%

av våra anställda är kvinnor

* högst uppmätta värde under 2024

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 **Organisation**
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Organisation

Digitalisering som driver framsteg

Digitalisering är en del av Ernst Roséns strategi för att effektivisera verksamheten och skapa mervärde för både medarbetare och hyresgäster. Digitala verktyg bidrar inte bara till ökad transparens och bättre uppföljning, utan också till att stärka medarbetarnas förståelse för verksamheten – vilket i sin tur ökar engagemanget.

Under 2024 har vi implementerat ett nytt affärssystem för verksamhetsstyrning och uppföljning. Syftet är att skapa större insyn i budgetar, mål och projekt samt att stärka organisationens affärsmässighet. Genom att hela organisationen kan bidra till att identifiera och genomföra kostnadseffektiveringar stärker vi vårt arbete med att förbättra driftnettot.

Ökad digitalisering förbättrar överblicken, möjliggör snabbare uppföljning och frigör tid och resurser – tid som vi istället kan använda för att skapa värde för våra kunder. Det stärker också vårt arbete med proaktivt underhåll i fastigheterna. För att göra de nya systemen till en naturlig del av vardagen satsar vi på utbildning och tydliga mål för ökad användning bland både medarbetare och hyresgäster.

Under året har vi även lanserat nya digitala kanaler för våra hyresgäster, som i förlängningen blir viktiga arbetsverktyg för oss som arbetar på Ernst Rosén. Läs mer om lanseringen av vår nya boendeapp på sida 17.

AI som hjälpmedel

Under året har vi tagit fram en AI-policy och bjudit in alla medarbetare till en inspirerande föreläsning om AI. Syftet var att ge insikter, väcka nyfikenhet och visa på AI:s möjligheter. Vi uppmuntrar våra medarbetare att utforska och testa hur AI kan användas kreativt och effektivt som ett värdefullt stöd i våra olika roller.



Vi strävar efter en inkluderande arbetsplats där mångfald ses som en styrka och där alla ges lika möjligheter att växa och utvecklas.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Organisation

Attraktiv och hållbar arbetsplats

Vi arbetar ständigt för att utvecklas som en hållbar och attraktiv arbetsplats. Under 2024 införde vi löpande pulsmätningar för att regelbundet följa upp medarbetarnas engagemang och trivsel samt identifiera förbättringsområden.

Som en del av vårt systematiska arbetsmiljöarbete genomför vi arbetsmiljöronder tillsammans med skyddsombud och medarbetare för att identifiera risker och möjligheter i verksamheten. Vi följer även upp den organisatoriska och sociala arbetsmiljön via enkäter och kontinuerliga samtal med närmsta chef.

Vi ser hälsa som en central del av vårt hållbarhetsarbete och erbjuder bland annat förmånscykel, friskvårdsbidrag och hälsokontroller. Under 2025 inför vi även en hälsotimme i veckan. För de som vill utmana sig lite extra arrangerar vi gemensamma aktiviteter som Stafettvasan och Blodomloppet.

På Ernst Rosén tror vi på kraften i det fysiska mötet. Möjligheten att arbeta på distans är en självklarhet i det moderna arbetslivet, men vi ser också att kreativitet, energi och innovation ofta föds i inspirerande möten. Därför arbetar vi aktivt för att våra medarbetare ska trivas på kontoret, och vår trivselgrupp arrangerar gemensamma aktiviteter i syfte att främja trivsel och gemenskap.

Samarbete för en tryggare framtid

Att skapa trygga och inkluderande kvarter är en central del av Ernst Roséns hållbarhetsarbete. Under 2025 tar vi ytterligare ett steg i vårt samhällsengagemang genom ett nytt partnerskap med Göteborgs Institut för Samhällsansvar (GIS) – en organisation som arbetar för att stärka skyddsfaktorer och förbättra livsvillkor för barn och unga i Göteborg. GIS samordnar resurser från näringslivet och stödjer organisationer som gör konkret skillnad på lokal nivå.

För oss på Ernst Rosén är det viktigt att bidra till en bättre vardag för nästa generation. Genom samarbetet med GIS får vi möjlighet att stötta initiativ som skapar bättre förutsättningar för barn och unga, oavsett bakgrund. Med en forskningsbaserad metodik och samverkan med organisationer som Changers Hub och Läsförbättringsinstitutet skapar GIS insatser som gör verklig skillnad.

Samarbetet ligger i linje med vår hållbarhetsstrategi och vårt arbete med att bidra till FN:s globala hållbarhetsmål, med fokus på trygghet, inkludering och gemenskap. Genom partnerskapet tar vi nästa steg i vår ambition att utveckla trygga och inkluderande kvarter där människor kan trivas och utvecklas.



Sammanslagning som stärker samarbete och service

Under året har vi omorganiserat våra expeditioner för att stärka samarbetet inom organisationen och förbättra servicen till våra hyresgäster. Expeditionen på Vegagatan har slagits ihop med expeditionen i Annedal, och den nya gemensamma expeditionen har fått större, ljusare och renoverade lokaler som är bättre anpassade för besök och skapar en bättre arbetsmiljö för våra medarbetare.

Syftet med förändringen är att våra fastighetsansvariga ska arbeta närmare varandra, enklare kunna samarbeta och stötta varandra i det dagliga arbetet. Det stärker teamkänslan, ökar flexibiliteten och skapar en tryggare och mer stabil arbetsmiljö.

Vi har nu tre välfungerande expeditioner, strategiskt belägna för att effektivt täcka upp alla våra områden. Detta är en del av vårt arbete med att utveckla våra arbetssätt och skapa ännu bättre förutsättningar för både medarbetare och hyresgäster.



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 **Organisation**
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Med kunden i självklart fokus

Att möta kundernas behov är centralt för vår framgång. Vi ska vara en transparent och lyhörd hyresvärd och genom att kombinera digitalisering med personlig service strävar vi efter att skapa en högkvalitativ kundupplevelse – och hem som våra kunder vill bo kvar i länge.

Nöjda hyresgäster är en självklar prioritet för Ernst Rosén. Långsiktiga hyresgäster bidrar till ekonomisk stabilitet och skapar trygga kvarter. I 25 år har vi regelbundet genomfört kundundersökningar för att veta hur våra hyresgäster upplever vår service och sitt boende eller sin lokal. Under 2024 införde vi löpande mätningar av kundnöjdheten bland våra bostads-hyresgäster för att snabbare identifiera förändringar och åtgärdsbehov. Det gör det också lättare att mäta effekten av våra insatser. Under året hade vi ett genomsnittligt service-index på 88,7 – en ökning från 88,3 (2022) – vilket placerar oss i topp bland Sveriges hyresvärdar.

88,7%

är vårt genomsnittliga serviceindex under året. Siffran placerar oss i topp bland Sveriges hyresvärdar och är dessutom en höjning från föregående mätning då vi landade på 88,3 (2022).



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 **Kunder**
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Närhet och trygghet i våra områden

Att vara närvarande 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. De är också hyresgästernas främsta kontakt i vardagen – de tar emot serviceanmälningar, bedömer underhållsbehov och utför åtgärder i lägenheter och gemensamma utrymmen.

Vi vill skapa möjligheter för våra hyresgäster att mötas i vardagen, eftersom det ökar trivseln och tryggheten. Ett sätt att främja detta är genom aktiviteter som samlar grannar och



stärker gemenskapen. Under året har vi arrangerat en rad gårdsevent som gör våra kvarter mer levande.

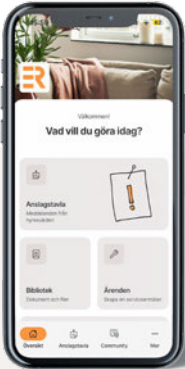
Vi vet att sociala sammanhang spelar en viktig roll för trygghet, och därför arbetar vi också med att utveckla digitala mötesplatser. Vår nya boendeapp har en community-funktion som gör det enklare för grannar att få kontakt, hjälpas åt och engagera sig i sitt närområde.

För att ytterligare stärka tryggheten genomför vi årliga trygghetsvandringar där vi identifierar och åtgärdar förbättringsområden, exempelvis belysning och klotter. Dessa insatser prioriteras utifrån resultaten i våra trygghetsundersökningar.

Våra löpande kundundersökningar visar att känslan av trygghet ökar bland våra hyresgäster – under 2024 steg vårt trygghetsindex från 86,5 till 87,1 procent, vilket visar att våra samlade insatser ger effekt.

Personlig service, även digitalt

Vår digitaliseringsresa handlar om att skapa större värden för våra kunder, inte minst genom att de ska kunna nå oss på sina villkor. Samtidigt tror vi att den personliga kontakten är viktig. Därför satsar vi på att kombinera digitala verktyg med en fortsatt nära och personlig kundservice. Självklart kan våra hyresgäster även fortsättningsvis kontakta oss via telefon eller besöka våra lokala expeditioner.



Årets trygghetsvandring



I början av november samlades alla medarbetare för en gemensam trygghetsvandring med målet att tillsammans identifiera områden för förbättrad säkerhet och trivsel för våra hyresgäster. Uppdelade i grupper utforskade vi våra kvarter och granskade allt från belysning och utemiljö till säkerhet och underhåll.

Under vandringen fick vi möjlighet att:

- Uppleva våra kvarter i mörker för att förstå hur belysning och miljö påverkar tryggheten.
- Identifiera specifika säkerhetsaspekter som kan förbättras.
- Reflektera över hur vi tillsammans kan skapa en ännu mer inkluderande och trygg boendemiljö, och stärka vår förståelse för hur små förändringar kan göra stor skillnad för våra hyresgäster.

Lanseringen av Ernst Roséns boendeapp
— ett digitalt lyft för våra bostadshyresgäster

Under 2024 tog vi ett stort steg framåt i vårt digitaliseringsarbete genom att lansera Ernst Roséns boendeapp. Redan under första månaden såg vi en tydlig ökning av inkomna serviceärenden. Vid årets slut hade hela 73% av våra hyresgäster laddat ner appen, och vi hade fått in cirka 1 000 serviceärenden. Dessutom visade vår kundundersökning att 90,1% av hyresgästerna är nöjda med appen – ett fantastiskt kvitto på att satsningen uppskattas.

Funktioner som förenklar vardagen

Genom appen kan man enkelt göra serviceanmälningar, ta emot viktig information från oss som hyresvärd och kommunicera med sina grannar. Dessutom erbjuder appen riktade erbjudanden.

En plattform för gemenskap och trygghet

Ett av de mest uppskattade inslagen är appens communityfunktion, som snabbt blivit en aktiv mötesplats för hyresgästerna. Här kan de låna ut eller skänka saker, erbjuda hjälp, eller informera varandra om aktuella händelser. Vi ser redan att forumet bidrar till att skapa en starkare känsla av sammanhållning, gemenskap och trygghet i våra områden.

Utveckling och framtid

Appen är under löpande utveckling och kommer framöver att fyllas på med fler funktioner och erbjudanden. Vårt mål är att skapa en komplett digital plattform som stödjer hyresgästerna i deras vardag och bidrar till ett tryggt och trivsamt boende.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 **Kunder**
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt



Louise Samuelsson
Affärschef Bostad & Lokal

Tack vare kombinationen av den löpande kundundersökningen och den feedback vi får via vår community och app, har vi i praktiken en kundundersökning i realtid – och det är fantastiskt roligt!

— Hej Louise

Under 2024 införde vi löpande kundundersökningar för våra bostadshyresgäster. Vad innebär det?

Tidigare skickade vi ut vår kundundersökning vid ett bestämt tillfälle, en gång vartannat år. Nu får våra bostadshyresgäster enkäten en gång under en 12-månaders period, men vid olika tidpunkter. På så vis får vi in svar regelbundet under hela året och kan följa resultatet löpande.

Vilka är de största fördelarna med att mäta kundnöjdheten löpande?

Den största fördelen är att vi kan arbeta med förbättringar direkt, i stället för att vänta på nästa undersökning för att agera och få återkoppling. Vi kan snabbare justera utifrån aktuella behov och säsongsrelaterad feedback. Det gör att vi fångar upp de frågor som är relevanta här och nu, i stället för att bara analysera äldre data.

Hur har det förändrat arbetssättet internt?

Varje medarbetare har nu ett eget inlogg där de kan följa sina fastigheter och områden i realtid. Vi går löpande igenom trender på medarbetarsamtal och avdelningsmöten och använder resultaten som underlag i arbetet med våra leverantörer och fastighetsplaner.

Kan du ge några exempel på åtgärder ni har kunnat genomföra snabbare tack vare den nya mätmetoden?

Ja, vi har kunnat genomföra både små och större förbättringar mycket snabbare. Ett konkret exempel är att vi snabbt kunde sätta upp en cykelpump efter att flera hyresgäster efterfrågade det. Vi har också kunnat fatta beslut om att byta städbolag och förlänga tvätttider baserat på återkoppling från våra hyresgäster.

Hur har den här förändringen påverkat motivationen hos er medarbetare?

Det är ännu mer motiverande att arbeta med kundnöjdhet när vi kan se resultat direkt. Vi ser tydligt när vi närmar oss våra mål, vilket gör att vi hela tiden strävar efter att göra det lilla extra. Nu har fler medarbetare fokus på sina specifika fastigheter eller sitt fokusområde, t ex tvättstugor och städning, snarare än att bara titta på ett övergripande resultat. Tack vare kombinationen av den löpande kundundersökningen och den feedback vi får via vår community och app, har vi i praktiken en kundundersökning i realtid – och det är fantastiskt roligt!



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 **Kunder**
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Trygghet, trivsel och gemenskap — vi skapar mötesplatser för våra hyresgäster

Att skapa förutsättningar för att våra hyresgäster möts i vardagen, och att veta vilka ens grannar är, ser vi som nödvändigt för trivselen och den upplevda tryggheten. Detta uppnår vi delvis genom att skapa aktiviteter på våra gårdar. Genom dessa event får våra hyresgäster inte bara möjlighet att träffa sina grannar, utan också oss. För Ernst Rosén är det värdefullt att mötas i vardagen, lyssna in önskemål och idéer samt visa att vi är närvarande i våra områden. Här är några av de initiativ vi genomfört under året.



Invigning av sommarlovet

På våra största gårdar i Lunden och Annedal invigde vi sommarlovet med olika aktiviteter för alla barn och ungdomar som bor hos oss. Det bjöds bland annat på insektshotellbygge, ansiktsmålning, tipspromenad, uppblåsbar rutschkana, pyssel, glass och popcorn. Extra roligt var att vi fick besök av spelare från vår samarbetspartner ÖIS som spelade fotboll med alla barn.

Cykelfix och fika

Under året fortsatte vi med våra uppskattade cykelfixe event tillsammans med vår lokalhyresgäst Trek. Under våren besökte vi gårdarna på Redbergsvägen och Vegagatan, där våra hyresgäster kunde få sina cyklar servade samtidigt som vi bjöd på fika.

Stort tack till alla som kom förbi – och för givande samtal och idéer om hur vi tillsammans kan fortsätta utveckla våra kvarter och områden.



Gårdsbesök vid lansering av vår boendeapp

När vi introducerade vår nya boendeapp ville vi finnas på plats för att guida våra hyresgäster och svara på frågor. Därför åkte vi ut till våra sex områden och bjöd på kaffe och samtal i samband med lanseringen. Genom att möta våra hyresgäster på gårdarna och expeditionerna kunde vi både hjälpa till med inloggningar och samtidigt få värdefull feedback på hur vi kan göra appen ännu bättre.

Vi ser fram emot att fortsätta utveckla våra områden tillsammans med våra hyresgäster och skapa ännu fler tillfällen för gemenskap!

