20250519019763

Årsredovisning

för

Ernst Rosén Fastighets AB

556669-0409

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Ernst Rosén Fastighets AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 16/5-2025
Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Göteborg 16/5-2025

Reine Rosén

20250519197665

Årsredovisning

för

Ernst Rosén Fastighets AB

556669-0409

Räkenskapsåret

2024

20250519191767

Styrelsen för Ernst Rosén Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 och förvaltar aktierna i dotterbolagen Ernst Rosén Partner AB, Ernst Rosén Holding AB, Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1, Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3, Fästningsverket AB, Dergården 1:251 AB, Dergården 15:1 AB, Fastighetsaktiebolaget Truten, Barsebäck Golf & Country Club AB samt Järavallens Conference & Country Club AB. Bolaget äger dessutom 50% av aktierna i Aranäs AB.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Ernst Rosén AB, org. nr. 556190-8772, med säte i Göteborg. Moderbolag i koncernen är Rosenfamiljen AB, org.nr. 559450-7765, med säte i Göteborg.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	25 999	-906	42 073	33 884	233 504
Balansomslutning	746 330	620 178	674 456	613 096	575 160
Eget kapital	580 903	579 904	601 809	570 736	536 865
Soliditet (%)	78	94	89	93	93

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

20250519197 68

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	559 709 405	20 094 451	**579 903 856**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-25 000 000		**-25 000 000**
Balanseras i ny räkning		20 094 451	-20 094 451	**0**
Årets resultat			25 999 212	**25 999 212**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**554 803 856**	**25 999 212**	**580 903 068**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	554 803 856
årets vinst	25 999 212
	580 803 068
disponeras så att	
till aktieägare utdelas (40 000 kronor per aktie)	40 000 000
i ny räkning överföres	540 803 068
	580 803 068

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.

Transaktion 09222115557544818187 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519019769

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3	0	0
		0	**0**
Rörelseresultat		**0**	**0**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	26 586 332	-381
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 970	5 739
Räntekostnader och liknande resultatposter		-592 090	-910 907
		25 999 212	**-905 549**
Resultat efter finansiella poster		**25 999 212**	**-905 549**
Resultat före skatt		**25 999 212**	**-905 549**
Årets resultat		**25 999 212**	**-905 549**

20250519191770

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	458 403 509	458 403 509
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	7, 8	224 335 274	124 335 274
		682 738 783	**582 738 783**
Summa anläggningstillgångar		**682 738 783**	**582 738 783**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		63 591 267	37 433 889
Övriga fordringar		1	1
		63 591 268	**37 433 890**
Kassa och bank		36	5 739
Summa omsättningstillgångar		**63 591 304**	**37 439 629**
SUMMA TILLGÅNGAR		**746 330 087**	**620 178 412**

20250519191771

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		554 803 856	580 709 405
Årets resultat		25 999 212	-905 549
		580 803 068	**579 803 856**
Summa eget kapital		**580 903 068**	**579 903 856**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		58 614 019	6 524 723
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	26 936 833
Summa långfristiga skulder		**58 614 019**	**33 461 556**
Kortfristiga skulder			
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		100 000 000	0
Övriga skulder		6 813 000	6 813 000
Summa kortfristiga skulder		**106 813 000**	**6 813 000**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**746 330 087**	**620 178 412**

20250519019772

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

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
Kostnad för revision har redovisats i moderbolaget.

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

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultat vid avyttringar	1 586 332	-381
	1 586 332	**-381**

20250519197773

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	555 277 783	564 360 164
Försäljningar	0	-9 082 381
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**555 277 783**	**555 277 783**
Ingående nedskrivningar	-96 874 274	-96 874 274
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-96 874 274**	**-96 874 274**
Utgående redovisat värde	**458 403 509**	**458 403 509**

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Ernst Rosén Partner AB	100%	100%	1 000	100 000
Ernst Rosén Holding AB	100%	100%	1 000	164 878 245
Fästningsverket AB	90,1%	90,1%	901	45 050
Dergården 1:251 AB	100%	100%	500	3 171 357
Fastighetsaktiebolaget Truten	100%	100%	1 200	122 000
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1	100%	100%	500	50 000
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3	100%	100%	500	50 000
Dergården 15:1 AB	100%	100%	500	3 284 853
Barsebäck Golf & Country Club AB	100%	100%	10 000	162 165 202
Järavallens Conference & Country AB	100%	100%	8 000	124 536 802
				458 403 509

