

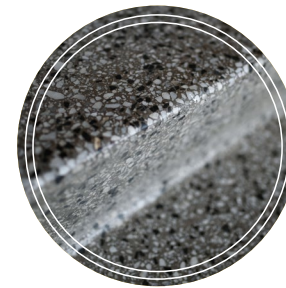


Årsredovisning *2023*

VÄLKOMMEN IN!

Innehåll

3	VD har ordet	37	Resultaträkning – moderbolaget
4	Året i korthet	38	Balansräkning – moderbolaget
5	Aranäs affärshus	39	Moderbolagets förändringar i eget kapital
6	Att leda i förändring	40	Kassaflödesanalys – moderbolaget
7	Medarbetare	41	Redovisnings- och värderingsprinciper
8	Ett vinnande gäng	43	Noter
9	Återbruk – det nya normala	53	Underskrifter
10	Full fart på Tingberget	54	Revisionsberättelse
11	Valand	56	Ledning
12	Care of Aranäs Coworking	57	Styrelse
13	Kungsmässan 50 år		
14	Teknik och utveckling		
15	CSR		
16	Våra bostäder		
17	Våra lokaler		
18	Värdering fastigheter		
19	Hållbarhetsrapport		
29	Förvaltningsberättelse		
33	Resultaträkning – koncernen		
34	Balansräkning – koncernen		
35	Koncernens förändringar i eget kapital		
36	Kassaflödesanalys – koncernen		



ÅTERBRUK – EN KÄLLA TILL INSPIRATION

Under 2023 har vi fokuserat på återbruk inom verksamheten. Vi tar med oss glimtar från detta arbete genom hela vår årsredovisning.

” *Tillsammans har vi växlat upp och visar att vi klarar det mesta, det gör mig stolt!*

NENNE PETERSSON, VD

Aranäs VD Nenne Peterson ser tillbaka på ett år då fastighetsbranschen varit i fokus och reflekterar över vad det nya marknadsläget inneburit för Aranäs, som trots utmaningar gjort stora positiva förflyttningar under 2023.

Hur skulle du beskriva året som gick när du blickar tillbaka?

– Utmanade, spännande men också framgångsrikt. 2023 har varit ett år där våra marknadsvillkor förändrats diametralt på mycket kort tid då vi har gått från lågräntemiljö till räntenivåer som vi inte sett på över 15 år, något som påverkat vårt finansnetto och vår kostnadsmassa. Inflationen har slagit hårt mot både byggbranschen och detaljhandeln vilket i kombination med en dysfunktionell bostadsmarknad har medfört att vi fått ställa om delar av vår verksamhet.

Kan du berätta lite om vad omställningen har inneburit?

– Nyproduktion har bromsats förutom på Tingshöjd där vi gör klart det vi påbörjat. Vi har i stället lagt fokus på att ta hand om kassaflöden, jobba klokt och förbättra vår organisationseffektivitet. Vi har förbättrat vårt driftnetto, överträffat vår budget och minskat våra kostnader.

Vad ligger bakom framgången, enligt dig?

– Största framgångsfaktorn är utan tvekan våra medarbetare, det är de som tagit ansvar och med stort engagemang och sammanhållning levererat ett fantastiskt resultat i en utmanande tid. Kulturen är stark på Aranäs. Vi har också en bredd i verksamheten med bostäder som huvudaffär kompletterat med kontor, samhällsfastigheter och handel, vilket gör oss mindre sårbara.

Ni har också fått en helt ny styrelse under 2023, vad innebär det?

– Ja, det stämmer. I takt med Aranäs förändringsresa har våra ägare även sett behov av förändring av styrelseuppdraget och tog under 2023 det modiga beslutet att gå från en ägarstyrd till en ägarledd styrelse. Den första juni valdes en ny styrelse in vid en extra bolagsstämma och våra ägare sitter sedan dess i styrelsens valberedning. De har rekryterat nya styrelsemedlemmar som tillsammans står för en mycket bred kompetens vilket givetvis är en stor tillgång i vårt arbete.

Vilka specifika händelser skulle du vilja lyfta från 2023?

– Vi påbörjade ROT-renoveringen på Tingberget, vilket varit en väldigt lång process. I februari lanserade vi också ”Care of Aranäs”, en coworking mitt i centrala Kungsbäcken, som snabbt blivit uthyrd. Jag vill också lyfta Kungsmässan som trots utmanande tider för detaljhandeln fått flera nya hyresgäster och ökat antalet besök med strax under 7 %. Men jag vill avsluta med de framsteg som våra medarbetare och vår organisation gör varje dag. Vi har bland Sveriges nöjdaste hyresgäster både på lokal- och bostadssidan, våra lokalvärdare är enligt våra hyresgäster bäst i Sverige och vi tar hela tiden nya kliv inom hållbarhetsarbetet samt på vår digitaliseringsresa. Tillsammans har vi växlat upp och visar att vi klarar det mesta, det gör mig stolt!



2023

Kort sammanfattning av året

FASTIGHETSVÄRDE

2023 **6,9 Mdr**

ÅRETS INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

267 Mkr

De större projekten avser främst Tingberget ROT och Tingshöjd.

JUSTERAD SOLIDITET

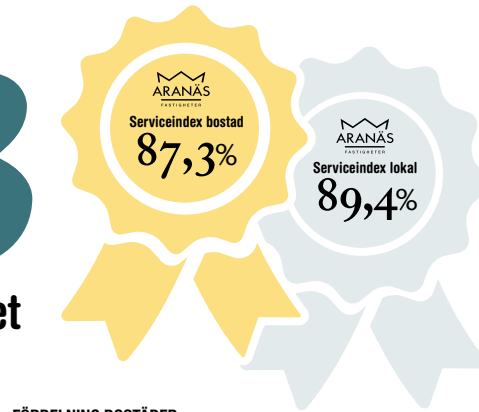
39%

FASTIGHETERNAS DRIFTNETTO

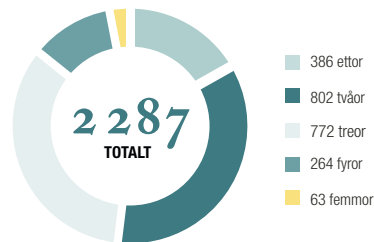
252 Mkr

KONCERNEN REDOVISAR ETT RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER PÅ

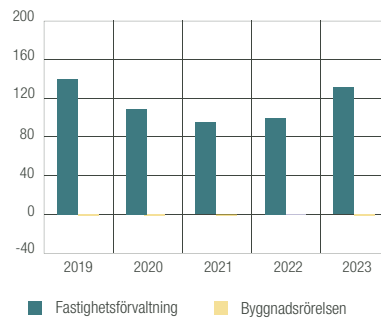
6 Mkr



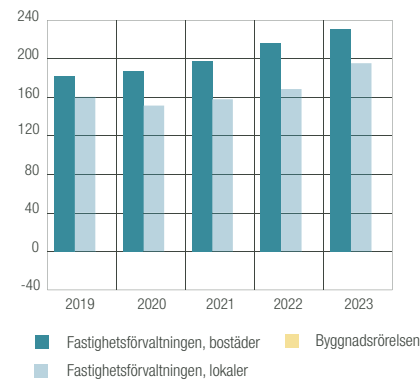
FÖRDELNING BOSTÄDER



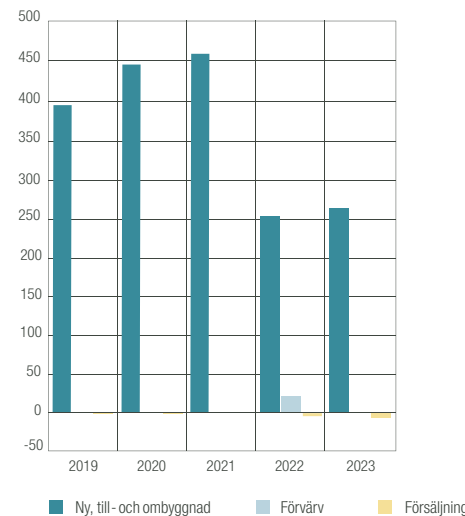
BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN/ BYGGNADSRÖRELSEN, MKR



INTÄKTER, MKR

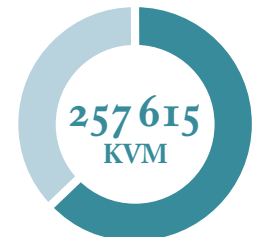


INVESTERING/FÖRSÄLJNING, MKR

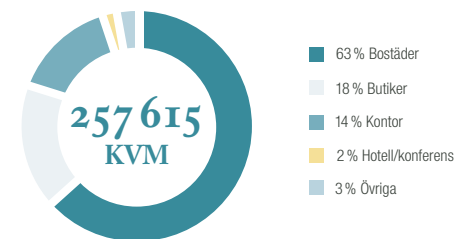


YTÖR, KVM

63 % Bostäder
37 % Lokaler



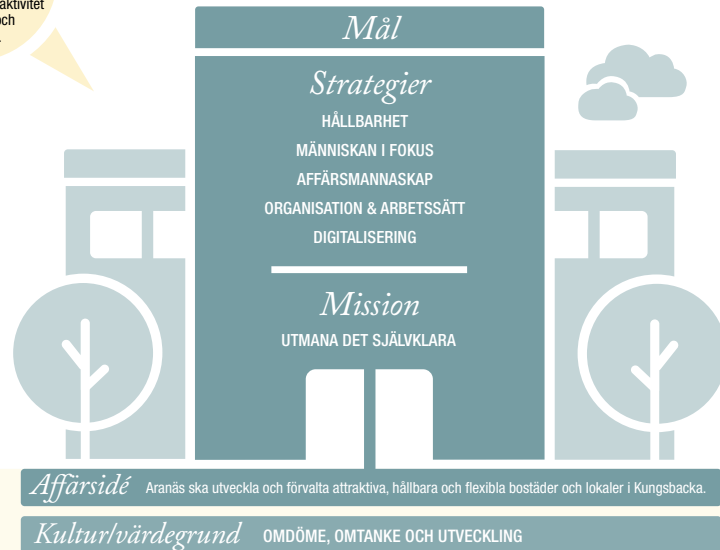
YTÖR PER KATEGORI



Affärshus på hållbar grund

Vision

Aranäs ska som aktiv samhällsbyggare och fastighetsägare öka Kungsbackas attraktivitet för boende och näringsliv.



Aranäs affärshus

Aranäs affärshus illustrerar hur vi arbetar strategiskt med vår affärsplan. Allt vi gör vilar på en tydlig värdegrund. Vår kultur är starkt förankrad i våra kärnvärden; omdöme, omtanke och utveckling. Utifrån denna grund arbetar vi med vår affärsidé; att utveckla och förvalta attraktiva, hållbara och flexibla bostäder och lokaler i Kungsbacka. Varje dag går vi till jobbet med en inställning att tänka nytt genom att inte bara utmana oss själva utan även utmana det självklara. Affärsplanen 2021–2024 bärs upp av fem övergripande strategier; *hållbarhet, människan i fokus, affärsmannaskap, organisation & arbetssätt* samt *digitalisering*. Strategierna ska hjälpa oss att nå våra mål med sikten inställt på vår vision; att som aktiv samhällsbyggare och fastighetsägare öka Kungsbackas attraktivitet för boende och näringsliv.

Produktstrategi

Aranäs kärnverksamhet är långsiktig förvaltning av ägda fastigheter. Erbjudandet består av produkter inom segmenten hyresrättslägenheter, kontor, samhällsfastigheter, hotell, köpcentrum samt övrig butik/handel. Utöver detta utvecklar Aranäs även bostadsrätter.

Tillväxtstrategi

Aranäs strävar efter en långsiktig tillväxt i förvaltningsresultatet. Tillväxten ska ske genom effektiv fastighetsförvaltning, strategiska markförvärv samt genom om-, till- och nybyggnation.

Fastighetsutveckling

Aranäs ska växa och utvecklas i takt med Kungsbacka med fokus på att utveckla och öka attraktiviteten i Kungsbacka stad. I dagsläget består 63 % av vårt innehav av bostäder och 37 % av kommersiella lokaler. Bostäderna står för 55 % av våra intäkter men vår målsättning är att utveckla vårt fastighetsbestånd i en riktning som leder till att 60–65 % av våra intäkter ska komma från bostadsfastigheter.

Fastighetsförvaltning

Vår långsiktiga kärnverksamhet är fastighetsförvaltning varför en större andel av vår bostadsproduktion ska vara hyresrätter. När vi utvecklar bostadsrätter ska de kalkylmässigt hålla för att kunna ställas om till hyresrätter om marknaden viker.

Tillväxt sker också genom effektiv fastighetsförvaltning. Detta innebär god kostnadskontroll och kontinuerlig driftoptimering samt en resultatnriktad uthyrningsverksamhet som resulterar i högre hyror.

Finansiell strategi

Aranäs arbetar aktivt för att hålla räntekostnaderna på en så låg nivå som möjligt och att säkerställa tillgång till kapital för byggnation och förvaltning.

Finanspolicy

Aranäs finanspolicy syftar till att begränsa bolagets finansiella risker. Finanspolicyn fastställs varje år av Aranäs styrelse och fungerar som ett ramverk för ledning och finansfunktion. Målsättningen med finansverksamheten är att på ett kostnadseffektivt sätt hantera de finansiella risker som uppstår i verksamheten. Bolagets finansiella risker är främst finansieringsrisk, ränterisk samt likviditetsrisk.

Lånefinansiering

Lånefinansiering sker genom banklån som säkerställs med pantbrev i fastigheterna. Skulderna redovisas som kortfristiga respektive långfristiga skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 3 460 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 50,2 %. Den justerade soliditeten uppgick till 38,8 %.

Ränte- och kapitalbindning

För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Aranäs för en fördelning mellan olika långivare och olika kapitalbindningstider. Aranäs använder räntederivat för att nå önskad räntebindningsstruktur. För att begränsa ränterisken har Aranäs en relativt lång räntebindning. Vid årsskiftet uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 3,20 år och den genomsnittliga räntan på balansdagen var 3,15 %. Skuldportföljens kapitalbindningstid var 1,61 år vid årsskiftet.



Att leda i förändring

HR-CHEFEN FÖRKLARAR

Ett företag i förändring ställer stora krav på ledarskap. Det talas om självledarskap, att chefer ska vara ledare men också att ledare ska ha chefskvalitéer. Frågar du Sara Helin – ny HR-chef på Aranäs sedan i augusti, så behövs allt – ofta i en och samma person.

Aranäs har under 2023 fortsatt sin förändringsresa med ett stort fokus på att sätta strukturer, processer och arbetssätt, men också på att utveckla ledarskapet i dess olika former.

– Det som är avgörande för att vi ska lyckas med vårt uppdrag är att varje medarbetare utvecklar sin förmåga att leda sig själv i vardagen och få till bra teamsamarbeten. Det innebär ett större ansvar men är också mer stimulerande i längden. Att få detta på plats är inte helt enkelt, det kräver ett närvarande ledarskap men också ett tydligt chefskap, förklarar Sara.

Skillnaden mellan chef och ledare

När vi dyker lite djupare ner i frågan beskriver Sara att hon brukar dela in ledarens roll i två delar – chef och ledare. Rollen som chef präglas av rutiner, ramar, struktur, resurser och resultat. Här stöttar HR med mallar, ordning och reda kring lagar och riktlinjer med mera. Rollen som ledare präglas av visioner, mål, utvecklingsarbete, framtid, strategier, kultur och värderingar. Här arbetar HR som en brygga och drivande kraft i frågorna.

– Jag stöttar våra ledare genom att peka, navigera, coacha och facilitera. Mitt jobb är helt enkelt att skapa förutsättningar

för våra ledare att göra ett bra jobb, så att de i sin tur kan skapa förutsättningar för våra medarbetare att lyckas i sina roller, fortsätter Sara.

Vår fokusfråga för 2024

Och hur går det då för våra medarbetare? Jo, vår medarbetarundersökning visar att vi är ett gäng som trivs väldigt bra på jobbet och med varandra. Vi har förtroende för våra ledare och ser positivt på framtiden. Samtidigt har förändringsarbetet i kombination med omvärldens tvära kast påverkat oss, vilket innebär att vi upplever lite för mycket stress på sina håll. Fokus på att förtydliga organisationen och skapa förståelse och respekt för varandras roller är därför en fokusfråga för 2024.

– Det är viktigt att vi som jobbar här är långsiktigt hållbara och med det menar vi att vi mår bra över tid och att vi kompetensutvecklar oss i takt med att omvärlden förändras. Vi kommer att sätta en kompetensförsörjningsstrategi och jobbar aktivt med ledarutveckling och teamutveckling med fokus på våra olika styrkor som vi ska nyttja på bästa sätt för att komplettera varandra och därmed jobba effektivt, avslutar Sara.

Vi är ett bolag med enorm kraft och potential i vår organisation och min uppgift är att se till att skapa förutsättningar för främst våra ledare att nyttja detta på allra bästa sätt.

