



Årsredovisning 2021

VÄLKOMMEN IN!

Innehåll

3	VD har ordet	24	Här är alla våra lokalfastigheter
4	Året i korthet	25	Marknadsvärde fastigheter
5	Aranäs affärshus	26	Förvaltningsberättelse
6	Vårt hållbarhetsarbete	30	Resultaträkning – koncernen
8	Väsentlighetsanalys	31	Balansräkning – koncernen
10	Våra hållbarhetsmål	32	Koncernens förändringar i eget kapital
12	Tillsammans tar vi Aranäs in i framtiden	33	Kassaflödesanalys – koncernen
14	Vilken hyresrätt är du?	34	Resultaträkning – moderbolaget
15	Kreativa kreatörer i ett levande Valand	35	Balansräkning – moderbolaget
16	Valands goda grannar	36	Moderbolagets förändringar i eget kapital
17	Medarbetare om Valand	37	Kassaflödesanalys – moderbolaget
18	Kungsbacka – en stad i förvandling	38	Redovisnings- och värderingsprinciper
19	Kungsmässan möter utmaningar med breddat utbud	40	Noter
20	Välkomna till Kungsmässan!	50	Underskrifter
21	Gröna kreatörer och innovatörer	51	Revisionsberättelse
22	Det krävs en hel by för att fostra ett barn	53	Ledning
23	Här är alla våra bostadsområden	54	Styrelse

”

Vi ska förena samhällsbyggande med fortsatt god lönsamhet

NENNE PETTERSSON, VD

Aranäs VD Nenne Pettersson kan nu se 2021 i backspegeln. Här summerar han ett antal viktiga händelser, utmaningar, lösningar, satsningar och ambitioner för framtiden.

Ännu ett tufft corona-år. Men finns det några glädjeämnen?

– Självklart. Till att börja med tycker jag att vi har tagit oss igenom pandemins svårigheter på ett pragmatiskt, ödmjukt och framgångsrikt sätt. Vi har anpassat oss och kombinerat affärsmässighet med höjd servicegrad och olika typer av stöttning för våra ofta pressade kommersiella hyresgäster. Intäkterna har påverkats av rabatter och delbetalningar under Covid-pandemin, men ambitionen har varit att klara dessa tuffa tider tillsammans med våra hyresgäster. Det ska ge effekt på sikt – men resultatet är ändå godkänt för 2021, vilket jag är stolt över. Att Elegansen och Rebellan i Valand börjar fyllas med både lokal- och bostadshyresgäster känns också tillfredsställande.

Och just bostäder är väl er kärnverksamhet?

– Exakt. Två tredjedelar av vårt fastighetsbestånd ska bestå av bostäder och med Valand bevisar vi verkligen hur man kan förena snygg och spännande arkitektur med en standard och servicegrad på hög nivå. Vi har etablerat en ny stadsdel med egen identitet, en kreativ och energifylld plats mitt i Kungsbacka, för kungsbackaborna.

Samtidigt är ni en stor aktör i en liten stad med ett väldigt brett uppdrag.

– Minst sagt! Vi har service- och äldreboenden, ett polishus, en stor handelsplats och bostäder att nyproducera, underhålla och renovera. Det är en bred palett som kräver formering på rätt sätt. Jag har stor respekt för behovet av kunskap på alla fronter och på den självklara förväntan som finns på oss att utveckla staden.

Hur ska ni möta den utmaningen?

– Vi har redan satt fokus på organisationens förutsättningar och hur vi behöver jobba – både för att klara en daglig förvaltning i fortsatt svensk toppklass och nya tiders utvecklingsambitioner. Jag tror stenhårt på att vi kan förena samhällsbyggande i Kungsbacka med fortsatt god lönsamhet. Men bra resultat kräver rätt kompetens på rätt plats och optimala arbetsrutiner som genererar effektivitet. Ja, god kultur och struktur helt enkelt!

Låter som en ny plattform för Aranäs. Hur långt har ni kommit?

– Vi har just avslutat arbetet med vår gemensamma kultur och hela organisationen har bidragit till resultatet. Det är en sammanfattning i fem huvudpunkter av hur vi vill agera som organisation och vara mot varandra och vår omvärld. Men redan tidigare har vi naturligtvis haft en värderingsgrund som vi byggt vidare på, prioriteringar som utgjort vår plattform – som affärsmässighet, arbetssätt och rutiner, kompetens och långsiktighet.

Vad tror du om 2022?