	Org.nr	Säte
Ernst Rosén Partner AB	556789-7730	Göteborg
Ernst Rosén Holding AB	556789-7722	Göteborg
Fästningsverket AB	556971-3315	Göteborg
Dergården 1:251 AB	559065-1567	Göteborg
Fastighetsaktiebolaget Truten	556347-9293	Göteborg
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 1	556971-3307	Göteborg
Ernst Rosén Bostadsaktiebolag 3	556960-6360	Göteborg
Dergården 15:1 AB	559065-1625	Göteborg
Barsebäck Golf & Country Club AB	556047-3125	Kävlinge
Järavallens Conference & Country AB	556302-3281	Kävlinge

Transaktion 09222115557544818187 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519197744

Not 7 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	124 335 274	124 335 274
Aktieägatillskott	100 000 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**224 335 274**	**124 335 274**
Utgående redovisat värde	**224 335 274**	**124 335 274**

Not 8 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Aranäs AB	50%	50%	5 000	224 335 274
				224 335 274

	Org.nr	Säte
Aranäs AB	556003-3879	Göteborg

Not 9 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot-värde
Antal aktier	1 000	100
	1 000	

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Reine Rosén
Ordförande

Johan Rosén

Per Rosén

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

Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544818187 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519197775

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ernst Rosén Fastighets AB
organisationsnummer 556669-0409

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Ernst Rosén Fastighets AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Ernst Rosén Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Ernst Rosén Fastighets 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 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.

Transaktion 09222115557544818187 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519019776

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 Ernst Rosén Fastighets 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 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 Ernst Rosén Fastighets 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.

Signerat enligt dag som framgår av elektronisk underskrift

Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557544818187 Signerat RR, JR, PR, EW

20250425191977

Verifikat

Transaktion 09222115557544818187

Dokument

Årsredovisning 2024 Ernst Rosén Fastighets AB
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2025-04-22 14:16:53 CEST (+0200) av Ann-Sofi Mårtensson (AM)
Färdigställt 2025-04-24 15:59:39 CEST (+0200)

Initierare

Ann-Sofi Mårtensson (AM)
Ernst Rosén AB
ann-sofi.martensson@ernstrosen.se
+46703151905

Signerare

Reine Rosén (RR)
reine.rosen@ernstrosen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "REINE ROSÉN"
Signerade 2025-04-22 15:01:33 CEST (+0200)

Johan Rosén (JR)
johan.rosen@ernstrosen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN ROSÉN"
Signerade 2025-04-22 15:22:18 CEST (+0200)

Per Rosén (PR)
per.rosen@ernstrosen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ROSÉN"
Signerade 2025-04-24 13:18:04 CEST (+0200)

Erik Wiklund (EW)
ewiklund@deloitte.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK AXEL WIKLUND"
Signerade 2025-04-24 15:59:39 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20250519197778

Verifikat

Transaktion 09222115557544818187

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

Ernst Rosén Förvaltning AB
556380-8327

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
Ann-Sofi Mattsson

20250519019779

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernen	
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Rapport över förändringar i eget kapital	8
Kassaflödesanalys	9
Moderföretaget	
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Rapport över förändringar i eget kapital	12
Kassaflödesanalys	13
Tilläggsupplysningar	
Redovisningsprinciper m.m.	14
Noter	19

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

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519197780

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Ernst Rosén Förvaltning AB avger härmed följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Styrelsen har sitt säte i Göteborg.

Ernst Rosén Förvaltning AB är ett dotterföretag till Rosenfamiljen AB, 559450-7765.
Ernst Rosén Förvaltning AB ägs av Rosenfamiljen AB till 70 % resterande del ägs av Gunilla Berglie.

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 349 400 kvm, varav 67% utgörs av 3 368 bostäder.
Ernst Rosén koncernen äger och förvaltar fastigheter belägna i de centrala delarna av Göteborg, Lerum och Kungsbacka. 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. Stamrenovering 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 förvärvats av Göteborgs Stad. Fastigheten har tidigare innehafts med tomträtt.

Aranäs AB, till hälften ägt av Ernst Rosén-koncernen, äger, utvecklar och förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungsbacka, 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 Kungsbackas största privata fastighetsägare och bostadsbeståndet omfattar 2 292 lägenheter. Lägenheterna är belägna i attraktiva och väletablerade områden i centrala Kungsbacka och är fullt uthyrda. Aranäs kommersiella lokaler är belägna i centrala Kungsbacka och omfattar drygt 95 000 kvadratmeter.