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 **Kunder**
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt



Våra viktiga lokalhyresgäster

Ernst Rosén har cirka 150 kommersiella lokaler. Många av våra lokalhyresgäster är småföretagare som erbjuder nischade verksamheter med en personlig och lokal prägel som tillför det unika till ett kvarter. Eftersom många har sin verksamhet på gatuplan spelar de en central roll för kvarters atmosfär och liv.

100%

av våra lokalhyresgäster
trivs i sitt område/kvarter.



Så tycker våra lokalhyresgäster

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

89,7%

Serviceindex.

97,6%

kan rekommendera
Ernst Rosén som värd
och förvaltare.

88,8%

upplever att de får hjälp
när det behövs.

98%

trivs i sina lokaler.

90,9%

upplever att de har för-
utsättningar att agera
miljömedvetet.

92,7%

upplever att vi tar
kunden på allvar.

Genom att arbeta aktivt med våra lokalhyresgäster och samarbeta med andra aktörer och fastighetsägare kan vi utveckla trivsamma och levande kvarter — vilket i sin tur bidrar till en positiv utveckling av staden.

För oss på Ernst Rosén är det viktigt att våra lokalhyresgäster har en nära och personlig kontakt med oss – och vi med dem. Omvärldsförändringar, teknikutveckling och trender bidrar till nya konsumtionsmönster och vi behöver följa hur kommersiella verksamheters förutsättningar förändras över tid. I tuffare ekonomiska tider, och i tider av snabb och stor förändring, kan handel och andra näringsidkare möta utmaningar, och det påverkar även vår affär. Vid förändrade förutsättningar försöker vi vara flexibla och möta dessa behov så gott det går.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 **Kunder**
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt



Malin Alsterlund
Kontorchef Sparbanken Alingsås i Lerum

Sparbanken Alingsås har varit hyresgäst hos Ernst Rosén sedan 2010 och har sin lokal på Brobacken i Lerum. Just nu pågår en stor renovering och ombyggnad av lokalen med syftet att skapa en modernare och mer funktionell miljö för kunder och medarbetare.

— Hej Malin

Kan du berätta lite om vad som ligger bakom beslutet att göra denna stora satsning på ert kontor i Lerum?

Vi hade vuxit ur vår tidigare lokal och upplevde den som trång, opersonlig och inte så praktisk. Ambitionen med renoveringen är att skapa en öppnare, tryggare och mer funktionell lokal där vi kan möta våra kunder på ett modernt sätt. Vi har ett stort kundflöde och det är viktigt att varje kund får hjälp utifrån sitt behov och ärende.

Hur ser ni på betydelsen av en modern och uppdaterad lokal för er verksamhet och era kunder?

Genom Sparbanksidén fokuserar vi på långsiktighet och hållbarhet, där ansvarsfull ekonomi för både individer och samhället står i centrum. Vi vill skapa trygghet för våra kunder genom att erbjuda personlig service och hjälp i alla livets skeden. En modern lokal gör det möjligt för oss att vara tillgängliga för våra kunder på det sätt de själva föredrar. Många verksamheter digitaliserar och minskar sina öppettider, men vi ser det som en självklarhet att möta våra kunder både fysiskt och digitalt. Renoveringen handlar inte bara om att förbättra kundupplevelsen – vi vill också skapa en bättre arbetsmiljö för våra medarbetare.

Hur har ni tänkt kring designen och funktionaliteten i den nya lokalen?

Vi har samma yta som tidigare, men den disponeras nu annorlunda. Lokalen är uppdelad i olika zoner: mötesrum med väntrum emellan, en kundterminal där kunder kan utföra ärenden digitalt men ändå få hjälp av våra medarbetare, och en station för kassaärenden. Vi har även tänkt på inredningsdetaljer som skapar en mer trivsamt och behaglig miljö. Exempelvis har vi ljudduschar över sittplatserna i väntrummen för att säkerställa diskretion och en rolig atmosfär.

Hur har ni upplevt samarbetet med Ernst Rosén under ombyggnationen?

Ernst Rosén är en professionell partner med långsiktigt fokus och en stabil ägarsituation vilket är viktigt för oss som hyresgäst, särskilt vid en så här stor investering. Vi uppskattar samarbetet och tydligheten i rollfördelningen under renoveringen.

Sparbanksidén



1820 startades den allra första Sparbanken. För första gången fick då vanligt folk möjlighet att sätta in och ta ut hur små belopp som helst, få ränta och ta lån. Idag finns ett 60-tal fristående Sparbanker runt om i landet. Sparbanken Alingsås startades 1833 och verkar i Alingsås, Herrljunga, Lerum, Sollebrunn och Vårgårda. Grundprinciperna i sparbanksidén är:

Lokal förankring – De verkar ofta på en specifik ort eller region och stödjer lokalsamhället.

Överskottet går tillbaka till samhället – Genom sponsring, bidrag och initiativ som stärker lokal utveckling.

Långsiktighet och hållbarhet – Fokus ligger på ansvarsfull ekonomi för både individer och samhället.

Vad ser ni som nästa steg för Sparbanken Alingsås i Lerum?

Framöver vill vi växa i Lerum och utveckla vår affär ytterligare. När renoveringen är klar har vi gott om plats för att arbeta ännu mer aktivt med kundrelationer och evenemang. Vi ser fram emot att fortsätta vara en bank som är tillgänglig och närvarande för våra kunder, oavsett om de vill träffa oss digitalt eller fysiskt.

Läs hela intervjun på ernstrosen.se/sparbankenalingas



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 **Kunder**
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Fastighetsutveckling för attraktiva och hållbara kvarter

Ernst Rosén utvecklar miljöer där människor kan leva, arbeta och trivas. Fastigheterna utgör grunden för vår verksamhet och genom att modernisera och utveckla vårt bestånd skapar vi attraktiva bostäder och lokaler som stärker både kvarters- och samhällsutvecklingen.

Göteborg växer och förändras snabbt. Med fastigheter i flera stadsdelar kan vi bidra till stadens utveckling och skapa trygga, gröna och levande kvarter. Vår vision är att erbjuda ett attraktivt vardagsliv där boende, arbetsplatser och verksamheter som restauranger, kultur och service samspelar och förstärker varandra. Genom att arbeta aktivt med utveckling av hela kvarter kan vi öka trivselen och tryggheten för våra hyresgäster, samtidigt som vi långsiktigt ökar värdet på vårt bestånd.

En viktig del av detta är samverkan med andra aktörer, såsom Göteborgs Stad, branschkollegor, centrumföreningar, företag och myndigheter. Vi fyller alla en viktig roll och behöver bidra utifrån våra olika perspektiv. För oss som fastighetsägare handlar det om allt från utveckling av våra fastigheter och gårdar till att aktivt söka efter lokalhyresgäster som adderar värde för alla som bor och arbetar i eller besöker kvarteret.

En plan för varje fastighet

Alla våra fastigheter, och dess hyres- och lokalhyresgäster, har olika behov och förutsättningar. För att optimera förvaltningen och skapa långsiktigt värde pågår sedan 2023 ett arbete med att ta fram detaljerade fastighetsplaner för varje hus.



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 **Fastigheter**

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt



Med gemensamma vattenkrafter

Vatten är en av våra mest värdefulla naturresurser, och dess användning påverkar både miljön och energiförbrukningen. Varje person i Sverige förbrukar i genomsnitt 140 liter vatten per dag, och uppvärmning och rening av detta vatten kräver stora resurser.

Under året deltog vi i Göteborgs Stads kampanj för att minska vattenförbrukningen och engagerade våra hyresgäster i en utmaning att spara extra mycket vatten under maj månad. Tack vare gemensamma ansträngningar lyckades vi minska vattenförbrukningen med hela 744 476 liter, vilket motsvarar 4 963 fyllda badkar.

Den största insatsen gjordes av de boende på Falkenbergsgatan 14, som reducerade sin vattenförbrukning med hela 30%. Ett fantastiskt exempel på hur små förändringar i vardagen kan leda till stora positiva effekter för miljön.



Vi arbetar med dessa planer i tvärfunktionella arbetsgrupper där kundansvariga, fastighetsansvariga, teknisk förvaltare och fastighetsutvecklare samverkar. Fastighetsplanerna ger en helhetssyn på varje fastighets potential, med fokus på trygghet och kundnöjdhet, energianvändning, driftnetto, finansiella nyckeltal samt möjligheter till utveckling och förädling. Genom dessa planer kan vi gå från generella lösningar till ett mer kundcentrerat arbetssätt, där vi skräddarsyr insatser för varje enskild fastighet och dess hyresgäster.

Ny tioårig underhållsplan

Parallellt med fastighetsplanerna har vi under 2024 tagit fram en ny underhållsplan för hela vårt bestånd. Planen identifierar underhållsbehoven för exempelvis tak, stambyten, fasader, fönster och andra viktiga områden under den kommande tioårsperioden.

Underhållsplanen blir en central del av fastighetsplanerna och ger oss en strukturerad grund för att prioritera investeringar och skapa skalfördelar i vårt arbete. Det är särskilt viktigt eftersom stora delar av Ernst Roséns bestånd antingen har genomgått eller står inför renoveringar. Genom att arbeta långsiktigt kan vi minimera oplanerat underhåll, förbättra vårt driftnetto och stärka relationen till våra hyresgäster.

Dessutom ger den nya underhållsplanen oss bättre möjligheter att jämföra fastigheternas prestanda och identifiera kostnads-effektiva åtgärder. Det bidrar till en mer effektiv planering och resursanvändning för hela beståndet.

Smarta lösningar för effektivitet och hållbarhet

Ernst Rosén utvecklar ständigt nya arbetssätt och verktyg för att effektivisera vår organisation, förbättra kundupplevelsen och optimera fastighetsförvaltningen. Många av de system vi nu implementerar beskrivs under våra andra fokusområden, men även i den direkta förvaltningen spelar ny teknik en avgörande roll för bättre riskhantering, hållbar utveckling och energieffektivisering. Under året har vi implementerat ett system för att effektivt kunna analysera och optimera

driftskostnader kopplade till exempelvis sophantering och energiförbrukning. Det skapar inte bara bättre kostnadseffektivitet utan gör det även enklare för våra medarbetare att följa upp resultat och vidta åtgärder.

Genom en helhetssyn på energieffektivisering – där digitala lösningar, fastighetsplaner och renoveringar samverkar – kan vi uppnå betydande energibesparingar. Exempelvis kan investeringar i solceller, fönsterbyten och frånluftsåtervinning minska våra uppvärmningskostnader med upp till 30 procent. I samband med våra planerade renoveringar undersöker vi också möjligheter till energilagring och elbilsladdning, i linje med vår ambition att skapa ett hållbart och framtidssäkrat fastighetsbestånd.



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 **Fastigheter**

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Så moderniserar vi vårt bestånd

Vi tror på ett långsiktigt ägande och förvaltning av våra fastigheter. Därför gör vi strategiska investeringar i vårt äldre bestånd för att säkerställa hög standard och god boendekvalitet – både idag och för kommande generationer. Många av våra hus, som uppfördes på 1970- och 1980-talet, är nu omkring 50 år gamla vilket innebär att viktiga system för vatten, avlopp och el börjar närma sig slutet av sin livscykel. För att bibehålla en långsiktig och hållbar standard krävs därför omfattande renoveringar, där vi moderniserar våra fastigheter samtidigt som vi värnar om deras karaktär och kvalitet.

Under 2024 genomförde vi två större renoveringsprojekt som ett led i vårt arbete för en långsiktig modernisering av fastighetsbeståndet:

Danska vägen 80-82

Efter ett uppehåll i våra renoveringsprojekt under några år, bland annat på grund av pandemin, har vi nu äntligen kunnat återuppta arbetet. Först ut var Danska Vägen 80-82, en fastighet från 1974 med 35 lägenheter och två lokaler. Här har vi tagit



ett helhetsgrepp för att höja boendekvaliteten och uppgradera huset till modern och hållbar standard. Renoveringen omfattade bland annat byte av alla stammar och renovering av samtliga badrum. En del av hyresgästerna valde även att göra en totalrenovering av sina lägenheter, inklusive nya kök, ytskikt och golv. För ökad trygghet har alla lägenheter fått säkerhetsdörrar.

För att förbättra fastighetens energiprestanda har vi installerat ett nytt ventilationssystem med värmeåtervinning, som minskar uppvärmningsbehovet och ökar energieffektiviteten. Taket har försetts med solceller och bidrar därmed till lägre driftkostnader och en mer hållbar energianvändning. Dessutom har vi infört individuell mätning och debitering av vatten (IMD), så att hyresgästerna själva kan följa och påverka sin förbrukning.

Även de gemensamma utrymmena har moderniserats. Trapphusen har fått en uppfräschning med ny färg, postboxar och en digital skärm för löpande information.

I januari 2025 var allt klart och fastigheten var redo för inflyttning!

Redbergsvägen 22-42

Vårt hus på Redbergsvägen 22-42 byggde vi själva 1982, och det ansågs då vara juvelen bland alla Ernst Roséns fastigheter. Det är en av våra största fastigheter, med 192 lägenheter, 9 lokaler och en totalyta på nästan 19 000 kvm. Under hösten påbörjade vi arbetet med att byta ut alla fönster och balkongdörrar, samt genomföra fasad- och takarbeten. Renoveringen sker i etapper och beräknas pågå fram till slutet av 2025. Precis som på Danska vägen 80-82 byter vi även ut ventilationssystemet för att förbättra både inomhusmiljön och energieffektiviteten. Dessutom får även detta tak solceller som ska producera el till fastigheten, med en beräknad årlig produktion på 98 000 kWh.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 **Fastigheter**

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt



Strategiskt förvärv stärker vår närvaro i Lunden

Under året tog Ernst Rosén ett viktigt steg i sin långsiktiga utveckling genom förvärvet av ett hyresrättsbestånd i Lunden – ett av Göteborgs mest eftertraktade bostadsområden och den stadsdel där vi redan har majoriteten av vårt bestånd.

Förvärvet omfattar sex fastigheter med totalt 164 bostadslägenheter och ett antal lokaler, samlade inom en radie på 160 meter. Uthyrbar area är cirka 11 000 kvadratmeter. Affären stärker vår position i området och har stor betydelse för företagets framtida utveckling.

Detta är Ernst Roséns första fastighetsförvärv på många år, vilket gör affären särskilt betydelsefull. Lunden har varit en del av vår historia sedan 1950-talet och det är ett område vi både förvaltar och aktivt utvecklar. Fastigheterna passar väl in i vårt befintliga bestånd – både i karaktär och geografiskt läge – dessutom linjerar förvärvet med vår strategi som bygger på att vidareutveckla de kvarter där vi redan är verksamma. Genom förvärvet får vi också än större möjlighet att påverka och utveckla området som helhet. Som aktiv och långsiktig fastighetsägare vill vi bidra till trygga, trivsamma och levande kvarter där människor vill bo och verka.

Affären genomfördes genom en bolagsöverlåtelse från Bror Johansson & Co, ett företag vi haft en god och nära relation till under många år. Att vi valdes som köpare är ett kvitto på vår långsiktiga förvaltningsstrategi och vårt kundfokus.

Vi är glada över att välkomna våra nya hyresgäster och ser fram emot att fortsätta vara en närvarande och engagerad hyresvärd – och att skapa hållbara kvarter för ett levande Göteborg.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 **Fastigheter**

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

03

Koncernen



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt



Värderingar som bygger långsiktig lönsamhet

Ernst Rosén består av en grupp bolag som vid första anblicken verkar inom flera vitt skilda branscher. Men tittar man närmare framträder en organisation som drivs framåt av mötet mellan människor, platser och fastigheter. Här berättar Ernst Roséns koncernchef Johan Rosén och CFO Annika Ahl Åkesson om värdet av att vara en koncern, hur värderingarna växt fram genom generationerna och hur de fortsätter att forma framtiden.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Sedan starten 1952 har Ernst Rosén växt till att innefatta en mängd företag med på ytan skilda verksamheter. Men de förenas av sitt fokus på mötet mellan människor, platser och fastigheter – och en långsiktig syn på utveckling.

Frågar du Johan Rosén så är Ernst Rosén mer än en fastighets- eller destinationskoncern. Koncernen, och bolagen inom den, är utvecklare av platser med stort värde och potential för dem som bor och verkar i eller besöker dem.

– Vår styrka ligger i att skapa platser som betyder något, och där människor trivs och kan utvecklas. Genom åren har vi byggt upp stor kompetens och erfarenhet inom fastighetsutveckling och platsutveckling, och det är här vi verkligen gör skillnad, säger Johan Rosén.

Sedan starten 1952 har Ernst Rosén växt till att innefatta en mängd företag med på ytan skilda verksamheter. Men de förenas av sitt fokus på mötet mellan människor, platser och fastigheter – och en långsiktig syn på utveckling.

– Ernst Roséns långsiktighet är en av våra största tillgångar. Tack vare att vi är en familjeägd koncern har vi friheten att växa på vårt eget sätt, och fokusera på långsiktig kvalitet snarare än kortsiktiga resultat. Det tålamodet gör att vi kan utveckla våra platser och bolag på ett sätt som gynnar både våra kunder och koncernens långsiktiga lönsamhet, säger Annika Ahl Åkesson.



Fyra generationer av värderingsbygge

På Ernst Rosén talar man ofta om att arbeta med "hjärta och hjärna". Hjärnan står här för affärsmässighet och långsiktighet, medan hjärtat handlar om att se människan – såväl kunder som medarbetare. För Johan Rosén är det tydligt att de här värderingarna har växt fram inom koncernen de senaste 75 åren.

– Det är en arvskedja av värderingar som format koncernen Ernst Rosén till vad den är idag. Ernst Rosén själv lade grunden med sin noggrannhet och sin förståelse för långsiktig förvaltning. Benny Rosén tillförde glädje, värme och en stark tro på människor. Och min far, Reine Rosén, älskade utveckling – alltid med en känsla för vad som behövdes för att skapa värde för våra kunder.

Synergier och potential

Med ett långsiktigt fokus på kunder och utveckling vill Ernst Rosén skapa värden för alla koncernbolag. Och även om bolagen drivs med egna styrelser och ledningar så finns det en rad direkta synergieffekter med att tillhöra en koncern.

– Vi tillhandahåller gemensamma funktioner för till exempel lönehantering och hållbarhetsrapportering, vilket ger tydliga skalfördelar ur ett kostnadsperspektiv. Men vi samarbetar också för att dela och öka vår kunskap. Genom gemensamma initiativ

kring digitalisering och hållbarhet så skapar vi förutsättningar för att alla våra bolag ska kunna utvecklas på bästa sätt, säger Annika Ahl Åkesson.

När Johan Rosén blickar framåt ser han stora möjligheter att stärka affären genom ökat samarbete mellan verksamheterna.

– Vi berör dagligen mer än 10 000 människor genom våra bostäder, destinationer och golfbanor, och det finns en stor marknadspotential i att koppla samman våra verksamheter, våra kunder och våra erbjudanden. Här har vi mycket kvar att göra, men det är ett område som kommer att gynna både våra kunder och oss som koncern.

Fokus framåt: hållbar lönsamhet

Dessutom ska det fortsatta fokuset på hållbarhet och hållbar lönsamhet visa vägen framåt.

– Det här arbetet gör att vi kan ta ansvar såväl för våra platser som våra fastigheter. Återigen handlar det om mötet mellan människor och platser – och där tidigare generationer har visat vägen så är det vår uppgift att ta deras värderingar och göra dem relevanta för framtiden, säger Johan Rosén.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt



Nääs Fabriker

Nääs Fabriker är en levande destination i historisk bruksmiljö, med visionen att vara ett av Sveriges mest omtalade och uppskattade besöksmål. Erbjudandet omfattar boende, mat och dryck, konferenser, butiker och bryggeri, liksom upplevelser inom hälsa, konst och kultur.

Viktiga händelser och framsteg under 2024

- **Fortsatt utveckling för ökad gästupplevelse.**
För att möta den ökade efterfrågan har Nääs Fabriker utökat antalet parkeringsplatser, skapat fler utomhus-sittplatser och byggt tre nya konferenslokaler. Svit Margit, en ny svit på 106 kvm, färdigställdes under året, parallellt med en modernisering av storköket.
- **Rekordår för Nääs Fabrikers evenemang och marknader.**
Årets marknader och evenemang lockade fler besökare än någonsin under 2024. Höstmarknaden besöktes av omkring 8 000 personer, en ökning med 15 procent. Ännu större var intresset för julmarknaden, som slog nytt rekord med över 20 000 besökare – 40 procent fler än året innan.
- **Nya satsningar på upplevelser och service.**
Under 2024 öppnades butiken Gro Blomster & Trädgård, som har blivit en stor succé. Dessutom har den nya naturlekplatsen Bikupan öppnat.

Strategiska mål och prioriteringar

- **Miljö och hållbarhet i fokus.**
Hotellet har under året blivit Green Key-certifierat, vilket borgar för ett aktivt arbete med miljö- och hållbarhetsfrågor och innebär att hotellet uppfyller omfattande hållbarhetskrav.
- **Socialt engagemang och inkludering.**
Nääs Fabriker fortsätter sitt engagemang i initiativ som främjar mångfald, jämställdhet och inkludering bland medarbetare, samt stöder lokala idrottsföreningar och kulturevenemang genom sponsring.

Kundnöjdhet

98%

Beläggning på hotellet:

79%

Antal anställda:

67

Besökare i våra butiker:

200 925

www.naasfabriker.se

En del av
koncernen
sedan 1990.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 **Övriga bolag och verksamheter**
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt



Barsebäck Resort

Barsebäck Resort är en av Nordens främsta golfdestinationer, belägen vid Öresund i en naturskön miljö. Med två av Nordens bästa golfbanor och en historia av stora mästerskap kombineras tradition med kärlek till golfen för att skapa fantastiska upplevelser.

Viktiga händelser och framsteg under 2024

- **Investeringar i anläggningen.** Ett omfattande bunkerprojekt har påbörjats och tee-projektet fortlöper för att förbättra spelupplevelsen.
- **Stärkt position inom golfvärlden.** PGA of Sweden har flyttat sitt huvudkontor till Barsebäck Resort, vilket befäster anläggningens status som en central aktör inom svensk golf.
- **Ökad efterfrågan.** Bokningar via digitala bokningsplattformar har ökat markant, liksom intresset för greenfeespel och golfpaket.
- **Stora evenemang och samarbeten.** Barsebäck Resort har stått värd för flera tävlingar, inklusive Nordic Golf League, Cutter & Buck Tour och finalen av Audi quattro Cup. Dessutom är Barsebäck Resort en av medgrundarna till Nordic Golf Alliance, ett samarbete mellan fyra nordiska golfanläggningar.
- **Nytt ledarskap.** Barsebäck Resorts nya vd Patrik Elwing tillträder våren 2025.

Strategiska mål och prioriteringar

- **Vidareutveckling av anläggningen.** En totalrenovering av köket och matsalen i bistron ska höja både matupplevelsen och servicenivån.
- **Förbättrad gästupplevelse.** Genom att ytterligare höja servicegraden ska gästupplevelsen stärkas och bli mer personlig.
- **Hållbar utveckling.** Resorten ska utvecklas hållbart, med fokus på bevarandet av områdets unika miljö.

Kundnöjdhet (Net Promoter Score):

65

Ranking av 149 golfbanor i Sverige enligt Players First:

12

Antal anställda:

49

Antal spelade rundor:

60 469

www.barseback.com

En del av
koncernen
sedan 2020.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt



Aranäs

Aranäs 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 2024

- **Brf Tingshöjd – nya hem på höjden.**
De tre punkthusen på Tingberget närmar sig färdigställande. De 84 lägenheterna i bostadsrättsföreningen Brf Tingshöjd lanseras för försäljning i början av 2025, med inflyttning under sommaren.
- **ROT-renovering av Tingberget.**
Första etappen av den omfattande renoveringen av området har avslutats, och etapp två har påbörjats. Projektet ger moderna, energieffektiva bostäder och bidrar till att lyfta hela området.
- **Nytt ledarskap.**
Hösten 2024 tillträdde Lars Björklund som tillförordnad vd för Aranäs Fastigheter.

Strategiska mål och prioriteringar

- **Under året har Aranäs fastställt en strategisk riktning bortom 2030 – en riktning som ska säkerställa en långsiktigt hållbar fastighetsaffär och stärka Kungsbackas stadskärna.**
- **Levande stadsmiljöer och starka fastighetsvärden.**
Fokus ligger på att skapa attraktiva mötesplatser och ett levande stadsrum, vilket stärker både fastigheternas värde och Kungsbackas utveckling.
- **Fortsatt investering i området väster om Kungsbackaån.**
Området väster om Kungsbackaån, inklusive Valand, Kungsmässan och Kungsgärde, identifieras som kärnan i den framtida tillväxten.

Serviceindex Bostad:

87,5

Serviceindex Lokal :

91,1

Antal anställda:

62

Antal bostäder:

2 292

www.aranas.se

En del av
koncernen
sedan 1996.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 **Övriga bolag och verksamheter**
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt



Örgryte Bostad

Örgryte Bostads AB 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 2024

- **Markförvärv.** Under året tecknades avtal om friköp av mark från Göteborgs stad och förberedande markarbeten har genomförts inför kommande nyproduktion.
- **Energieffektivisering.** Ett större driftoptimeringsprojekt har minskat energianvändningen med 30 procent i de berörda delarna av beståndet.
- **Säkerhet och förbättrad service.** Elbesiktningar och skyddsrumsoversyner har genomförts för att säkerställa att fastigheterna uppfyller gällande krav. Dessutom har nya laddstationer för elbilar till både hyresgäster och besökare installerats.
- **Modernisering.** Ett program för upprustning av områdets hissar har inletts. Under 2024 byggdes 6 av 19 hissar om och moderniserades till 2025 års standard.

Strategiska mål och prioriteringar

- **Nyproduktion och expansion.** Örgryte Bostad ska etappvis addera 300–400 nya bostäder i Prästgårdsängen och samtidigt utveckla områdets serviceutbud, såsom butiker, restauranger och vårdinrättningar.
- **Omvandling av lokaler till bostäder.** Ett projekt har inletts för att konvertera kontorslokaler till bostäder, med målsättningen att skapa fler kvadratmeter bostadsyta inom det befintliga beståndet.
- **Hållbarhetsåtgärder och säkerhetssatsningar.** Under 2025 fortsätter arbetet med att stärka tryggheten i området genom brotts- och brandförebyggande åtgärder. Dessutom ska möjligheterna till avfallshantering och återvinning utökas, för att ytterligare underlätta ett hållbart boende i Prästgårdsängen.

Antal bostadslägenheter:

442

Antal lokalhyresgäster:

25

Antal anställda:

5

www.praestgardsaengen.se

En del av
koncernen
sedan 60-talet.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt



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 2024

- **Sveriges sjätte bästa golfbana.** 2024 utsågs Vallda Golf & Country Club till Sveriges sjätte bästa golfbana enligt Svensk Golfs ranking.
- **Under året** firade anläggningen dessutom 15-årsjubileum, och placeringen är ett kvitto på den långsiktiga utvecklingen och ett starkt golfcommunity.
- **Nytt ledarskap.** I oktober 2024 tillträdde Karin Rudhag som ny VD och klubbchef.
- **Modernisering av anläggningen.** Under året har receptionen och shopen genomgått en omfattande ombyggnation för att förbättra servicegraden. Dessutom har banlayouten på två håll förbättrats för en ännu bättre spelupplevelse.

Strategiska mål och prioriteringar

- **Vallda Golf & Country Club** ska fortsätta att växa och utvecklas med fokus på högklassiga golfupplevelser och ett breddat utbud.
- **Nya sportmöjligheter.** Från 2025 kan besökare även spela pickleball på anläggningen – ett led i att erbjuda fler sätt att umgås och träna.
- **Utveckling av restaurangen.** Under slutet av 2024 påbörjades ombyggnationen av baren i restaurangen för att ytterligare höja gästupplevelsen.

Företag i Vallda Network:

97

Antal anställda:

24

Spelade golfrundor:

32 000

Serverade luncher:

47 000

www.valldagolf.se

En del av
koncernen
sedan 2007.

Co:

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

Bland bolagets aktuella produkter finns Sinom, som med hjälp av en smart algoritm möjliggör hållbar, långsiktig och proaktiv underhållsplanering.

Ett annat exempel är Pattern – en data-driven plattform som används för att värdera fastigheter och bestånd både ekonomiskt och utifrån ESG-parametrar. Pattern kan dessutom användas för att göra staden klokare och på sikt skapa skarpa framtidsprojektioner för såväl fastighet som för samhället i stort.

Genom dessa lösningar bidrar bolaget till att modernisera och effektivisera fastighetsförvaltningen, samtidigt som hållbarhetsarbetet stärks och långsiktiga värden skapas för både fastigheter och samhälle.

En del av
koncernen
sedan 2021.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 **Övriga bolag och verksamheter**
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Koncernens hållbarhetsrapport 2024

Vi är övertygade om att miljömässigt och socialt ansvar är avgörande för att våra verksamheter ska fortsätta utvecklas och bestå över tid. Genom att öka vår kunskap och integrera hållbarhet i affärsstrategin utvecklar vi verksamheten samtidigt som vi tar ansvar och skapar värde för kunder, medarbetare, ägare och samarbetspartners.

Koncernens verksamhet sträcker sig över flera affärsområden och branscher med olika utmaningar och möjligheter. Våra bolag har arbetat aktivt med hållbarhetsfrågor i många år, och under 2024 har vi tagit ett samlat steg framåt på koncernnivå. Vi har antagit en koncerngemensam hållbarhetspolicy, en uppförandekod för leverantörer samt en klimafärdplan som tydliggör när och hur vi ska nå våra klimatmål. För att vi ska kunna prioritera rätt hållbarhetsfrågor har vi ökat vår interna kompetens samt genomfört en dubbel väsentlighetsanalys.

Under året som gått har vi även förberett oss för att möta kraven i EU:s nya direktiv för hållbarhetsrapportering, CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive). CSRD har under 2024 implementerats i svensk lagstiftning och ställer krav på rapportering enligt standarden ESRS (European Sustainability Reporting Standards). I utgångspunkt skulle lagstiftningen omfatta Ernst Rosén-koncernens hållbarhetsrapportering för 2025. Innan den här rapporten publiceras släppte dock EU-kommissionen det så kallade Omnibus-förslaget. Förslaget innehåller en rad förenklingar och nya regler för vilka som ska omfattas av CSRD samt en förskjutning av tidsplanen för implementering. Det här innebär en ökad osäkerhet angående hur regelverket för hållbarhetsrapportering kommer att se ut framöver. Oaktat utfall kommer hållbarhetsarbetet att förbli ett prioriterat område för Ernst Rosén.

Kort om hållbarhetsrapporten

Rapporten beskriver hållbarhetsrelaterad information för Ernst Rosén-koncernen och är vår första koncerngemensamma hållbarhetsrapport. Hållbarhetsrapporten följer de lagstadgade kraven i Årsredovisningslagen och inkluderar koncernbolagen

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 inkluderas vid beräkning av klimatbokslutet (där deras växthusgasutsläpp redovisas i scope 3). Ernst Rosén-koncernens intressebolag ingår inte i hållbarhetsrapporteringen, förutom som en del av värdekedjan. Eftersom detta är första året vi samlar in nyckeltal på koncernnivå har vi sett datainhämtningen som ett första steg i att kunna utveckla våra processer framöver.

Hållbarhetsrapporten avser rapporteringsperioden 1 januari till 31 december 2024 och har granskats och godkänts av Ernst Roséns styrelse.

När det gäller nästa års hållbarhetsrapportering, har vi påbörjat förberedelser för att kunna möta kraven enligt den nya hållbarhetsrapporteringslagstiftningen (CSRD). Då det råder osäkerhet gällande hur lagstiftningen kommer att se ut framöver avser Ernst Rosén-koncernen att följa hur lagen implementeras och rapportera i enlighet med det.

Hur vi styr vårt hållbarhetsarbete

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 dotterbolagens styrelser och ledningsgrupper.

Figuren nedan 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. De väsentliga frågorna har införlivats i vår hållbarhetspolicy, som baseras på internationella ramverk och riktlinjer. Den dubbla väsentlighetsanalysen antas av styrelsen och ses årligen över för att möta förändringar i omvärlden och vår verksamhet. För att omsätta policyn i praktiken formulerar vi mål och vidtar åtgärder för att driva arbetet framöver. Resultatet följs även det upp årligen som en del av vår års- och hållbarhetsredovisning.

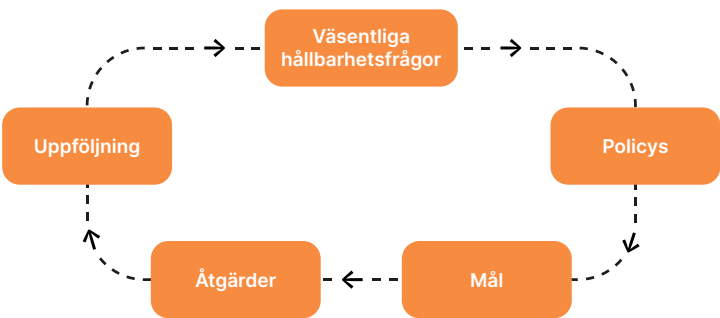
Internationella ramverk och riktlinjer som ligger till grund för Ernst Roséns hållbarhetspolicy

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.

Ernst Rosén-koncernens process för hållbarhetsstyrning



På koncernnivå styr följande policyer eller planer vårt hållbarhetsarbete:

→ Hållbarhetspolicy → Uppförandekod för leverantörer → Klimatfärdplan

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Vår värdekedja

Ernst Rosén-koncernen består av flera bolag med ett gemensamt mål – att förvalta och utveckla fastigheter och destinationer för framtiden.

Eftersom vi är verksamma inom flera olika områden har vi en komplex värdekedja som spänner över många led – från råvarutvinning och materialtillverkning för våra fastigheter till slutanvändare som hyresgäster, konferensgäster och konsumenter. I vår värdekedja ingår också andra affärsrelationer, investeringar och ansvaret för end-of-life – hur vi hanterar avfall, spill och matsvinn.

Dubbel väsentlighetsanalys

Under 2024 har Ernst Rosén-koncernen genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för att identifiera våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. 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 hitta nya möjligheter till goda affärer.

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 mest relevanta för verksamheten.

I processen för den dubbla väsentlighetsanalysen har vi utgått från de steg som finns beskrivna i European Sustainability Reporting Standards (ESRS), standarden för hållbarhetsrapportering. Den dubbla väsentlighetsanalysen godkändes av styrelsen i början av 2025.

Följande frågor har vi identifierat som väsentliga:

- Miljömässigt ansvarstagande: klimatförändringar, föroreningar, vatten och marina resurser, biologisk mångfald och ekosystem, resursanvändning och cirkulär ekonomi
- Socialt ansvarstagande: egen arbetskraft, arbetstagare i värdekedjan, påverkade samhällen, konsumenter och slutanvändare
- Bolagsstyrning: ansvarsfullt företagande

Följande hållbarhetsfrågor har bedömts, de markerade i fet stil har bedömts vara väsentliga.

MILJÖMÄSSIGT ANSVARSTAGANDE

Klimatförändringar

- 1. Anpassningar till klimatförändringar**
- 2. Begränsning av klimatförändringar**
- 3. Energi**

Föroreningar

4. Föroreningar av luft
5. Föroreningar av vatten
6. Föroreningar av mark
7. Förorening av levande organismer och livsmedelsresurser
- 8. Ämnen med farliga och särskilt farliga egenskaper**
9. Mikroplaster

Vatten och marina resurser

- 10. Vatten**
11. Marina resurser

Biologisk mångfald och ekosystem

- 12. Direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald**
13. Konsekvenser för arters tillstånd
14. Konsekvenser för ekosystems omfattning och tillstånd
- 15. Konsekvenser för och beroenden av ekosystemtjänster**

Resursanvändning och cirkulär ekonomi

- 16. Resursinflöden**
17. Resursutflöden
- 18. Avfall**

SOCIALT ANSVARSTAGANDE

Den egna arbetskraften

- 19. Arbetsvillkor**
- 20. Likabehandling**
21. Egen arbetskraft, andra arbetsrelaterade rättigheter

Arbetstagare i värdekedjan

- 22. Arbetsvillkor i värdekedjan**
23. Likabehandling i värdekedjan
- 24. Andra arbetsrelaterade rättigheter**

Påverkade samhällen

25. Samhällens ekonomiska, sociala och kulturella rättigheter
26. Samhällens civila och politiska rättigheter
27. Urfolks rättigheter

Konsumenter och slutanvändare

28. Informationsrelaterade konsekvenser
- 29. Personlig säkerhet**
30. Social inkludering

BOLAGSSTYRNING

Ansvarsfullt företagande

- 31. Företagskultur**
32. Skydd för visselblåsare
33. Djurskydd
34. Politiskt engagemang
- 35. Korruption och mutor**

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport**
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

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. Därför har vi under året tagit fram en klimatomställningsplan 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 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. Under året har vi tagit fram en uppförandekod för leverantörer, som tydliggör våra krav på miljömässigt ansvarstagande.

Klimat

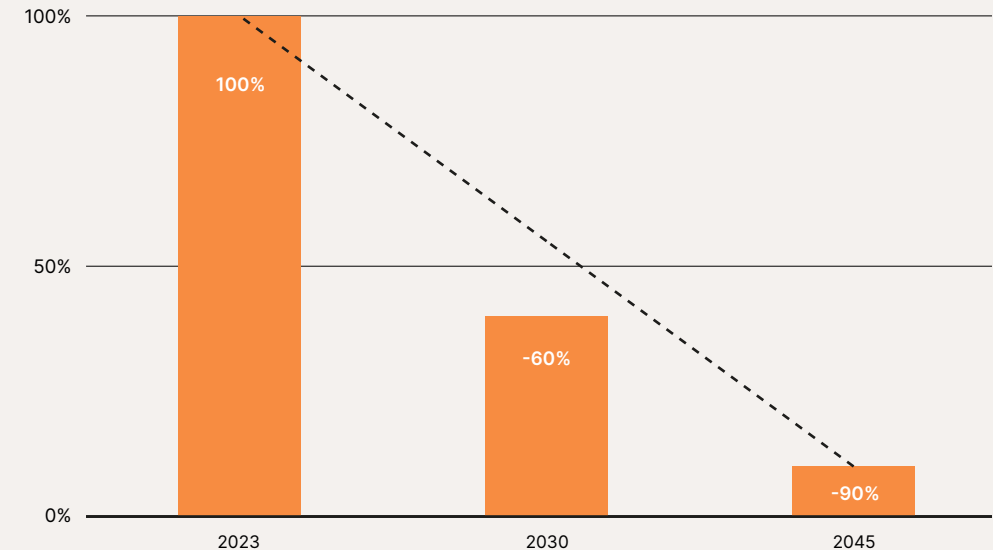
Klimatförändringarna är en av vår tids största utmaningar. Ett varmare klimat väntas leda till fler extrema väderhändelser, vilket innebär risker för vår verksamhet, exempelvis genom ökade kostnader för att skydda fastigheter mot översvämningar och andra klimatrelaterade skador. Med verksamheter inom såväl bygg- och fastighetssektorn som besöksnäringen bidrar vi till utsläpp av växthusgaser. Med en tydlig strategi och konkreta mål kan vi reducera vårt klimatavtryck och anpassa verksamheten för framtiden.

Målsättningar kopplade till området:

→ Vi ska uppnå nettonoll-utsläpp av växthusgaser i hela värdekedjan senast 2045. Vårt delmål är att minska utsläppen med 50 procent till 2030 jämfört med 2023. Vi ska anpassa vår verksamhet och våra fastigheter för att klara de påfrestningar som den globala uppvärmningen medför, som ökande förekomst av extremväder.

Klimatfärdplan

För att lyckas ställa om vår verksamhet och nå klimatmålen har vi tagit fram en klimatomställningsplan som beskriver vilka åtgärder som ska vidtas och när. Planen 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 kgCO₂-ekvivalenter) som behöver ske för respektive utsläppskategori.



Målsättning att nå nettonoll-utsläpp av växthusgaser senast 2045. Vi har utgått från de principer som beskrivs i EU:s direktiv för hållbarhetsrapportering, CSRD och Pathways to Net-zero, SBTi Technical Summary. I praktiken innebär det att vi först ska minska utsläppen av växthusgaser i Scope 1, 2 och 3 med minst 90 procent. Minskningen utgår från den basårsberäkning som vi genomförde för 2023. Därefter ska vi neutralisera återstående utsläpp med koldioxidinfångning.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 **Koncernens hållbarhetsrapport**
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Klimatbokslut

För att beskriva Ernst Rosén-koncernens klimatpåverkan har ett klimatbokslut tagits fram som visar våra växthusgas-utsläpp under 2024. Klimatbokslutet följer GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol Initiative), en internationell standard där växthusgaser delas upp i tre olika scope och omräknas till koldioxidekvivalenter (CO₂e). Emissionsfaktorer från etablerade och tillförlitliga källor som SMED, Naturvårdsverket, DEFRA, livscykelanalyser och miljövarudeklarationer (EPD:er) har använts vid beräkningarna. Enligt standarden ska datatäckning för de olika scopen uppges. Datatäckningen anses vara god för Scope 1 och 2, medan rapporteringen av Scope 3 har påbörjats utan att ännu vara heltäckande.

Utsläpp av växthusgaser 2024 (ton CO₂e)

Scope 1	
Bränsleförbränning	172
Tjänste- och företagsbilar	4
Läckage av köldmedia	19
Totalt Scope 1	195

Scope 2	
El, marknadsbaserat	175
Fjärrvärme, marknadsbaserat	1 321
El, platsbaserat	681
Fjärrvärme, platsbaserat	913
Totalt Scope 2, marknadsbaserat	1 496
Totalt Scope 2, platsbaserat	1 594

Beräkningsprinciper och förklaring av utsläppsposter		
Scope 1 Bränsleförbränning från egen drift och skötsel, bränsleförbrukning från koncernens tjänste- och företagsbilar samt läckage av köldmedia.	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. 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. Kategori 5 – Avfall genererat i verksamheten Koncernens avfall. För material- och energiåtervinning redovisas endast transportutsläpp. Kategori 6 - Affärsresor Resor med bil, tåg, flyg och taxi samt hotellövernattningar. Kategori 13 – Nedströms leasade tillgångar Hyresgästers elförbrukning och hushållsavfall. Beräkningar för elförbrukning baseras på schabloner. Kategori 15 – Investeringar Andel av Scope 1-, marknadsbaserade Scope 2- och Scope 3-utsläpp från de bolag koncernen investerat baserat på koncernens respektive ägarandel. Biogena CO₂-utsläpp Biogena utsläpp från vedeldning, fjärrvärme samt andel av biogena utsläpp från bolag som koncernen har investerat i, baserat på koncernens respektive ägarandel.
		*EPD (Environmental product declaration)

Scope 3	
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	1 429
Kategori 2: Kapitalvaror	664
Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade utsläpp	207
Kategori 4: Uppströms transport och distribution	914
Kategori 5: Avfall från verksamheten	4
Kategori 6: Tjänsteresor	16
Kategori 13: Nedströms uthyrda tillgångar	808
Kategori 15: Investeringar	2 817
Totalt Scope 3	6 859

Totalt	
Totalt, marknadsbaserat	8 550
Totalt, platsbaserat	8 648

Växthusgasintensitet*	
Växthusgasintensitet (tonCO ₂ e/kvm), marknadsbaserat	0,040
Växthusgasintensitet (tonCO ₂ e/kvm), platsbaserat	0,041
Växthusgasintensitet (tonCO ₂ e/mkr intäkter), marknadsbaserat	14,76
Växthusgasintensitet (tonCO ₂ e/mkr intäkter), platsbaserat	14,93

* Inkluderar kvm och omsättning för koncernen med dotterbolag, Aranäs exkluderat.

Biogena utsläpp	
Totalt	38 029

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Energianvändning & energimix 2024	
Total energianvändning (MWh)	28 891
Från fossila källor (%)	50%
Från förnybara källor (%)	41%
Från kärnenergi (%)	9%
Energiintensitet (MWh/nettoomsättning, mkr)*	49,87
* Inkluderar omsättning för koncernen med dotterbolag, Aranäs exkluderat.	

Vattenförbrukning 2024 (m³)	
m³	200 698

Avfall 2024 (ton)	
Förbränning*	541 187
Materialåtervinning	218 867
Deponi	55 716
Total mängd avfall	815 770
*Uppgifter saknas för Vallda Golf & Country Club.	

Socialt ansvar

Genom våra verksamheter påverkar vi många människor – från dem som bor och arbetar i våra fastigheter eller besöker våra destinationer, till dem 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. 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 och respekt för mänskliga rättigheter.

Nyckeltal för arbetsvillkor och likabehandling

Anställningsformer 2024 (antal)	Kvinnor	Män	Totalt
Antal tillsvidareanställda heltid	60	75	135
Antal tillsvidareanställda deltid	9	6	15
Antal med annan anställningsform (provanställning)	3	5	8
Antal med timanställning (sommarjobb)	72	78	150
Antal icke-anställda (bemanning)	-	-	51
Antal föräldralediga	9	8	17

Diskriminering, trakasserier och människorättskränkningar 2024	
Antal och SEK	
Antal rapporterade fall av diskriminering, trakasserier och övriga inkomna klagomål	1
Böter, viten och ersättningar för ovan incidenter (SEK)	0
Allvarliga kränkningar mot mänskliga rättigheter (som tvångs- eller barnarbete)	0
Böter, viten och ersättningar för ovan incidenter (SEK)	0

Medarbetare

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 jobbar med kontinuerlig kompetensutveckling för att öka medarbetarnas medvetenhet om frågor som rör arbetsmiljö, diskriminering, samt om företagets värderingar och riktlinjer för socialt ansvar.

Vi arbetar aktivt för likabehandling, jämställdhet och inkludering och har nolltolerans mot våld, mobbning, trakasserier och särbehandling. Alla, oavsett kön, etnicitet, religion, trosuppfattning, funktionsvariation, sexuell läggning eller ålder, ska ha samma rättigheter och möjligheter.

Andel anställda kvinnor 2024	
	%
Företagsledningsnivå	54
Totalt inom koncernen	48

Andel som omfattas av kollektivavtal 2024	
	%
	84

01

Om Ernst Rosén

3	Det här är Ernst Rosén
4	Koncernens höjdpunkter
5	Finansiell översikt

02

Kärnverksamheten

7	VD har ordet
9	Omvärld och trender
10	Strategi och värdeskapande
12	Hållbarhetsramverk
13	Organisation
16	Kunder
22	Fastigheter

03

Koncernen

27	Intervju med koncernchef och CFO
29	Övriga bolag och verksamheter
34	<u>Koncernens hållbarhetsrapport</u>
40	Våra fastigheter
42	Fastighetsförteckning
45	Styrelsen

04

Finansiell redovisning

47	Förvaltningsberättelse
49	Koncernen
53	Moderföretaget
56	Tilläggsupplysningar
59	Noter
68	Underskrifter
69	Revisionsberättelse
71	Definitioner
71	Kontakt

Bolagsstyrning

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, samhällen 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. Ledarskapet bygger på förtroende och öppen kommunikation, där alla i verksamheten förstår och delar vårt ansvar 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 både internt och externt.

Antikorrupktion och sund konkurrens
Ernst Rosén-koncernens verksamhet ska bedrivas med integritet och transparens och vi tar tydligt avstånd från korruption. Vi har nolltolerans mot mutor och bedrägerier, 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 verksamhet utgår från FN:s konvention mot korruption och internationella regelverk. För att säkerställa efterlevnad erbjuds utbildning och riktlinjer, samt tydliga kanaler för att rapportera misstänkta överträdelser, även anonymt.

Korrupktion och mutor	
	2024
Bekräftade fall av korruption och mutor samt vidtagna åtgärder (antal)	0
Antal fällande domar (antal)	0
Bötesbelopp (SEK)	0

01

- Om Ernst Rosén**
- 3 Det här är Ernst Rosén
 - 4 Koncernens höjdpunkter
 - 5 Finansiell översikt

02

- Kärnverksamheten**
- 7 VD har ordet
 - 9 Omvärld och trender
 - 10 Strategi och värdeskapande
 - 12 Hållbarhetsramverk
 - 13 Organisation
 - 16 Kunder
 - 22 Fastigheter

03

- Koncernen**
- 27 Intervju med koncernchef och CFO
 - 29 Övriga bolag och verksamheter
 - 34 **Koncernens hållbarhetsrapport**
 - 40 Våra fastigheter
 - 42 Fastighetsförteckning
 - 45 Styrelsen

04

- Finansiell redovisning**
- 47 Förvaltningsberättelse
 - 49 Koncernen
 - 53 Moderföretaget
 - 56 Tilläggsupplysningar
 - 59 Noter
 - 68 Underskrifter
 - 69 Revisionsberättelse
 - 71 Definitioner
 - 71 Kontakt

Våra fastigheter

Ernst Rosén-koncernens fastighetsbestånd i Göteborg, Lerum och Kungälv omfattar totalt 340 800 kvm uthyrningsbar yta som utgörs av 3 368 bostäder och 685 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 42 fastigheter med en total yta om 212 000 kvm. Bostadsbeståndet består av 2 222 bostadshyresrätter med en total yta om 151 000 kvm. Hälften av lägenheterna är belägna i områdena Lunden, Kallebäck samt Krokslätt, och den andra hälften i stadsdelarna Annedal, Olivedal samt Vasastaden. I Lerum finns endast ett mindre antal lägenheter.

Det kommersiella beståndet i Göteborg och Lerum uppgår till 427 kommersiella lokaler med en total yta om 61 000 kvm, och består av en mix av lokaltyper där kontor utgör majoriteten av ytorna. Cirka en tredjedel av de kommersiella ytorna återfinns i stadsdelen Lunden, en tredjedel i Lerum och resterande är fördelade runt om i övriga områden. Utöver de kommersiella lokalerna tillhandahåller Ernst Rosén 1 769 parkeringsplatser i anslutning till våra fastigheter.

Ernst Roséns fastighetsbestånd i Kungälv består av ett hälftenägande i Aranäs AB. Aranäs AB är Kungälvskas största privata fastighetsägare och utvecklar samt förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungälv. Aranäs fastighetsbestånd består av 51 fastigheter med 2 292 bostadshyresrätter, och 94 400 kvm kommersiell yta.

Förändringar i beståndet 2024

I Göteborg påbörjades under hösten takomläggning, fasadrenovering och fönsterbyte i en av våra största fastigheter, Göteborg Olskroken 1:17 på Redbergsvägen 22-42. Samtidigt installerar vi en solcellsanläggning på taket och byter ut ventilationssystemet för att förbättra både energieffektiviteten och boendemiljön. Hela projektet beräknas pågå fram till slutet av 2025.

Vi har också inlett ett stambyte i fastigheten Göteborg Lunden 17:24 på Danska vägen 80-82. Fastigheten rymmer 35 lägenheter och två lokaler, och vi tar nu ett helhetsgrepp för att höja boendekvaliteten med ett starkt fokus på hållbarhet. Ombyggnationen omfattar bland annat byte av alla stammar och renovering av badrum. Detta arbete beräknas vara klart under mars månad 2025.

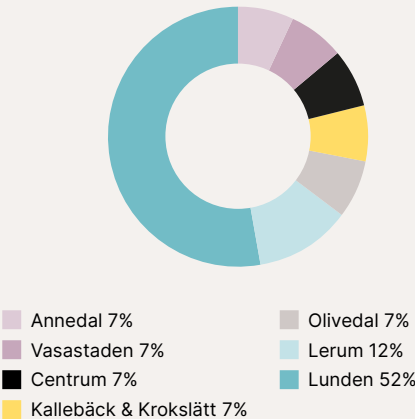
Under året har också marken för fastigheten Göteborg Torp 24:6 förvärvats av Göteborgs kommun. Fastigheten har tidigare innehafts med tomträtt.

BESTÅND I GÖTEBORG OCH LERUM, PER 2024-12-31

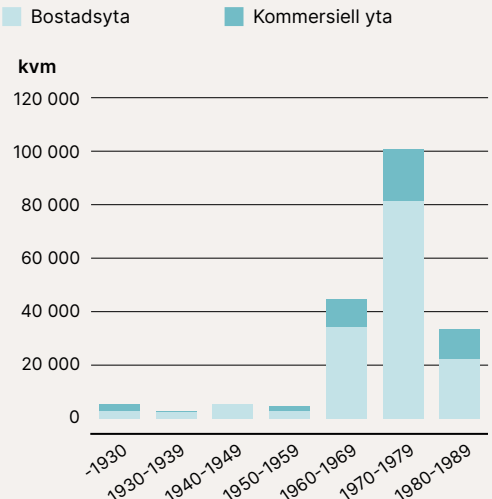
Område	Antal fastigheter	Antal lägenheter	Antal lokaler	Total yta
Annedal	3	470	25	30 877
Centrum ¹	3	34	18	5 733
Kallebäck & Krokslätt	3	251	30	29 827
Lerum ³	5	17	162	22 634
Lunden ²	22	880	154	82 123
Olivedal	3	344	31	24 168
Vasastaden	3	226	7	16 615
Totalsumma	42	2 222	427	211 977

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

GÖTEBORG OCH LERUM FÖRDELNING ANTAL FASTIGHETER PER OMRÅDE



GÖTEBORG OCH LERUM FASTIGHETERNAS BYGGNADSÅR



01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 **Våra fastigheter**
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Värdering av beståndet

Varje år genomförs en intern marknadsvärdering av fastighetsbeståndet. Vid årsskiftet uppgick det totala marknadsvärdet på koncernens fastighetsbestånd till 11 416 Mkr.

Den interna marknadsvärderingen baseras på den enskilda fastighetens framtida intjäningsförmåga under en 10-årsperiod, i kombination med ett marknadsmäsigst 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 2,93–5,00 procent och för kommersiella fastigheter i intervallet 4,52–7,99 procent.

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

KONCERNENS FASTIGHETER

	2024	2023
Yta totalt, m²	349 400	348 800
Yta bostäder, m²	232 700	232 600
Yta lokaler, m²	116 700	116 200
Antal bostäder	3 368	3 366
Antal lokaler	720	709
Antal fastigheter	96	91

KÄNSLIGHETSANALYS

En marknadsvärdering av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet och värdet påverkas av förändringar avseende antaganden och beräkningar. Vid en förändring av avkastningskravet med +0,5 procentenheter minskar marknadsvärdet på koncernens fastigheter med ca 1 077 Mkr. Vid en förändring av avkastningskravet med -0,5 procentenheter ökar förvaltningsfastigheternas värde med ca 1 441 Mkr.

ÖVERVÄRDE FASTIGHETER

Fastigheter redovisas i balansräkningen till bokfört värde. Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det bokförda värdet, övervärdet, före uppskjuten skatt uppgår till 6 697 Mkr.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Fastighetsförteckning

Exklusive exploateringsfastigheter och övrig mark.

Fast.beteckning	Adress	Bygg/Omb.år	Tax.v Tkr	Total yta (m²)	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m²) lägenheter	Yta (m²) lokal	Garageplatser
GÖTEBORG									
Annedal 19:16	Brunnsgatan 1, Västergatan 11-15, Övre Husargatan 6-12	1975	414 200	11 549	174	7	10 307	1 231	173
Annedal 19:17	Västergatan 19-29	1975/2021	304 359	8 845	156	8	8 580	265	-
Annedal 19:19	Övre Husargatan 14-26	1975/2021	342 800	10 483	140	10	8 937	1 518	-
Bagaregården 5:10	Kungälvsgatan 4	1984	54 000	1 882	28	-	1 882	-	-
Heden 25:1	Engelbrektsgatan 63, Hedåsgatan	1983	102 722	2 930	34	3	2 625	305	-
Kallebäck 4:5	Mejerigatan 18-22	1963/2018	138 403	6 006	75	-	6 006	-	69
Krokslätt 43:11	Falkenbergsgatan 14	1977	38 420	1 415	21	-	1 415	-	19
Krokslätt 82:19	Utlandagatan 6-8, Gyllenkroksgatan 10, Rudedammsgatan 6	1977	464 200	22 406	155	30	12 563	9 879	211
Lorensberg 10:5	Viktor Rydbergsg 14	1929/2005	27 200	766	-	6	-	766	7
Lunden 16:20	S:t Pauligatan 9-11	1958/2011	59 001	3 456	25	14	1 792	1 648	36
Lunden 16:22	S.t Pauligatan 3-7	1962/2011	114 006	4 963	41	17	3 499	1 483	104
Lunden 16:25	S:t Pauligatan 1, Mäster Johansgatan 8, 12	1972/2023	109 342	6 235	38	18	3 583	2 706	50
Lunden 17:19	S.t Pauligatan 6-16	1965/2020	143 271	6 296	60	8	5 449	847	-
Lunden 17:21	Danska vägen 86-96	1966/2021	171 600	10 484	49	7	5 112	5 372	217
Lunden 17:22	Danska vägen 84	1965/2020	102 022	4 313	50	14	3 564	760	75
Lunden 17:24	Danska vägen 80-82	1974	54 654	2 305	35	2	1 825	480	-
Lunden 17:25	Danska vägen 76-78	1972	112 461	5 022	66	17	4 095	927	126
Lunden 17:26	Danska vägen 74	1972	56 746	2 327	31	1	2 010	317	-
Lunden 17:27	Danska vägen 72	1958	26 316	1 092	17	2	989	103	-
Lunden 17:28	S:t Pauligatan 20-30	1971/2017	140 927	4 545	78	17	4 115	430	-
Lunden 22:15	Danska vägen 69, Liedstrandsgatan 3	1946/1979	31 173	1 247	18	5	1 126	121	-
Lunden 22:9	Danska vägen 73	1933/1974	28 566	998	21	1	889	109	-
Lunden 25:23	Danska vägen 79, Torkelsgatan 1	1937/1975	28 679	1 131	18	2	919	212	-
Lunden 25:24	Danska vägen 77	1963	18 780	898	9	2	684	214	-
Lunden 25:25	Danska vägen 75, Pärlistickaregatan 2	1940/1977	28 787	1 137	17	4	1 033	104	-
Lunden 25:26	Pärlistickaregatan 4	1939/1975	16 949	639	12	1	568	16	-
Lunden 3:4	Platågatan 4	1963/2022	33 261	933	22	-	932	-	4
Olivedal 27:11	Jungmansgatan 31-33	1973/2022	432 657	10 210	176	6	10 121	89	90
Olivedal 3:25	Vegagatan 22-38	1969/2014	359 452	10 611	118	20	9 126	1 484	129
Olivedal 5:23	Nordostpassagen 41-43	1970/2015	107 239	3 347	50	5	2 994	359	27
Olskroken 1:17	Redbergsvägen 22-42, L:a Redbergsgatan 2	1982	464 800	19 099	192	18	14 523	4 576	179
Stampen 26:1	Stampgatan 20	1929/1987/2020	59 400	2 037	-	9	-	2 037	13
Torp 24:6	Anders Zornsgatan 25	1945/1992	50 824	1 706	29	-	1 706	-	12

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 **Fastighetsförteckning**
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Fast.beteckning	Adress	Byggg/Omb.år	Tax.v Tkr	Total yta (m²)	Antal lägenheter	Antal lokaler	Yta (m²) lägenheter	Yta (m²) lokal	Garageplatser
<i>forts. Göteborg</i>									
Torp 27:5	Anders Zornsgatan 36	1946/1996	41 194	1 415	24	4	1 372	43	5
Vasastaden 12:4	Nedre Fogelbergsgatan 4	1981	74 160	2 007	24	1	1 918	89	21
Vasastaden 12:5	Nedre Fogelbergsgatan 6	1929/1982	97 761	2 756	29	1	2 692	64	-
Vasastaden 22:20	Karl Gustavsgatan 53-67	1971/2020	471 626	11 852	173	5	10 938	914	108
Totalt Göteborg			5 231 958	189 343	2 205	265	149 889	39 468	1 675

LERUM

Hallsås 1:44	Brobacken 10	1984	25 443	2 036	14	6	928	1 108	4
Hallsås 1:5	Brobacken 2	1989	19 476	2 307	3	12	248	2 059	50
Hallsås 2:261	Åsensvägen 2	1987	Vårdenhet	1 135	-	4	-	1 135	25
Torp 2:9	Göteborgsvägen 16	1980	15 784	2 163	-	4	-	2 163	-
Tollered 5:1	Tollered		78 074	14 993	-	136	-	14 993	15
Totalt Lerum			138 777	22 634	17	162	1 176	21 458	94

Totalt Göteborg och Lerum			5 460 735	211 977	2 222	427	151 065	60 926	1 769
----------------------------------	--	--	------------------	----------------	--------------	------------	----------------	---------------	--------------

KÄVLINGE

Hofterup 17:150-175	Litorinavägen 78-103	1980/2022	61 375	1 868	-	26	-	1 868	-
Hofterup 17:2	Klubbhushsvägen 1, 3 och 5	1969/2022	3 167	1 393	-	3	-	1 393	-
Hofterup 17:8	Litorinavägen 2, 4, 6 och 128	1980/2021	10 618	5 244	-	6	-	5 244	-
Totalt Kävlinge			75 160	8 505	0	35	0	8 505	0

KUNGSBACKA

Alania 11	Storgatan 31, Vallgatan 6	1937/2008	42 097	1 997	17	3	1 147	850	-
Facklan 11	Södra Torggatan 13-17, Östergatan 3-5	2004	43 172	1 647	20	2	1 487	160	18
Hamnen 3	Nygatan 2	1980	5 197	500	-	4		500	-
Hamnen 5	Hamntorget 1	1991	9 135	717	-	5		717	-
Kungsbacka 2:1	Borgmästaregatan 5	1973/84/2002/08/20	869 115	41 343	-	140		41 343	-
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	48 166	1 994	32	0	1 994		33
Kolla 3:71	Gnejsvägen 20-24, Täljstensvägen 3, 5, Pimpstensvägen 4, 6	2021	101 400	3 229	54	1	3 227	2	12
Kolla 3:88	Ditoritvägen 2-6	2022	33 522	1 056	14	1	906	150	0
Kolla 5:15	Kollavarvsvägen 10-18	2012/2013/2017	33 952	1 673	0	4		1 673	0
Kolla 5:19	Gnejsvägen 51-57	2013	49 715	1 948	23	2	1 803	145	7
Kolla 5:20	Gnejsvägen 50-56, Rubinvägen 3-5, Spinellvägen 30-36	2013	123 660	4 211	57	0	4 211		14

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 **Fastighetsförteckning**
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

KUNGSBACKA

forts. Kungsbacka

Korpen 10	Guldgubbegatan 1, Drottninggatan 6	1962	63 663	4 795	63	5	4 476	319	75
Korpen 11	Drottninggatan 2+4	1960	56 413	4 001	67	1	3 998	3	42
Korpen 8	Guldgubbegatan 5	1961	47 921	3 745	51	11	3 495	250	52
Korpen 9	Guldgubbegatan 3	1963	90 548	6 801	110	9	6 737	64	59
Kungsbacka 4:71	Lantmannagatan	2005	29 934	3 739	-	1		3 739	0
Polstjärnan 1	Gullregnsvägen 1-47	1970/2019	350 602	16 718	225	34	16 338	380	399
S:t Gertrud 8	Storgatan 33-35, Vallgatan 1-3	1968	80 200	8 404	48	22	2 360	6 044	66
Söderbro 11	Södra Torggatan 16-18, Kyrkogatan 6	1976	Skolbyggnad	7 644	-	14		7 644	-
Södercentrum 1	Nygatan 10	1978/2009	Vårdenhet	4 974	-	6		4 974	0
Tölö 6:15	Tölövägen 25	2008	0	4 510	50	1	3 416	1 094	0
Valand 11	Myntmästaregatan 1	2022	227 600	10 519	87	36	5 762	4 757	87
Valand 13	Valands Promenad 2, Kungsgatan 2-4	2022	89 474	3 292	51	5	2 997	295	-
Valand 14	Majblommans plats	1940	1 265	330	-	1		330	-
Valand 4	Borgmästaregatan 8	1953/1999	10 988	2 319	-	6		2 319	-
Valand 7	Valands Promenad 3, Kungsgatan 6	2019	82 800	4 081	-	21		4 081	360
Varla 12:18	Östanvindsgatan 3-19	1971	80 678	5 324	68	10	5 143	181	100
Varla 12:20	Östanvindsgatan 21-47	1973	130 789	8 435	121	19	7 994	441	54
Varla 12:32	Stormgatan 4-38	1974	146 779	10 242	138	29	9 799	443	189
Varla 12:33	Stormgatan 40-72	1977	159 567	10 933	133	28	10 616	317	71
Varla 12:62	Östanvindsgatan 49-61	1974	55 661	3 671	48	33	3 459	212	54
Varla 12:66	Östanvindsgatan 63-79	1981	109 390	6 937	86	12	6 649	288	56
Varla 9:28	Bäckmans Gård 2-40	1987	63 007	3 569	50	2	3 559	10	62
Varla 9:29	Ivarsgårdsgatan 1-23, 2-50	1983	67 036	4 256	58	5	3 914	342	64
Varla 9:30	Ivarsgårdsgatan 25-47, 52-94	1984	70 738	4 009	56	2	3 996	13	63
Varla 9:31	Ivarsgårdsgatan 49-91	1987	53 116	3 096	44	2	3 086	10	41
Varla 9:32	Bäckmans Gård 68-76	1988	Vårdenhet	1 133	-	6		1 133	-
Varla 9:39,40,50	Bäckmans Gård 80-116, 120-132	1988/1989	106 081	6 423	86	5	6 236	187	142
Varla 9:44	Teknikgatan 2-10	1986	23 600	3 409	-	10		3 409	-
Varla 9:45	Teknikgatan 12-20	1990	34 400	4 172	-	10		4 172	-
Varla 9:46	Ivarsgårdsgatan 96-136	1986	43 421	2 336	32	0	2 336		38
Varla 9:47	Ivarsgårdsgatan 137-179	1986	70 042	3 919	55	1	3 914	5	58
Varla 9:48	Ivarsgårdsgatan 93-135	1987	54 328	3 096	44	2	3 086	10	56
Varla 9:49	Bäckmans Gård 42-64	1987	52 358	2 979	42	2	2 969	10	37
Varla 9:52	Nydalsgatan 1-12, 6-12, Boplatsgatan 1-5	1991	84 999	5 038	50	0	5 038		71
Varla 9:53	Boplatsgatan 15-18, Dragstedtskatan 1-4, Smeagatan 1-3	1992	103 515	5 402	54	0	5 402		62
Totalt Kungsbacka			4 142 146	257 742	2 292	515	163 302	94 440	2 523

Totalt koncernen inklusive 50% av Aranäs AB:s fastighetsbestånd			7 606 968	349 353	3 368	720	232 716	116 651	3 031
---	--	--	-----------	---------	-------	-----	---------	---------	-------

Totalt koncernen inklusive 50% av Aranäs AB:s fastighetsbestånd, exkl Barsebäck			7 531 808	340 848	3 368	685	232 716	108 146	3 031
---	--	--	-----------	---------	-------	-----	---------	---------	-------

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Styrelse Ernst Rosén AB



Reine Rosén
Styrelseordförande



Johan Rosén
Koncernchef



Per Rosén
Styrelseledamot



**Kamilla Kohn
Rådberg**
Styrelseledamot



Lars Thunberg
Styrelseledamot



Magnus Helgesson
Styrelseledamot

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

04

Finansiell redovisning

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Ernst Rosén AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. 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 349 400 kvadratmeter, varav 67 procent utgörs av 3 368 bostäder.

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

I Göteborg och Lerum förvaltas 42 fastigheter med en total yta om 212 000 kvm. Bostadsbeståndet består av 2 222 bostadshyresrätter med en total yta om 151 000 kvm. Hälften av lägenheterna är belägna i områdena Lunden, Kallebäck samt Krokslätt, och den andra hälften i stadsdelarna Annedal, Olivedal samt Vasastaden. I Lerum finns endast ett mindre antal lägenheter. Det kommersiella beståndet i Göteborg och Lerum består av 427 kommersiella lokaler med en total yta om 61 000 kvm. Utöver de kommersiella lokalerna tillhandahålls 1 769 parkeringsplatser i anslutning till fastigheterna.

Arbetet med att stamrenovera fastigheterna i beståndet i Göteborg har under 2024 återupptagits efter att ha varit pausat sedan 2022. Stamreovering pågår inom beståndet i stadsdelen Lunden och under året har arbete påbörjats i fastigheten på Danska vägen 80-82. Fastigheten rymmer 35 lägenheter och två lokaler och ett helhetsgrepp tas för att höja boendekvaliteten med fokus på hållbarheten. Arbetet beräknas vara slutfört under inledningen av 2025. Under hösten påbörjades takomläggning, fasadrenovering och fönsterbyte på fastigheten Redbergsvägen 22-42. Samtidigt installeras en solcellsanläggning och ventilationssystemet byts ut för att förbättra både energieffektiviteten och boendemiljön. Projektet beräknas pågå fram till slutet av 2025.

Under året har marken för fastigheten Göteborg Torp 24:6 förvärvat av Göteborgs kommun. Fastigheten har tidigare innehafts med tomtrett.

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 258 000 kvadratmeter, fördelade på 51 fastigheter. Markinnehavet i Aranäs, huvudsakligen strategiskt belägen råmark, omfattar cirka 800 000 kvadratmeter.

Aranäs är Kungälvskas största privata fastighetsägare och bostadsbeståndet omfattar 2 292 lägenheter. Lägenheterna är belägna i attraktiva och väletablerade områden i centrala Kungälv och är fullt uthyrda. Aranäs kommersiella lokaler är belägna i centrala Kungälv och omfattar drygt 95 000 kvadratmeter.

Fastigheten Kungälv 2:1, med Kungälvsmässans köpcentrum och intilliggande kontorsbyggnad, utgör cirka hälften av Aranäs kommersiella ytor. Efterfrågan på butikslokaler i Kungälvsmässan är likt tidigare år, dock har osäkerhet kring marknadsläget de senaste två åren resulterat i längre beslutsprocesser.

På Tingberget har nyproduktionen av kvarteret Tingshöjd fortsatt medan det i områdena Kolla Parkstad och Valand i dagsläget planeras för fortsatt nyproduktion. I början av 2025 inleddes försäljningen av de 84 bostadsrätterna i bostadsrättsföreningen Tingshöjd.

På grund av kraftigt ökade finansieringskostnader har Aranäs projektportfölj minskats vilket lett till olika kostnadsminskande åtgärder där personal sagts upp under 2024 och organisationen anpassats. Ett aktieägartillskott om 200 mkr, där respektive delägare har tillfört 100 mkr, har tillförts Aranäs för att stärka Aranäs finansiella position. I december 2024 fick Aranäs en ny verkställande direktör.

Det helägda dotterföretaget Näs Fabriker äger och förvaltar fastigheten Tollerad 5:1. I de kulturhistoriska byggnaderna på området äger och driver Näs Fabriker en framgångsrik hotell- och konferensanläggning med 81 hotellrum. Visionen är att göra området Näs Fabriker till en av Sveriges mest omtalade och uppskattade platser. Besöksmålet Näs Fabriker och de publika verksamheterna på området har haft ett bra år 2024, trots den pågående lågkonjunkturen som fortsatt har en påverkan på konsumtionsutrymme hos besökarna. Under året har investeringar

gjorts i bland annat ombyggnad av hotellverksamhetens storkök, tre nya konferenslokaler, 70 nya parkeringsplatser, en ny naturlekplats samt ett 70-tal nya sittplatser utomhus.

Efterfrågan för hotell- och restaurangverksamheten har likt 2023 påverkats av landets lågkonjunktur, dock endast marginellt jämfört med föregående år och det gäller både konferens- och privatsegmentet. Föregående års ombyggnad av Pannhuset Kafé och Krog har slagit väl ut vilket inneburit en positiv utveckling för restaurangverksamheten på destinationen. Under hösten 2024 blev ombyggnaden av hotellets storkök klar vilket även detta förväntas bidra till att ytterligare stärka Näs Fabrikers position som matdestination.

På området bedriver även ett 80-tal externa lokalhyresgäster verksamheter i ett flertal olika branscher. Trots det ekonomiska läget har uthyrningen av kontor och lokaler inte påverkats i någon större utsträckning och uthyrningsgraden är fortsatt hög.

Ernst Rosén AB är en av fem delägare med 20 procent vardera i Örgryte Bostadsaktiebolag som äger och förvaltar fastigheten på Prästgårdensängen i Göteborg. Under året har förberedande markarbeten inför kommande nyproduktion genomförts.

Planen är att etappvis addera 300–400 nya bostäder i Prästgårdensängen och samtidigt utveckla områdets serviceutbud, såsom butiker, restauranger och vårdinrättningar.

Under året har avtal tecknats om friköp av mark från Göteborgs stad.

Barsebäck Resort, bestående av Barsebäck 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 golffupplevelsen 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. Vid årsskiftet 2024/2025 inleddes förberedelserna för en renovering av restaurangköket vilken

01

Om Ernst Rosén

3	Det här är Ernst Rosén
4	Koncernens höjdpunkter
5	Finansiell översikt

02

Kärnverksamheten

7	VD har ordet
9	Omvärld och trender
10	Strategi och värdeskapande
12	Hållbarhetsramverk
13	Organisation
16	Kunder
22	Fastigheter

03

Koncernen

27	Intervju med koncernchef och CFO
29	Övriga bolag och verksamheter
34	Koncernens hållbarhetsrapport
40	Våra fastigheter
42	Fastighetsförteckning
45	Styrelsen

04

Finansiell redovisning

47	Förvaltningsberättelse
49	Koncernen
53	Moderföretaget
56	Tilläggsupplysningar
59	Noter
68	Underskrifter
69	Revisionsberättelse
71	Definitioner
71	Kontakt

Resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Koncernen					
Nettoomsättning	808 249	781 221	1 058 225	1 148 700	1 314 948
Resultat efter finansiella poster	61 730	80 648	138 079	64 259	260 528
Avkastning på eget kapital	7%	9%	15%	7%	32%
Soliditet	17%	17%	17%	17%	18%
Soliditet justerad	52%	51%	52%	53%	55%
Balansomslutning	5 429 753	5 463 091	5 477 203	5 445 234	4 938 932
Antal anställda	237	246	244	258	210
Moderföretaget					
Nettoomsättning	55 505	51 442	46 467	46 195	46 317
Resultat efter finansiella poster	70 812	9 394	143 797	18 395	-33 104
Avkastning på eget kapital	12%	2%	30%	5%	-
Soliditet	28%	26%	26%	19%	18%
Balansomslutning	2 130 177	2 153 886	2 099 618	2 204 749	1 995 227
Antal anställda	33	35	37	39	43

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 35.

beräknas vara färdigställd kommande vår.

I början av året upplöstes och likviderades bostadsrättsföreningen Ljungbacken och fem fastigheter förvärvades i samband med föreningens upplösning.

Vallda Golf & Country Club i Kungsbacka söder om Göteborg ingår i koncernen. Under året har stort fokus legat på att nå eftersträvad kvalitet på banan samt fortsatt utveckling av anläggningen. Vallda G&CC firade sitt 15 års-jubileum och under hösten tillträdde en ny verkställande direktör. Banan har under året inte uppnått eftersträvad kvalitet och en åtgärdsplan har initierats inför kommande säsong. Restaurangverksamheten har haft ett framgångsrikt första år som fullt integrerad med övrig verksamhet.

I koncernens övriga investeringar ingår ett ägande i Cliens Holding AB, moderbolag till Cliens kapitalförvaltning AB som är ett framgångsrikt svenskt fondbolag som bedriver fondförvaltning, samt ett ägande i CO: Nordic AB som bedriver utveckling av digitala produkter och tjänster kopplat till fastighetsutveckling.

Under året har det högre ränteläget fått genomslag i skuldportföljen men tack vare att arbete med räntederivat

som säkerställer räntenivåerna på en stor del av skuldportföljen minskas konsekvenserna av de högre räntenivåerna. Långsiktiga relationer med koncernens kreditgivare, i kombination med starka nyckeltal, har gjort att marknadsmässiga villkor på de refinansieringar som skett under året kunnat säkerställas. Koncernens belåningsgrad, 35 procent sett över hela portföljen, gör att koncernen står finansiellt stark även i tider av högre räntor. Koncernens räntetäckningsgrad är stark tack vare det goda kassaflödet från verksamheterna.

Ernst Rosén-koncernen är från och med 1 januari 2025 rapporteringsskyldiga i enlighet med CSRD, EUs direktiv om hållbarhetsrapportering, och under 2024 har arbetet fortsatt med att förbereda koncernen inför de nya rapporteringskraven. I februari 2025 informerade EU om förändringar i direktivet där antalet rapporteringsskyldiga företag föreslås minska väsentligt. Om förslaget blir antaget kommer Ernst Rosén-koncernen inte längre ingå i den grupp företag som är rapporteringsskyldiga från och med 2025. Koncernens arbete med hållbarhetsfrågor i verksamheten bedöms inte påverkas av ett förändrat rapporteringsdirektiv, se sidorna 34-39 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.

Fastighetsbeståndet i koncernen kan komma att påverkas på olika sätt av dagens finansiella situation med högre räntor och en försämrad ekonomi för hushållen. Bostadsmarknaden är dock stabil och efterfrågan på hyresbostäder är fortsatt mycket stor. Med en högre räntenivå bedöms hyresrätten bli mer attraktiv som boendeform då marknaden för nyproducerade bostadsrätter fortfarande är avvaktande och antalet byggstartar av hyresrätter är fortsatt låg. Konkurer i byggbranschen fortsatte under 2024 med över 2 000 konkurer, vilket är den högsta nivån sedan 1993. Under 2025 är förhoppningen en återhämtning i svensk ekonomi, drivet av framför allt inhemsk konsumtion, men också en förbättring av arbetsmarknaden, förutsatt att företagen vågar investera igen.

Vakansgraden på lokalsidan är fortsatt låg, men en större rörlighet på den bredare lokalmarknaden noteras. Osäkerhet 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 2024 har det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsbestånd ökat. Avkastningskraven för koncernens fastighetsslag har inte förändrats i någon större utsträckning jämfört med föregående år och ökningen av marknadsvärdet härrör främst från förbättrade driftnetton i fastighetsportföljen. Det sammantagna marknadsvärdet för koncernens fastigheter överstiger det bokförda värdet med god marginal och koncernen har en stark finansiell stabilitet.

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

I december 2024 tecknades avtal om förvärv av sex bostadsfastigheter i stadsdelen Lunden. Förvärvet sker i bolagsform och tillträdesdag är 2025-01-31. Fastigheterna ligger i nära anslutning till befintligt bestånd och förvaltas inom befintlig organisation.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Med ett lågt belånat fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltad med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operationella och strategiska risker som låga men inflations- och ränteutvecklingen under senaste åren har påverkat koncernen. För fastighetssektorn kom räntesänkningarna som en lättnad efter ett par år med stadigt högre räntekostnader och kreditmarginaler, samtidigt som bankerna ställde allt tuffare krav.

Koncernen har kunnat hantera denna period bra, givet dess starka finansiella position i form av en låg belåningsgrad, 35 procent, och en stark räntetäckningsgrad. 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. Hög säkringsgrad, 65 procent, i kombination med ett aktivt arbete med att effektivisera och se över kostnader är ytterligare faktorer som medför att koncernen klarar av perioder av turbulens och oro.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kronor	
Balanserade vinstmedel	493 821 013
Årets vinst	70 706 837
	564 527 85
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att till aktieägarna utdelas 133,33 kr per aktie, totalt	40 000 000
i ny räkning överförs	524 527 851
	564 527 851

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.

Koncernens resultaträkning

	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Hyresintäkter	1	596 268	562 809
Övrig nettoomsättning	2	211 981	218 412
Fastighetskostnader	3	-231 562	-217 231
Rörelsekostnader, övrig verksamhet		-186 077	-185 871
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-142 836	-136 776
Bruttoresultat		247 774	241 343
Fastighetsförsäljning		1 586	40 219
Administrationskostnader	4, 7	-107 769	-113 290
Övriga rörelseintäkter		25 503	17 644
Resultat från andelar i intresseföretag	8	3 961	4 578
Rörelseresultat	5	171 055	190 494
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar			
som är anläggningstillgångar	10	11 681	-536
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 725	9 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-131 731	-118 673
		-109 325	-109 846
Resultat efter finansiella poster		61 730	80 648
Bokslutsdispositioner	12	36 900	57 100
Resultat före skatt		98 630	137 748
Skatt på årets resultat	13	-14 904	-23 730
Årets resultat		83 726	114 018
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		41 404	57 308
Minoritetsintresse		42 322	56 710

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 **Koncernen**
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Koncernens balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	14	19 118	22 251
Andra immateriella tillgångar	15	36 756	30 918
		55 874	53 169
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16, 31	4 431 344	4 419 047
Inventarier	17	45 269	45 504
Pågående nyanläggningar	18	287 579	202 882
		4 764 192	4 667 433
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	21, 22	36 194	34 233
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	95 534	93 370
Andra långfristiga fordringar		2	104
		131 730	127 707
Summa anläggningstillgångar		4 951 796	4 848 309
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Varulager m.m.</i>			
Handelsvaror		5 949	5 293
		5 949	5 293
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 773	11 361
Fordringar hos koncernföretag		92 652	89 337
Aktuell skattefordran		2 384	0
Övriga fordringar		28 650	32 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	17 718	17 803
		154 177	151 242
<i>Kassa och bank</i>		317 831	458 247
Summa omsättningstillgångar		477 957	614 782
SUMMA TILLGÅNGAR		5 429 753	5 463 091

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	30 000	30 000
Annat eget kapital inklusive årets resultat		916 025	915 279
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		946 025	945 279
Minoritetsintresse		541	402
		946 566	945 681
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner	27	345	627
Uppskjuten skatteskuld		268 833	254 270
		269 178	254 897
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	28, 33	2 786 030	2 526 845
Övriga skulder		60 481	60 053
		2 846 511	2 586 898
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	28, 33	1 153 438	1 418 898
Leverantörsskulder		56 684	66 553
Aktuella skatteskulder		0	438
Övriga skulder		28 627	68 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	128 749	121 187
		1 367 498	1 675 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 429 753	5 463 091

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 **Koncernen**
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktiekapitel	Eget annat kap. inkl. årets res.	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	30 000	897 876	402	928 278
<i>Transaktioner med ägare:</i>				
Lämnad utdelning	0	-40 000	0	-40 000
Omräkningsdifferenser	0	95	0	-95
Uttag/insättning handelsbolag	0	0	-56 710	-56 710
Årets resultat	0	57 308	56 710	114 018
Utgående balans 2023-12-31	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

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 **Koncernen**
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Koncernens kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	171 055	190 494
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	157 057	149 382
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar m.m.	-14 877	-39 616
Resultat från intresseföretag	-1 961	-2 578
	311 274	297 682
Finansiella intäkter	21 092	16 661
Finansiella kostnader	-131 731	-118 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	200 635	195 670
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning av varulager m.m	-656	-333
Ökning av rörelsefordringar	-3 747	8 323
Minskning av rörelseskulder	-42 658	29 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten	153 574	233 044
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-243 013	-311 902
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4 660	252 024
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-1 548	-35 540
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	15 000
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-8 242	-10 016
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-248 143	-90 434

Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	25 428	29 082
Amortering av skuld	-31 275	-112 375
Utbetald utdelning	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 847	-123 293
Årets kassaflöde	-140 416	19 317
Likvida medel vid årets början	458 247	438 930
Likvida medel vid årets slut	317 831	458 247

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 **Koncernen**
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Hysesintäkter	1	55 505	51 442
Fastighetskostnader	3	-42 122	-40 538
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-5 198	-5 240
Bruttoresultat		8 185	5 664
Administrationskostnader	4, 7	-47 908	-52 380
Rörelseresultat	5, 6	-39 723	-46 716
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Resultat från andelar i intresseföretag	8	3 961	4 578
Resultat från andelar i koncernföretag	9	107 208	62 610
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	620	-13 077
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 861	26 806
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-26 115	-24 807
		110 535	56 110
Resultat efter finansiella poster		70 812	9 394
Bokslutsdispositioner	12	6 130	65 971
Resultat före skatt		76 942	75 365
Skatt på årets resultat	13	-6 235	-17 850
Årets resultat		70 707	57 515

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 **Moderföretaget**
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Moderföretagets balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16, 31	167 939	169 761
Inventarier	17	9 719	7 500
Pågående nyanläggningar	18	4 750	0
		182 408	177 261
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19, 20, 32	912 587	912 587
Andelar i intresseföretag	21, 22	36 194	34 233
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	39 750	39 130
Fordringar hos koncernföretag	24	477 615	479 058
		1 466 146	1 465 008
Summa anläggningstillgångar		1 648 554	1 642 269
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		178	20
Fordringar hos koncernföretag		232 793	159 978
Aktuell skattefordran		2 110	2 123
Övriga fordringar		29	1 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	2 732	3 448
		237 842	167 217
<i>Kassa och bank</i>		243 781	344 400
Summa omsättningstillgångar		481 623	511 617
SUMMA TILLGÅNGAR		2 130 177	2 153 886

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	26	30 000	30 000
Reservfond		6 000	6 000
		36 000	36 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	34	493 821	476 306
Årets resultat		70 707	57 515
		564 528	533 821
		600 528	569 821
<i>Avsättningar</i>	27		
Uppskjuten skatteskuld		141 761	135 527
		141 761	135 527
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	28, 33	515 898	508 161
Skulder till koncernföretag	29	127 492	158 259
Övriga skulder	28	15 500	15 500
		658 890	681 920
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	28, 33	158 161	217 398
Leverantörsskulder		5 062	7 578
Skulder till koncernföretag		548 045	523 595
Övriga skulder		2 166	3 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	15 564	14 839
		728 998	766 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 130 177	2 153 886

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 **Moderföretaget**
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Totalt
	Aktiekapitel	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående balans 2023-01-01	30 000	6 000	343 212	173 094	552 306
Överföring resultat föregående år			173 094	-173 094	0
Transaktioner med ägare:					
Lämnad utdelning	0	0	-40 000	0	-40 000
Årets resultat	0	0	0	57 515	57 515
Utgående balans 2023-12-31	30 000	6 000	476 306	57 515	569 821
Överföring resultat föregående år	0	0	57 515	-57 515	0
Transaktioner med ägare:					
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

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-39 723	-46 716
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 834	6 575
Resultat vid försäljning av anläggningstillgång	159	282
	-32 730	-39 859
Erhållen utdelning	2 000	2 000
Finansiella intäkter	8 056	5 668
Finansiella kostnader	-26 115	-24 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-48 789	-56 998
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	60 961	194 015
Minskning av rörelseskulder	-9 150	52 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 022	189 174
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 726	-14 595
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 585	1 620
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	-18 094
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 141	-31 069
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-51 500	-18 150
Utbetald utdelning	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-91 500	-58 180
Årets kassaflöde	-100 619	99 955
Likvida medel vid årets början	344 400	244 445
Likvida medel vid årets slut	243 781	344 400

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 **Moderföretaget**
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

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 boksluts-dispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncern-företagens 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 hänför sig till minoriteten återfinns på en separat rad i koncernens egna kapital.

Dagskursmetoden tillämpas för valutaomräkning av resultat- och balansräkningar i självständiga utlandsverksamheter.

Dagskursmetoden innebär att samtliga tillgångar, avsättningar och skulder omräknas till balansdagens kurs och att samtliga poster i resultaträkningen omräknas till genomsnittskurs. Uppkomna kursdifferenser förs direkt till eget kapital.

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken moderföretaget ingår är Ernst

Rosén Förvaltning AB (org.nr. 556380-8327) med säte i Göteborg. 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.

Hyresintäkter

Hyresintäkter bokförs i den period de avser. Hyresintäkterna 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, s.k. successiv vinstavräkning. Vid beräkningen av upparbetad vinst har färdigställandegraden beräknats som nedlagda utgifter per balansdagen i relation till de totalt beräknade utgifterna för att fullgöra uppdraget. Skillnaden mellan redovisad intäkt och fakturerade dellikvider redovisas i balansräkningen i posten "Upparbetad men ej fakturerad intäkt".

Låneutgifter

Låneutgifter för lånat kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Operationella leasingavtal

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

Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräknning 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

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 **Tilläggsupplysningar**
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

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

Omräkning av poster i utländsk valuta

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

Skatt

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas 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 hänförts till den kassagenererande enheten och sedan minskas det redovisade värdet på övriga tillgångar i proportion till det redovisade värdet för varje tillgång i enheten.

En redovisad nedskrivning av goodwill återförs i en senare period endast om nedskrivningen föranleddes av en särskild extern omständighet av ovanlig karaktär som inte förväntas upprepas och senare händelser har inträffat som upphäver verkningarna av denna omständighet.

Anskaffning som en del av ett rörelseförvärv

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

Efter det första redovisningstillfället redovisas immateriella tillgångar förvärvade i ett rörelseförvärv till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella

ackumulerade nedskrivningar på samma sätt som separat förvärvade immateriella tillgångar.

Anskaffning genom intern upparbetning

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

01

Om Ernst Rosén

3	Det här är Ernst Rosén
4	Koncernens höjdpunkter
5	Finansiell översikt

02

Kärnverksamheten

7	VD har ordet
9	Omvärld och trender
10	Strategi och värdeskapande
12	Hållbarhetsramverk
13	Organisation
16	Kunder
22	Fastigheter

03

Koncernen

27	Intervju med koncernchef och CFO
29	Övriga bolag och verksamheter
34	Koncernens hållbarhetsrapport
40	Våra fastigheter
42	Fastighetsförteckning
45	Styrelsen

04

Finansiell redovisning

47	Förvaltningsberättelse
49	Koncernen
53	Moderföretaget
56	<u>Tilläggsupplysningar</u>
59	Noter
68	Underskrifter
69	Revisionsberättelse
71	Definitioner
71	Kontakt

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

Finansiella instrument

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

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när 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 – 7,99 procent).

Värdering av pågående arbeten

Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Redovisningsprinciper – Moderföretaget

Andelar i koncern- och intresseföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelningar redovisas som intäkt, även om utdelningen avser ackumulerade vinster innan förvärvstidpunkten. Utdelningen redovisas i normalfallet när behörigt organ fattat beslut om den och den kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 **Tilläggsupplysningar**
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Noter

Not 1 Hyresintäkternas fördelning

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Bostäder	404 395	385 809	39 910	37 883
Kommersiella lokaler	191 873	177 000	15 595	13 559
	596 268	562 809	55 505	51 442

Not 2 Övrig nettoomsättning

Övrig nettoomsättning fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen	
	2024	2023
Hotell och konferensanläggning	131 633	129 515
Golfanläggning	80 348	88 897
	211 981	218 412

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Driftskostnader	-190 905	-162 535	-39 903	-37 148
Underhåll och reparation	-23 420	-37 193	-507	-1 677
Fastighetsskatt	-17 237	-17 503	-1 712	-1 713
	-231 562	-217 231	-42 122	-40 538

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Deloitte</i>				
Revisionsuppdraget	1 761	1 582	1 031	1 047
Övriga tjänster	0	30	0	30
	1 761	1 612	1 031	1 077
<i>PWC</i>				
Revisionsuppdraget	767	685	0	0
Övriga tjänster	246	70	0	0
	1 013	755	0	0

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2024		2023	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<i>Medelantalet anställda</i>				
Moderföretaget	33	48%	35	51%
Dotterföretag	204	56%	211	53%
Totalt koncernen	237	55%	246	53%

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelse och VD	17 175	16 237	9 071	9 078
Övriga anställda	107 456	108 416	20 260	19 722
	124 631	124 653	29 331	28 800
<i>Sociala avgifter och pensionskostnader</i>				
Pensionskostnader för styrelse och VD	4 846	4 054	2 811	2 323
Pensionskostnader övriga anställda	11 325	10 840	3 821	3 629
Övriga sociala kostnader	40 657	40 494	9 526	9 277
	56 828	55 388	16 158	15 229

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

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Andel män i styrelsen	69%	69%	83%	83%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	46%	42%	17%	17%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024	2023
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	2%	1%

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Byggnader	-140 596	-134 446	-5 198	-5 240
Inventarier	-10 924	-9 804	-1 636	-1 335
Goodwill	-3 132	-3 132	0	0
Varumärke	-2 405	-2 000	0	0
	-157 057	-149 382	-6 834	-6 575

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetskostnader	-142 836	-136 776	-5 198	-5 240
Rörelsekostnader, övrig verksamhet	-5 537	-5 132	0	0
Administrationskostnader	-8 684	-7 474	-1 636	-1 335
	-157 057	-149 382	-6 834	-6 575

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Årets resultatandel	3 961	4 578	3 961	4 578
	3 961	4 578	3 961	4 578

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Nedskrivning aktier	0	0	0	-5 150
Utdelning	0	0	42 000	25 000
Resultatandel från kommandit- och handelsbolag	0	0	65 208	42 760
	0	0	107 208	62 610

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	10 367	12 541	0	0
Nedskrivningar	-834	-13 077	0	-13 077
Återföring tidigare gjorda nedskrivningar	2 148	0	620	0
	11 681	-536	620	-13 077

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader lån fastigheter	-131 731	-118 673	-26 115	-24 807
	-131 731	-118 673	-26 115	-24 807

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	0	0	-32 298	-5 760
Erhållet koncernbidrag	36 900	57 100	38 428	71 731
	36 900	57 100	6 130	65 971

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 **Noter**
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	-141	269	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-14 763	-23 999	-6 235	-17 850
Summa redovisad skatt	-14 904	-23 730	-6 235	-17 850
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	98 630	137 748	76 942	75 365
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%):	20 318	28 376	15 850	15 525
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktigt intäkt	-1 632	-6 285	-9 595	-6 093
Minoritetens andel av skattepliktigt resultat i handelsbolag	-8 718	-11 682	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	4 325	15 599	2 651	9 476
Övriga skattemässiga justeringar	612	-2 278	-2 671	-1 058
Redovisad skatt	14 904	23 730	6 235	17 850
Effektiv skattesats	15,1%	17,2%	8,1%	23,7%

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	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 329	29 734	0	0
Årets anskaffningar	0	1 595	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 329	31 329	0	0
Ingående avskrivningar	-9 078	-5 946	0	0
Årets avskrivningar	-3 132	-3 132	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 211	-9 078	0	0
Utgående redovisat värde	19 118	22 251	0	0

Not 15 Andra immateriella tillgångar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Varumärke				
Ingående anskaffningsvärden	20 000	20 000	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 000	20 000	0	0
Ingående avskrivningar	-6 000	-4 000	0	0
Årets avskrivningar	-2 000	-2 000	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 000	-6 000	0	0
Utgående redovisat värde	12 000	14 000	0	0
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten				
Ingående anskaffningsvärden	18 571	10 150	0	0
Årets anskaffningar	8 244	8 421	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 815	18 571	0	0
Ingående avskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	-405	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-405	0	0	0
Ingående nedskrivningar	-1 653	0	0	0
Årets nedskrivningar	0	-1 653	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 653	-1 653	0	0
Utgående redovisat värde	24 756	16 918	0	0

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Not 16 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 769 386	5 272 173	253 761	240 943
Årets anskaffningar	84 194	95 880	3 376	10 569
Försäljningar/utrangeringar	-11 129	-217 621	0	0
Omklassificeringar	77 119	618 954	0	2 249
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 919 570	5 769 386	257 137	253 761
Ingående avskrivningar	-1 335 822	-1 203 009	-84 000	-78 760
Försäljningar/utrangeringar	2 709	1 633	0	0
Årets avskrivningar	-140 596	-134 446	-5 198	-5 240
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 473 709	-1 335 822	-89 198	-84 000
Ingående uppskrivningar	5 850	5 850	0	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	5 850	5 850	0	0
Ingående nedskrivningar	-20 367	-28 093	0	0
Återföring nedskrivningar	0	7 726	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 367	-20 367	0	0
Utgående redovisat värde	4 431 344	4 419 047	167 939	169 761
Redovisat värde	4 431 344	4 419 047	167 939	169 761
Verkligt värde	11 415 522	10 947 745	1 132 972	1 079 476

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 procent - 7,99 procent. I verkligt värde ingår de fastigheter som ej värderats enligt avkastningsmetod till bokfört värde.

Not 17 Inventarier

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	149 536	146 607	14 967	16 171
Årets anskaffningar	12 715	9 068	5 601	4 049
Omklassificeringar	0	4 937	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-5 611	-11 076	-3 955	-5 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 640	149 536	16 613	14 967
Ingående avskrivningar	-104 032	-102 810	-7 467	-9 484
Försäljningar/utrangeringar	3 585	8 582	2 209	3 352
Årets avskrivningar	-10 924	-9 804	-1 636	-1 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-111 371	-104 032	-6 894	-7 467
Utgående redovisat värde	45 269	45 504	9 719	7 500

Not 18 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	202 882	619 816	0	2 273
Omklassificeringar	-77 119	-623 891	0	-2 273
Investeringar	161 816	206 957	4 750	0
Redovisat värde vid periodens slut	287 579	202 882	4 750	0

Not 19 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	976 717	972 417
Årets anskaffningar/ aktieägartillskott	0	4 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	976 717	976 717
Ingående nedskrivningar	-64 130	-58 980
Årets nedskrivningar	0	-5 150
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-64 130	-64 130
Utgående redovisat värde	912 587	912 587

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Not 20 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Säte	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Ernst Rosén Alingsås Lerum AB	556321-5762	Göteborg	100%	100%	10 000	90 052
Nääs Fabriker AB	556101-8259	Göteborg	100%	100%	4 000	183 090
Nääs Fabriker Hotell och Restaurang AB	556852-8888	Göteborg				
Ernst Rosén Invest AB	556336-1053	Göteborg	100%	100%	1 000	197 300
Rosén Bizznizz AB	556433-1485	Göteborg				
California Rosen Inc		San Diego, USA				
Ernst Rosén Fastighetsprodukter AB (51%)	559291-4476	Göteborg				
Co:Nordic AB (80%)	559291-4385	Göteborg				
Ernst Rosén Fastighets AB	556669-0409	Göteborg	100%	100%	1 000	336 675
Ernst Rosén Holding AB	556789-7722	Göteborg				
Ernst Rosén Partner AB	556789-7730	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1	556971-3307	Göteborg				
Fästningsverket AB	556971-3315	Göteborg				
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3	556960-6360	Göteborg				
Fastighetsaktiebolaget Truten	556347-9293	Göteborg				
Dergården 1:251 AB	559065-1567	Lerum				
Dergården 15:1 AB	559065-1625	Lerum				
Barsebäcks Golf & Country Club AB	556047-3125	Löddeköpinge				
Järavallens Conference & Country Club AB	556302-3281	Löddeköpinge				
Aranäs AB (50%)	559001-9609	Kungsbacka				
Ernst Rosén Värdepapper AB	556692-0806	Göteborg	100%	100%	1 000	101 100
Deer Mountain Golf AB	556705-6980	Göteborg				
Vallda Golf AB	556706-1188	Göteborg				
Vallda Restaurang AB (75%)	559286-9332	Göteborg				
Två in Restaurang & Catering AB	556853-7798	Kungsbacka				
Ernst Rosén Projektutveckling AB	556876-4525	Göteborg	100%	100%	500	1 200
Ernst Rosén Bredband AB	556954-8091	Göteborg	100%	100%	500	3 050
Markgruppen Rosén AB	556422-9184	Göteborg	100%	100%	100	120
Andel i kommandit- och handelsbolag						0
						912 587

Konsoliderade kommandit- och handelsbolag i koncernen

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

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Not 21 Andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 233	31 655	34 233	31 655
Ägaruttag	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Årets resultatandel	3 961	4 578	3 961	4 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 194	34 233	36 194	34 233
Utgående redovisat värde	36 194	34 233	36 194	34 233

Not 22 Specifikation av andelar i intresseföretag

	Org.nr.	Kapitalandel	Bokfört värde koncernen	Bokfört värde moderbolaget
Örgryte Bostadsaktiebolag & Co Kommanditbolag	957200-8887	20%	36 194	36 194
			36 194	36 194

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	127 987	103 856	72 218	54 124
Årets anskaffningar	1 875	35 540	0	18 094
Försäljningar	-240	-11 409	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	129 622	127 987	72 218	72 218
Ingående nedskrivningar	-34 617	-23 192	-33 088	-20 011
Årets nedskrivningar	-1 619	-13 077	0	-13 077
Återförda nedskrivningar	2 148	1 652	620	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-34 088	-34 617	-32 468	-33 088
Utgående redovisat värde	95 534	93 370	39 750	39 130

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0	479 058	497 080
Amorteringar, avgående fordringar	0	0	-1 443	-22
Utgående redovisat värde	0	0	477 615	479 058

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	9 581	10 082	30	571
Förutbetalda kostnader	8 137	7 721	2 702	2 877
	17 718	17 803	2 732	3 448

Not 26 Antal aktier

	2024-12-31 Kvotvärde	2023-12-31 Kvotvärde	2024-12-31 Antal	2023-12-31 Antal
Aktier	100	100	300 000	300 000
	100	100	300 000	300 000

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Not 27 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
<i>Pensioner och liknande förpliktelser</i>				
Belopp vid årets ingång	127	512	0	0
Under året ianspråktaga belopp	-127	-385	0	0
	0	127	0	0
<i>Uppskjuten skatteskuld</i>				
Belopp vid årets ingång	290 331	256 482	147 600	122 293
Årets avsättningar	15 251	35 830	2 929	25 307
Under året återförda belopp	-6 153	-1 981	-4 920	0
	299 429	290 331	145 609	147 600
<i>Uppskjuten skattefordran</i>				
Belopp vid årets ingång	-36 061	-24 489	-12 073	-4 616
Årets avsättningar	-9 639	-13 594	0	-8 400
Under året återförda belopp	15 104	2 022	8 225	943
	-30 596	-36 061	-3 848	-12 073
<i>Övriga avsättningar</i>				
Belopp vid årets ingång	500	0	0	0
Årets avsättningar	0	500	0	0
Under året återförda belopp	-155	0	0	0
	345	500	0	0

Not 28 Långfristiga skulder

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder				
<i>Kortfristiga skulder</i>				
Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 153 438	1 418 898	158 161	217 398
	1 153 438	1 418 898	158 161	217 398
<i>Långfristiga skulder</i>				
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	2 786 030	2 526 845	515 898	508 161
	2 786 030	2 526 845	515 898	508 161
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Övriga skulder	60 481	60 053	15 500	15 500
	60 481	60 053	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 1 153 (1 419) Mkr och i moderföretaget till 158 (217) Mkr. Planerad amortering uppgår till 1 mkr då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid
Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 1,85 år (1,72 år)

Genomsnittlig räntebindningstid
Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,56 år (3,55 år)

Genomsnittsränta
Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 3,12 procent (3,33 procent).
Koncernens snittränta under 2024 uppgår till 3,23 procent (3,45 procent).

01

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

02

- Kärnverksamheten
- 7 VD har ordet
 - 9 Omvärld och trender
 - 10 Strategi och värdeskapande
 - 12 Hållbarhetsramverk
 - 13 Organisation
 - 16 Kunder
 - 22 Fastigheter

03

- Koncernen
- 27 Intervju med koncernchef och CFO
 - 29 Övriga bolag och verksamheter
 - 34 Koncernens hållbarhetsrapport
 - 40 Våra fastigheter
 - 42 Fastighetsförteckning
 - 45 Styrelsen

04

- Finansiell redovisning
- 47 Förvaltningsberättelse
 - 49 Koncernen
 - 53 Moderföretaget
 - 56 Tilläggsupplysningar
 - 59 Noter
 - 68 Underskrifter
 - 69 Revisionsberättelse
 - 71 Definitioner
 - 71 Kontakt

Not 29 Långfristiga skulder koncernföretag

Skulden avser negativt eget kapital i handels- och kommanditbolag.

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna personalkostnader	29 304	29 084	8 597	8 401
Upplupna räntekostnader	9 876	10 928	738	0
Förutbetalda hyresintäkter	65 954	63 169	4 298	5 160
Övriga poster	23 615	18 006	1 931	1 278
	128 749	121 187	15 564	14 839

Not 31 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:				
Fastighetsinteckningar i egen fastighet eller i handels- och kommanditbolags fastighet	4 044 847	4 034 392	695 355	768 605
	4 044 847	4 034 392	695 355	768 605
Säkerheter ställda för annat:				
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	0	102	0	0
	0	102	0	0
Summa ställda säkerheter	4 044 847	4 034 494	695 355	768 605

Not 32 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ansvar som bolagsman för handels- och kommanditbolags skulder	0	0	1 555 548	1 537 909
	0	0	1 555 548	1 537 909

Not 33 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen har ingått räntederivatavtal i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Nominellt belopp för koncernen är 2 640 Mkr (2 470 Mkr) och för moderföretaget 1 410 Mkr (1 410 Mkr). Övervärden på derivatinstrumenten uppgick per balansdagen till 74 Mkr (74 Mkr) för koncernen och 42 Mkr (40 Mkr) för moderföretaget.

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

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

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 **Noter**
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Not 34 Disposition av vinst

	2024-12-31	2023-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	493 821	476 306
Årets vinst	70 707	57 515
	564 528	533 821
disponeras så att		
till aktieägare utdelas (133,33 kronor per aktie)	40 000	40 000
i ny räkning överföres	524 528	493 821
	564 528	533 821

Not 35 Nyckeltalsdefinitioner

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

Not 36 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 31 januari 2025 tillträdde 6 st bostadsfastigheter i stadsdelen Lunden i Göteborg i enlighet med förvärvsavtal som tecknades i slutet av 2024. Fastigheterna ligger i nära anslutning till befintligt fastighetsbestånd och förvaltas inom nuvarande organisation.

Ernst Rosén-koncernen är från och med 1 januari 2025 rapporteringsskyldiga i enlighet med CSRD, EUs direktiv om hållbarhetsrapportering. I februari 2025 informerade EU om förändringar i direktivet där antalet rapporteringsskyldiga företag föreslås minska väsentligt. Om förslaget blir antaget kommer Ernst Rosén-koncernen inte längre ingå i den grupp företag som är rapporteringsskyldiga från och med 2025. Koncernens arbete med hållbarhetsfrågor i verksamheten bedöms dock inte påverkas nämnvärt av ett förändrat rapporteringsdirektiv.

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

Underskrifter

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Reine Rosén
Ordförande

Linda Pettersson
Verkställande direktör

Magnus Helgesson

Kamilla Kohn Rådberg

Johan Rosén

Per Rosén

Lars Thunberg

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

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 **Underskrifter**
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

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 2024-01-01 – 2024-12-31. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 46-68 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 2024 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 1-45 samt 71. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig

utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 **Revisionsberättelse**
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

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 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Signerat enligt dag som framgår av vår elektroniska underskrift Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 Definitioner
- 71 Kontakt

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.
Omslag: Gyllensvärd & Co

01

Om Ernst Rosén

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

02

Kärnverksamheten

- 7 VD har ordet
- 9 Omvärld och trender
- 10 Strategi och värdeskapande
- 12 Hållbarhetsramverk
- 13 Organisation
- 16 Kunder
- 22 Fastigheter

03

Koncernen

- 27 Intervju med koncernchef och CFO
- 29 Övriga bolag och verksamheter
- 34 Koncernens hållbarhetsrapport
- 40 Våra fastigheter
- 42 Fastighetsförteckning
- 45 Styrelsen

04

Finansiell redovisning

- 47 Förvaltningsberättelse
- 49 Koncernen
- 53 Moderföretaget
- 56 Tilläggsupplysningar
- 59 Noter
- 68 Underskrifter
- 69 Revisionsberättelse
- 71 **Definitioner**
- 71 **Kontakt**

Box 135, SE - 401 22 Göteborg | **BESÖKSADRESS** Stampgatan 20

TELEFON 031-80 60 80 | **E-POST** info@ernstrosen.se

www.ernstrosen.se