SIDAN 1 | **SIDAN 2**

MEDELANTALET ANSTÄLLDA 2023
FÖRDELAT MÄN OCH KVINNOR
ANTAL ANSTÄLLDA 67 (tillsvidare)



LEDNINGSGRUPP FÖRDELAT
PÅ MÄN OCH KVINNOR 31 DEC 2023



PROCENTUELL SJUKFRÅNVARO
UNDER 2023

3,03 %

SNITTÅLDER 2023

48 ÅR

Nyanställda 2023

DANIEL LENNARTSSON

Teknik- och fastighetsansvarig
Kungsmässan

FILIP LANNETUN

Fastighetstekniker

JOHANNA HAMMARBERG

Uthyrnings- och affärsansvarig
Kungsmässan

KRISTOFFER HEMLIN

Fastighetstekniker

LISA JOHNLIN

Controller

SARA HAMMARIN TYRBERG

Financial controller

SARA HELIN

HR Chef

SEBASTIAN EK

Fastighetstekniker

ÅSA KARLSSON

Redovisningsansvarig



Från vänster Sebastian Ek, Daniel Lennartsson, Åsa Karlsson, Johanna Hammarberg, Filip Lannetun.



Från vänster Christian Andersson, Lena Fredriksson, Kholud Al Nasser, Andrea Mann, Marina Rozanova, Lena Björn, Andreez Carlsson, Emanuel Dungo, Erica Ljunggren, Lars Bergström Saknas i bild Lars Hedin.

HÅLLBAR STÄDNING All städning hos Aranäs utförs med miljövänliga kemikalier som doseras med en särskild mopptvätt i städmaskinerna. Alla medarbetare utbildas också löpande inom kemikaliehantering och städ. Under 2023 har vi inventerat all kemikaliehantering för att ansluta oss till kemikalieappen – ett värdefullt hjälpmedel för våra medarbetare.

Ett vinnande gäng

År efter år får de skyhöga kundnöjdhetsbetyg och oräkneliga gånger har de av våra hyresgäster utsetts till bäst i Sverige på det de gör. Aranäs ”städgång” är älskade av våra hyresgäster och arbetar i dag med så mycket mer än bara lokalvård.

Vilka är egentligen ett fastighetsbolags viktigaste ambassadörer och vilka medarbetare har störst möjlighet att påverka hyresgästens trivsel i vardagen? Det är givetvis de som arbetar ute i våra fastigheter och i våra områden. Fastighetsteknikerna träffar våra hyresgäster varje dag, men de som spenderar allra mest tid i våra områden nära våra hyresgäster är utan tvekan våra lokalvårdare.

Engagemanget inom lokalvård

Arbetsledare och lite av en legend inom lokalvård är Lena Björn, som arbetat på Aranäs sedan 1986. Lenas engagemang och förmåga att få medarbetarna att trivas syns i varje medarbetarenkät, vilket också speglas i nöjdheten hos våra hyresgäster.

– Kortfattat handlar det om ett närvarande ledarskap som skapar trygghet. Att jag finns där och stöttar, för det är många gånger ett tungt och utsatt arbete. Sen handlar det om att få alla att hjälpas åt. Mina medarbetare är fantastiska på att hjälpa varandra. Vi tar tex aldrig in vikarier, när någon är sjuk gör vi en teaminsats och stöttar upp för att lösa uppgifterna tillsammans.

Lokalvårdens uppdrag har breddats

Totalt arbetar 11 personer med lokalvård på Aranäs, de allra flesta på bostadssidan men även inom det kommersiella

beståndet. Vi har en nästan helt 50/50 könsfördelning, vilket vi är väldigt stolta över. Från att tidigare i stort sett bara ha handlat om trapphusstädning har uppdraget i dag utökats och breddats. Gänget håller rent och snyggt både inne i fastigheterna och i miljön utanför på gårdarna, vilket omfattar skräpplockning, tömning av papperskorgar och vintertid även viss snöskottning. En annan viktig uppgift är att ta hand om alla miljörum och se till att de är fräscha och att sorteringen fungerar som den ska. Även tvättstugorna ska ses efter.

– Vi syns dagligen ute i våra områden i våra blåa kläder och tack vare låg personalomsättning, vilket är väldigt ovanligt i vår bransch, så är det ofta samma medarbetare våra hyresgäster möter. Det skapar trygghet och trivsel, konstaterar Lena som föredrar benämningen lokalvårdare framför lokalvårdare på sina medarbetare.

Att hyresgästerna är nöjda ser vi varje år i vår hyresgäst-enkät som utförs av AktivBo. I branschen är vi enastående och 2023 hade vi ännu en gång ett av de högsta betygen av alla hyresvärdar inom kategorin ”Rent & Snyggt”.

ROT-RENOVERING | TINGSHÖJD | VALAND



Patric Lannetun Ombyggnadssamordnare, Thomas Andersson Projektledare (lilla bilden).

Återbruk – det nya normala

Det som förr åkte direkt i containern sorteras nu och återanvänds på olika sätt inom vår verksamhet. Vid renoveringen av Tingbergets 60-talshus får allt från fasadmateriell till kylskåp och skåpluckor ett nytt liv.



På Tingberget pågår just nu en ROT-renovering i olika etapper. Husen är byggda på 60-talet med gedigna material, men är i behov av renovering och standardhöjning. Taket ska bytas, fasaden renoveras, fönster bytas och kök samt badrum moderniseras. Husen blir som nya och lägenheterna får helt ny inredning. Men vad gör vi då med det gamla som rivs ut?

Ett projekt utan spill

En inventering har gjorts innan projektet påbörjades för att identifiera vad som kan restaureras och återanvändas på plats, samt vad som kan återbrukas inom vår övriga verksamhet. Slutligen tittar vi på om det finns intresse från någon annan part att ta hand om det vi själva inte har användning för.

– Alla vitvaror som fungerar bra och är energisnåla återanvänder vi i andra lägenheter inom beståndet när vi får in serviceanmälningar om vitvaror som behöver bytas. Samma sak gäller ventiler och vissa rördelar, berättar Thomas Andersson, Aranäs bygglidare på Tingberget.

Allt taktegel tas ner och hela pannor samlas ihop för vidare

användning. Själva fasaden bevaras men trasiga tegelstenar byts ut. Även utemiljön bevaras i största möjliga mån, där tex kantstenar av granit plockas upp och sätts tillbaka. Det som går att återbruka men som vi själva inte har användning för, exempelvis fönster och kalkstenskivor från stora manglar, kommer att skickas till CCBUILD, samhällsbyggnadsbranschens gemensamma arena för cirkulärt byggande.

– Delar av Tingbergets gamla inredning består av vackra teakdetaljer, tex köksluckor och garderobsdörrar. Vi vet att dessa är eftertraktade och sparar alla som är hela för återbruk. Trappräcken och entrédörrar i teak restaurerar vi och behåller på plats, liksom fönsterbänkar av marmor. De är jättefina, berättar Thomas.

Hyresgästerna bidrar till återbruk

Hyresgästerna som under renoveringen har flyttat till evakueringslägenheter har också haft möjlighet att bidra till återbruk. Alla möbler man inte vill behålla har man kunnat ställa i en container som sedan tömts av Erikshjälpen som sålt dessa vidare. Att återbruka är i dag det nya normala.

ROT-RENOVERING | TINGSHÖJD | VALAND

Full fart på Tingberget

I tider då många byggen står stilla fortsätter vi förverkliga vår vision för Tingberget. Byggnationen pågår för fullt för tre gedigna punkthus som fått det passande namnet Tingshöjd.

På Tingberget ligger vårt äldsta bostadsområde som just nu etappvis genomgår en ROT-renovering. Samtidigt, längs med Kungsgatan intill de tidstypiska 60-talshusen, pågår bygget av tre helt nya huskroppar med 84 nya lägenheter som ska stå klara 2025. Punkthusen delar på gemensamt garage i bottenplan med hiss rakt upp i trapphusen och gemensamma fina, gröna gårdar.

Ett oslagbart läge

Precis som namnet avslöjar ligger husen på en höjd med utsikt över Kungsbacka. På fem minuter går man ner till stadskärnan med Kungsmässan, torget, Valand och resecentrum. I andra riktningen nås E6 med bil på någon minut – ett fantastiskt läge! Samtliga lägenheter har minst en balkong eller uteplats. I de fall en lägenhet har två balkonger är en av dem inglasad. Alla materialval är av hög kvalitet och lägenheterna har fint ljusinsläpp. Storlekarna varierar mellan 1: or – 4: or med ca 50 % 1: or och 2: or.

Inflyttning

Lägenheterna beräknas vara klara för inflyttning i juni 2025. Beslut om boendeform, dvs. om det blir bostadsrätter eller hyresrätter kommer att fattas lite längre fram under 2024 då vi vill invänta hur bostadsmarknaden utvecklar sig.



ROT-RENOVERING | TINGSHÖJD | VALAND

Valand

– en stadsdel som utmanar

Kvarteren Elegansen och Rebellen stod klara under 2022 och planen var att starta upp ytterligare två kvarter under 2023. Så blev det inte. Kraftig inflation, stigande räntor och en vikande bostadsmarknad fick oss att ompröva vårt beslut. Men vi har fortfarande fokus på våra initiala målsättningar.

Idén om att skapa Valand växte fram när vi tillsammans identifierade vad vi tyckte saknades i Kungsbacka – en tätare och mer sammanhållen stad som lever dygnets alla timmar. En stadsdel som har en urban känsla och ett nytt spännande utbud kryddat med annorlunda upplevelser. Varje kvarter har en egen uppgift – att tillföra något unikt till helheten. Elegansen är det eleganta kvarteret, Rebellen det kaxiga och utmanande och Kulören det färgstarka. Näst på tur står Oasen och Lyktan – namnen talar för sig själva.

Att skifta fokus i en prövande tid

Men vad gör man när det blir stopp i maskineriet och utbyggnadstakten försenas? Jo, fokus ligger nu i första hand på att ta hand om alla de som redan har etablerat sig i den nya stadsdelen. Under 2023 har vi dragit om stråken för att skapa bättre flöden, öppnat upp Valands promenad, anlagt gräsmattor och plockat ner byggplank. Målet har alltid varit att stadsdelen vid alla tidpunkter ska kännas så lite byggplats som möjligt och vi fortsätter på samma spår.

Anpassningar för att komma vidare

Under 2024 behöver vi anpassa oss efter ett nytt marknads-läge och skapa handlingsutrymme för en fortsatt hållbar stadsutveckling. Att komma vidare och ta nästa steg i Valand är en av våra främsta målsättningar.



Valand erbjuder fantastiskt fina kontorslokaler i stans bästa och mest centrala läge. I de stilfulla husen i Elegansen finns lite större ytor och i Kulören en variation.

**HÄR SER DU VILKA SOM REDAN
HAR ETABLERAT SIG I VALAND**





Therese Linders t.v i bild, ansvarar för Care of Aranäs och ser till att alla hyresgäster trivs – här vid en onsdagsfrukost i det gemensamma köket.



Som hemma, fast tillsammans och mitt i stan



Nya tankar, idéer och möjligheter skapas när vi träffas, trivs och umgås. Care of Aranäs är vårt nya coworking-koncept med lokaler mitt i Kungsbacka, granne med Kungsmässan och Valand, bara 5 minuter från Resecentrum.

Det börjar som vanligt med en idé som utgår från ett behov – och just i det här fallet flera olika behov. Efter pandemin såg vi en ökad efterfrågan på flexibla kontorsarbetsplatser med tillgång till en gemenskap. Vi såg också att läget var avgörande – det skulle vara centralt med gångavstånd till det mesta. Samtidigt såg vi ett behov av att locka folk tillbaka till staden för att skapa flöden och förutsättningar för våra butiker och restauranger.

Coworking med trivsel i väggarna

I februari 2023 slog vi upp portarna till Care of Aranäs – vår tolkning av en hemtrevlig coworking mitt i stan och platsen var ingen annan än vårt tidigare huvudkontor – en plats där vi visste att trivseln satt i väggarna.

Therese Linders på Aranäs har varit med från idé till färdigställande och ansvarar i dag för Care of Aranäs:

– Vi erbjuder både rum för 1–4 personer som vi kallar ”My own space” och ”Freedom” som innebär plats i landskap. Oavsett vilket så har man tillgång till det gemensamma

köket där vi serverar frukost vissa dagar samt till takterrassen och mötesrummen.

Hur har intresset varit?

– Över förväntan, nästan alla rum är uthyrda men vi har fortfarande några ”Freedom-platser” kvar. Det mest fascinerande är mixen av företag och branscher som skapar en skön dynamik men ändå en känsla av familj – vilket var hela tanken.

Vad blir nästa steg för Care of Aranäs?

– Under senhösten lanserade vi ytterligare ett koncept ”Meeting” som erbjuder externa att hyra konferensrum på Care of Aranäs. Allt från några timmar till heldag i moderna fullutrustade mötesrum. Här ser vi en stor potential då vi vet att mötes- och konferensrum är en bristvara i Kungsbacka.

LÄS MER OM CARE OF ARANÄS

Kungsmässan – 50 år av förnyelse

1973 invigdes Kungsmässan som handelsplats och har sedan dess varit i konstant utveckling. Under året som gick har vi firat våra 50 år men också investerat i förnyelse.

Kungsmässan köpcentrum var från början en textilfabrik som under TEKO-krisen byggdes om till båtmässa, därav namnet. 1973 etablerades de första butikerna på platsen men det var först vid slutet av 90-talet som planerna på att skapa ett köpcentrum med en amerikansk Shopping Mall som förebild blev verklighet. Därefter har platsen byggts ut och utvecklats i olika steg, senast 2019.

Lokalt läge med lojala kunder

Kungsbackaborna älskar verkligen sitt Kungsmässan.

– Kungsmässan är i huvudsak ett lokalt köpcentrum med oerhört lojala besökare men vi har också besökare som reser från Mölndal, Varberg, Falkenberg, Göteborg och Mark för att de tycker att Kungsmässan är det mest trivsamma stället att shoppa på, berättar Peter Grankvist, affärsområdeschef på Kungsmässan.

Ett sortiment som utmanar e-handeln

I allt som görs är just besökarens upplevelse i fokus, något som blir allt viktigare när den fysiska detaljhandeln är under press från e-handeln. Utbudet består i dag av en större andel restauranger och en biograf, bowling och indoor-golf kompletterar den traditionella shoppingupplevelsen.

Ett stort fokus ligger på miljön, det ska vara njutbart och trivsamt att vara på Kungsmässan. Både inomhus och utomhus. I maj invigdes en helt ny trädgårdsmiljö med prunkande växter, bänkar och uteserveringar som möter alla våra besökare.

– Första mötet är viktigt – känslan av att kunna andas ut och sänka axlarna för att kunna shoppa, äta och umgås i en behaglig, trygg och trivsam miljö är vår absoluta styrka som vi ska fortsätta att vara bäst på, sammanfattar Peter.



Under året har flera aktiviteter genomförts med inspiration från Kungsmässans olika tidsepoker.



– Under 2023 ökade antalet besök med 7% jämfört med föregående år.

MILSTOLPAR

- 1955** Textilfabrik
- 1966–72** Båtmässan ("Kungsmässan")
- 1973** Köpmannavaruhus med 25 butiker
- 1984** Utbyggnad till 50 butiker
- 2000** Utbyggnad till 80 butiker
- 2005** Utbyggnad till 90 butiker
- 2019** Utbyggnad till 100 butiker
- 2023** Kungsmässans trädgård invigs

LÄS MER OM KUNGSMÄSSAN

Ett mer hållbart och driftsäkert Kungsmässan

Daniel Lennartsson började som teknik- och fastighetsansvarig på Kungsmässan våren 2023. Sedan dess har han i samarbete med Helen Runger drivit igenom en rad förbättringar och förändringar som resulterat i ett mer hållbart Kungsmässan.

Kungsmässan är en komplex fastighet. Det är till stora delar en gammal byggnad som är om- och tillbyggd som sedan kopplats ihop med en helt ny byggnad 2019. Gamla och nya system ska synkas och tydliga rutiner ska finnas för drift och underhåll. Dessutom ska hänsyn tas till alla ca 100 olika hyresgästers önskemål och behov gällande inomhustemperatur, ventilation, avfallshantering och övriga funktioner samtidigt som hållbarhet måste vara i fokus.

– Kungsmässan är minst sagt utmanande och jag har ägnat året åt att gå igenom det mesta för att få förståelse och hitta förbättrade rutiner och effektiviseringar, berättar Daniel Lennartsson, teknik- och fastighetsansvarig på Kungsmässan.

Energibesparingar som uppskattas av hyresgäster

Ett stort arbete har genomförts med målet att förbättra och energieffektivisera inomhusklimatet. Bägge pumparna till kylan är bytta och alla butikens kylbafflar har rengjorts, energibesparande insatser som också ger ett behagligare inomhusklimat på sommaren, vilket vi direkt kunde utläsa i vår hyresgästenkät. Vidare har byte av tilluftsfläktarna till alla vara ventilationsaggregat ökat driftsäkerheten men framför allt minskat elförbrukningen. Mycket arbete har lagts på energioptimering över lag. En stor service har gjorts på el-ställverket, hjärtat i Kungsmässan och alla el-centraler har inspekterats och dokumenterats för att minska felsökningstiden.

Belysning är en glödhett fråga

Belysningen är också en stor fråga på ett köpcentrum, både inom- och utomhus.

– I år har vi bytt det sista av belysningen inomhus så att alla allmänna utrymmen i Kungsmässan har ny effektiv ledbelysning som går att styra och inte ska lysa när det inte behövs. Utomhus har vi bytt all belysning i p-garaget på plan 2 och 3, vilket ger en stor energibesparing, berättar Daniel.

Bättre förutsättningar för avfallshantering

En annan stor utmaning på ett köpcentrum är verksamheternas avfallshantering. Hur lär man 100 olika verksamheter att tänka hållbart och sortera rätt?

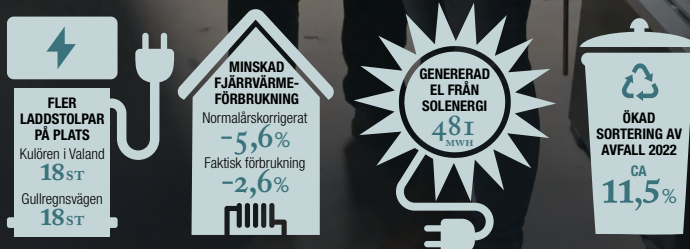
– Vi har infört en ny avfallshantering som skapar förutsättningar för hyresgästerna att sortera bättre. Nu får de väga sitt avfall och kan se hur mycket de slänger i de olika fraktionerna, vilket förhoppningsvis får dem att inse hur mycket avfall de gör av med och på så vis bli bättre på att sortera, berättar Helen Runger, utvecklingsansvarig teknik – lokaler och Kungsmässan.

Sist men inte minst så har Daniel och Helen testat något helt nytt. Delar av taket på Kungsmässan har bytts ut och i stället för att ersätta det befintliga papptaket valde de ett mer miljövänligt tätskikt från EcoCoating, vilket innebär en minskad oljeförbrukning med 27 ton.

INSATSER HELA ARANÄS BESTÅND 2023

Vi arbetar hela tiden kontinuerligt med att optimera våra system för att minska energi- och vattenåtgången i våra fastigheter. Arbetet innebär en nära dialog med våra hyresgäster för att öka sorteringen av avfall och minska förbrukning av el och vatten.

Under 2023 har vi också utökat antalet laddplatser för eldrivna fordon, miljöcertifierat ytterligare fyra fastigheter och ökat produktionen av solenergi.



Daniel Lennartsson Teknik & fastighetsansvarig Kungsmässan.
Helen Runger Utvecklingsansvarig Teknik Lokaler och Kungsmässan.

Människorna gör staden

Att stadens invånare mår bra är avgörande för vår framgång. Att fokusera på social hållbarhet är därför en i högsta grad affärsmässig satsning för oss som fastighetsbolag.

Vi är en långsiktig, lokal fastighetsägare och har därför valt att ha ett stort fokus på att bidra till en meningsfull fritid för barn och unga. De är Kungsbackas framtid och även våra blivande kunder. Vår strategi är att hitta goda lokala samar-

betspartners som bidrar till att ungdomar hittar glädje och tillhörighet genom fritidsaktiviteter. Tillsammans med dessa eldsjälar utvecklar vi olika koncept som ska vara tillgängliga för så många som möjligt.

BASKETSKOLA

I samarbete med basketföreningen Onsala Pirates genomförde vi för tredje året i rad en basketskola, där vi stod för terminsavgiften för ca nittio barn.

SIMSKOLA

För sjunde året i rad arrangerar vi tillsammans med Kungsbacka Simsällskap Aranäs simskola för barn som bor i våra bostadsområden. Simkunnigheten går ner bland barn och därför ser vi det som en viktig insats att så många som möjligt får möjlighet att lära sig att simma.

MAJBLOMMAN

Vi har sedan flera år ett nära samarbete med Majblomman i Kungsbacka. Att som barn vara fattig i en rik kommun kan vara minst sagt utmanande. Vi stöttar därför föreningen i deras arbete med att motverka barnfattigdomen.

TRYGGHETSVANDRINGAR

Tyvärr ser vi att tryggheten minskar i samhället och det påverkar även våra hyresgäster. Vi genomför därför trygghetsvandringar i samarbete med BRÅ, Kungsbacka kommun och Polisen.

STÖTTNING AV LOKALA FÖRENINGAR

Utöver egna satsningar stöttar vi en mängd lokala föreningar.

EN NÄRA HYRESGÄSTDIALOG

Vi tror på det personliga mötet både mellan oss och våra hyresgäster, samt mellan grannar i våra områden. Under året har vi bjudit in våra bostadshyresgäster till gårdsfika för att skapa möjligheter för dialog. Utöver detta har vi en boendeapp där vi kan kommunicera direkt med våra hyresgäster men också erbjuder en chatt för grannsamverkan. Vi lyssnar också in våra hyresgästers tankar och åsikter genom en årlig hyresgästenkät som genomförs av AktivBo. Vårt serviceindex ligger mycket högt och vi strävar efter att vara en av Sveriges bästa hyresvärdar.

ÄNNU FLER SOMMARJOBBARE

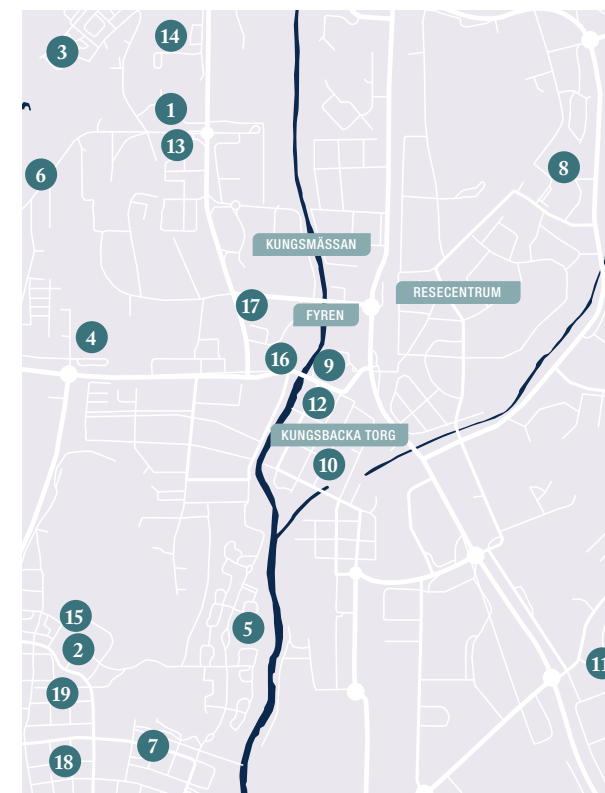
Varje sommar skapar vi arbetstillfällen för unga i Kungsbacka. I treveckorsperioder fick 2023 ett 20-tal ungdomar prova på att sommarjobba för första gången. En nyttig erfarenhet och ett första jobb att sätta i sitt CV. Dessutom fick våra bostadshyresgäster njuta av extra fina gårdar och sommarrabatter tack vare ungdomarnas insatser.



BOSTADSSOMRÅDEN | KOMMERSIELLA FASTIGHETER | FASTIGHETSVÄRDERING

Här är alla våra bostäder

- | | | |
|----------------------|----------------------------|------------------------------------|
| 1. Bäckmans Gård | 8. Tölö Smedja äldreboende | 15. Kolla Backe |
| 2. Kolla äldreboende | 9. Vallgatan/Storgatan | 16. Rebellén |
| 3. Varlaplatån | 10. Östergatan/S.Torggatan | 17. Elegansen |
| 4. Tingberget | 11. Gullregnsvägen | 18. Sommargård |
| 5. Kolla | 12. Storgatan 31 | 19. Kolla Grupp- och Serviceboende |
| 6. Stormgatan | 13. Östanvindsgatan | |
| 7. Kolla Parkstad | 14. Ivargårdsgatan | |



LÄS MER OM VÅRA BOSTÄDER

ANTAL LÄGENHETER
TOTALT

2 287

inklusive äldreboenden

VÅR
LÄGENHETSKÖ

CA 25 000 ST

P-PLATSER
FÖR UTHYRNING

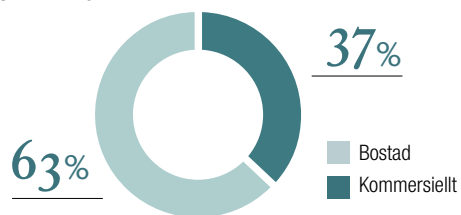
2 619 ST

BOSTADSOMRÅDEN | **KOMMERSIELLA FASTIGHETER**

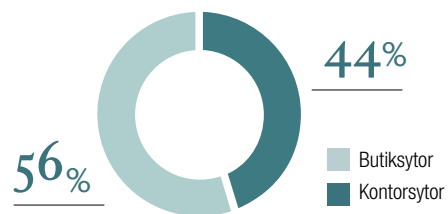
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



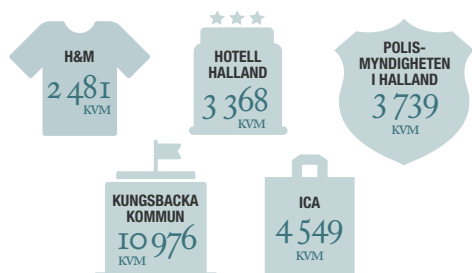
FÖRDELNING KVM



FÖRDELNING MELLAN BUTIKSYTOR OCH KONTORSYTOR



5 STÖRSTA KOMMERSIELLA HYRESGÄSTERNA



FASTIGHETSVÄRDERING



ARANÄS ÄGDE VID ÅRSSKIFTET

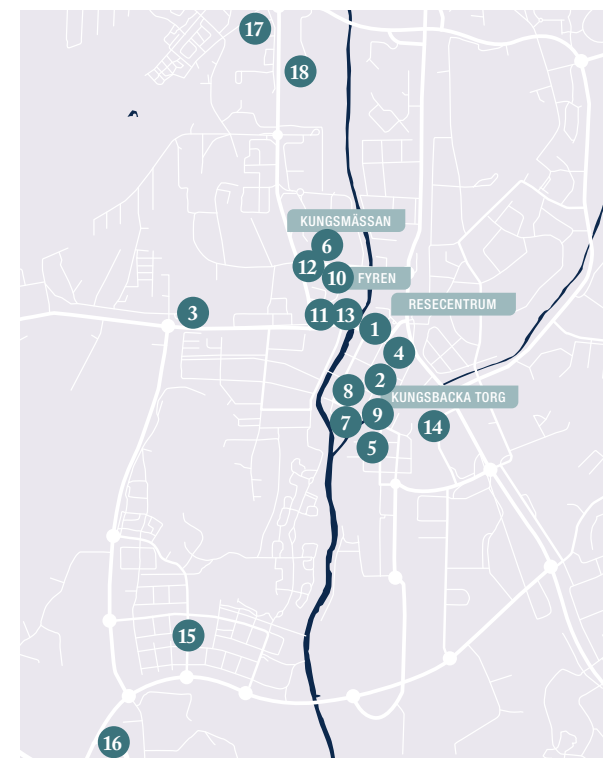
CA **95 000** KVM kommersiella lokaler.

VILKET ÄR

37% av vårt totala fastighetsbestånd.

Här är alla våra lokalfastigheter

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| 1. S:t Gertrud 8 | 10. Valand 4 |
| 2. Facklan 10 | 11. Valand 7 |
| 3. Korpen 10 | 12. Valand 11 |
| 4. Alania 11 | 13. Valand 14 |
| 5. Södercentrum 1 | 14. Kungsbacka 4:71 |
| 6. Kungsbacka 2:1 | 15. Kolla 5:19 |
| 7. Hamnen 3 | 16. Kolla 5:15 |
| 8. Facklan 11 | 17. Varla 9:32 |
| 9. Söderbro 11 | 18. Varla 9:44 och 9:45 |



LÄS MER OM VÅRA LOKALER

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgår till 6 896 Mdkr (7 347 Mdkr).

Värderingsmetod

Aranäs värderar samtliga förvaltningsfastigheter internt. Inom bolaget finns en god fastighets- och marknadskännedom och vi har därmed en god grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Aranäs värderingspolicy fastställer vilken metod som ska användas för värdering av förvaltningsfastigheter, pågående arbete och exploateringsfastigheter och reglerar värdering vid nybyggnation, stadsutvecklingsprojekt samt eventuella nedskrivningsbehov.

Vid tillämpliga fall används även s.k. kvartersvärdering i särskilda stadsutvecklingsprojekt, vilket innebär bl.a. att längre tidshorisont tillämpas avseende eventuella nedskrivningsbehov.

För att kvalitetssäkra och verifiera värderingen utför vi löpande externa värderingar av utvalda fastigheter, vilka ligger väl i nivå med den interna värderingen.

Per 2023-12-31 har Aranäs låtit extern aktör värdera närmare 21 fastigheter av det totala fastighetsbeståndet, vilket motsvarar ca. 54 % av det totala marknadsvärdet.

Marknadsvärderingen av fastighetsbeståndet grundas på följande information:

- Hyresinformation
- Driftskostnader
- Planerade investeringar
- Övrig info behjälplig för uppdraget

Utöver ovanstående information har nedan värderingsunderlag nyttjats marknadsvärderingen:

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Kartunderlag
- Foton
- Ortprisdata

Bedömt marknadsvärde fastställs genom en avkastningsvärdering där framtida prognostiserade betalningsströmmar nuvärdesberäknas med ett marknadsmässigt avkastningskrav per fastighet.

Exploateringsmark och bygggrätter värderas enligt ortsprismetoden utifrån var i värdekedjan värderingsobjektet befinner sig. Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader.

Direktavkastningen vid värdering av bostäder ligger i intervallet 3,15–5,5 % och för kommersiella fastigheter i intervallet 5,5–7,39 %.

Känslighetsanalys

En marknadsvärdering av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet och värdet påverkas av förändringar avseende antaganden och beräkningar. Vid förändring av avkastningskravet med -0,5 procentenheter förändras förvaltningsfastigheternas värde med ca. +584 (+621) Mkr, motsvarande höjning av avkastningskrav med +0,5 procentenheter skulle förändra marknadsvärdet med ca. -469 (-478) Mkr.

Övervärde fastigheter

Aranäs redovisar förvaltningsfastigheter i balansräkningen till bokfört värde. Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det bokförda värdet, övervärdet, före uppskjuten skatt uppgår till 2 810 Mkr.



Hållbarhetsredovisning 2023

Vårt mål som fastighetsägare och samhällsutvecklare har alltid varit att Aranäs som bolag ska arbeta ansvarsfullt, systematiskt och långsiktigt med omsorg om alla våra resurser och för att människor ska trivas i våra fastigheter. Vi strävar efter att genom vårt arbete bidra till ett mer attraktivt Kungsbacka.

Hållbarhet har därför varit en naturlig del i allt vi gör, utan att vi för den skull kallat det för hållbarhet. Att balansera resurseffektivitet med våra mjuka kärnvärden har alltid varit kärnan i vår affär, och vi vet att det krävs kloka affärer för att skapa stabil och långsiktig lönsamhet, i såväl goda som i sämre tider.

Just nu ser vi att fastighetsbranschen spelar en viktig roll i den samhällseliga stabiliteten, både när det gäller att bidra till fortsatt utveckling av resurs- och klimatsmarta samhällen och att skapa ekonomiska långsiktiga värden till nytta för samhället. Med de ekonomiska och finansiella omständigheter som vi alla just nu lever under behöver alla kostnader ses över. Det innebär att utvärdera och använda alla resurser så effektivt som möjligt, såsom att minska energianvändningen, implementera smarta teknologier för energi-effektivitet och utveckla förnybar egenproducerad energi. Genom att investera i gröna fastigheter och hållbar design kan vi som fastighetsägare och utvecklare inte bara minska våra driftskostnader, utan också attrahera investerare, skapa långsiktigt värde och minimera framtidsrelaterade risker.

Men vårt ansvar och engagemang sträcker sig längre än till energi- och resurshantering i våra fastigheter. Vi ser vikten av att främja social inkludering och ansvarstagande gentemot lokalsamhället Kungsbacka. Genom vårt engagemang vill vi bidra till att skapa positiva sociala effekter, såsom sysselsättning, utbildningsmöjligheter och förbättrad livskvalitet för både hyresgäster och medborgare.

Vi är övertygande om att det inte bara stärker företagets relationer med samhället utan också leder till ökad attraktivitet av Aranäs som arbetsgivare och varumärke, liksom ökat värde på våra fastigheter.

Att investera i långsiktiga ekonomiskt hållbara aktiviteter, framför allt i sämre tider, är en investering i framtiden som vi tror främjar både de miljö- och klimatrelaterade aspekterna samt skapar förutsättningar för ett tryggt, attraktivt och välmående Kungsbacka. Vi fortsätter därför vår resa att skapa upplevelsebaserade mötesplatser som främjar hälsa, trivsel och trygghet, med ett så litet energi- och klimatavtryck som möjligt, men också med ett stort ekonomiskt ansvarstagande i fokus.

Hållbarhetsåret 2023

2023 inleddes med höga energipriser, stigande räntor och inflation. Dessa signaler och effekter var tydliga redan 2022, vilket ledde till att vi varit tvungna att utvärdera och revidera vissa planerade aktiviteter för 2023. Bland annat har nya initiativ vad gäller fastighetsutveckling bromsats liksom vissa förebyggande planerade renoveringsinsatser. Vi fortsätter dock att miljöcertifiera våra fastigheter enligt plan och under 2023 har vi fått fyra nya certifierade fastigheter enligt BREEAM in use, Rebellen Valand, Kolla Grupp- och Serviceboende, Kolla Parkstad och Kolla Backe, totalt 10 291 m².

Andelen egenproducerad solen ökade och energianvändningen minskade i hela fastighetsportföljen. Våra fastigheter har förbättrats



Peter Johansson IT ansvarig

avseende energiklass. Idag har vi bara en fastighet i energiklass F, resten befinner sig mellan B till E.

Vi har även sett effekterna av klimatförändringar i form av att 2023 var det varmaste året sedan mätningarna startade liksom en ovanligt blöt juli med skyfall och översvämningar som följd. För Aranäs har arbete med att klimatsäkra Kungsmässan mot omfattande nederbörd pågått och stresstestats. Dialog har också förts med kommunen och andra intressenter gällande dagvattenhantering samt Kungsbackaåns känslighet mot höga vattenflöden och även risker för ras och skred i Kungsbackaåns omedelbara närhet.

Klimatanpassningsåtgärder i form av grön infrastruktur i stadsmiljö såsom växtlighet, vattenmagasin och utrymme för ekosystemtjänster har fortsatt fokus i våra utvecklingsprojekt och kommer få avgörande betydelse i framtiden.

Kungsgårde har som vanligt varit en fristad för bin, fjärilar, fåglar, grod- och kräldjur mm med sin ängsbiotop och stadsodling. Syftet är både att bidra till viktig biologisk mångfald i stadsmiljö, men även att sätta fokus på kunskapshöjande insatser om vikten av biologisk mångfald i samhället.

Från våra hyresgäster har vi fått tydliga signaler på att man känner en större otrygghet i samhället i stort, vilket avspeglas i behov av ökad närvaro, mer skyddsåtgärder och trygghetsskapande aktiviteter. Från våra medarbetare märks också en oro för samhällsutvecklingen och vad det innebär för arbetstagare, både i form av psykisk stress och trygghetsbehov, liksom ökad otrygghet för medarbetare i yttre tjänst.

Vi har också upplevt att det varit svårare för våra ungdomar att få sommarjobb, med ett ovanligt högt ansökningstryck på de sommarjobb vi erbjuder i form av fastighetsskötsel, trädgårdsarbete och motsvarande. Aranäs simskola för barn som bor hos oss är också en aktivitet som vi fortsätter att bidra med då många kan ha svårt både tidsmässigt och ekonomiskt att säkerställa simkunnigheten hos de yngre barnen.

Under året har vi även fortsatt förberedelserna för kommande rapportering enligt CSRD, Corporate sustainability reporting directive, som utgår från EU:s gröna giv och vars syfte är att minska utsläpp av klimatgaser inom EU med 55 % till 2030. Bygg- och



fastighetssektorn står för ca 20 % av alla klimatutsläpp i Sverige varav en tredjedel av detta uppstår i samband med nyproduktion.

Ett annat viktigt område inom EU:s gröna giv är Taxonomiförordningen som påverkar finanssektorns bedömning av hållbara investeringar och aktörer. Anpassningar implementeras successivt hos Aranäs via vår hållbarhetsstyrning och uppföljning av obligatoriska mätpunkter enligt det nya regelverket och vi följer utvecklingen för att ha uppdaterad kunskap om vilka kravelement som vi förväntas leverera på. För att säkerställa hög kvalitet på insamlad data och uppfylla redovisningskraven i CSRD pågår även ett omfattande kvalitetsarbete med genomlysning av hela verksamhetens styrning och uppföljning. Syftet är att kunna säkerställa att redovisad information och styrning uppfyller samma kvalitetskrav som den ekonomiska rapporteringen. Detta ställer i sin tur nya krav på kartläggning av vår värdekedja och vilken påverkan vi har på

både miljö, klimat, samhällen och människor både uppströms och nedströms vår verksamhet. Det ställer helt nya krav på oss, både som arbetsgivare, beställare och leverantör men bidrar även till att hela branschen måste arbeta på samma sätt, vilket är positivt ur ett konkurrensperspektiv. Dessutom innebär det att vi som bransch bidrar till bättre arbetsvillkor och minskat slitage på vår miljö.

Trenden i årets väsentlighetsanalys avspeglar samtliga av dessa insikter, där energi och klimatfrågan är fortsatt i topp tillsammans med resursanvändning på miljösidan. Inom det sociala perspektivet ökar väsentligheten säkerhet och trygghet ytterligare liksom IT- och cybersäkerhet. Från våra medarbetare och hyresgäster märks behov av stabilitet och trygghet liksom initiativ och uppfinningsrikedom när det kommer till att hitta smarta och kostnadseffektiva lösningar och alternativ som för oss både närmare varandra och ökar vår medvetenhet kring saker och tings värden.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Redovisning enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen

Under 2022 påbörjades arbetet med klimatrelaterade risker och möjligheter. Arbetet går ut på att både identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter men också bedöma deras påverkan på det strategiska arbetet samt uppskatta det ekonomiska värdet på klimatrelaterade omställningar, anpassningar eller skador.

Aranäs verksamhet omfattas av EUs taxonomiförordning och innebär att man ska lämna uppgifter om hur taxonomins kriterier uppfylls vad gäller miljömässig hållbarhet i relation till de sex miljömålen:

1. Begränsade klimatförändringar
2. Anpassningar till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och begränsning av miljöföroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Upplysningskraven började för verksamhetsåret 2021 och redovisningskravet fr o m 2022. Bygg- och fastighetssektorn berörs initialt av mål 1 och 2 samt tillhörande ekonomisk aktivitet. Aktiviteten får inte bidra till betydande skada (Do not significant harm, DNSH) på något mål och måste aktivt bidra till en väsentlig förbättring inom minst ett område, vilket visas genom överensstämmelse med angivna minimiskyddsåtgärder (minimum safeguards). De ekonomiska aktiviteter som berör Aranäs när det gäller redovisning av taxonomin är:

- 7.1 Uppförande av nya byggnader, fastigheter som är under produktion och projektfastigheter som har färdigställts under 2023
- 7.2 Renovering av befintliga byggnader, avser förädlingsfastigheter under ombyggnation där en väsentlig del av fastigheten påverkas av projektet
- 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, samtliga förvaltningsfastigheter med ett löpande kassaflöde.

Exkluderade fastigheter är markfastigheter samt utvecklingsfastigheter som inte är under produktion.

Hur stor andel av Aranäs verksamhet som kan betraktas som hållbar enligt EU:s taxonomidefinition baseras på de finansiella nyckeltalen omsättning, kapitalutgifter och driftkostnader.

Tröskelvärdet som avgör förenlighet med taxonomin inom förvärv och ägande av byggnader är att byggnaden ska ha energideklaration med betyg A eller motsvara det 15 % mest energieffektiva byggnadsbeståndet nationellt. För nyproduktion av byggnad är tröskelvärdet att byggnaden ska ha en primär energiprestanda som är 10% bättre än kraven för nära noll energibygnad, vilket i Sverige motsvarar 10% bättre än BBR29.

Topp 15 % gräns för byggnader uppförda före 31/12 2020

Byggnadskategori	kWh/kvm BBR29 Primärenergital
Lokalkategori	
Kontor och förvaltning	89
Butik och lager övrig handel	85
Flerbostadshus	75
Köpcentrum	98
Butiks- och lagerlokal för livsmedelshandel	83

Källa: <https://via.tt.se/data/attachments/00014/d6fe5697-2ed2-4d35-ae12-3b8f86c098bd.pdf>

Aranäs energiprestanda 2021 och 2023

Lokalkategori	Utfall 2021 kWh/m²	Utfall 2022 kWh/m²	Utfall 2023 kWh/m²
Kontor och förvaltning	102,3	97,9	76
Butik och lager övrig handel	–	100,5	–
Flerbostadshus	95,4	94,2	86
Köpcentrum	111,4	100,5	120

Andel miljöcertifierade fastigheter i Aranäs portfölj 2023

	Andel certifierat bestånd %	BREEAM in use excel- lent m²	BREEAM in use very good m²	BREEAM in use drift m²
Antal certifierade byggnader		5	2	1
Certifierad yta Bostad	18,35 %	23 082	4 456	4 211
Certifierad yta Lokal	12,6 %	5 480		
Andel certifierad yta av total		11,4	1,8	1,7

Miljöcertifiering av fastigheter är en del i arbetet med att säkerställa att vi både minskar vårt egna klimatavtryck och framtidssäkrar våra fastigheter mot effekter av klimatförändringar. Vi har därför även tagit fram en konkret handlingsplan för att nå vårt klimatmål att vara klimatneutrala till 2030. Det klimatförebyggande arbetet innebär även att vi i samband med nya projekt genomför översvämningsanalyser till grund för klimatrelaterade anpassningar.

Våra omställningsrisker på kort och medellång sikt, ser vi främst komma med de styrmedel som följer av EU:s gröna giv liksom från finansiärer, försäkringsbolag och myndigheter. En skarpare lagstiftning som ställer krav på mätning och uppföljning av bland annat energi-effektivisering och utsläpp av klimatgaser i kombination med ett trolig kommande pris på koldioxid även för fastighetsbranschen innebär ökade kostnader och behov av både ökad administration och åtgärder. Vi bedömer även att materialkostnader och transporter kommer att öka till följd av klimatrelaterade krav men ser även möjligheter i att producera mer egen fossilfri energi för egen användning via exempelvis solceller och jord/bergvärmesystem. Under 2022 producerade Aranäs ca 300 MWh sol. Under 2023 var produktionen 481 MWh.

OM VÅR HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget Aranäs AB (org.nr. 559001 - 9609) och samtliga enheter som konsolideras i Aranäs koncernredovisning, vilka finns specificerade i not 24 i årsredovisningen. Rapporten återfinns på sid 19–28 men innehåll kopplat till hållbarhet återfinns även i artiklarna på sid 3–18. Styrelsen för Aranäs AB har vid undertecknande av års- och koncernredovisningen även godkänt hållbarhetsrapporten.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Vårt hållbarhetsarbete tar avstamp i FN:s globala hållbarhetsmål för 2030 och uppfyllandet av Parisavtalet, de grundläggande värderingarna inom FN Global Compact omfattande bland annat, mänskliga rättigheter inkl barns rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen och ansvarstagande i miljöfrågor och antikorrupktion. Dessa grunder utgör basen i vårt hållbarhetsarbete och avspeglas genom den årliga väsentlighetsanalysen.

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten och styrs via ett ledningssystem som består av gemensamma policys, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt nedbrutna mål och handlingsplaner. Utgångspunkten i arbetet är att utifrån väsentlighetsanalysen målsätta, följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra. Aranäs är inte tredjepartscertifierade, men arbetar utifrån vedertagen metodik och principer för kvalitetsledning.

- VD ansvarar för och driver tillsammans med ledningsgruppen det strategiska hållbarhetsarbetet som utgår från Aranäs intressent- och väsentlighetsanalys. Väsentlighetsanalysen revideras årligen då en utvärdering av både förändringar i värderingar och uppföljning av rekommenderade åtgärder görs. Hållbarhetsmålen sorteras utifrån perspektiven ekonomi, kund, miljö och social utveckling och ingår som en viktig del i vår affärsplan och i de årliga verksamhetsmålen som beslutas och följs upp av styrelsen.
- Det dagliga arbetet styrs mot våra mål utifrån verksamhetsplaner och beslutade styrande dokument som bland annat omfattar miljöpolicy, policy för socialt ansvar, finanspolicy samt en uppförandekod (Code of Conduct) med tydliga instruktioner om antikorrupktion, mutor och jäv.
- Som en del i intressentdialogen genomförs årliga hyresgästenkäter som ger oss ett service- och produktindex. Enkäten ger oss återkoppling på våra prioriteringar och underlag till vår verksamhetsplanering.
- I arbetet med att vara och utvecklas som en attraktiv arbetsgivare mäter Aranäs hur medarbetarna upplever sin arbetssituation. Medarbetarnöjdheten mäts årligen genom medarbetarindex. Nöjda och engagerade ledare och medarbetare har lägre sjukfrånvaro och bidrar till bättre service vilket ger nöjdare hyresgäster.
- Serviceindex, produktindex samt medarbetarindex utgör kvantitativa mål som visar hur väl vi når upp till våra ambitioner som bolag och arbetsgivare. Mätetalen redovisas som en del i våra verksamhetsmål som beslutas och följs upp av vår styrelse.

Baserat på väsentlighets- och omvärldsanalys har Aranäs tagit fram sin hållbarhetsstrategi som årligen ses över i samband med revidering av affärs- och verksamhetsplaner.

Väsentlighetsanalys 2023

Årets väsentlighetsanalys utgick från fjolårets intressentanalys och uppdatering av väsentligheter. I och med att det är näst sista året som Aranäs genomför hållbarhetsredovisning och väsentlighetsanalys enligt nuvarande metodik, har ingen ny utvärdering av väsentligheter eller intressenter genomförts. Under 2024 avser vi att förbereda oss inför rapportering enligt CSRD.

Förändringar i bedömning av väsentligheter jämfört med 2022

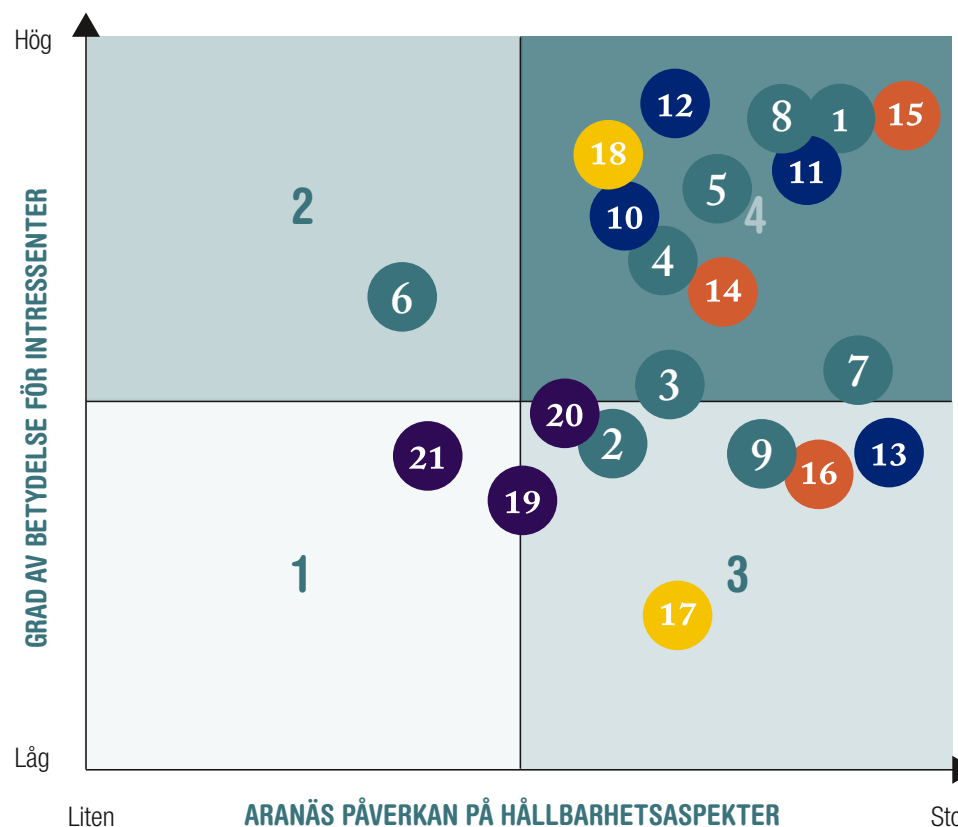
Väsentlighetsanalysen för 2023 visar en tydlig avspiegling av ett mer osäkert och otryggt samhällsklimat, sämre ekonomiska förutsättningar för många som då söker trygghet och stabilitet i tillvaron liksom en mer avvaktande inställning till konsumtion.

Ser vi till hela perioden från 2017 till idag har fokus gått från att nästan uteslutande omfatta miljö- och klimatfrågor till att röra sig mot ett tydligare socialt perspektiv hos både medarbetare, hyresgäster och medborgare. Miljö och klimatfrågan är fortsatt i topp men har fått sällskap av fler sociala aspekter.

I tider av ekonomisk oro ökar intresset för återanvändning, återvinning och cirkularitet, likaså gällande materialanvändning och energi. Samtliga av dessa områden har ökat i betydelse.

Hos medarbetarna märks ökat behov av god arbetsmiljö, hälsa och säkerhet, där kopplingen till väsentligheten handlar om organisatorisk och social arbetsmiljö snarare än fysisk arbetsmiljö. Samma avspiegling ser vi i samhällsperspektivet där trygghet, säkerhet, cybersäkerhet och samhällsengagemang fortsätter att öka som väsentlighet.

Generellt konstateras också att fjolårets prioriterade väsentligheter, klimat och energi, bekräftar sin position och att fjolårets nykomling, informations- och cybersäkerhet ökar i betydelse liksom tillgänglighet och inkludering.



MILJÖPÅVERKAN

1. **Energianvändning**
2. Vattenanvändning
3. Transporter
4. Materialanvändning
5. **Avfall/återvinning/återbruk**
6. Leverantörskedjan Miljö
7. **Miljöcertifiering av fastigheter**
8. **Klimatpåverkan**
9. Klimatanpassningar

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

10. **Samhällsengagemang**
11. Trygghet och tillgänglighet
12. Informations- och cybersäkerhet
13. Hållbar samhällsinfrastruktur

PERSONAL/MEDARBETARE

14. Attrahera, behålla och utveckla medarbetare
15. God arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
16. Jämställdhet och mångfald

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

17. Diskriminering och kränkande särbehandling
18. Tillgänglighet och inkludering

ANTI KORRUPTION

19. Mutor
20. Förskingring
21. Jäv

Klimatfrågan är fortsatt en topprioritering

Fokus på klimatfrågorna är konstant stort och inte minst utifrån våra kunders förväntningar och krav på oss som fastighetsägare, leverantör och samhällsbyggare. Den klimatrelaterade lagstiftningen och andra styrmedel påverkar vår verksamhet och vi stävar efter att hela tiden minska vårt klimatavtryck genom både energieffektivisering och aktiva val av energikällor.

Vi har kravställning i våra upphandlingar och genomför klimat-kalkyler som stöd vid beslut om exempelvis materialval, utformning eller installationer vid ny- och ombyggnation. Vi fortsätter omställningen mot en mer fossiloberoende fordonsflotta. Under året har vi bytt ut tre fossildrivna fordon till eldrivna och har i dagsläget totalt sex eldrivna fordon. Vi har även installerat 74 laddstolpar i anslutning till våra fastigheter. Aranäs har som mål att vara klimatneutrala till 2030. Det har föranlett arbete med både nya energiriktlinjer och en handlingsplan för klimatneutral verksamhet 2030.

Fortsatt fokus på energi och energieffektivisering

Vi ser återigen ett år med höga energiprisnivåer samtidigt som användningen av främst el ökar i ett digitaliserat samhälle. Det ställer oerhörda krav på hela samhället att arbeta både effektivt och långsiktigt. Ett sätt att ta sig an utmaningen är att arbeta med energieffektiviseringar och öka andelen egenproducerad el där så är möjligt. Målet är att på 10 år halvera mängden inköpt energi och att vara lite bättre än gällande BBR. Aranäs har satt både kortsiktiga energieffektiviseringsmål och långsiktiga. I samband med ny- och ombyggnation gäller tuffa energikrav för att säkra uppfyllnad av både god inomhusmiljö och resurseffektiv

energianvändning. Under året ser vi att energianvändningen har minskat med ca 10%.

Materialanvändning, cirkulär resurshushållning och ekosystem

Våra resurser är gemensamma och ändliga vilket innebär att vi måste vara försiktiga med hur vi använder råvaror, produkter och energi. En cirkulär resurshushållning innebär att behålla dem i ett kretslopp så länge som möjligt och undvika uppkomst av avfall.



För vår del innebär det att vi har stort fokus på avfall, både vårt eget och våra hyresgästers. Vi ser en tydlig trend med ökad avfallsåtervinning och även ökat intresse för återbruk, även vid om- och nyproduktion. Hushållning med resurser omfattar även markanvändning, sten och ballastmaterial, vatten och kemikalier.

Vi beaktar ekosystemtjänster i både när- och stadsmiljön och strävar efter att undvika barriäreffekter och fragmentering av ekologiska värden. Fortsatt och ökat fokus på resursoptimering, cirkularitet och hållbara ekosystem utgör kärnan i en hållbar samhällsomsättning vilket avspeglas i Aranäs ambition att miljöcertifiera hela fastighetsbeståndet.

Informations- och cybersäkerhet

Väsentligheten har fortsatt att öka som en konsekvens av ökad otrygghet i samhället och en alltmer digitaliserad tillvaro. Sårbarhet och risk för intrång och därmed störningar eller t.o.m. sabotage måste till varje pris undvikas för att både anställda, hyresgäster och samarbetspartners ska känna sig säkra. Väsentligheten har stor påverkan på både varumärke, lagstiftning och ekonomi. Arbetet är omfattande och komplicerat och det finns krafter som ständigt ut-sätter Aranäs och våra kunder för attacker av olika slag. Beredskap och strategi för utveckling av både rutiner och säkerhetsinsatser sker löpande. Väsentligheten utgår från ett riskbaserat angreppssätt och är högt prioriterad.

Trygghet och tillgänglighet

Väsentligheten har ökat som en konsekvens av en ökad otrygghet i samhället. Tyvärr ser vi en ökad nivå av kriminalitet som även uppmärksammas av våra hyresgäster och en otrygghet i miljöer där många människor samlas, såsom Kungsmässan. Under året har samarbetet ökat med både säkerhetsbolag och polis, vi har också utökat närvaron av vår egen personal i våra områden och fastigheter. Vi har även genomfört direkta trygghetsökande insatser i form av förbättrad belysning, översyn av lås och säkerhetsrutiner, gallring och beskärning av vegetation kring våra kvarter mm. Behovet av ökad trygghet och tillgänglighet har även identifieras

i och runt Kungsmässan som är en öppen plats där många människor ska kunna vistas tryggt samtidigt. Vi har därför ökat säkerhetsarbetet och höjt nivån på säkerhetskraven markant liksom vidtagit nya åtgärder och rutiner i samband med event eller andra aktiviteter med många människor närvarande. Under 2023 påbörjades också arbetet med att Säkerhetscertifiera Kungsmässan enligt Shore Certification. Arbetet beräknas vara klart under 2024.

Attrahera, utveckla och behålla medarbetare

Väsentligheten var ny 2022 och vi ser att den har ökat under året men fått en lite annan innebörd. Fokus för året är balans i tillvaron och bra arbetsmiljö. Mindre fokus hamnar på att attrahera, mer på att utveckla och behålla vår personalresurs. Vi har valt att satsa på självledarskap och aktivt arbeta med arbetsmiljöhandbok och organisatorisk och social arbetsmiljö. Arbeta har pågått under 2023 i arbetsgrupper och kommer förhoppningsvis att avspeglas i 2024 års medarbetarundersökning. Även arbetsmiljö i yttre tjänst har fått ökad prioritet som konsekvens av hårdare samhällsklimat där våra medarbetare utsätts för nya och svårare utmaningar. Vi har även utvecklat ett nytt system för tillbudsrapportering och uppföljning.

Tillgänglighet och inkludering

Väsentligheten är ökande utifrån ett nytt perspektiv. Under 2023 har det varit tydligt att samhällets vilja att låta fler äldre och sjuka få sin vård i hemmet istället för på vårdinrättningar, ställs nya och tuffare krav på oss som hyresvärd. Krav på tillgänglighet i form av både lägenhetsanpassningar, hissar och skalskydd ökar då fler äldre och sjuka ska vårdas i hemmiljö. Dessa nya krav och förväntningar på bostadsutformning och utrustning är inte standard och vi kan anpassa i viss utsträckning, men det finns risk att gamla och sjuka blir mer hemmavarande pga svårigheter att komma ut själva. Ökad omfattning på hemvård påverkar även Räddningstjänsten och ambulanssjukvårdens arbete och arbetsmiljö.

Våra strategiska hållbarhetsmål

MILJÖ				
Koldioxidutsläpp Ton	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024	Mål 2030
Scope 1	41,5	41,4	40	0
Scope 2 market based	415	410	400	0
Scope 2 location based	1 887,4	1 869,4	1 850	0
Scope 3*	21 967	12 658	10 000	–
Summa CO ₂ -e	22 416,5	16 560	–	–
Undvikna utsläpp (ursprungsmärkt el)**	-728	-742	-770	–
Undvikna utsläpp (egenanvänd solet (location based)**	-34,3	-43,5	-50	–
Undvikna utsläpp (egenanvänd solet (market based)**	-7	-9	-9	–
* Scope 3 baseras på en kombination av verksamhetsspecifik avfallsstatistik och spendanalys mha Upphandlingsmyndighetens klimatberäkningsverktyg version 2023. ** Undvikna utsläpp location based motsvarande Nordisk Medelmix vilket är rekommenderad praxis.				
Energi	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024	Mål 2030
Energianvändning kWh/m ² (hela beståndet)	93	86,4	82 kWh/kvm	NA
Energieffektivisering %	–	-4,1	-3 % per år	–
Producerad solet MWh	360	481	500	–
Energianvändning totalt*	20 254 MWh	19 113 MWh	–	–
* Normaliseradskorrigerad				
Vattenanvändning	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024	Mål 2030
Bostad l/kvm BOA	1245	1177 l/kvm	1 120	–
Lokaler l/kvm LOA	179	159	139	–
Köpcentrum l/kvm	282	270	270*	–
Vattenanvändning tot	221 600 m ³	213 500 m ³	–	–
* Förändrad verksamhet från butik till gym.				
Avfall och återvinning*	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024	Mål 2030
Materialåtervinning (Bostad och lokaler)	467 T	508 T	550 T	–
Kungsmässan	379 T	367 T	400 T	–
Insamlat avfall totalt	847 T	875 T	–	–
* Exklusive Farligt avfall				
Miljöcertifierade byggnader	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024	Mål 2030
Nyproduktion, andel yta %	60,0	–	–	100 %
Förvaltning In-use	4,6 %	12 %	25 %	100 %
Totalandel i beståndet	9 %	12 %	25 %	–
MEDARBETARE				
Nöjda och engagerade ledare och medarbetare	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024	Mål 2025
Nöjda medarbetare MI	83,9	85	>85 %	>90 %
Engagerade ledare LI	81,5	86,1	>92 %	>94 %
Arbetsplatsolyckor	0	0	0	0
Kränkningar och mobbing	–	0	0	0
KUND				
Nöjd kundindex	Utfall 2022	Utfall 2023	Mål 2024	Mål 2025
Serviceindex Lokal	86,8 %	89,4	87 %	>90
Serviceindex Bostad	88,2 %	87,3	88,5 %	>89
Produktindex Bostad	80,4 %	79,6	>80 %	>82
Produktindex Lokal	83,2 %	83,2	>85 %	>90

Aranäs påverkan på globala målen

Utvärdering av Aranäs påverkan på FNs globala mål 2030 har gjorts med hjälp av SDG assessment tool. Utvärderingen utgår från att Aranäs bidrar till målet med direkt positiv påverkan, indirekt positiv påverkan, ingen påverkan, indirekt negativ påverkan och direkt negativ påverkan. Ingen ny utvärdering har genomförts för 2023.

Direkt positiv



Indirekt positiv



Ingen inverkan



Resultatet visar att Aranäs genom sitt hållbarhetsarbete har en direkt positiv påverkan på målen 3, 5, 8, 10, 11, 12, 13 och 15. Indirekt positiv påverkan på mål 6, 7, 9, och 17 samt ingen påverkan på mål 1, 2, 4, 14 och 16.



Från vänster: **Monica N Persson** Projektledare marknad, **Johanna Hammarberg** Uthyrnings- och Affärsansvarig Kungsmässan.

Miljöpåverkan

Senast 2045 ska Sverige ha nått netto-0 utsläpp av klimatgaser. Bygg- och fastighetsbranschen bidrar med drygt 20 % av de nationella utsläppen och trenden är ökande till följd av omfattande nyproduktion. Aranäs inriktning på cirkulär resurshushållning omfattandes energianvändning, återvinning av avfall och miljöcertifiering utgör därför tillsammans med klimatpåverkan särskilt väsentliga hållbarhetsaspekter 2023.

” Vi köper endast produkter som är ansvarsfullt producerade, exempelvis FSC-certifierade träprodukter.



13 KLIMATÄNDRING
Aranäs arbetar aktivt med att minska sin klimatpåverkan och bedömer att klimatområdet kommer att fortsätta vara en av de absolut viktigaste under lång tid framöver. Målsättning är att vara klimatneutrala till 2030 vilket kommer kräva fortsatt fokus och ytterligare insatser. Vi fortsätter på inslagen väg genom att sträva efter att minska vår klimatpåverkan genom energieffektiviseringar och fossilfria fordon. Vi har som mål att alla fastigheter ska vara miljöcertifierade 2026 och förvaltningen fossilfri 2024.



6 VATTEN
Rent vatten är en ändlig resurs som även omfattar oss i Sverige. De senaste årens torka och myndighetsbegränsningar i vattenuttag och magasin, visar på en sårbarhet som samhället måste se till att planera för. Arbetet för att minska vattenförbrukningen både i bostäder och lokaler likväl som för bevattning och i byggnationer fortsätter. Vi byter löpande ut blandare och informerar om vattenbesparande beteenden. På stadsutvecklingssidan undersöker vi möjligheten att tillvarata tak- och dagvatten till exempelvis bevattning och för att skapa trivsamma utemiljöer.



7 ENERGI
Energianvändning, dvs både hur mycket som används per ytenhet liksom effektiviseringsåtgärder och självförsörjning är områden som är under utveckling och som får ett ökat fokus när mer energi behövs i ett elektrifierat och uppkopplat samhälle. Aranäs fortsätter att planera för solceller och ökad självförsörjning av el. Energieffektivisering i kombination med energikartläggning i befintligt bestånd och tuffa krav på energianvändning vid nyproduktion medför att energianvändningen per ytenhet kommer att sjunka. Vi erbjuder även våra hyresgäster energiavtal som är billigare än marknadsgenomsnittet.



12 CIRKULÄR EKONOMI
Cirkulär resurshushållning inom avfallsområdet är en fortsatt viktig komponent som bolaget arbetar löpande med. Bl a genom omfattande återvinningssystem i bostadsfastigheter och som en del i miljöcertifieringsarbetet. Dock är arbetet med uppföljning beroende av samarbete med Kungsbacka kommun. På byggarbetsplatser sorteras allt bygg- och rivningsavfall vid källan. Kravställning och uppföljning av lokalhyresgästers avfall

sker i ökad omfattning utifrån nya rutiner. Insatser och initiativ finns inom Kungsmässan för förbättrad sortering och återvinning för hyresgäster och samarbetspartners.



15 EKOSYSTEMTJÄNSTER OCH BIOLOGISK MÅNGFOLD
Ekosystemtjänster och biologisk mångfald pekas ut som ett område av ökad betydelse i stadsutveckling och vid exploatering av mark- och vattenområden. Dessutom bidrar en klok grönblå infrastruktur till både trivsel, hälsa och mindre underhåll. Aranäs har bl a bidragit med att skapat en ny ängsbiotop på Kungsgårde med bisamhällen och bidrar genom befintliga grönytor till trivsel och biologisk mångfald. Men framför allt har fokus ökat på grön-blå infrastruktur som integrerade delar i stadsutvecklingen och vid planering av renovering. Det ingår numer i den obligatoriska planeringen inför nya projekt. Vi köper endast produkter som är ansvarsfullt producerade, exempelvis FSC-certifierade träprodukter.



Magnus Lind Teamledare fastighetstekniker
Alexandra Reutenberg Marknadskoordinator.



Emanuel Dungo Lokalvård.

Socialt ansvarstagande

Inom det sociala området är fokus fortsatt på Trygghet och tillgänglighet för alla, arbetsmiljö, hälsa och säkerhet samt samhällsengagemang som särskilt väsentliga ur ett hållbarhetsperspektiv. Inom området trygghet och säkerhet fortsätter informations- och cybersäkerhet att öka i betydelse.



Informations- och cybersäkerhet fortsätter att öka i betydelse, inte minst efter Rysslands aggression mot Ukraina och efterföljande höjda säkerhetsläge. Motiveringen är våra öppna nätverksteknologier och en ökad anslutning till nätet som ökar möjligheten för cyberattacker mot kontrollsystem, hårdvara och programvara, vilket kan leda till konsekvenser för hälsa, säkerhet, miljö och ekonomi. Både samhälle, bolag och enskilda kan drabbas av omfattande konsekvenser av ett eftersatt säkerhetsarbete inom området. Arbetet med förbättrade rutiner, utbildning och säkerhetssystem ska säkerställa en anpassad och säker digital miljö.

Trygghet, dvs trygga miljöer för både boende och besökare har fortsatt fokus och vi fortsätter det arbete som påbörjades under pandemin med trygghetshöjande insatser. Vi följer upp effekten av vårt arbete genom enkäter till hyresgäster för att säkerställa att vidtagna åtgärder gett positivt resultat.



Inom området antikorrupption har inga incidenter rapporterats under året. Vi har fortsatt arbetat aktivt med vårt värdegrundsarbete inom "Kulturrestan" och planerar att fortsätta arbetet under 2024. Arbetet pågår även med revidering av tillhörande rutiner för hantering av oetiskt beteende från medarbetare, kunder och samarbetspartners samt konsekvenser vid sådant beteende. För Aranäs gäller 0-tolerans mot alla typer av korrupption eller oetiskt beteende, både inom bolaget och som krav på samarbetspartners. Under året har ny förtydligad uppförandekod för leverantörer tagits fram omfattandes mutor, bestickning, jäv m m samt infört vissleblåsarssystem.



En god hälsa och en stimulerande arbetsplats är grunden för att vara en attraktiv arbetsgivare. På Aranäs arbetar vi förebyggande med friskvård och hälsosam livsstil. Vi uppmuntrar till alla typer av rörelse och erbjuder aktiviteter både inom och utanför kontoret. Vi har rutiner för hantering av medarbetare som vill eller behöver ha hjälp att ta sig ur en ohälsosam livsstil eller missbruk.



Vi utgår från att alla har lika värde och anställer medarbetare efter kompetens. För att underlätta för vissa svagare grupper på arbetsmarknaden arbetar vi aktivt med att bidra med enklare arbeten för sommarjobbare, praktikanter och människor som behöver en första rad i sitt CV för att komma vidare. Vi genomför insatser tillsammans med kommunen och bidrar till ökad integration och minskad arbetslöshet.



Som Kungsbackas största privata fastighetsägare har vi ett stort samhällsansvar och vi arbetar nära kommunen i alla större stadsutvecklingsfrågor. Vårt mål är att hela tiden utveckla Kungsbacka till att bli en attraktivare stad för både boende, besökare och näringsliv. Vi engagerar oss i det lokala föreningslivet med fokus på barn och ungdomsverksamhet men också trygghetsskapande och brottsförebyggande aktiviteter. Under året har vi bland annat arbetat med unga områdesutvecklare, simskola, sommarjobb och olika sport- och fritidsaktiviteter. Vi strävar efter att stötta främst barnen till välmående, trygghet och en meningsfull fritid.



Hållbara samhällen och städer omfattar bland annat tillgång till säkra bostäder till överkomlig kostnad, hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer. Inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städerna säkra och hållbara för framtiden. Allt detta ligger inom ramen för Aranäs hållbarhetsarbete och styrs via vårt Hållbarhetsdirektiv vid ny och ombyggnation.

Förvaltningsberättelse

Aranäs AB, 559001-9609, ägs till 50 % vardera av Ivar Kjellberg Kungsbacka AB och Ernst Rosén Fastighets AB. Bolaget har sitt säte i Kungsbacka. Aranäs AB är komplementär i Aranäs KB samt moderbolag till Aranäs Förvaltning AB som i sin tur är ägare till 26 st bolag.

Information om verksamheten

Aranäs äger, utvecklar och förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungsbacka, som utgör en del av Göteborgsmarknaden. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till drygt 257 000 kvm, fördelade på 51 fastigheter. Markinnehavet i Aranäs, huvudsakligen strategiskt belägen råmark, omfattar cirka 800 000 kvm. Förteckning över samtliga fastigheter framgår av not 12 i årsredovisningen.

Marknad och uthyrning

Bostäder

Aranäs är kommunens största privata fastighetsägare. Bostadsbeståndet omfattar 2 287 lägenheter och är fullt uthyrt. Lägenheterna är belägna i mycket attraktiva och väletablerade områden i centrala Kungsbacka, med närhet till Göteborg. Kungsbacka kommun har cirka 86 000 invånare och har en positiv befolkningsutveckling. I den årliga bostadsmarknadsenkäten som sammanställts av Boverket angav Kungsbacka att det råder bostadsbrist i centralorten och bostadsbrist i kommunen som helhet. Det råder en stor efterfrågan på bostäder varför det finns fortsatt goda förutsättningar för en positiv utveckling av bostadsmarknaden.

Vår kärnverksamhet är att långsiktigt äga och förvalta hyreslägenheter och kommersiella fastigheter. Det är därför naturligt att många av våra projekt handlar om att skapa fler hyresrätter. Samtidigt vill vi

att Kungsbacka ska vara en stad för alla. Många vill äga sitt boende och då är bostadsrättslägenhet ett bra alternativ. En mångfald i boendalternativ är bra för staden varför Aranäs satsar på utveckling av både bostadsrätter och hyresrätter under de kommande åren.

Kommersiella lokaler

Aranäs kommersiella lokaler är väl belägna i centrala Kungsbacka och omfattar cirka 95 000 kvm. Befolkningsstillväxten i Kungsbacka kommun skapar underlag för fler arbetstillfällen och en ökad köpkraft, vilket ger goda framtidsutsikter för våra kommersiella fastigheter.

Fastigheten Kungsbacka 2:1, med Kungsmässan Köpcentrum och intilliggande kontorsbyggnad, utgör närmare hälften av Aranäs kommersiella ytor. Antal besök i köpcentret har ökat med 7 % jämfört med 2022. Omsättningen i köpcentret har ökat med 4 % jämfört med 2022. Efterfrågan på butikslokaler i Kungsmässan likt tidigare år, där osäkerhet kring marknadsläget har resulterat i längre beslutsprocesser.

Hållbarhetsredovisning

Aranäs hållbarhetsarbete utgår från en intressent- och väsentlighetsanalys. Hållbarhetsmålen ingår som en viktig del i affärsplanen och i de årliga verksamhetsmålen. Mest väsentliga områden i Aranäs hållbarhetsarbete:

Miljöpåverkan; Energianvändning, Vattenanvändning, Transporter, Materialanvändning, Avfall/återvinning/återbruk, Leverantörskedjan Miljö, Miljöcertifiering av fastigheter, Klimatpåverkan och Klimatanpassningar.

Sociala förhållande; Samhällsengagemang, Trygghet och tillgänglighet, Informations- och cybersäkerhet samt hållbar samhällsinfrastruktur.

Personal; Attrahera, behålla och utveckla medarbetare, God arbetsmiljö, hälsa och säkerhet samt Jämställdhet och mångfald.

Anti-korruption; Mutor, förskingring och jäv.

Mänskliga rättigheter; Diskriminering och kränkande särbehandling samt Tillgänglighet och inkludering.

[För ytterligare information, se avsnitt om Aranäs hållbarhetsarbete från sidan 19.](#)

Intäkter, kostnader och resultat

Hyresintäkterna ökar med 37,8 Mkr och uppgår 2023 till 426,7 Mkr (388,9 Mkr). Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. Ekonomisk uthyrningsgrad i det kommersiella beståndet uppgår under året till 89 % (90 %) och påverkas av nyuthyrningar som gjorts i befintligt bestånd.

Övriga intäkter uppgår till 10,3 Mkr (5,3 Mkr) och avser marknadsföringsbidrag Kungsmässan samt statligt elstöd.

Fastighetskostnaderna uppgick till -174,9 Mkr (-173,5 Mkr).

Driftsnettot uppgick till 251,8 Mkr (215,4 Mkr). Hyresintäkterna har ökat genom hyresförhandlingar samt indexregleringar på den kommersiella delen. Kostnaderna har ökat mindre än intäkterna genom besparingsprogram bland annat avseende energiförbrukningen.

Årets avskrivningar uppgick till -124,0 Mkr (-112,2 Mkr). Avslutade större projekt som färdigställda under året resulterar i ökade avskrivningar.

Byggnadsrörelsen har inte haft några resultatavräknade projekt under året. Fastighetsutvecklingskostnader uppgår till -0,5 Mkr (-0,3 Mkr).

Koncernens finansnetto uppgick till -88,7 Mkr (-55,3 Mkr). Finansnettot har påverkats av höjda räntekostnader, nyupplåning under året samt av aktiverad ränta på pågående projekt. Aranäs snittränta under året har påverkats negativt till följd av högre marknadsräntor och uppgick till 3,4 % (2,4 %).

Koncernens resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar uppgick till 129,8 Mkr (126,9 Mkr).

Moderbolaget Aranäs ABs verksamhet består i förvaltning av koncernens fastigheter. Aranäs AB uppbär som komplementär en resultatandel från Aranäs KB.

Investeringar

Under 2023 har Aranäs investerat totalt 265,1 Mkr (268,4 Mkr) i befintliga fastigheter och nya projekt. Investeringarna består i huvudsak av pågående nyproduktion i kvarteret Tingshöjd på Tingberget i Kungsbäcks kommun.

Årets investeringar i maskiner och inventarier uppgår till 2,1 Mkr (4,1 Mkr).

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likviditet uppgick på balansdagen till 161,9 Mkr (295,3 Mkr). Koncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital uppgick till 137,1 Mkr (132,6 Mkr). Årets kassaflöde påverkas främst av investeringar i nyproduktion samt nyupplåning. Koncernens räntebärande lån uppgick på balansdagen till 3 460 Mkr (3 500 Mkr). Lånestrukturen på balansdagen framgår av not 19. En mindre del av extern upplåning är kopplat till covenant, dessa är uppfyllda med marginal. Koncernen har tecknat räntederivat i syfte att säkerställa koncernens räntekostnader, se vidare not 19.

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. Fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgår till 6 896 Mkr (7 347 Mkr). Förändringen om -450 Mkr inkluderar investeringar med 265 Mkr. Netto värdeförändring under 2023 uppgår till -716 Mkr (-9,7 %).

Det beräknade marknadsvärdet överstiger väsentligt det redovisade värdet i balansräkningen. Marknadsvärdet 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 (3,15 % - 7,39 %). Exploateringsmark och byggrätter värderas enligt ortsprismetoden utifrån var i värdekedjan värderingsobjektet befinner sig. Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader.

Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det bokförda värdet, övertärdet, före uppskjuten skatt uppgår till 2 810 Mkr (3 409 Mkr).

Aranäs har externvärderat 54 % av beståndet med värdetidpunkt 2023-12-31. Värderingen har utförts av CBRE. Föregående år har samtliga förvaltningsfastigheter värderats externt (dessförinnan har det skett löpande externa värderingar av utvalda fastigheter som komplement för att kvalitetssäkra den interna värderingen).

Belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgår per 2023-12-31 till 50,2 % (47,6 %). Justerad soliditet uppgår vid årsskiftet till 38,8 % (41,9 %).

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, tkr	426 726	388 862	356 181	339 363	341 562
Driftsnetto, tkr	251 787	215 389	192 722	193 021	202 871
Bruttoresultat i fastighetsförvaltning, tkr	127 780	103 222	95 846	108 713	140 124
Resultat i byggnadsrörelsen, tkr	-490	-268	-817	-1 207	-567
Resultat fastighetsförvaltning, tkr	94 960	70 268	70 905	87 671	114 609
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 771	14 719	28 361	42 293	74 936
Balansomslutning, tkr	4 368 778	4 369 778	4 108 491	3 820 793	3 474 016
Antal anställda	67	58	60	57	53
Synlig soliditet, %	12,6	12,7	13,6	14,1	14,5
Justerad soliditet, %	38,8	41,9	43,6	45	47,4
Justerad belåningsgrad, %	50,2	47,6	44,9	43,9	40,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	3,2	4,0	3,8	4,5
Avkastning på totalt kapital, %	2,2	1,7	1,8	2,4	3,5
Avkastning på eget kapital, %	1,0	2,6	5,2	8,1	15,3
Uthyrningsbar yta, kvm	257 560	257 200	244 917	241 698	236 214

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Möjlighet och risker

Aranäs har ett fastighetsbestånd med attraktiva lägen i det växande Kungsbacka. Detta i kombination med en bra fördelning med hälften vardera på bostäder respektive kommersiella lokaler, samt en hög uthyrningsgrad gör att Aranäs riskprofil är låg. En procentenhets förändring av bostadsbeståndets hyresintäkter motsvarar

vid årsskiftet cirka 2,3 Mkr (2,2 Mkr). En procentenhets förändring av hyresintäkterna i det kommersiella beståndet motsvarar en intäktsförändring om cirka 1,9 Mkr (1,7 Mkr) på helårsbasis. Aranäs tio största lokalhyresgäster motsvarar vid årsskiftet cirka 14 % (15 %) av Aranäs totala hyresintäkter och 32 % (35 %) av hyresintäkterna i det kommersiella beståndet.

Aranäs arbetar aktivt med kostnadsuppföljning och optimering av fastigheternas driftskostnader. En procentenhets förändring av drifts- och underhållskostnaderna motsvarar cirka 1,7 Mkr (1,7 Mkr). Samtliga Aranäs fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Byggnadsrörelsen, som bedrivs i Aranäs Projekt AB, är främst inriktad mot utveckling av Aranäs befintliga fastigheter och egen mark. På Tingberget fortsätter nyproduktionen av kvarteret Tingshöjd medan det i områdena Kolla Parkstad och Valand planeras för fortsatt nyproduktion. Marknadsundersökningar innan projektstart samt marknadsaktiviteter i ett tidigt skede minskar risken för osålda bostäder. Under 2023 har vi sett att materialpriser i byggsektorn har stabiliserats ytterligare. Aranäs har en omfattande investeringsplan för kommande år. Aranäs har vid årets slut inga pågående tvister med väsentliga belopp.

Aranäs finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Finanspolicyn syftar till att begränsa bolagets finansiella risker, såsom ränte-, likviditets- och refinansieringsrisk. Aranäs använder räntederivat för att minska osäkerheten i framtida räntekostnader och därmed få en jämnare kostnadsfördelning över åren. Som framgår av not 18 uppgår genomsnittlig räntebindningstid per 2023-12-31 till i genomsnitt 3,20 år (2,82 år). Marknadsvärdet på räntederivaten redovisas ej i balansräkningen, per balansdagen uppgår övervärdet på derivaten till 69,8 Mkr (182,5 Mkr). För att minimera refinansieringsrisken reglerar finanspolicyn även fördelningen mellan antalet långivare samt förfallostrukturen i låneportföljen. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår på balansdagen till 1,61 år (1,93 år). Lån i utländsk valuta förekommer inte. Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid slutet av 2023 skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet i början av året 2024 påverka Aranäs resultat 2024 med cirka 13,2 Mkr (15,1 Mkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aranäs har under räkenskapsåret påverkats av den oro som präglat 2023. Den höga inflationen i början av året har stabiliserat sig och har påverkat förändringen i räntenivåer.

Riksbankens styrränta följde samma trend som inflationen och ökade dramatiskt under 2022 men har under 2023 stabiliserat sig. Då räntenivåerna steg under året påverkades avkastningen på våra projekt. Bygg- och fastighetssektorn påverkas i hög grad av det internationella läget, investeringar i bostadsbyggande har fallit mycket kraftigt under 2023 vilket medfört många inställda byggprojekt.

På grund av ökade finansieringskostnader och den minskade efterfrågan är den planerade nyproduktionen i Valand pausad.

Aranäs finansiella kostnader har stigit markant från 2022 till 2023 vilket påverkar såväl resultat som likviditet och nyckeltal negativt.

Aranäs har under året genomfört mycket stora kostnadsbesparingar främst avseende driftskostnader, bland annat genom att utföra mer reparationer i egen regi och därmed minska behovet av köpta tjänster, effektivisering av energikostnader samt en allmän översyn av samtliga kostnader vilket bland annat lett till en del nya leverantörer med mer konkurrenskraftiga priser.

Ny styrelse för bolaget har utsetts under 2023.

Övriga händelser under räkenskapsåret

Aranäs genomför kontinuerligt mätningar för att följa upp och utvärdera genomförda insatser och ta reda på hur hyresgästerna upplever sin hyresvärd. Aranäs är ett av de företag som enligt AktivBos undersökning har de mest nöjda bostadshyresgästerna i Sverige. I årets Nöjd Kund Index-mätning uppgick serviceindex för bostäder till 87,3 % (88,2 %), en fortsatt hög nivå.

Aranäs mäter nöjdheten även hos kommersiella hyresgäster och även där erhålls höga betyg, 89,4 % (86,8 %).

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Aranäs följer löpande utvecklingen i världsläget för att bedöma påverkan på framför allt räntor, driftskostnader och materialpriser.

Med anledning av de kraftigt ökade finansieringskostnaderna har projektportföljen minskats vilket leder till att företaget tvingas vidta olika kostnadsminskande åtgärder där vi varslat personal om uppsägning under 2024 och anpassat organisationen.

Förväntningar avseende den framtida verksamheten

Aranäs räknar med att bibehålla en hög uthyrningsgrad både i bostads- och det kommersiella beståndet.

Den senaste tidens kostnadsökningar för privatpersoner och företag i form av högre räntor och ökade matpriser, m.m. minskar utrymmet för konsumtion och riskerar att påverka detaljhandeln negativt.

Fortsatta investeringar i befintliga och nya bestånd under de närmaste åren gör att Aranäs driftnetto fortsatt kommer att ligga kvar på en stabil och god nivå.

Riksbankens styrränta förväntas sjunka, vilket är positivt, däremot ser vi att räntekostnaderna vid refinansieringen kommer att ligga på en högre nivå än den befintliga vilket riskerar medföra ytterligare ökade räntekostnader framgent.

I stadsdelen Valand planerar och projekterar Aranäs för att bygga moderna bostads- och kontorsfastigheter med inslag av butiker. Merparten av Valandprojektet är genomfört men det återstår tre kvarter att färdigställa. När stadsdelen är klar kommer den att innehålla totalt ca 300 lägenheter, cirka 13 000 kvm handels- och kontorsyta samt ett parkeringshus. Valand kvarter 3 är ett bostadsrättsprojekt med butiker i gatuplan och Valand kvarter 5 innehåller cirka 80 hyresrätter med butiker i gatuplan. Projektet Valand är med anledning av det höga ränteläget tillfälligt pausat och kommer återupptas så snart de ekonomiska förutsättningarna tillåter.

Aranäs utvecklar stadsdelen Kolla Parkstad tillsammans med Kungsbacka Kommun, JM, Eksta, PEAB och Veidekke, vilken kommer att innehålla ca 1 100 bostäder för bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt. Två tredjedelar av stadsdelen är i dagsläget bebyggd och inflyttad. Aranäs har hittills uppfört 134 hyresrättslägenheter, 72 bostadsrätter. Utöver detta har Aranäs tre kvarter för kommande produktion. Fastigheten Facklan 10 nedmonterades under åren 2022–2023. Arbetet med att utveckla bostadsområdet Tingberget fortsätter där vi påbörjat nyproduktion, Tingshöjd som består av tre punkthus med 84 lägenheter samt cirka 100 parkeringsplatser under bostadsfastigheterna.

Första etappen av rotrenoveringen av Tingberget slutförs våren 2024. Etapp två påbörjades i slutet av 2023 och beräknas vara slutförd vid årsskiftet 2024/2025. Aranäskoncernen har starka nyckeltal i justerad belåningsgrad, soliditet samt betydande övervärden i fastighetsbeståndet vilket är en trygghet i nuvarande marknad och ser på framtiden med tillförsikt.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman's förfogande står följande vinstmedel, kronor:	
Balanserade vinstmedel	444 149 706
Årets vinst	29 871 779
	474 021 485
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	
	474 021 485
	474 021 485

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Fastighetsförvaltningen	1, 2		
Nettoomsättning	3, 4	426 726	388 862
Fastighetskostnader	4, 5	-174 939	-173 473
Driftsnetto		251 787	215 389
Av- och nedskrivningar på byggnader och mark		-124 007	-112 167
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen		127 780	103 222
Central administration och marknadsföring	5, 6	-43 139	-38 284
Övriga rörelseintäkter	7	10 319	5 330
Resultat fastighetsförvaltningen		94 960	70 268
Byggnadsrörelsen			
Fastighetsutvecklingskostnader		-490	-268
Resultat byggnadsrörelsen		-490	-268
Rörelseresultat		94 470	70 000
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 136	2 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-95 834	-57 554
Summa resultat från finansiella poster		-88 698	-55 281
Resultat efter finansiella poster		5 772	14 719
Skatt på årets resultat	10, 11	-13 243	-6 351
Årets resultat		-7 471	8 368

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2		
Förvaltningsfastigheter	12, 13	3 757 336	3 702 158
Inventarier	14	7 826	9 616
Pågående nyanläggningar samt till- och ombyggnader	15	321 887	236 008
		4 087 049	3 947 782
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	16	54 078	53 266
		54 078	53 266
Summa anläggningstillgångar		4 141 127	4 001 048
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		199	4 848
Övriga kortfristiga fordringar	16	30 123	55 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	24 068	12 818
		54 390	73 381
Kassa och bank		161 931	295 349
Summa omsättningstillgångar		216 321	368 730
Summa tillgångar		4 357 448	4 369 778

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		546 357	538 010
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-7 471	8 368
Summa eget kapital		548 886	556 378
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	165 867	156 063
Övriga avsättningar	18	1 254	1 024
		167 121	157 087
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	2 371 983	2 285 400
		2 371 983	2 285 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	1 088 000	1 215 000
Leverantörsskulder		55 362	35 236
Övriga kortfristiga skulder		23 527	22 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	102 569	98 286
		1 269 458	1 370 913
Summa eget kapital och skulder		4 357 448	4 369 778

Koncernens förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	10 000	11 700	536 829	558 529
Utdelning till aktieägare			-10 600	-10 600
Återläggning skatt obeskattade reserver			81	81
Årets resultat			8 368	8 368
Eget kapital 2022-12-31	10 000	11 700	534 678	556 378
Justering skatt obeskattade reserver			-21	-21
Årets resultat			-7 471	-7 471
Eget kapital 2023-12-31	10 000	11 700	527 186	548 886

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		94 470	70 000
Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		-641	-461
Avskrivningar		127 243	114 058
Erhållen ränta		7 136	2 273
Erlagd ränta		-91 078	-52 891
Betald inkomstskatt		3	-504
Övriga ej likviditetspåverkande poster		–	81
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		137 133	132 556
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		4 649	1 052
Förändring övriga kortfristiga fordringar		10 970	-41 854
Förändring leverantörsskulder		20 126	-21 291
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		663	23 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten		173 541	93 564
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13, 14, 15	-267 161	-273 929
Sålda materiella anläggningstillgångar		2 201	2 136
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 582	10 668
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-266 542	-261 125

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		57 720	300 000
Amortering av låneskulder		-98 137	-50 000
Lämnad utdelning		–	-10 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-40 417	239 400
Årets kassaflöde		-133 418	71 839
Likvida medel vid årets början		295 349	223 510
Likvida medel vid årets slut		161 931	295 349

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-01-01 – 2023-12-31	2022-01-01 – 2022-12-31
Rörelsens intäkter	1, 2		
Nettoomsättning	16	12 193	10 361
Övriga rörelseintäkter	7	681	461
		12 874	10 822
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6	-74 683	-67 933
Rörelseresultat		-61 809	-57 111
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	50 197	26 464
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-52 415	-22 997
Resultat från andelar i koncernföretag	22	108 768	98 148
Summa resultat från finansiella poster		106 550	101 615
Resultat efter finansiella poster		44 741	44 504
Koncernbidrag		–	-4 700
Resultat före skatt		44 741	39 804
Skatt på årets resultat	10, 11	-14 869	-5 637
Årets resultat		29 872	34 167

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2		
Inventarier	14	5 345	7 227
		5 345	7 227
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	401 225	397 457
Fordringar hos koncernföretag		1 637 269	1 557 650
Andra långfristiga fordringar	16	53 874	52 442
		2 092 368	2 007 549
Summa anläggningstillgångar		2 097 713	2 014 776
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	16	1 779	3 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 308	92
		3 087	3 828
Kassa och bank		22 840	17 162
Summa omsättningstillgångar		25 927	20 990
Summa tillgångar		2 123 640	2 035 766

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Uppskrivningsfond		11 700	11 700
		21 700	21 700
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		444 150	409 982
Årets resultat		29 872	34 167
		474 022	444 149
Summa eget kapital		495 722	465 849
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	148 751	135 871
		148 751	135 871
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	178 500	486 500
Skulder till koncernföretag		973 985	928 949
		1 152 485	1 415 449
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	308 000	—
Leverantörsskulder		3 135	3 226
Övriga kortfristiga skulder		1 731	1 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	13 816	13 866
		326 682	18 597
Summa eget kapital och skulder		2 123 640	2 035 766

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-12-31	10 000	11 700	420 582	442 282
Utdelning till aktieägare			-10 600	-10 600
Årets resultat			34 168	34 168
Eget kapital 2022-12-31	10 000	11 700	444 150	465 850
Årets resultat			29 872	29 872
Eget kapital 2023-12-31	10 000	11 700	474 022	495 722

Aktiekapital, 10 000 000 aktier

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-61 809	-57 111
Avskrivningar		942	1 220
Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		-641	-461
Erhållen ränta		50 197	26 464
Erlagd ränta		-49 667	-22 997
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-60 978	-52 885
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-1 249	-4 710
Förändring leverantörsskulder		-91	797
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		-2 570	3 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-64 888	-52 812
Investeringsverksamheten			
Förändring i fordringar i koncern- och intresseföretag		-79 619	-147 775
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 261	-2 870
Sålda materiella anläggningstillgångar		2 842	2 136
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-1 432	10 667
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-79 470	-137 842

	Not	2023	2022
Finansieringsverksamheten			
Uttag från kommanditbolag		105 000	105 000
Förändring övriga långfristiga skulder		45 036	78 277
Lämnad utdelning		–	-10 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		150 036	172 677
Årets kassaflöde		5 678	-17 977
Likvida medel vid årets början		17 162	35 139
Likvida medel vid årets slut		22 840	17 162

NOT I

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning och koncernredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Aranäs AB är komplementär i dotterbolaget Aranäs KB och Aranäs Fastigheter AB är kommanditdelägare, vilket innebär att Aranäs KB är ett helägt dotterbolag.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Internvinster inom koncernen elimineras.

Vid olika värdering av tillgångar och skulder på koncern- och bolagsnivå beaktas skatteeffekten, vilken redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

Intäkter

Företagets uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing (hyresavtal). Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Hyresrabatter periodiseras över avtalets längd.

Intäkt vid försäljning av fastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker i samband med tillträdesdagen. Intäkterna redovisas netto exklusive mervärdesskatt.

Intäkter vid försäljning av bostadsrätter redovisas i samband med att bostaden överlämnats till köparen.

Övriga rörelseintäkter redovisas i den period tjänsterna utförts.

Statliga stöd

Bidrag avseende elstöd redovisas som övriga intäkter. Elstöd redovisas i den period som bidraget erhållits.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I koncernen förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigade tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning.

Finansiella kostnader

Räntekostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig. Vid större ny- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader i koncernen under projektperioden.

Skatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjutna skattefordringar på grund av underskottsavdrag värderas i balansräkningen om de bedöms kunna utnyttjas inom de närmaste åren.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad. Vid ny-, till- och ombyggnad aktiveras direkta kostnader samt indirekta kostnader för projektledning m m. Räntekostnader under byggtiden aktiveras i koncernredovisningen för större projekt. Specifika hyresgäst Anpassningar, som hyresgästen betalar via ett hyrestillägg, aktiveras och skrivs av under hyreskontraktens löptid.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningar utöver plan redovisas som bokslutsdispositioner. Fastigheter redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:	Nyttjandeperiod:
Mark	–
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	10–20 år
Stomme	100 år
Tak	30–40 år
Fasad	30–50 år
Inre ytskikt	25–50 år
Installationer	20–50 år
Övrigt	15–50 år
Hyresgäst Anpassningar	hyreskontraktets löptid
Inventarier	5 år

Nedskrivningar

Om en materiell anläggningstillgång varaktigt har minskat i värde sker en beräkning av tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Om det beräknade återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning till tillgångens återvinningsvärde.

Pågående arbeten

Pågående arbeten belastas med direkta kostnader samt indirekta kostnader för projektledning m m. Bostadsprojekt för försäljning redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde och redovisas som kostnad i resultaträkningen när kunden har tillträtt lägenheten.

Finansiella instrument

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

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

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar, med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärde-förändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkring av koncernens räntebindning

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar koncernen mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden. Då derivatavtal ingås i säkringssyfte redovisas inte värdet av dessa i balansräkningen. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Avsättningar

Avsättning redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Som avsättning redovisas det belopp som kan krävas för att reglera förpliktelsen. Redovisade avsättningar utgörs av avsättning för uppskjuten skatt, pensioner samt garantiåtaganden i samband med projekt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar.

Redovisningsprinciper - Moderföretaget

Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med nedan skillnader.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Nyckeltalsdefinitioner***Soliditet***

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Justerad soliditet

Eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.

Justerad belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärde fastigheter.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter, exklusive avskrivningar i förhållande till finansiella kostnader.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

NOT 2

Uppskattningar och bedömningar

Aranäs 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 2023-12-31 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. Direktavkastningen vid värdering av bostäder ligger i intervallet 3,15–5,5% och för kommersiella fastigheter i intervallet 5,5–7,39%.

Värdering av pågående arbeten

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

NOT 3

Operationella leasingavtal

I redovisningen utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda bostäder/lokaler/garage. Aranäs är därmed leasegivare.

Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3–5 år. Bostadskontrakten har tre månaders uppsägningstid. Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en index-uppräkning enligt KPI.

	Koncernen	
	2023	2022
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	265 924	283 502
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	439 884	493 837
Förfaller till betalning senare än fem år	163 716	206 997
Summa	869 524	984 336

NOT 4

Fastighetsförvaltningen

	Koncernen	
	2023	2022
Nettoomsättningens fördelning		
Bostäder	234 674	219 292
Kommersiella lokaler	192 052	169 570
Summa	426 726	388 862
Den ekonomiska uthyrningsgraden i % uppgick under året till:		
Bostäder	100	100
Kommersiella lokaler	89	86
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	125 523	122 733
Underhåll, reparation och hyresgäst Anpassning	33 575	35 744
Fastighetsskatt	15 841	14 996
Summa	174 939	173 473

NOT 5

Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Medelantalet anställda				
Kvinnor	35	28	34	26
Män	32	30	25	25
Totalt	67	58	59	51
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören*	2 679	2 156	2 679	2 156
Löner och ersättningar till övriga anställda	39 983	32 581	33 131	26 541
	42 662	34 737	35 810	28 697
Sociala kostnader till styrelsen och VD*	1 005	630	1 005	630
Sociala kostnader till övriga anställda	13 664	11 821	11 081	9 405
Pensionskostnader för styrelsen och VD	520	546	520	546
Pensionskostnader för övriga anställda	4 676	4 163	3 166	2 765
	19 865	17 160	15 772	13 346
Summa	62 527	51 897	51 582	42 043
*VD har rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida och har pensionsförmåner som motsvarar allmän pensionsplan.				
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	1	1	1	1
Män	4	4	4	4
Summa	5	5	5	5
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare på balansdagen				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	4	4	4	4
Summa	8	8	8	8

NOT 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
PwC				
Revisionsuppdraget	1 370	1 042	104	165
Skatterådgivning	140	130	140	130
Summa	1 510	1 172	244	295
Deloitte				
Revisionsuppdraget	147	130	147	130
Summa	1 657	1 302	391	425

NOT 7 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Marknadsföringsbidrag Kungsmässan och övriga engångsersättningar	4 452	4 869	–	–
Realisationsvinster	641	461	641	461
Statliga stöd avseende el	5 200	–	14	–
Övrigt	26	–	26	–
Summa	10 319	5 330	681	461

NOT 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	47 846	25 855
Ränteintäkter, övriga	7 136	2 273	2 351	609
Summa	7 136	2 273	50 197	26 464

NOT 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	–	–	31 134	15 594
Räntekostnader, övriga	95 834	57 554	21 281	7 403
Summa	95 834	57 554	52 415	22 997

NOT 10 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-3	504	–	–
Uppskjuten skatt	13 246	5 847	14 869	5 637
Summa	13 243	6 351	14 869	5 637
Avstämning effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	5 772	14 719	44 741	39 804
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (20,6 %)	1 189	3 032	9 217	8 199
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter/avdragsgilla kostnader	12 057	3 319	5 652	-2 653
Skatt hänförlig till tidigare år	-3	–	–	–
Redovisad skattekostnad	13 243	6 351	14 869	5 637

NOT 11 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	17 994	17 447	–	–
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter	157 865	138 616	148 831	135 871
Skattemässigt underskottsavdrag	- 9 992	–	-80	–
Summa	165 867	156 063	148 751	135 871

NOT 12 **Aranäs fastighetsinnehav**

Beteckning, adress	Bygg/omb.år	Bostäder, m ²	Butik/Kontor, m ²	Övrigt	Totalt, m ²
Alania 11 Vallgatan 6, Storgatan 31	1937/2008	1 147	850	–	1 997
Facklan 11 Östergatan 3–5, S Torggatan 13–19	2004	1 487	160	–	1 647
Hamnen 3, 4, 5 Nygatan 2, Hamntorget 1	1980/91	–	1 217	–	1 217
Kolla 1:31, 33 Valhallsvägen, Munins väg	1992	6 948	–	222	7 170
Kolla 3:34 Askvägen 25, äldreboende	2002	4 804	–	1 202	6 006
Kolla 3:42 Kolla Backe 5, 7	2006	1 994	–	–	1 994
Kolla 3:71 Pimpstensvägen 4–6	2021	3 227	–	2	3 229
Kolla 3:88 Dioritvägen 2–6	2022	906	–	150	1 056
Kolla 5:15 Kollavarvsvägen 10–26	2012/17	–	1 673	–	1 673
Kolla 5:19 Gnejsvägen 51–57	2013	1 803	145	–	1 948
Kolla 5:20 Gnejsvägen 50–56, Rubinvägen 3–5, Spinellvägen 30–36	2013	4 211	–	–	4 211
Korpen 8 Guldgubbegatan 5	1961	3 495	–	250	3 745
Korpen 9 Guldgubbegatan 3	1963	6 486	–	33	6 519
Korpen 10 Guldgubbegatan 1 / Drottninggatan 6	1962	4 476	292	27	4 795
Korpen 11 Drottninggatan 2+4	1960	3 998	–	3	4 001
Kungsbacka 2:1 Borgmästaregatan 5, Varlavägen	1973/84/02/08/20	–	41 343	–	41 343
Kungsbacka 4:71 Lantmannagatan 5	2005	–	3 739	–	3 739
Polstjärnan 1 Gullregnsvägen 1–47	1970/19	16 338	–	363	16 701
S:t Gertrud 8 Vallgatan 1–3, Storgatan 33–35	1968	2 360	5 821	223	8 404
Söderbro 11 S Torggatan/Kyrkogatan	1976	–	7 644	–	7 644
Södercentrum 1 Nygatan 10	1978/05/09	–	4 974	–	4 974
Tölö 6:15 Tölövägen 25	2008	3 416	–	1 094	4 510
Valand 11 Elegansen Myntmästaregatan 1, Varlavägen 6, Borgmästaregatan 10, Valands Promenad 9	2022	5 762	4 282	475	10 519
Valand 13 Rebellen Kungsgatan 2–4, Valands Promenad 2	2022	2 997	291	4	3 292

NOT 12 **forts.**

Beteckning, adress	Bygg/omb.år	Bostäder, m²	Butik/Kontor, m²	Övrigt	Totalt, m²
Valand 14 Majblommans Plats	1940	–	330	–	330
Valand 7 Kulören Valands Promenad 3, Kungsgatan 6	2019	–	3 756	325	4 081
Valand 4 Borgmästaregatan 8	1953/99	–	1 233	1 086	2 319
Varla 9:28 Bäckmans Gård 2–40	1987	3 559	–	10	3 569
Varla 9:29 Ivarsgårdsgatan 1–23, 2–50	1983	3 914	–	342	4 256
Varla 9:30 Ivarsgårdsgatan 25–47, 52–94	1984	3 996	–	13	4 009
Varla 9:31 Ivarsgårdsgatan 49–91	1987	3 086	–	10	3 096
Varla 9:32 Bäckmans Gård 68–76	1988	–	1 133	–	1 133
Varla 9:39, 40, 50 Bäckmans Gård 80–132	1988/89	6 236	–	410	6 646
Varla 9:44 Teknikgatan 2–10	1986	–	3 374	35	3 409
Varla 9:45 Teknikgatan 12–20	1990	–	4 172	–	4 172
Varla 9:46 Ivarsgårdsgatan 96–136	1986	2 336	–	–	2 336
Varla 9:47 Ivarsgårdsgatan 137–179	1986	3 914	–	5	3 919
Varla 9:48 Ivarsgårdsgatan 93–135	1987	3 086	–	10	3 096
Varla 9:49 Bäckmans Gård 42–64	1987	2 969	–	10	2 979
Varla 9:52 Nydalsgatan 1–12, Boplatsgatan 1–5	1991	5 038	–	–	5 038
Varla 9:53 Boplatsgatan, Dragstedtsgratan, Smeagatan	1992	5 402	–	–	5 402
Varla 12:18 Östanvindsgatan 3–19	1971	5 143	–	181	5 324
Varla 12:20 Östanvindsgatan 21–47	1973	7 994	–	441	8 435
Varla 12:32 Stormgatan 4–38	1974	9 799	–	434	10 233
Varla 12:33 Stormgatan 40–72	1977	10 616	–	317	10 933
Varla 12:62 Östanvindsgatan 49–61	1974	3 459	–	170	3 629
Varla 12:66 Östanvindsgatan 63–79	1981	6 649	–	288	6 937
Summa		163 051	86 429	8 135	257 615

NOT 13

Förvaltningsfastigheter

Koncernen		
	2023-12-31	2022-12-31
Specifikation planenligt bokfört värde		
Byggnader	3 050 114	3 033 042
Byggnadsinventarier	213 683	211 058
Markinventarier	25 303	13 794
Markanläggningar	135 911	113 319
Mark	324 776	323 396
Exploateringsmark	7 549	7 549
	3 757 336	3 702 158
Specifikation planenliga avskrivningar		
Byggnader	-94 304	-85 216
Byggnadsinventarier	-19 147	-17 769
Markinventarier	-1 440	-904
Markanläggningar	-9 116	-8 278
	-124 007	-112 167
Specifikation årets förändringar		
Ingående anskaffningsvärden	4 824 732	4 060 893
-Årets direktinvesteringar	27 904	66 894
-Avyttringar och utrangeringar	-2 000	–
-Under året genomförda omklassificeringar	135 831	696 947
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 986 467	4 824 734

Koncernen		
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående avskrivningar	-1 107 124	-994 957
-Försäljningar och utrangeringar	2 000	–
-Årets avskrivningar	-124 007	-112 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 229 131	-1 107 124
Ingående nedskrivningar	-15 452	-15 452
-Årets nedskrivningar	15 452	–
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–	-15 452
Redovisat värde enligt plan	3 757 336	3 702 158
Aktiverad ränta under året	3 660	4 200
Taxeringsvärde byggnader:	3 005 916	2 922 391
Taxeringsvärde mark:	1 162 581	1 134 078
Taxeringsvärde totalt	4 168 497	4 056 469
Marknadsvärde fastigheter		
Fastigheternas marknadsvärde per 1 januari	7 346 799	7 233 000
Investeringar i befintliga fastigheter	265 064	268 433
Värdeförändringar	-715 503	-154 634
Fastigheternas värde per 31 december	6 896 360	7 346 799

Bolagets investeringsåtagande uppgår per 2023-12-31 till 119 221 tkr. Fastigheterna har värderats internt enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets driftsnetto har nuvärdeberäknats med direktavkastningskravet för respektive fastighet. Prognostiserat framtida driftnetto beräknas utifrån verkliga hyror idag, vilka beräknas öka med 5 % år 1 och 2,0 % i oändlighet. Hyresintäkterna reduceras med en framtida schablonvakans. Kostnader för drift och underhåll har nuvärdesberäknats, där framtida kostnader för underhåll har beaktats. Direktavkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden. Direktavkastningen vid värdering av bostäder ligger i intervallet 3,15 – 5,5 % och för kommersiella fastigheter i intervallet 5,5 – 7,39 %. Vid tillämpliga fall används även s.k. kvartervalsvärdering i särskilda stadsutvecklingsprojekt, vilket innebär bl.a. att längre tidshorison (7 år) tillämpas avseende eventuella nedskrivningsbehov.

För att kvalitetssäkra och verifiera värderingen utför vi löpande externa värderingar av utvalda fastigheter, vilka ligger väl i nivå med den interna värderingen. Per 2023-12-31 har Aranäs låtit CBRE Sweden AB värdera närmare 21 fastigheter av det totala fastighetsbeståndet, vilket motsvarar ca. 54 % av det totala marknadsvärdet.

Vid förändring av avkastningskravet med -0,5 procentenheter förändras förvaltningsfastigheternas värde med ca. +584 mkr, motsvarande höjning av avkastningskrav med +0,5 procentenheter skulle förändra marknadsvärdet med ca. -469 mkr.

NOT 14 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 141	18 319	15 373	14 178
Årets inköp	2 097	5 496	1 261	2 870
Försäljningar och utrangeringar	-2 201	-1 675	-2 201	-1 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 037	22 140	14 433	15 373
Ingående avskrivningar	-12 525	-10 633	-8 146	-6 926
Försäljningar och utrangeringar	1 549	1 311	1 549	1 311
Årets avskrivningar	-3 235	-3 202	-2 491	-2 531
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 211	-12 524	-9 088	-8 146
Utgående restvärde enligt plan	7 826	9 616	5 345	7 227

NOT 15 Pågående nyanläggningar samt till- och ombyggnader

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	236 008	731 416
Investeringar	221 710	201 539
Omklassificeringar	-135 831	-696 947
Redovisat värde vid årets slut	321 887	236 008

Som pågående arbete redovisas nedlagda kostnader avseende fastigheter som är under produktion och som vid färdigställande ska säljas eller redovisas i balansräkningen som förvaltningsfastighet.

NOT 16 Övriga kortfristiga fordringar

	Moderbolaget	
	2023	2022
Fordran, inköp och försäljning avseende koncernföretag		
Försäljning (%)	95	100
Inköp (%)	6	6

Aranas har fordringar på ägarbolagen om 53,9 Mkr (52,4 Mkr), för vilka marknadsmässig ränta erläggs.

Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen: Uppskjuten skattefordran ingår med 0 tkr (3 369 tkr).

Moderbolaget: Uppskjuten skattefordran ingår med 0 tkr (1 990 tkr).

NOT 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	4 258	1 248	1 226	92
Förutbetalda försäkringsavgifter	150	–	82	–
Periodisering hyresrabatter	15 713	–	–	–
Upplupna intäkter	3 948	11 570	–	–
Summa	24 069	12 818	1 308	92

NOT 18

Övriga avsättningar

Koncernen		
	2023-12-31	2022-12-31
Pensionsåtaganden	254	1 024
Övriga avsättningar	1 000	–
Summa	1 254	1 024

Avsättning 254 tkr avser pensionsåtaganden, 1 000 tkr avsatt 2023 för sanering av mark, inga förväntade framtida garantianspråk finns. Aranäs ger fem års garanti efter slutförda byggtreprenader.

NOT 19

Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande skulder				
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 088 000	1 215 000	308 000	–
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	2 371 983	2 285 400	178 500	486 500
Summa	3 459 983	3 500 400	486 500	486 500

Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen

Lån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld och uppgår till 1 088 Mkr (1 215 Mkr). Planerad amortering 2024 uppgår till 2,1 Mkr.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindning uppgår på balansdagen till 1,61 år (1,93 år).

Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,20 år (2,82 år).

Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 3,15 % (1,75 %).

Koncernens snittränta under 2023 uppgår till 3,39 % (2,38 %).

NOT 20

Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen

Aranäskoncernen har ingått räntederivat om nominellt 2 140 Mkr (1 995 Mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Övervärden på derivatinstrumenten uppgick på balansdagen till 69,8 Mkr (182,5 Mkr).

Bolaget 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 ränteförfall 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 20 st (19 st) säkringsrelationer av denna typ, s k kassaflödessäkringar. Säkringsrelationerna är beskrivna i en särskild säkringsdokumentation och effektiviteten är testad i en säkringsmodell som analyserar de kritiska villkoren för respektive säkringsrelation. Ytterligare information beträffande säkringsredovisning återfinns under avsnittet, Finansiella instrument i not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper.

NOT 21

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	14 277	9 521	2 748	1 677
Upplupen fastighetsskatt	1 811	9 192	–	–
Förutbetalda hyror	60 429	52 052	–	–
Upplupna personalrelaterade kostnader	12 725	12 999	10 420	10 979
Upplupna drifts- och underhållskostnader	6 213	8 599	–	–
Upplupen exploateringskostnad	3 797	4 164	–	–
Övriga upplupna kostnader	3 317	1 759	648	1 210
Summa	102 569	98 286	13 816	13 866

NOT 22

Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023	2022
Resultatandel från kommanditbolag	108 768	98 148
Summa	108 768	98 148

NOT 23

Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	3 551 192	3 548 192
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	204	824
Summa ställda säkerheter	3 551 396	3 549 016

NOT 24

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Borgensförpliktelser	inga	inga	–	–
Komplementäransvar	–	–	3 078 580	3 101 933
	–	–	3 078 580	3 101 933

Kapitaltäckningsgaranti har av Aranäs AB 2024-02-28 tecknats för Aranäs Valand AB intill årsstämman 2025, via dotterbolaget Aranäs Förvaltning AB.

NOT 25

Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	385 757	392 608
Årets förändringar		
Resultatandel från Aranäs KB	108 768	98 149
Uttag Aranäs KB	-105 000	-105 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	389 525	385 757
Ingående uppskrivningar	11 700	11 700
Årets förändringar	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 700	11 700
Utgående redovisat värde	401 225	397 457

Direkt ägda dotterbolag	Org nr	Säte	Kapitalandel %	Redovisat värde	Redovisat värde
				2023-12-31	2022-12-31
Aranäs KB*	969622-1440	Göteborg	–	399 825	396 057
Aranäs Förvaltning AB	556718-0608	Göteborg	100	1 400	1 400
				401 225	397 457

* Aranäs AB, 559001-9609, är komplementär i Aranäs KB, kommanditdelägare är Aranäs Fastigheter AB.

NOT 25

forts.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Säte	Kapitalandel %
Aranäs Projekt AB	556719-1423	Göteborg	100
Aranäs Tölö AB	556719-1449	Göteborg	100
Aranäs Kolla Parkstad AB	556719-1431	Göteborg	100
Aranäs Varlaberg AB	556719-1415	Göteborg	100
Aranäs Onsalamotet AB	556747-4902	Göteborg	100
Aranäs Valand AB	556791-4188	Göteborg	100
Aranäs Fastigheter AB	556965-7025	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 12 AB	556947-6079	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 13 AB	556947-6095	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 14 AB	556947-6087	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 15 AB	556965-6803	Göteborg	100
Aranäs Parkering AB	556965-7587	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 17 AB	556966-4161	Göteborg	100
Care of Aranäs AB	556966-3866	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 20 AB	559067-6473	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 21 AB	559067-6515	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 22 AB	559067-6606	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 23 AB	559067-6952	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 24 AB	559067-6994	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 25 AB	559326-9680	Kungsbacka	100
Aranäs i Kungsbacka 26 AB	559328-5294	Kungsbacka	100
Aranäs i Kungsbacka 27 AB	559326-9664	Kungsbacka	100
Aranäs i Kungsbacka 28 AB	559326-9698	Kungsbacka	100
Aranäs i Kungsbacka 29 AB	559326-9649	Kungsbacka	100
Brf Idyllen i Kungsbacka	769633-2340	Kungsbacka	100
Kungsmässan AB	556721-4746	Göteborg	100

NOT 26

Förslag till disposition av resultatet

	Moderbolaget 2023
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	444 150
Årets vinst	29 872
Summa	474 022
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	474 022
Summa	474 022

Kungsbacka 2024-04-10

Anette Asklin
Styrelseordförande

Lars Björklund

Pontus Cornelius

Anders Sundberg

Lars Thunberg

Nenne Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-10

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aranäs AB för år 2023. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 29-53 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–28. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och

verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens [webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar*Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Aranäs AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 10 april 2024

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Ledning



Jessica Wikestam
Kommunikations- och marknadschef
Anställd 2010



Olof Peterson
Chef teknik, drift och utveckling
Anställd 2020



Nenne Pettersson
VD
Anställd 2019



Peter Grankvist
Plats & affärsområdeschef
Kungsmässan
Anställd 2022



Sara Helin
HR-chef
Anställd 2023



Hanna Pääaho
CFO
Anställd 2022



Sarah Blomgren
Affärsområdeschef bostad & Lokal
Anställd 2021



Pär Karlsson
Chef fastighetsutveckling & projekt
Anställd 2018

LEDNING | **STYRELSE**



Anette Asklin
Styrelseordförande sedan juni 2023
Född: 1961

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning:
Styrelsearbete och egen verksamhet.

Andra väsentliga uppdrag:
Styrelseordförande i Jernhusen AB och styrelseledamot i Faberge AB, Elof Hansson Holding AB, Genova Property Group AB samt Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.



Hanna Pääaho
Adjungerad sedan 2022
Född: 1983

Utbildning: Civilekonom, magisterexamen, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning:
CFO på Aranäs AB.



Nenne Pettersson
Adjungerad sedan 2019
Född: 1966

Utbildning: Civilekonom Handels-
högskolan vid Göteborgs universite,
Bachelor in Marketing JWU, USA.

Huvudsaklig sysselsättning:
VD Aranäs AB.



Anders Sundberg
Styrelseledamot sedan 2020
Född: 1963

Utbildning: Civilingenjör V,
Chalmers Tekniska Högskola samt
Executive MBA, Handelshögskolan
vid Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning:
Styrelsearbete samt egen
verksamhet inom Exacon Holding AB.

Andra väsentliga uppdrag:
Styrelseordförande i Ivar Kjellberg
Fastighets AB samt styrelseledamot
i Vinga Nordic Holding AB.
Ägare av Gubberoparken Fastighets AB.



Pontus Cornelius
Styrelseledamot sedan juni 2023
Född: 1968

Utbildning: Civilekonom, Handels-
högskolan vid Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning:
Styrelsearbete och egen verksamhet.

Andra väsentliga uppdrag:
Styrelseordförande i Sluta Gräv AB och
styrelseledamot i Xano Industri AB (publ).



Lars Thunberg
Styrelseledamot sedan juni 2023
Född: 1970

Utbildning: Jur. kand., Lunds Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning:
Advokat och partner CMS Wistrand.

Andra väsentliga uppdrag:
Styrelseledamot i Ernst Rosén AB,
Stena Recycling Holding AB samt
Stena Trade & Industry AB.



Lars Björklund
Styrelseledamot sedan juni 2023
Född: 1965

Utbildning: Civilingenjör, KTH.
Management, Wharton Business School

Huvudsaklig sysselsättning:
Styrelsearbete och rådgivning.

Andra väsentliga uppdrag:
Styrelseordförande RO-Gruppen
och i Homepal AB.



Håkan Jarkvist
Suppleant sedan 2016
Född: 1952

Utbildning: Ekonomexamen
Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning:
Pensionerad auktoriserad revisor och
partner PWC. Konsultverksamhet inom
huvudsakligen redovisning och skatt.

Andra väsentliga uppdrag:
Styrelseordförande i Ivar Kjellberg AB
och i Auson AB. Styrelseledamot
i Bygg Göta Fastigheter AB och i
Pikenborg Förvaltning AB. Adjungerad
styrelseledamot i Lund Group AB.



Per Rosén
Suppleant sedan juni 2023
Född: 1981

Utbildning: Copywriting Academedia.
Fastighetsförvaltare,
Fastighetsakademien Göteborg.

Huvudsaklig sysselsättning:
Styrelsearbete och aktiv ägare
i Ernst Rosén-koncernen.

Andra väsentliga uppdrag:
Styrelseordförande i Co Nordic AB
samt Styrelseledamot i Ernst Rosén AB,
Hammarviken AB, ÖBA AB,
Nåäs Fabriker AB,
Barsebäck G&CC AB.

Styrelse