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

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519019781

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 bostadsrättföreningen Tingshöjd.

På grund av kraftigt ökade finansieringskostnaderna 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.

Koncernföretaget Nääs Fabriker äger och förvaltar fastigheten Tollered 5:1. I de kulturhistoriska byggnaderna på området äger och driver Nääs Fabriker en framgångsrik hotell- och konferensanläggning med 81 hotellrum. Visionen är att göra området Nääs Fabriker till en av Sveriges mest omtalade och uppskattade platser. Besöksmålet Nääs 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 Nääs 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 koncernen är en av fem delägare med 20 procent vardera i Örgryte Bostadsaktiebolag som äger och förvaltar fastigheten på Prästgårdsängen i Göteborg. Under året har förberedande markarbeten inför kommande nyproduktion genomförts.
Planen är att etappvis addera 300–400 nya bostäder i Prästgårdsängen 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 Barsebäcks Golf & Country Club AB och Järavallens Conference & Country Club AB, ägs av Ernst Rosén koncernen sedan slutet av 2020 och arbetet med att höja standarden och utveckla anläggningen har fortsatt under året. Barsebäck Resort består av två 18-hålsbanor samt en hotell- och konferensanläggning. Ocean Course är en av de mer kända golfbanorna i Sverige och flera internationella stortävlingar har arrangerats på banan, bland annat Scandinavian Masters och Solheim Cup. Kvaliteten på Barsebäck Resorts golfbanor är hög och arbetet med att höja golfupplevelsen har fortsatt genom investeringar i banorna och tillhörande ytor såsom träningsanläggning.
Under året har arbetet mot ökat antal greenfee gäster och golfpaket samt försäljning genom agenter mot den internationella golfgästen fortsatt. Försäljningen av golfspel är grunden för hotell- och restaurangverksamheten och det i sin tur genererar intäkter för verksamheten i form av försäljning av mat och dryck samt hotellvistelser. Vid årsskiftet 2024/2025 inleddes förberedelserna för en renovering av restaurangköket vilken beräknas vara färdigställd kommande vår.

I koncernen ingår Vallda Golf & Country Club i Kungsbacka söder om Göteborg.
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.

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519191782

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 koncernens skuldportfölj 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 nämnvärt av ett förändrat rapporteringsdirektiv.

Resultat och ställning

Ekonomisk översikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Koncernen				
Nettoomsättning	808 249	781 221	1 058 225	1 148
Resultat efter finansiella poster	58 601	77 737	135 691	61 973
Avkastning på eget kapital	7%	9%	15%	7%
Soliditet	16%	16%	16%	16%
Soliditet justerad	58%	57%	60%	61%
Moderföretaget				
Resultat efter finansiella poster	77 678	92 746	101 107	91 004
Soliditet	29%	29%	32%	34%
Balansomslutning	140 754	140 856	140 444	141 270

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 32.

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.

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 byggstarter av hyresrätter är fortsatt låg. Konkurser i

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519191783

byggbranschen fortsatte under 2024 med över 2 000 konkurser, 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 förvärvsdatum är 2025-01-31. Fastigheterna ligger i nära anslutning till befintligt bestånd och förvaltas inom befintlig organisation.

Med ett lågt belånat fastighetsbestånd beläget i en tillväxtregion förvaltat med ett långsiktigt perspektiv bedöms finansiella, operationella och strategiska risker som låga men inflations- och ränteutvecklingen under 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.

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519197844

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kronor

Balanserade vinstmedel	726 754
Årets vinst	40 056 756
	40 783 510

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att

till aktieägarna utdelas 8 000 kr per aktie, totalt	40 000 000
i ny räkning överförs	783 510
	40 783 510

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.