– Jag är optimistisk. Förutom frukterna från kultur- och organisationsarbetet kommer ett förmodat slut på pandemin att stärka oss på intäktsidan. Och inflyttning i två nya Valandkvarter kommer att öka vårt fastighetsvärde ytterligare – precis som när vi under 2021 gick från 6.8 till 7.2 miljarder kronor. Det är också spännande att gå vidare i digitaliseringsspåret. Vi har testat en boendeapp i ett par av våra områden under året och den satsningen går vidare med uppföljning. Det är ett smart och bekvämt sätt att hantera kommunikation, hyresaviser, tvättidsbokningar och annat. Det höjer vår effektivitet och servicegrad ytterligare.



INNEHÅLLSFÖRTECKNING | VD-ORD | **ÅRET I KORTHET** | OM ARANÄS

2021

Kort sammanfattning av året

FASTIGHETSVÄRDE

2021 **7,2** Mdr

ÅRETS INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

457 Mkr

De större projekten avser främst Kolla Parkstad och Valand.

JUSTERAD SOLIDITET

44 %

FASTIGHETERNAS DRIFTNETTO

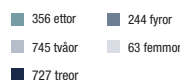
193 Mkr

KONCERNEN REDOVISAR ETT RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER PÅ

28 Mkr



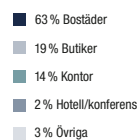
FÖRDELNING BOSTÄDER



YTOR, KVM



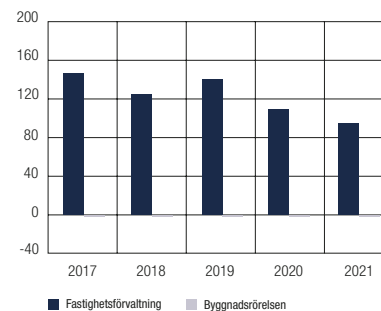
YTOR PER KATEGORI



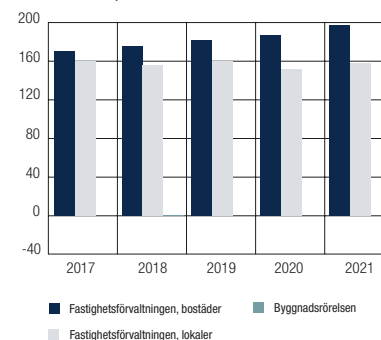
– Intäkterna har påverkats av rabatter och delbetalningar under Covid-pandemin, men ambitionen har varit att klara dessa tuffa tider tillsammans med våra hyresgäster.

Nenne Pettersson VD

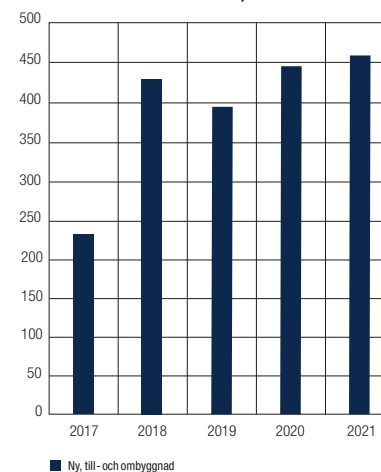
BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN/BYGGNADSRÖRELSEN, MKR



INTÄKTER, MKR



INVESTERING/FÖRSÄLJNING, MKR



Affärshus på hållbar grund



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 Kungsbäcka. 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 Kungsbäckas 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 Kungsbäcka. Historiskt sett har bolagets fastighetsbestånd fördelats på 1/3 kommersiella lokaler och 2/3 bostäder. Intäkterna har fördelats 50/50. Styrelsen har beslutat att tillfälligt acceptera en ökning av den kommersiella andelen till drygt 40 % då detta krävs för en långsiktigt hållbar stadsutveckling av Kungsbäcka stad. På lång sikt kvarstår dock målet att inneha ett fastighetsbestånd som består av 1/3 kommersiella lokaler och 2/3 bostäder.

Vi ska ha fortsatt stort fokus på att identifiera och förvärva strategisk råmark och utvecklingsfastigheter, primärt i Kungsbäcka stad men på sikt även i övriga attraktiva tätorter i kommunen.

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 utyrningsverksamhet 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. Finanspolicyen 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 3 250 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 44,9 %. Den justerade soliditeten uppgick till 43,6 %.

Ränte- och kapitalbindning

För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Aranäs för en fördelning mellan olika långgivare 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 3,1 år och den genomsnittliga räntan var 1,45 %. Skuldportföljens kapitalbindningstid var 2,2 år vid årsskiftet.



Hållbarhet kräver beredskap – och långsiktig planering

När vi blickar tillbaka på 2021 är det i skenet av ett andra år med coronarelaterade begränsningar, både lokalt och globalt. Vi har även sett tydliga effekter av den globala klimatkrisen i form av översvämningar, regn och torka. Vad innebär egentligen vår nya normal tillvaro för oss som fastighetsägare?

Hållbarhetsfrågorna har fått ett ökat fokus i samhället och en allt starkare medial bevakning. Men vi upplever också ett växande intresse bland våra medarbetare, kunder och samarbetspartners. I takt med detta ökar även regelkraven, helt i linje med den nationella omställningen till en mer cirkulär ekonomi och Agenda 2030:s gemensamma miljö- och klimatmål. För Aranäs del innebär det att vi måste ligga steget före, planera långsiktigt och medvetet. Under det senaste året har vi därför fokuserat på att tydligare integrera hållbarhetsaspekterna i både strategier och affärsplanering.

Exploatering kontra bevarande

Vid genomförandet av årets väsentlighetsanalys lyfte vi fram följande nya områden:

- vår gemensamma vattenanvändning.
- cybersäkerhet och informationssäkerhet.
- transporteffektivitet.
- biologisk mångfald och multifunktionella lösningar i samhällsplaneringen.
- beredskap för nationell självförsörjning av baslivsmedel.
- efterfrågan på mark för energiproduktion i kombination med en växande befolkning och fortsatt bostadsbrist.

Sammantaget innebär detta att vi måste hantera intressekonflikter som direkt eller indirekt berör vår verksamhet i ett längre perspektiv – det vill säga behovet av exploatering och behovet av att skydda och ansvarsfullt nyttja markområden för en hållbar framtid.

Fokus på beredskap och klimatanpassad stadsutveckling

Pandemin har även satt fingret på behovet av god beredskap inför framtida kriser. Anpassad och tydlig kommunikation är avgörande, liksom planering för ”i-fall-att” i en större omfattning än tidigare. Det kan handla om allt från samhällspåverkande händelser som pandemier eller attacker, men även klimatrelaterade kriser som bränder, torka, skred och översvämningar. I samtliga dessa fall har Aranäs som samhällsbyggare och fastighetsägare ett stort ansvar tillsammans med kommun och samhällsfunktioner.

Det är också viktigt att beakta miljömässig och social hållbarhet tidigt i den fysiska planeringsprocessen av stadsdelar och enskilda fastigheter. För att hantera framtida utmaningar måste vi anpassa befintligt fastighetsbestånd – samtidigt som vi klokt baserar vår samhällsmässiga planering på ny kunskap och teknik.

Vad har hänt sedan sist?

I årets väsentlighetsanalys konstateras att några av de viktigaste åtgärderna som vidtagits under året kan kopplas direkt till vad som händer i vår omvärld. Trygghetsskapande insatser har vidtagits, omfattande renoveringsprojekt pågår i äldre bostadsfastigheter, vi har kommit i gång med miljöcertifiering av fastigheter, fortsatt arbeta med att minska vår resursanvändning, samt drivit på en tydligare styrning och uppföljning av hållbarhetsaspekterna i både nyproduktion och inom fastighetsförvaltningen.

VÅRT HÅLLBARHETSARBETE 2021 | VÄSENTLIGHETSANALYS | HÅLLBARHETSMÅL

SIDAN 1 | **SIDAN 2****SÅ JOBBAR VI MED VÅR HÅLLBARHETSREDOVISNING**

- VD 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 ingår som en viktig del i vår affärsplan och i de årliga verksamhetsmål 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, jämställdhetspolicy samt en uppförandekod (Code of Conduct) med tydliga instruktioner om anti-korruption, 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 varje år genom medarbetarindex. Nöjda och engagerade 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.

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. Hållbarhetsrapporten återfinns på följande sidor; affärsmodell sid 5, miljöfrågor sid 6, 8, 10, 21, sociala och personalrelaterade frågor sid 6, 7, 8, 11, 12, 13, 22, respekt för mänskliga rättigheter sid 8 och 11, antikorruption sid 8 och 11 samt mångfald sid 8 och 11. Styrelsen för Aranäs AB har vid undertecknande av års- och koncernredovisningen även godkänt hållbarhetsrapporten.

Förändringar i bedömning av väsentligheter jämfört med 2020

Väsentlighetsanalysen för 2021 har lyft upp två nya betydande väsentligheter i form av cybersäkerhet och klimatanpassningar av fastigheter. Vidare konstaterar vi att arbetet med företagets kultur och värdegrund har fått genomslag. Genomförda åtgärder och fortsatta aktiviteter under affärsplaneperioden har haft en positiv effekt inom problemområden som diskriminering, kränkningar och korruption.

Fortsatt fokus på klimatet

Fokus på klimatfrågorna har ökat ytterligare, inte minst efter IPCC:s senaste rapport och klimatmötet i Glasgow som tydligt markerade att dagens ambitioner inte räcker för att nå 1,5-gradersmålet. Vi fortsätter därför med att minska direkta utsläpp och långsiktigt klimatanpassa såväl befintliga fastigheter som all nyproduktion. Målet är att vara klimatneutrala till 2030.

Vatten som ändlig resurs

Extrema perioder av regn och torka ställer höga krav på hushållning med vatten för hushållen, men också för oss i vår fastighetsskötsel och fastighetsproduktion. Samtidigt behöver vi planera för omhändertagande av stora regnmängder och översvämningsriskernas potentiella konsekvenser. Genom smart och medveten planering kan regnvatten bli en resurs för att skapa attraktiva gårdsmiljöer som främjar både trivsel, biologisk mångfald och jämnare mikroklimat.

Vi fortsätter därför att planera för och utveckla fastigheter där vatten omhändertas och kan användas multifunktionellt. Resurseffektiv infrastruktur är en självklarhet som syns i alla våra installationer av exempelvis blandare, vitvaror och toaletter.

Resursoptimering, 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 man försöker behålla dem i ett kretslopp så länge som möjligt och undvika uppkomst av avfall. För vår del innebär det ett stort fokus på avfall – både vårt eget och våra hyresgästers. Även energi är en resurs som vi vill använda så länge som möjligt. Vi sätter därför fokus på energismarta lösningar och ökar andelen egenproducerad energi.

Hushållning med resurser omfattar även markanvändning, sten, vatten och kemikalier. Fortsatt och ökat fokus på resursoptimering,

cirkuläritet och hållbara ekosystem utgör kärnan i en hållbar samhällsomställning. Det avspeglas tydligt i Aranäs ambition att miljöcertifiera fastighetsbeståndet.

Fortsatt fokus på energi och energieffektivisering

Energipriset slår nya rekordnivåer och mycket ska elektrifieras och kopplas upp. 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. Vårt mål är att på 10 år halvera mängden inköpt energi och att vara lite bättre än gällande BBR (Boverkets Byggregler).

Trygg och tillgänglig

Att arbeta med trygga, säkra och tillgängliga miljöer är ett pågående arbete som fått ytterligare ökat fokus under pandemin. På Kungsmässan har vi haft ett stort och framgångsrikt fokus på att skapa en trygg och smittsäker miljö under 2021. I bostads- och kvartersmiljöer fortsätter arbetet med att säkerställa god belysning, trygga grönsstrukturer och ökad närvaro. Tillgänglighet för alla innebär god orienterbarhet och framkomlighet oavsett ålder, kön eller funktionsvariation. I områden där det förekommit problem har samarbete med samhällsfunktioner inletts, vilket medfört positiva effekter för de boende.

Arbetsmiljö och inkluderande arbetssätt

Kombinationen av distansarbete och behovet av att interagera med kollegor, hyresgäster och samarbetspartners under coronapandemin har visat hur viktigt vårt sociala hållbarhetsarbete är. Under året har vi fokuserat på god arbetsmiljö, hälsa och en stimulerande, inkluderande arbetsplats. Arbetsmiljö har som väsentlighet förstärkts ytterligare i årets väsentlighetsanalys.

Väsentlighetsanalys



MILJÖPÅVERKAN

1. Energianvändning
2. Vattenanvändning
3. Transporter
4. Materialanvändning
5. Avfall/återvinning
6. Leverantörskedjan – Miljö
7. Miljöcertifiering
- 7a. Klimatpåverkan

SOCIALA FÖRHÅLLANDEN

8. Samhällsengagemang
9. Leverantörskedjan – Socialt
10. Kundnöjdhet
11. Trygghet/tillgänglighet
- 11b. Cybersäkerhet

PERSONAL

12. Medarbetarnöjdhet
13. Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
14. Jämställdhet och mångfald

ANTIKORRUPTION

15. Mutor/förskingring/jäv

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

16. Diskriminering och kränkande särbehandling



Aranäs hållbarhetsarbete kopplat till FN:s Klimatmål

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 i form av energianvändning, vattenförbrukning och återvinning av avfall utgör därför särskilt väsentliga hållbarhetsaspekter 2021. Dit hör givetvis också klimatpåverkan.



Målsättning är att vara klimatneutrala till 2030. Under året har vi därför fortsatt arbetet med att minska vår klimatpåverkan genom systemförbättringar för att mäta, styra och följa upp energianvändningen, köpa elfordon till fastighetsdrift, använda fossilfria elavtal och ha nya tuffare krav vid om- och nyproduktion. Dessutom har vi genomfört kunskapshöjande insatser inom klimatområdet för vår personal och påbörjat processen med att miljöcertifiera två av våra fastigheter.



Rent vatten är en ändlig resurs även i Sverige. Vårt arbete fortsätter för att minska vattenförbrukningen i bostäder och lokaler och i samband med bevattning och byggnationer. Vi byter löpande ut blandare och informerar om vattenbesparande beteenden. På stadsutvecklingssidan undersöker vi möjligheten att tillvarata tak- och dagvatten till bevattning och för att skapa trivsamma utemiljöer.



Energianvändningen får ett ökat fokus i ett alltmer elektrifierat och uppkopplat samhälle. Aranäs fortsätter att planera för solceller och ökad självförsörjning av el. Energi-effektivisering och energikartläggning i befintligt bestånd och

tuffa krav vid nyproduktion medför att energianvändningen per ytenhet kommer att sjunka.



Cirkulär resurshushållning inom avfallsområdet sker löpande – genom omfattande återvinningssystem i bostadsfastigheter och som en del av vårt miljöcertifieringsarbete. Uppföljningen är dock beroende av samarbete med Kungsbacka kommun. På byggarbetsplatser källsorteras allt bygg- och rivningsavfall. Kravställning och uppföljning av lokalhyresgästers avfall sker i ökad omfattning utifrån nya rutiner och på Kungsmässan tas ständigt nya initiativ när det gäller hyresgästers och samarbetspartners sopsortering och återvinning.

Ekosystemtjänster och biologisk mångfald pekas ut som ett område av ökad betydelse i stadsutveckling och vid exploatering av mark- och vattenområden. En klok grön-blå infrastruktur bidrar till såväl trivsel och hälsa som mindre underhåll. Aranäs har satt ny ängsbiotop på Kungsgärdet med bisamhällen och bidrar genom befintliga grönytor till trivsel och biologisk mångfald. Men framför allt har grön-blå infrastruktur blivit en integrerad del av vår stads- och fastighetsutveckling.

”Fastigheten Kulören i Valand miljöcertifierades nyligen enligt Breeam med resultatet ”Excellent”.





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.



Cybersäkerhet har identifierats som en ny betydande väsentlighet. Öppna nätverksteknologier och ökad anslutning till nätet ökar risken för attacker mot kontrollsystem, hårdvara och programvara – vilket kan leda till omfattande konsekvenser för hälsa, säkerhet, miljö och ekonomi. Nya rutiner, utbildning och säkerhetssystem ska säkerställa en anpassad digital miljö för både individ och samhälle.

Trygga miljöer för boende och besökare har fortsatt fokus. Under året har vi satsat på belysning, röjning av vegetation, ökad närvaro av personal och vakter samt samarbete med samhällsfunktioner i utsatta miljöer. I enkäter till hyresgäster och besökare har vi fått besked om att vidtagna åtgärder gett positivt resultat.



Inom området antikorrupktion har inga incidenter rapporterats under året. Vårt aktiva värdegrundsarbete 2021 ska fortsätta även under 2022. För Aranäs gäller 0-tolerans mot alla typer av korrupktion eller oetiskt beteende, både inom bolaget och som krav på samarbetspartners. En ny förtydligad uppförandekod för leverantörer är under framtagande.



Pandemin har påverkat hur vi arbetar och interagerar med kollegor, kunder och samarbetspartners. Men medarbetarna ska alltid ha en bra, säker och utvecklande arbetsmiljö – oavsett om man jobbar på kontoret, hemifrån eller i yttre tjänst. Under 2021 har samtliga anställda flyttat till ett nytt och ändamålsenligt kontor för att främja en gemensam kultur och underlätta samarbete. Vi följer löpande upp upplevelser och förväntningar i vår medarbetarundersökning.



Som Kungsbackas största privata fastighetsägare har vi ett självklart 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 boende, besökare och näringsliv. Vi engagerar oss i det lokala föreningslivet med fokus på barn och unga, men också med trygghetsskapande och brottsförebyggande aktiviteter. Under året har vi bland annat haft sommarjobbare, anställt unga områdesutvecklare, genomfört simskola och bidragit till basketskola för barn. Vi samarbetar också nära Majblomman och deras arbete mot barnfattigdom.

[LÄS MER HÄR](#)



Tillsammans tar vi Aranäs in i framtiden

Det enda vi vet om framtiden: Utvecklingen kommer förmodligen aldrig att gå så långsamt som idag. Det är en provocerande tanke. Inte minst för alla som har svårt att hänga med i en alltmer oförutsägbart vardag, som känner att utvecklingen går i rekordfart redan nu!

Att Aranäs befinner sig mitt i en förändringsresa är alla medarbetare medvetna om. 2021 har varit ett utmanande år då vi anpassat vår organisation och verksamhet utifrån vår egen affärsplan och de mål vi satt upp. Men också utifrån en alltmer nyckfull värld – där pandemi och klimatförändringar tillsammans med digitalisering ställer helt nya krav på oss som företag.

– Vi befinner oss onekligen i en historisk brytpunkt, säger Aranäs VD, Nenne Petersson. Vi ser att vi har stort stöd av vår samlade erfarenhet, men många av våra vardagliga utmaningar kräver nya lösningar och arbetssätt.

Flera av Aranäs medarbetare har under året fått nya ansvarsområden och arbetsuppgifter i takt med att organisationen stegvis förändrats. Mycket handlar om att skapa en snabbare och mer flexibel organisation där ansvar och beslut läggs ut på den enskilda medarbetaren. Självledarskap är A och O!

– Parallellt med vår organisationsförändring har vi arbetat intensivt med kultur och värdegrundsfrågor för att få med oss alla på resan, säger Nenne. Vi har kommit en bra bit på väg, men det är viktigt att ge medarbetarna tid och rätt förutsättningar att landa i sina nya roller och uppdrag.

Nytt kontor och nya arbetssätt

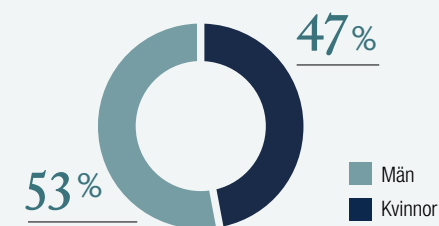
Under året har Aranäs stegvis också flyttat in i ett helt nytt och tidsenligt kontor mitt i Valand. Miljön är öppen och välkomnande med en aktivitetsbaserad lösning. Sedan september utgår alla medarbetare från samma arbetsplats, vilket är en stor tillgång. Arbetssättet är betydligt mer flexibelt jämfört med för bara något år tillbaka, pandemin har visat att det är mindre viktigt exakt när och var man utför sitt arbete. Därför erbjuder Aranäs nu flexibla arbetstider och möjlighet att arbeta från annan plats än kontoret ett par dagar i veckan. Ätminstone för de roller där detta är möjligt.

– Pandemin har gett oss värdefulla insikter i hur flexibilitet påverkar våra medarbetare, säger Linda Graune, HR-ansvarig på Aranäs. Alla människor är olika och att ge möjlighet till balans i livet skapar positiva hälsoeffekter och ökar engagemanget och lojaliteten inom företaget.

En annan mycket tydlig förändring under 2021 är ett gigantiskt digitaliseringskliv. I och med flytten blev vi ett i stort sett papperslöst kontor. Pandemin har också öppnat upp för digitala möten och lösningar som vi snabbt tagit till oss. Målet under 2022 är att fortsätta den digitala resan, skapa en tydligare digital struktur samt finslipa processer för att bli ännu mer affärsmässiga. Och vårt kulturarbete har ett tydligt mål. Alla ska med in i framtidens Aranäs.



MEDELANTALET ANSTÄLLDA 2021
FÖRDELAT MÄN OCH KVINNOR
ANTAL ANSTÄLLDA 60



LEDNINGSGRUPP FÖRDELAT
PÅ MÄN OCH KVINNOR 31 DEC 2021



ANSTÄLLNINGÅR I SNITT 2021

10 ÅR

PROCENTUELL SJUKFRÅNVARO
UNDER 2021

2,6%

SNITTