20220629198337

Styrelsen för

Flodén Byggnadspartners AB

Org nr 559113-9703

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2021 -01-01 - 2021-12-31

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman 2022-06-03
Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.
2022-06-03

Annika Ahl Åkesson
Flodén Byggnadspartners AB

20220629198338

Styrelsen för Flodén Byggnadspartners AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger samtliga aktier i Flodén Byggnads AB.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Ägarförhållanden

Flodén Byggnadspartners AB ägs till 61 % av Ernst Rosén AB, org.nr. 556190-8772, till 11 % av Ringsökalven AB, org.nr. 556989-0261, samt 28 % av 9 privatpersoner som är anställda i Flodén Byggnads AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**	**2017**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	73 883	14 082	12 103	8 132	-400
Balansomslutning	95 836	37 690	32 773	29 049	20 050
Eget kapital	77 795	16 841	12 735	9 882	1 750
Soliditet (%)	81	45	39	34	9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50 065	2 709 458	14 081 749	**16 841 272**
Fondemission	5 035	-5 035		**0**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		14 081 749	-14 081 749	**0**
Utdelning		-10 996 250		**-10 996 250**
Inlösen aktier	-1 100	-1 931 997		**-1 933 097**
Årets resultat			73 882 844	**73 882 844**
Belopp vid årets utgång	**54 000**	**3 857 925**	**73 882 844**	**77 794 769**

20220629198 39

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 857 925
årets vinst	73 882 844
	77 740 769

disponeras så att	
till aktieägare utdelas (1 236,50 kronor per aktie)	57 536 818
i ny räkning överföres	20 203 951
	77 740 769

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

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.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-390 823	-118 251
		-390 823	**-118 251**
Rörelseresultat	2, 3	**-390 823**	**-118 251**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	75 000 000	15 000 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-726 333	-800 000
		74 273 667	**14 200 000**
Resultat efter finansiella poster		**73 882 844**	**14 081 749**
Resultat före skatt		**73 882 844**	**14 081 749**
Årets resultat		**73 882 844**	**14 081 749**

20220629198340

20220629198411

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	20 000 000	20 000 000
		20 000 000	**20 000 000**
Summa anläggningstillgångar		**20 000 000**	**20 000 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		75 000 000	15 000 000
		75 000 000	**15 000 000**
Kassa och bank		835 627	2 689 546
Summa omsättningstillgångar		**75 835 627**	**17 689 546**
SUMMA TILLGÅNGAR		**95 835 627**	**37 689 546**

20220629198442

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		54 000	50 065
		54 000	**50 065**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		3 857 925	2 709 457
Årets resultat		73 882 844	14 081 749
		77 740 769	**16 791 206**
Summa eget kapital		**77 794 769**	**16 841 271**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	8	17 000 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		**17 000 000**	**20 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		744 608	818 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		296 250	30 000
Summa kortfristiga skulder		**1 040 858**	**848 275**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**95 835 627**	**37 689 546**

20220629191843

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar och skulder
Om inget annat anges värderas fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga skulder värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget Ernst Rosén Förvaltning AB, organisationsnummer 556380-8327 med säte i Göteborg upprättar koncernredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Arvode till revisorer

	2021	2020
Deliotte AB		
Revisionsuppdrag	15 000	15 000
	15 000	**15 000**

Not 3 Anställda och personalkostnader
Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2021	2020
Erhållna utdelningar	75 000 000	15 000 000
	75 000 000	**15 000 000**

20220529198344

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 000 000	20 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 000 000**	**20 000 000**
Utgående redovisat värde	**20 000 000**	**20 000 000**

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Flodén Byggnads AB	100%	100%	500	20 000 000
				20 000 000

	Org.nr	Säte
Flodén Byggnads AB	556080-7389	Göteborg

Not 7 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot-värde
Antal aktier	46 532	1,16
	46 532	

Verifikat

Titel: Årsredovisning 2021 Flodén Byggnadspartners AB

ID: 9034cb80-d774-11ec-b6e1-bba6547e0086

Status: Signerat av alla

Skapat: 2022-05-19

20220629198 45

Underskrifter

Annika Ahl Åkesson
annika.ahlakesson@ernstrosen.se
Signerat: 2022-05-19 15:11 BankID 196501071945, ANNIKA AHL ÅKESSON

Per Rosén
per.rosen@ernstrosen.se
Signerat: 2022-05-19 20:35 BankID 198106074977, PER ROSÉN

Lars Thunberg
lars.thunberg@wistrand.se
Signerat: 2022-05-20 08:30 BankID 197011144859, Lars Thunberg

Peter Gustafsson
peter.gustafsson@flodens.se
Signerat: 2022-05-20 08:53 BankID 197312074631, John Peter Gustaf Gustafsson

Jens Rasmusson
jens.rasmusson@flodens.se
Signerat: 2022-05-20 13:34 BankID 197404054996, JENS RASMUSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Flodén Byggnadspartners AB årsredovisning 2021.pdf	92.7 kB	878d 23bb 173e d667 47b1 624e a8d9 e8c0 bf60 ec12 52d7 420e daeb eef7 37e1 5d34

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2022-05-19	15:10	Skapat | Annika Ahl Åkesson, Ernst Rosén AB 5561908772. IP: 80.252.215.50
2022-05-19	15:11	Signerat | Annika Ahl Åkesson Genomfört med: BankID av ANNIKA AHL ÅKESSON, 196501071945. IP: 80.252.215.50
2022-05-19	20:35	Signerat | Per Rosén Genomfört med: BankID av PER ROSÉN, 198106074977. IP: 90.235.1.166
2022-05-20	08:30	Signerat | Lars Thunberg Genomfört med: BankID av Lars Thunberg, 197011144859. IP: 213.132.109.180

Händelser

2022-05-20	08:53	Signerat | Peter Gustafsson Genomfört med: BankID av John Peter Gustaf Gustafsson, 197312074631. IP: 212.37.1.129
2022-05-20	13:34	Signerat | Jens Rasmusson Genomfört med: BankID av JENS RASMUSSON, 197404054996. IP: 213.136.55.250

20220629198446

Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.15

20220629193847

Not 8 Långfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skuld till koncernbolag	17 000 000	20 000 000
	17 000 000	**20 000 000**

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Den 12 april 2022 tecknades avtal om försäljning av samtiga aktier i bolaget. Tillträde sker den 1 juli 2022.

Göteborg den 19 maj 2022

Per Rosén
Ordförande

Annika Ahl Åkesson

Jens Rasmusson

Lars Thunberg

Peter Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-20

Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

20220629198848

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Flodén Byggnadspartners AB
organisationsnummer 559113-9703

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Flodén Byggnadspartners AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Flodén Byggnadspartners ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Flodén Byggnadspartners AB 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 ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 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 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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen

20220629190849

återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Flodén Byggnadspartners AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Flodén Byggnadspartners AB 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets 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 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.

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 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.

Göteborg den 20 maj 2022

Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

20221027204l5

Årsredovisning och koncernredovisning

Ernst Rosén Förvaltning AB

Org.nr 556380-8327

Räkenskapsår 2021-01-01 - 2021-12-31

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

Ernst Rosén Förvaltning AB
556380-8327

20221027204l6

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen för Ernst Rosén Förvaltning AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Rapport över förändringar i eget kapital	9
Kassaflödesanalys	10
Moderföretaget	
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Rapport över förändringar i eget kapital	13
Kassaflödesanalys	14
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	15
Noter	20

Styrelsens säte: Göteborg
Företagets redovisningsvaluta: svenska kronor (SEK).
Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

20221027204417

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ernst Rosén Förvaltning AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Ernst Rosén Förvaltning AB ägs av Reine Rosén, Gunilla Berglie, Johan Rosén och Per Rosén.

Allmänt om verksamheten i koncernen och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ernst Rosén Förvaltning AB är moderföretag i en koncern vars huvudsakliga verksamhet utgörs av fastighetsförvaltning. Förvaltningsverksamheten bedrivs i dotterföretaget Ernst Rosén AB med fastighetsförvaltande dotterföretag. Koncernens fastigheter är belägna i Göteborg, Lerum, Kungsbacka och Tollered.
Fastighetsbeståndet i koncernen omfattar totalt 331 800 kvm, varav 68% utgörs av 3 251 bostäder.
Ernst Rosén koncernen bygger och förvaltar sina fastigheter, vilket ger kontinuitet och långsiktighet. Med en långsiktig planering för att förbättra boendet och verksamheter som bedrivs i koncernens lokaler genomförs en kontinuerlig förädling av fastighetsbeståndet.
Verksamheten präglades under hösten 2021 av konsekvenserna av den explosionen som skedde 28 september i fastigheten på Övre Husargatan i Göteborg. Tre uppgångar fick omfattande skador och ett stort antal lägenheter blev obeboeliga med stort sanerings- och renoveringsbehov. Återuppbyggnadsarbetet startade omedelbart och beräknas vara färdigställt i slutet av 2022. Inga väsentliga ekonomiska effekter har uppstått på grund av skadan, tack vare fullvärdesförsäkrad fastighet och lågt bokförda värden på skadade tillgångar.
Under 2021 har renoverings- och underhållsprojekt pågått inom fastighetsförvaltningen i enlighet med lagd planering. Renoveringen av koncernens fastigheter i stadsdelen Lunden i Göteborg har fortsatt och projektet med att byta fönster, tak och balkonger på ett antal fastigheter i Annedal i Göteborg avslutas i början av 2022.
Påbyggnaden och renoveringen av Jungmansgatan 31-33 i Göteborg, en fastighet byggd 1973, har pågått under hela 2021 och kommer att slutföras löpande under 2022. Fastigheten byggs på med två våningar innehållande 38 nya lägenheter och 112 lägenheter får sina badrum renoverade. Fönster byts ut, balkonger och fasad renoveras och en helt ny gård skapas. Projektet beräknas vara klart i slutet av år 2022 och byggs i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Projektet har finansierats med koncernens första gröna banklån.
Totalrenoveringen av fastigheten på Platågatan i Göteborg har slutförts under 2021. Fastigheten har efter ombyggnation gått från nio till 22 lägenheter.

Under året har marken för fastigheten Vasastaden 22:20 i Göteborg förvärvats från Göteborgs kommun. Fastigheten har tidigare innehafts med tomträtt. Försäljning har även skett av en mindre fastighet i Lerum.

20221027204 18

Byggnationen av bostadsrättsföreningen Oscars på Marstrand inleddes under våren 2021 med förberedande markarbeten och efter sommaren inleddes byggnationen av de 22 bostadsrätterna som fördelar sig på sex olika byggnader. Försäljningen av bostadsrätterna inleddes under april 2021 och samtliga såldes inom ett par veckor. Ernst Rosén koncernen har ägt fastigheten sedan 2004 och har sedan dess uthålligt arbetat för att kunna förverkliga bostäder på fastigheten.

Aranäs AB som till hälften ägs av Ernst Rosén-koncernen och äger, utvecklar och förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungsbacka. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 245 000 kvm, fördelade på 48 fastigheter. Aranäs är Kungsbackas största privata fastighetsägare och bostadsbeståndet omfattar 2 135 lägenheter och de kommersiella ytorna uppgår till drygt 91 000 kvm där Kungsmässan Köpcentrum, med intilliggande kontorsbyggnad, utgör närmare hälften av ytan. I kvarteret Valand i centrala Kungsbacka planerar och projekterar Aranäs för att bygga moderna bostads- och kontorsfastigheter med inslag av butiker. Området kommer att innehålla ca 300 lägenheter, cirka 13 000 kvm handels- och kontorsyta samt ett parkeringshus.

Koncernföretaget Nääs Fabriker äger och förvaltar fastigheten Tollered 5:1. I de kulturhistoriska byggnaderna bedriver ett 80-tal lokalhyresgäster verksamheter i ett flertal olika branscher. På området äger och driver Nääs Fabriker även en omfattande hotell- och konferensanläggning. Hotell- och konferensanläggningen omfattar 81 hotellrum samt konferens- och kontorsytor. Verksamhetsåret har präglats av pandemin och de restriktioner som gällt vilket påverkat besöksnäringen och framför allt konferensverksamheten generellt. Nääs Fabriker har dock med sitt geografiska läge och utbud av aktiviteter ändå varit en populär plats att besöka under pandemin.

Dotterföretaget Ernst Rosén AB äger 61% av Flodén Byggnads AB som leder och genomför byggentreprenader i Göteborgsregionen. Flodéns har under de senaste åren haft en stark utveckling med en ökande omsättning och god lönsamhet och bolaget sysselsätter idag 70 medarbetare. Under året har Flodéns haft en fortsatt stark orderingång och ett starkt rörelseresultat. Under 2021 färdigställde och levererade Flodéns entreprenader i form av nybyggnationer av skolor och bostäder, ombyggnationer av offentliga fastigheter samt renovering av 500 lägenheter till ett värde överstigande en miljard kronor. Åtta av nio projekt levererades med noll fel vid slutbesiktningen. Under 2021 utökades Ernst Roséns ägarandel till 61% och har under inledningen av 2022 utökats ytterligare till 66%.

Dotterföretaget Ernst Rosén AB äger 20% av Örgryte Bostadsaktiebolag som äger och förvaltar fastigheten på Prästgårdsängen i Göteborg. Ett omfattande stamrenoveringsprojekt som pågått sedan 2017 har slutförts under 2021 och samtliga 434 lägenheter är nu stamrenoverade. I april 2021 meddelade Mark- och Miljööverdomstolen att de fastställer Göteborgs kommunfullmäktiges beslut från 2018 att anta en ny detaljplan för Prästgårdängen. Prästgårdsängen planeras bli både ett tätare och öppnare område och omkring 440 bostäder kommer att tillkomma. I planerna för Prästgårdsängens utveckling ingår, förutom bostäder, bland annat ett nytt torg och en rad publika verksamheter längs med Danska Vägen.

20221027204419

Barsebäck Resort, bestående av Barsebäcks Golf & Country Club AB och Järavallens Conference & Country Club AB, förvärvades av Ernst Rosén koncernen i slutet av 2020 och under 2021 har ett omfattande förändringsarbete genomförts för att höja standarden på anläggningen. Barsebäck Resort består av två 18-hålsbanor, en 9-håls korthålsbana samt en hotell- och konferensanläggning. Kvaliteten på golfbanan har under året höjts och klubbhus samt övningsområdet har genomgått en omfattande renovering. Hotellanläggningens 36 rum har renoverats och renoveringen av anläggningens radhus pågår och beräknas vara klart till säsongsstart 2022. Barsebäcks golfbana är en av de mer kända i Sverige och flera internationella stortävlingar har arrangerats på banan, bland annat Scandinavian Masters och Solheim Cup.

I koncernen ingår Vallda Golf & Country Club i Kungsbacka söder om Göteborg. Vallda Golf & Country Club var i juni 2021 värdbana för Europatourtävlingen Scandinavian Mixed. Scandinavian Mixed är den första professionella golftävlingen där kvinnor och män spelar om samma trofé och prispengar.

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.

Resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Koncernen				
Nettoomsättning	1 148 700	1 314 948	1 319 951	1 032 244
Resultat efter finansiella poster	61 973	258 217	151 867	110 736
Avkastning på eget kapital	7%	32%	23%	20%
Soliditet	16%	18%	15%	14%
Soliditet justerad	61%	63%	64%	64%
Moderföretaget				
Resultat efter finansiella poster	91 004	85 351	122 563	28 000
Soliditet	34%	41%	29%	23%
Balansomslutning	141 270	140 420	140 599	140 352

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 34.

20221027204420

Förväntad framtida utveckling samt risker och osäkerhetsfaktorer

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

Under 2021 har det bedömda marknadsvärdet för koncernens fastighetsbestånd ökat. Följaktligen överstiger fortsatt det sammantagna marknadsvärdet 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 både genom nybyggnation samt genom strategiska förvärv av fastigheter som kompletterar det befintliga beståndet.

Med ett lågt belånat fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltat med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operationella och strategiska risker som låga men att den förändrade bilden kring inflation och räntors utveckling följs noga.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kronor

Balanserade vinstmedel	21 879 575
Årets vinst	26 388 774
	48 268 349
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
till aktieägarna utdelas 8 000 kr per aktie, totalt	40 000 000
i ny räkning överförs	8 268 349
	48 268 349

För ytterligare information om koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisar vi till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

20221027204721

Koncernens resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Hyresintäkter	1	475 129	495 762
Övrig nettoomsättning	2	673 571	819 186
Fastighetskostnader	3	-203 286	-215 009
Rörelsekostnader, övrig verksamhet	7	-562 376	-684 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-107 629	-100 591
Bruttoresultat		**275 409**	**314 721**
Fastighetsförsäljning		1 995	0
Administrationskostnader	4,7	-180 840	-178 335
Övriga rörelseintäkter		8 088	4 697
Resultat från andelar i intresseföretag	8	3 932	2 846
Rörelseresultat	*5*	**108 584**	**143 929**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	0	138 442
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	8 241	35 168
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		239	460
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-55 091	-59 782
		-46 611	**114 288**
Resultat efter finansiella poster		**61 973**	**258 217**
Skatt på årets resultat	13	-23 056	-17 378
Årets resultat		**38 917**	**240 839**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		**23 034**	**223 182**
Minoritetsintresse		**15 883**	**17 657**

20221027220422

Koncernens balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	14	26 761	29 734
Andra immateriella tillgångar	15	21 742	20 000
		48 503	**49 734**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16,30	3 639 421	3 348 693
Inventarier	17	46 437	32 806
Pågående nyanläggningar	18	749 387	404 730
		4 435 245	**3 786 229**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	21,22	27 430	23 498
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	46 322	231 546
Andra långfristiga fordringar		414	499
		74 166	**255 543**
Summa anläggningstillgångar		**4 557 914**	**4 091 506**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Handelsvaror		4 176	2 103
		4 176	**2 103**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		105 636	71 942
Övriga fordringar		36 058	17 087
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	24	49 417	66 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	15 719	7 702
		206 830	**162 844**
Kassa och bank		683 362	737 069
Summa omsättningstillgångar		**894 368**	**902 016**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 452 282**	**4 993 522**

20221027204238

Koncernens balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	26	500	500
Annat eget kapital inklusive årets resultat		811 919	845 813
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		812 419	846 313
Minoritetsintresse		62 500	55 760
		874 919	**902 073**
Avsättningar	27		
Avsättningar för pensioner		512	648
Uppskjuten skatteskuld		229 878	221 060
Övriga avsättningar		3 984	577
		234 374	**222 285**
Långfristiga skulder	28,32		
Skulder till kreditinstitut		3 169 643	2 684 306
Övriga skulder		96 767	103 399
		3 266 410	**2 787 705**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	28,32	713 615	729 352
Leverantörsskulder		143 978	129 855
Aktuella skatteskulder		4 457	1 070
Övriga skulder		54 299	32 065
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		29 465	51 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	130 765	138 114
		1 076 579	**1 081 459**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 452 282**	**4 993 522**

20221027204424

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktie-kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2020-01-01	500	652 728	38 105	691 333
Transaktioner med ägare:				
Lämnad utdelning	0	-30 000	0	-30 000
Omräkningsdifferenser	0	-97	-2	-99
Årets resultat	0	223 182	17 657	240 839
Utgående balans 2020-12-31	**500**	**845 813**	**55 760**	**902 073**
Transaktioner med ägare:				
Inlösen aktier	0	-1 937	0	-1 937
Transaktion med minoritet	0	-15 837	-9 162	-24 999
Lämnad utdelning	0	-39 392	0	-39 392
Omräkningsdifferenser	0	238	19	257
Årets resultat	0	23 034	15 883	38 917
Utgående balans 2021-12-31	**500**	**811 919**	**62 500**	**874 919**

20221027204235

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		108 584	143 929
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		120 894	106 430
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar m.m.		-2 467	218
Resultat från intresseföretag		-3 932	-2 846
Övriga avsättningar		3 854	-864
		226 933	**246 867**
Finansiella intäkter		8 480	4 782
Finansiella kostnader		-54 805	-59 467
Betald inkomstskatt		-11 301	-9 971
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**169 307**	**182 211**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning av varulager m.m		-2 073	-2 084
Ökning av rörelsefordringar		-86 411	23 163
Ökning av rörelseskulder		41 164	13 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**121 987**	**217 040**
Investeringsverksamheten			
Försäljning av dotterföretag		0	514 001
Förvärv av dotterföretag		0	-163 691
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-767 239	-409 493
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 769	1 139
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		185 309	-371
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-3 742	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-580 903**	**-58 415**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		552 750	185 056
Amortering av skuld		-83 150	-34 598
Transaktion med minoritet		-24 999	0
Utbetald utdelning		-39 392	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**405 209**	**120 458**
Årets kassaflöde		**-53 707**	**279 083**
Likvida medel vid årets början		**737 069**	**457 986**
Likvida medel vid årets slut		**683 362**	**737 069**

20221027204426

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	61 289	85 666
Anteciperad utdelning		30 000	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-285	-315
		91 004	**85 351**
Resultat efter finansiella poster		**91 004**	**85 351**
Bokslutsdispositioner	12	-65 000	-25 600
Resultat före skatt		**26 004**	**59 751**
Skatt på årets resultat	13	385	-13 111
Årets resultat		**26 389**	**46 640**

20221027204427

Moderföretagets balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19,20	140 345	140 345
		140 345	**140 345**
Summa anläggningstillgångar		**140 345**	**140 345**
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		925	75
Summa omsättningstillgångar		**925**	**75**
SUMMA TILLGÅNGAR		**141 270**	**140 420**

Moderföretagets balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	26	500	500
Reservfond		100	100
		600	**600**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		21 879	10 239
Årets resultat		26 389	46 640
		48 268	**56 879**
		48 868	**57 479**
Avsättningar	27		
Uppskjuten skatteskuld		14 793	15 178
		14 793	**15 178**
Långfristiga skulder	28		
Övriga skulder		37 018	43 646
		37 018	**43 646**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		40 195	23 803
Aktuella skatteskulder		86	94
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	310	220
		40 591	**24 117**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**141 270**	**140 420**

Ernst Rosén Förvaltning AB
556380-8327

20221027204428

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	**Reservfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Ingående balans 2020-01-01	500	100	3 042	37 197	40 839
Överföring resultat föregående år	0	0	37 197	-37 197	0
Transaktioner med ägare:					
Lämnad utdelning	0	0	-30 000	0	-30 000
Årets resultat	0	0	0	46 640	46 640
Utgående balans 2020-12-31	**500**	**100**	**10 239**	**46 640**	**57 479**
Överföring resultat föregående år	0	0	46 640	-46 640	0
Transaktioner med ägare:					
Lämnad utdelning	0	0	-35 000	0	-35 000
Årets resultat	0	0	0	26 389	26 389
Utgående balans 2021-12-31	**500**	**100**	**21 879**	**26 389**	**48 868**

20221027204229

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	0	0
Finansiella kostnader	-285	-315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-285**	**-315**
Förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelseskulder	42 763	339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**42 478**	**24**
Finansieringsverksamheten		
Minskning av skuld	-6 628	-203
Erhållen utdelning	0	30 000
Utbetald utdelning	-35 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-41 628**	**-203**
Årets kassaflöde	**850**	**-179**
Likvida medel vid årets början	**75**	**254**
Likvida medel vid årets slut	**925**	**75**

20221027220430

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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 % av rösterna. I koncernredovisningen ingår dotterföretagen från den dagen koncernen erhåller bestämmande inflytande tills den dag det inte längre föreligger. Dotterföretagens redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper i övrigt.

I koncernredovisningen faller koncernföretagens bokslutsdispositioner bort och ingår i det redovisade resultatet efter avdrag för uppskjuten skatt. Detta innebär att koncernföretagens obeskattade reserver i koncernens balansräkning fördelas mellan uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Minoritetens andel av årets resultat redovisas direkt i anslutning till årets resultat samt att eget kapital som 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.

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 % - 50 % 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.

20221027204331

Statliga stöd
Bidrag avseende corona redovisas som intäkter. Bidragen redovisas i den period som nedsättningen/ersättningen hör till, lättnadsregeln BFNAR 2020:01.

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

Koncernen vinstavräknar, utförda tjänste- och entreprenaduppdrag till fast pris i takt med att arbetet utförs, s.k. succesiv 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 indexuppräkning enligt KPI.

Koncernen är även leastagare genom operationella leasingavtal då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till koncernen. Leasingavgifterna, inklusive en eventuell första förhöjd hyra, redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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

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

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

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

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida 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 finansiella anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Obeskattade reserver delas i koncernredovisningen upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

20221027204432

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar
Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.
Följande avskrivningstider
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 kassagenererade 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,
- företaget avsikt är att färdigställa den immateriella anläggningstillgången och att använda eller sälja den,
- det finns förutsättningar för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången,
- det är sannolikt att den immateriella anläggningstillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar,
- det finns erforderliga och adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången, och
- de utgifter som är hänförliga till den immateriella anläggningstillgången under dess utveckling kan beräknas tillförlitligt.

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

20221027204333

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

Följande avskrivningstider tillämpas:	**Koncern**
Materiella anläggningstillgångar	
Mark	-
Markanläggning	20 år
Byggnads-och markinventarier	10-20 år
Byggnader	
Stomme	100 år
Fasad	30-50 år
Installationer	20-50 år
Tak	30-40 år
Inre ytskikt	25-50 år
Övrigt	15-50 år
Hyresgästanpassningar	Hyreskontraktets löptid
Inventarier	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 fordringa leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när något företag i koncernen blir part i instrumentet avtalsmässiga villkor.
Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts 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 säkrings-transaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart 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.

20221027204344

Rörelseförvärv
Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.
Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument och utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader.
I köpeskillingen ingår villkorad köpeskilling, förutsatt att det vid förvärvstidpunkten är sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och att beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt.
Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten justeras på balansdagen och när den slutliga köpeskillingen fastställs, dock ej senare än ett år efter förvärvstidpunkten.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med följande undantag:
- pensionsförpliktelser fastställs enligt K3 kapitel 28 Ersättningar till anställda
- uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder fastställs enligt K3 kapitel 29 Inkomstskatter
- skulder för aktierelaterade ersättningar fastställs enligt K3 kapitel 26 aktierelaterade ersättningar
- immateriella tillgångar utan aktiv marknad, samt
- eventualförpliktelser vilka värderas enligt K3 kapitel 21 Avsättningar, eventualförpliktelser och eventualtillgångar

En avsättning som avser utgifter för omstrukturering av den förvärvade enhetens verksamhet ingår i förvärvsanalysen endast i den utsträckning som den förvärvade enheten redan före förvärvstidpunkten uppfyller villkoren för att få redovisa en avsättning.

Uppskattningar och bedömningar
Ernst Rosén Förvaltning 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. Företagets bedömning per 2020-12-31 är att inga fastigheter har nedskrivningsbehov.

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 (2,0% - 7,25%).

Värdering av pågående arbeten
Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader. Bedömningen är att det inte föreligger något nedskrivningsbehov.

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

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.

Noter

20221027204351

Not 1 Hyresintäkternas fördelning

	Koncernen	
	2021	**2020**
Bostäder	326 721	343 249
Kommersiella lokaler	148 408	152 513
	475 129	**495 762**

Not 2 Övrig nettoomsättning

Övrig nettoomsättning fördelar sig på verksamhetsgrenar enligt följande:

	Koncernen	
	2021	**2020**
Byggnadsrörelse	529 538	743 608
Hotell och konferensanläggning	93 166	58 359
Golfanläggning	50 867	17 219
	673 571	**819 186**

Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna fördelar sig enligt följande:

	Koncernen	
	2021	**2020**
Driftskostnader	-151 207	-156 622
Underhåll och reparation	-35 244	-43 570
Fastighetsskatt	-16 835	-14 817
	-203 286	**-215 009**

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen	
	2021	**2020**
Deloitte		
Revisionsuppdraget	1 745	1 453
Övriga tjänster	20	171
	1 765	**1 624**
PWC		
Revisionsuppdraget	434	424
Övriga tjänster	49	106
	483	**530**

20221027204436

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2021		2020	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretaget	0	0%	0	0%
Dotterföretag	258	63%	210	65%
Totalt koncernen	**258**	**63%**	**210**	**65%**

Löner och andra ersättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	2020	2021	2020
Styrelse och VD	16 759	15 857	0	0
Övriga anställda	138 307	105 454	0	0
	155 066	**121 311**	**0**	**0**
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och VD	3 198	2 548	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	16 450	12 844	0	0
Övriga sociala kostnader	47 050	41 881	0	0
	66 698	**57 273**	**0**	**0**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	53%	62%	100%	100%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021	2020
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	0%	0%

20221027204437

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång	Koncernen 2021	Koncernen 2020
Byggnader	-105 106	-97 648
Inventarier	-10 815	-8 782
Goodwill	-2 973	0
Variumärke	-2 000	0
	-120 894	**-106 430**

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion	Koncernen 2021	Koncernen 2020
Fastighetskostnader	-107 629	-100 591
Rörelsekostnader, övrig verksamhet	-4 973	0
Administrationskostnader	-8 292	-5 839
	-120 894	**-106 430**

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen 2021	Koncernen 2020
Årets resultatandel	3 932	2 846
	3 932	**2 846**

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen 2021	Koncernen 2020	Moderföretaget 2021	Moderföretaget 2020
Resultat från försäljning aktier	0	138 442	0	0
Resultatandel från kommanditbolag	0	0	61 289	85 666
	0	**138 442**	**61 289**	**85 666**

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen 2021	Koncernen 2020
Resultat från andelar i kommanditbolag utbetalda till koncernföretag	0	-1 097
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	8 241	5 641
Återföring av nedskrivningar	0	30 624
	8 241	**35 168**

20221027204438

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Räntekostnader lån fastigheter	-54 806	-57 966	0	0
Övriga räntekostnader	-285	-315	-285	-315
Övriga finansiella kostnader	0	-1 501	0	0
	-55 091	**-59 782**	**-285**	**-315**

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
Lämnat koncernbidrag	-65 000	-25 600
	-65 000	**-25 600**

Not 13 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021	**2020**	**2021**	**2020**
Aktuell skatt	-15 211	-12 062	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-7 845	-5 316	385	-13 111
Summa redovisad skatt	**-23 056**	**-17 378**	**385**	**-13 111**

Avstämning av effektiv skattesats

Redovisat resultat före skatt	**61 973**	**258 217**	**26 004**	**59 751**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (21,4 %):	12 766	55 258	5 565	12 787
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig intäkt	-2 466	-36 670	-6 180	0
Skatt hänförligt till tidigare års resultat	3 910	0	0	0
Övriga ej avdragsgilla kostnader	4 522	2 402	0	0
Övriga skattemässiga justeringar	4 324	2 007	230	324
Uppskjuten skatt i sålda koncernföretag	0	-5 619	0	0
Redovisad skatt	**23 056**	**17 378**	**-385**	**13 111**
Effektiv skattesats	37,2%	6,7%	-	21,9%

Upplysningar om uppskjuten skattefordran och skatteskuld
Temporära skillnader är hänförliga till skillnader mellan skattemässiga och bokföringsmässiga avskrivningar på byggnader samt underskottsavdrag.

20221027204439

Not 14 *Goodwill*

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	29 734	0
Årets anskaffningar	0	29 734
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**29 734**	**29 734**
Årets avskrivningar	-2 973	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 973**	**0**
Utgående redovisat värde	**26 761**	**29 734**

Not 15 Andra immateriella tillgångar

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Varumärke		
Ingående anskaffningsvärden	20 000	0
Årets anskaffningar	0	20 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**20 000**	**20 000**
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-2 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**18 000**	**20 000**
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten		
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets anskaffningar	3 742	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 742**	**0**
		0
Utgående redovisat värde	**3 742**	**0**

20221027204440

Not 16 Byggnader och mark

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 398 205	4 026 990
Årets anskaffningar	264 910	133 485
Genom förvärv av dotterföretag	0	238 300
Försäljningar/utrangeringar	-8 819	-420 077
Omklassificeringar	134 064	419 507
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 788 360**	**4 398 205**
Ingående avskrivningar	-1 027 269	-930 575
Genom förvärv av dotterföretag	0	-58 149
Försäljningar/utrangeringar	5 679	59 103
Årets avskrivningar	-105 106	-97 648
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 126 696**	**-1 027 269**
Ingående uppskrivningar	5 850	5 850
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**5 850**	**5 850**
Ingående nedskrivningar	-28 093	-28 093
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-28 093**	**-28 093**
Utgående redovisat värde	**3 639 421**	**3 348 693**
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	3 639 421	3 348 693
Verkligt värde	11 768 111	10 990 556

Beräkning av verkligt värde
Fastigheterna har värderats internt enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets driftsnetto dividerats med direktavkastningskravet för respektive fastighet. Direktavkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden.
Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,0 % - 7,25 %).

20221027220441

Not 17 Inventarier

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	133 411	108 578
Årets anskaffningar	25 271	8 288
Genom förvärv av dotterföretag	0	23 384
Försäljningar/utrangeringar	-11 125	-6 839
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**147 557**	**133 411**
Ingående avskrivningar	-100 605	-72 674
Förvärv av dotterföretag	0	-21 294
Försäljningar/utrangeringar	10 300	2 145
Årets avskrivningar	-10 815	-8 782
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-101 120**	**-100 605**
Utgående redovisat värde	**46 437**	**32 806**

Not 18 Pågående nyanläggningar

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Vid årets början	404 730	541 655
Omklassificeringar	-134 064	-419 507
Investeringar	478 721	282 582
Redovisat värde vid periodens slut	**749 387**	**404 730**

Not 19 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	140 345	140 345
Utgående redovisat värde	**140 345**	**140 345**

Not 20 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Org.nr.	Säte	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ernst Rosén AB	556190-8772	Göteborg	100%	100%	300 000	140 345
Andel i kommandit- och handelsbolag						0
						140 345

Konsoliderade kommandit- och handelsbolag i koncernen

HB Danska vägen 74, 916443-5837
HB Danska vägen 76-78, 957201-9744
HB Danska vägen 80-82, 916443-5811
HB S:t Pauligatan 20-30, 957201-9751
HB Danska vägen 86-96, S:t Pauligatan 1-16, 916443-5829
HB Platågatan 4, 916849-3071
HB Engelbrektsgatan 63, 916447-4364
HB Nedre Fogelbergsgatan 4, 916444-7048
HB Nedre Fogelbergsgatan 6, 916443-0911
HB Karl-Gustavsgatan 53-67, 957202-1641
HB Brunnsgatan 1, 916442-6745
KB Övre Husargatan 14-26, 916442-6752
KB Västergatan 19-29, 916442-2702
HB Nordostpassagen 41-43, 957202-0346
HB Vegagatan 22-38, 957201-4307
HB Jungmansgatan 31-33, 957202-1740
HB Viktor Rydbergsgatan 14, 916831-9805
HB Viktor Rydbergsgatan 20, 916831-9771
HB Falkenbergsgatan 14, 916443-1919
HB Utlandia, 916831-9797
HB Anders Zornsgatan 25, 916848-0904
HB Anders Zornsgatan 36, 916848-8964
HB Danska vägen 84, 916832-4466
HB Sättmaskinen, 916832-4458
HB Akropolis i Lerum, 916896-7322
HB Brobacka i Lerum, 916893-1823
HB Brobacken 10 i Lerum, 916896-8411
HB Laggarns väg i Lerum, 916895-4049
HB Åsenvägen 1 i Lerum, 969667-1131
HB Sidenvägen 9A i Alingsås, 916896-8445
HB Brännås i Lerum, 916896-8429

20221027220443

Not 21 Andelar i intresseföretag

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	23 498	20 652
Årets resultatandel	3 932	2 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27 430**	**23 498**
Utgående redovisat värde	**27 430**	**23 498**

Not 22 Specifikation av andelar i intresseföretag

Namn	**Org.nr.**	**Kapital-andel**	**Bokfört värde koncernen**
Örgryte Bostadsaktiebolag & Co Kommanditbolag	957200-8887	20%	27 430
			27 430

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	279 922	279 426
Årets anskaffningar	16 205	8 091
Försäljningar	-249 805	-7 595
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**46 322**	**279 922**
Ingående nedskrivningar	-48 376	-79 000
Återförda nedskrivningar	48 376	30 624
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**-48 376**
Utgående redovisat värde	**46 322**	**231 546**

Not 24 Upparbetad men ej fakturerad intäkt

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Uppdrag med successiv vinstavräkning		
Upparbetade intäkter	855 927	743 149
Fakturerat belopp	-806 510	-677 036
Redovisat värde	**49 417**	**66 113**

20221027720444

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2021-12-31	**2020-12-31**
Upplupna intäkter	4 923	2 620
Förutbetalda kostnader	10 796	5 082
	15 719	**7 702**

Not 26 Antal aktier

	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
	Kvotvärde	Kvotvärde	Antal	Antal
Aktier	100	100	5 000	5 000
	100	**100**	**5 000**	**5 000**

Not 27 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2021-12-31	**2020-12-31**	**2021-12-31**	**2020-12-31**
Pensioner och liknande förpliktelser				
Belopp vid årets ingång	648	773	0	0
Under året ianspråktagna belopp	-136	-125	0	0
	512	**648**	**0**	**0**
Uppskjuten skatteskuld				
Belopp vid årets ingång	241 837	197 220	15 178	2 066
Årets avsättningar	18 707	53 533	0	13 112
Under året återförda belopp	-4 046	-8 916	-385	0
	256 498	**241 837**	**14 793**	**15 178**
Uppskjuten skattfordran				
Belopp vid årets ingång	-20 777	-11 205	0	0
Årets avsättningar	-10 833	-9 572	0	0
Under året återförda belopp	4 990	0	0	0
	-26 620	**-20 777**	**0**	**0**
Garantiåtaganden				
Belopp vid årets ingång	577	1 316	0	0
Årets avsättningar	3 984	0	0	0
Under året återförda belopp	-577	-739	0	0
	3 984	**577**	**0**	**0**

20221027204445

Not 28 Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderföretaget 2021-12-31	Moderföretaget 2020-12-31
Kortfristiga skulder				
Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	713 615	729 352	0	0
	713 615	**729 352**	**0**	**0**
Långfristiga skulder				
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	3 169 643	2 684 306	0	0
	3 169 643	**2 684 306**	**0**	**0**
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Övriga skulder	96 767	103 399	37 018	43 646
	96 767	**103 399**	**37 018**	**43 646**

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 till 714 (729) Mkr.
Planerad amortering uppgår till 0 kr då refinanisering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid
Koncernens genomsnittliga kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 2,29 år (2,23 år)

Genomsnittlig räntebindningstid
Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 2,86 år (3,09 år)

Genomsnittsränta
Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 1,51 % (1,61 %).
Koncernens snittränta under 2020 uppgår till 1,60 % (1,75 %).

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen 2021-12-31	Koncernen 2020-12-31	Moderföretaget 2021-12-31	Moderföretaget 2020-12-31
Upplupna personalkostnader	46 810	36 449	0	0
Upplupna räntekostnader	5 738	5 312	310	220
Förutbetalda hyresintäkter	47 414	47 134	0	0
Övriga poster	30 803	49 219	0	0
	130 765	**138 114**	**310**	**220**

20221027204446

Not 30 Ställda säkerheter

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 950 804	3 490 603
	3 950 804	**3 490 603**
Säkerheter ställda för annat:		
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	412	497
	412	**497**
Summa ställda säkerheter	**3 951 216**	**3 491 100**

Not 31 Eventualförpliktelser

	Koncernen 2021-12-31	2020-12-31
Övriga borgensförbindelser	600	600
	600	**600**

Aranäs AB har lämnat en tidsbegränsad borgen i samband med entreprenadåtagande.

Not 32 Upplysningar om finansiella instrument

Koncernen har ingått räntederivatavtal om nominellt 2 244 mkr (1 894 mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Undervärden på derivatinstrumenten uppgick per balansdagen till -23 mkr (-88 mkr).

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.

20221027220447

Not 33 Disposition av vinst

	2021-12-31	2020-12-31
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	21 879	10 239
Årets vinst	26 389	46 640
	48 268	**56 879**
disponeras så att		
till aktieägare utdelas (8 000 kronor per aktie)	40 000	0
i ny räkning överföres	8 268	56 879
	48 268	**56 879**

Not 34 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 (inkl övervärde fastigheter) i procent av balansomslutning (inkl övervärde fastigheter)

Göteborg den 2022-04-14

Reine Rosén
Styrelseordförande

Johan Rosén

Per Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2022
Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

20221027204 48

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ernst Rosén Förvaltning AB
organisationsnummer 556380-8327

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ernst Rosén Förvaltning AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de *redovisningsprinciper som används och rimligheten* i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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

20221027204 49

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

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Ernst Rosén Förvaltning AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 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.

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 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.

Deloitte.

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.

Göteborg den 29 april 2022

Deloitte AB

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

20221031106690