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519191785

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	-144 836	-138 776
Bruttoresultat		**245 774**	**239 343**
Fastighetsförsäljning		1 586	40 219
Administrationskostnader	4,7	-107 769	-113 290
Övriga rörelseintäkter		25 501	17 644
Resultat från andelar i intresseföretag	8	3 961	4 578
Rörelseresultat	5	**169 053**	**188 494**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10	11 681	-536
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 738	9 377
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-132 871	-119 598
		-110 452	**-110 757**
Resultat efter finansiella poster		**58 601**	**77 737**
Skatt på årets resultat	13	-15 625	-23 424
Årets resultat		**42 976**	**54 313**
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		**39 461**	**51 260**
Minoritetsintresse		**3 515**	**3 053**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519191786

Koncernens balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	14	19 118	22 251
Andra immateriella tillgångar	15	36 756	30 918
		55 874	**53 169**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16,29	4 501 662	4 491 365
Inventarier	17	45 269	45 504
Pågående nyanläggningar	18	287 579	202 882
		4 834 510	**4 739 751**
Finansiella anläggningstillgångar			
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		**5 022 114**	**4 920 627**
Omsättningstillgångar			
Varulager m.m.			
Handelsvaror		5 949	5 293
		5 949	**5 293**
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 773	11 361
Fordringar hos koncernföretag		4 967	0
Aktuell skattefordran		2 040	0
Övriga fordringar		28 650	32 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	17 718	17 803
		66 148	**61 905**
Kassa och bank		318 241	458 758
Summa omsättningstillgångar		**390 338**	**525 956**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 412 452**	**5 446 583**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519191787

Koncernens balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	25	500	500
Annat eget kapital inklusive årets resultat		876 881	878 078
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		877 381	878 578
Minoritetsintresse		541	402
		877 922	**878 980**
Avsättningar	26		
Avsättningar för pensioner och övriga avsättningar		345	627
Uppskjuten skatteskuld		283 641	268 357
		283 986	**268 984**
Långfristiga skulder	27,29		
Skulder till kreditinstitut		2 786 030	2 526 845
Övriga skulder		96 218	95 234
		2 882 248	**2 622 079**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	27,29	1 153 438	1 418 898
Leverantörsskulder		56 684	66 553
Aktuella skatteskulder		0	715
Övriga skulder		28 627	68 539
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	129 547	121 835
		1 368 296	**1 676 540**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 412 452**	**5 446 583**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519119788

Rapport över förändringar i koncernens egna kapital

	Aktie-kapital	Annat eget kap. inkl. årets res.	Minoritets-intresse	Totalt
Ingående balans 2023-01-01	500	866 723	402	867 625
Transaktioner med ägare:				
Lämnad utdelning	0	-40 000	0	-40 000
Omräkningsdifferenser	0	95	0	95
Uttag kommanditbolag	0	0	-3 053	-3 053
Årets resultat	0	51 260	3 053	54 313
Utgående balans 2023-12-31	**500**	**878 078**	**402**	**878 980**
Transaktioner med ägare:				
Lämnad utdelning	0	-40 000	0	-40 000
Uppskrivningsfond	0	0	0	0
Förskjutning mellan kapital pga. avyttring	0	0	0	0
Omräkningsdifferenser	0	-658	-25	-683
Uttag kommanditbolag	0	0	-3 351	-3 351
Årets resultat	0	39 461	3 515	42 976
Utgående balans 2024-12-31	**500**	**876 881**	**541**	**877 922**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519191789

Koncernens kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		169 053	188 494
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		159 057	151 382
Rearesultat vid försäljning av anläggningstillgångar m.m.		-14 877	-39 616
Resultat från intresseföretag		-1 961	-2 578
		311 272	**297 682**
Finansiella intäkter		21 105	16 675
Finansiella kostnader		-132 871	-119 598
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**199 506**	**194 759**
Förändringar i rörelsekapital			
Ökning av varulager m.m		-656	-333
Ökning av rörelsefordringar		-3 489	8 323
Minskning av rörelseskulder		-41 888	30 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**153 473**	**233 456**
Investeringsverksamheten			
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**
Finansieringsverksamheten			
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		**-140 517**	**19 729**
Likvida medel vid årets början		**458 758**	**439 029**
Likvida medel vid årets slut		**318 241**	**458 758**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519190790

Moderföretagets resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	9	38 807	53 657
Anteciperad utdelning		40 000	40 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	14
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 140	-925
		77 678	**92 746**
Resultat efter finansiella poster		**77 678**	**92 746**
Bokslutsdispositioner	12	-36 900	-57 100
Resultat före skatt		**40 778**	**35 646**
Skatt på årets resultat	13	-721	306
Årets resultat		**40 057**	**35 952**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519191791

Moderföretagets balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		409	511
Summa omsättningstillgångar		**409**	**511**
SUMMA TILLGÅNGAR		**140 754**	**140 856**

Moderföretagets balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	25	500	500
Reservfond		100	100
		600	**600**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		726	4 774
Årets resultat		40 057	35 952
		40 783	**40 726**
		41 383	**41 326**
Avsättningar	26		
Uppskjuten skatteskuld		14 808	14 087
		14 808	**14 087**
Långfristiga skulder	27		
Övriga skulder		35 737	35 181
		35 737	**35 181**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		47 686	49 337
Aktuella skatteskulder		342	277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	798	648
		48 826	**50 262**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**140 754**	**140 856**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519192792

Rapport över förändringar i moderföretagets egna kapital

	Bundet eget kapital		*Fritt eget kapital*		
	Aktie-kapital	**Reservfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Ingående balans 2023-01-01	500	100	8 268	36 506	45 374
Överföring resultat föregående år	0	0	36 506	-36 506	0
Transaktioner med ägare:					
Lämnad utdelning	0	0	-40 000	0	-40 000
Årets resultat	0	0	0	35 952	35 952
Utgående balans 2023-12-31	**500**	**100**	**4 774**	**35 952**	**41 326**
Överföring resultat föregående år	0	0	35 952	-35 952	0
Transaktioner med ägare:					
Lämnad utdelning	0	0	-40 000	0	-40 000
Årets resultat	0	0	0	40 057	40 057
Utgående balans 2024-12-31	**500**	**100**	**726**	**40 057**	**41 383**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519193793

Moderföretagets kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	0	0
Finansiella intäkter	11	14
Finansiella kostnader	-1 140	-925
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-1 129**	**-911**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelseskulder	471	763
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-658**	**-148**
Finansieringsverksamheten		
Minskning av skuld	556	560
Erhållen utdelning	40 000	40 000
Utbetald utdelning	-40 000	-40 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**556**	**560**
Årets kassaflöde	**-102**	**412**
Likvida medel vid årets början	**511**	**99**
Likvida medel vid årets slut	**409**	**511**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519191794

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.

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519195795

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.

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519197796

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.

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519197797

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

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på betydande komponenter när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder.
Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:	**Koncern**
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 instrumentets 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.

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519198798

Uppskattningar och bedömningar
Ernst Rosén Förvaltning koncernen gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisnings-ändamål 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 2024-12-31 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 (2,93% - 7,99%).

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.

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519191799

Noter

Not 1 Hyresintäkternas fördelning

	Koncernen	
	2024	**2023**
Bostäder	404 395	385 809
Kommersiella lokaler	191 873	177 000
	596 268	**562 809**

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	
	2024	**2023**
Driftskostnader	-190 905	-162 535
Underhåll och reparation	-23 420	-37 193
Fastighetsskatt	-17 237	-17 503
	-231 562	**-217 231**

Not 4 Arvode till revisorer

	Koncernen	
	2024	**2023**
Deloitte		
Revisionsuppdraget	1 761	1 582
Övriga tjänster	0	30
	1 761	**1 612**
PWC		
Revisionsuppdraget	767	685
Övriga tjänster	246	70
	1 013	**755**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519198O0

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2024		2023	
	Antal anställda	**Varav män**	**Antal anställda**	**Varav män**
Moderföretaget	0	0%	0	0%
Dotterföretag	237	55%	246	53%
Totalt koncernen	**237**	**55%**	**246**	**53%**

Löner och andra ersättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Styrelse och VD	17 175	16 237	0	0
Övriga anställda	107 456	108 416	0	0
	124 631	**124 653**	**0**	**0**
Sociala kostnader				
Pensionskostnader för styrelse och VD	4 846	4 054	0	0
Pensionskostnader övriga anställda	11 325	10 840	0	0
Övriga sociala kostnader	40 657	40 494	0	0
	56 828	**55 388**	**0**	**0**

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Andel män i styrelsen	100%	100%	100%	100%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	46%	42%	100%	100%

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen.

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	0%	0%

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519 19801

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Byggnader	-142 596	-136 446
Inventarier	-10 924	-9 804
Goodwill	-3 132	-3 132
Variumärke	-2 405	-2 000
	-159 057	**-151 382**

Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion	Koncernen 2024	Koncernen 2023
Fastighetskostnader	-144 836	-138 776
Rörelsekostnader, övrig verksamhet	-5 537	-5 132
Administrationskostnader	-8 684	-7 474
	-159 057	**-151 382**

Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag

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

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderföretaget 2024	Moderföretaget 2023
Resultatandel från kommanditbolag	0	0	38 807	53 657
	0	**0**	**38 807**	**53 657**

Not 10 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

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

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519190802

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader lån fastigheter	-131 731	-118 673	0	0
Övriga räntekostnader	-1 140	-925	-1 140	-925
	-132 871	**-119 598**	**-1 140**	**-925**

Not 12 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
Lämnat koncernbidrag	-36 900	-57 100
	-36 900	**-57 100**

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	-15 484	-23 693	-721	306
Summa redovisad skatt	**-15 625**	**-23 424**	**-721**	**306**
Avstämning av effektiv skattesats				
Redovisat resultat före skatt	**58 601**	**77 737**	**40 778**	**35 646**
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats 20,6% (20,6 %):	12 072	16 014	8 400	7 343
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktig intäkt	-1 632	-6 285	-8 240	-8 240
Övriga ej avdragsgilla kostnader	4 325	15 599	665	897
Övriga skattemässiga justeringar	860	-1 894	-104	-306
Redovisad skatt	**15 625**	**23 434**	**721**	**-306**
Effektiv skattesats	26,7%	30,1%	1,8%	-

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

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519190803

Not 14 Goodwill

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

Not 15 Andra immateriella tillgångar

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

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519190804

Not 16 Byggnader och mark

	Koncernen 2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 886 789	5 389 576
Årets anskaffningar	84 194	95 880
Försäljningar/utrangeringar	-11 129	-217 621
Omklassificeringar	77 119	618 954
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 036 973**	**5 886 789**
Ingående avskrivningar	-1 380 907	-1 246 094
Försäljningar/utrangeringar	2 709	1 633
Årets avskrivningar	-142 596	-136 446
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 520 794**	**-1 380 907**
Ingående uppskrivningar	5 850	5 850
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**5 850**	**5 850**
Ingående nedskrivningar	-20 367	-28 093
Återföring nedskrivningar	0	7 726
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-20 367**	**-20 367**
Utgående redovisat värde	**4 501 662**	**4 491 365**
Redovisat värde	4 501 662	4 491 365
Verkligt värde	11 379 151	10 947 745

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 % - 7,99 %.

I verkligt värde ingår de fastigheter som ej värderats enligt avkastningsmetod till bokfört värde.

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519198O5

Not 17 Inventarier

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	149 536	146 607
Årets anskaffningar	12 715	9 068
Omklassificeringar	0	4 937
Försäljningar/utrangeringar	-5 611	-11 076
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**156 640**	**149 536**
Ingående avskrivningar	-104 032	-102 810
Försäljningar/utrangeringar	3 585	8 582
Årets avskrivningar	-10 924	-9 804
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-111 371**	**-104 032**
Utgående redovisat värde	**45 269**	**45 504**

Not 18 Pågående nyanläggningar

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

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519198O6

Not 19 Andelar i koncernföretag

	Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**
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 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 Åsenvägen 1 i Lerum, 969667-1131

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519190807

Not 21 Andelar i intresseföretag

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

Not 22 Specifikation av andelar i intresseföretag

Namn	**Org.nr.**	**Kapital-andel**	**Bokfört värde koncernen**
Örgryte Bostadsaktiebolag & Co Kommanditbolag	957200-8887	20%	36 194
			36 194

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	127 987	103 856
Årets anskaffningar	1 875	35 540
Försäljningar	-240	-11 409
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**129 622**	**127 987**
Ingående nedskrivningar	-34 617	-23 192
Årets nedskrivningar	-1 619	-13 077
Återförda nedskrivningar	2 148	1 652
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-34 088**	**-34 617**
Utgående redovisat värde	**95 534**	**93 370**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519198O8

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Upplupna intäkter	9 581	10 082
Förutbetalda kostnader	8 137	7 721
	17 718	**17 803**

Not 25 Antal aktier

	2024-12-31 Kvotvärde	**2023-12-31** Kvotvärde	**2024-12-31** Antal	**2023-12-31** Antal
Aktier	100	100	5 000	5 000
	100	**100**	**5 000**	**5 000**

Not 26 Avsättningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	2024-12-31	**2023-12-31**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Pensioner och liknande förpliktelser				
Belopp vid årets ingång	127	512	0	0
Under året ianspråktagna belopp	-127	-385	0	0
	0	**127**	**0**	**0**
Uppskjuten skatteskuld				
Belopp vid årets ingång	304 418	270 875	14 087	14 393
Årets avsättningar	15 972	35 830	721	0
Under året återförda belopp	-6 153	-2 287	0	-306
	314 237	**304 418**	**14 808**	**14 087**
Uppskjuten skattfordran				
Belopp vid årets ingång	-36 061	-24 489	0	0
Årets avsättningar	-9 639	-13 594	0	0
Under året återförda belopp	15 104	2 022	0	0
	-30 596	**-36 061**	**0**	**0**
Garantiåtaganden				
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**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519919809

Not 27 Långfristiga skulder

Räntebärande skulder	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Kortfristiga skulder				
Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	1 153 438	1 418 898	0	0
	1 153 438	**1 418 898**	**0**	**0**
Långfristiga skulder				
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning 2-5 år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut	2 786 030	2 526 845	0	0
	2 786 030	**2 526 845**	**0**	**0**
Del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen				
Övriga skulder	96 218	95 234	35 737	35 181
	96 218	**95 234**	**35 737**	**35 181**

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 1 153 (1 419) Mkr.
Planerad amortering uppgår till 0 kr då refinanisering 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 % (3,44 %).
Koncernens snittränta under 2024 uppgår till 3,23 % (3,35 %).

Not 28 *Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

	Koncernen 2024-12-31	Koncernen 2023-12-31	Moderföretaget 2024-12-31	Moderföretaget 2023-12-31
Upplupna personalkostnader	29 304	29 084	0	0
Upplupna räntekostnader	10 674	11 576	798	648
Förutbetalda hyresintäkter	65 954	63 169	0	0
Övriga poster	23 615	18 006	0	0
	129 547	**121 835**	**798**	**648**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519198 10

Not 29 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2024-12-31	**2023-12-31**
Säkerheter ställda för egna skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 044 847	4 034 392
	4 044 847	**4 034 392**
Säkerheter ställda för annat:		
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	0	102
	0	**102**
Summa ställda säkerheter	**4 044 847**	**4 034 494**

Not 30 Upplysningar om finansiella instrument

Koncernen har ingått räntederivatavtal om nominellt 2 640 mkr (2 470 mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Övervärden på derivatinstrumenten uppgick per balansdagen till 74 mkr (74 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.

Not 31 Disposition av vinst

	2024-12-31	**2023-12-31**
Förslag till vinstdisposition		
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel		
Balanserade vinstmedel	726	4 774
Årets vinst	40 057	35 952
	40 783	**40 726**
disponeras så att		
till aktieägare utdelas (8 000 kronor per aktie)	40 000	40 000
i ny räkning överföres	783	726
	40 783	**40 726**

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519190811

Not 32 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)

Not 33 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Den 31 januari 2025 tillträddes de 6 st bostadsfastigheterna 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.

Göteborg, den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Reine Rosén
Styrelseordförande

Johan Rosén

Per Rosén

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

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519198l2

Deloitte.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Ernst Rosén Förvaltning Aktiebolag
organisationsnummer 556380-8327

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Ernst Rosén Förvaltning Aktiebolag för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 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.

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 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

20250519019813

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

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 Aktiebolag 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 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.

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 elektronisk underskrift

Deloitte AB

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557543810456 Signerat RR, JR, PR, EW

20250519198114

Verifikat

Transaktion 09222115557543810456

Dokument

Ernst Rosén Förvaltning AB Årsredovisning 2024
Huvuddokument
35 sidor
Startades 2025-04-09 10:43:58 CEST (+0200) av Ann-Sofi Mårtensson (AM)
Färdigställt 2025-04-09 12:34:39 CEST (+0200)

Initierare

Ann-Sofi Mårtensson (AM)
Ernst Rosén AB
ann-sofi.martensson@ernstrosen.se
+46703151905

Signerare

Reine Rosén (RR)
reine.rosen@ernstrosen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "REINE ROSÉN"
Signerade 2025-04-09 11:14:05 CEST (+0200)

Johan Rosén (JR)
johan.rosen@ernstrosen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN ROSÉN"
Signerade 2025-04-09 11:18:20 CEST (+0200)

Per Rosén (PR)
per.rosen@ernstrosen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ROSÉN"
Signerade 2025-04-09 12:03:31 CEST (+0200)

Erik Wiklund (EW)
ewiklund@deloitte.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK AXEL WIKLUND"
Signerade 2025-04-09 12:34:39 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557543810456

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify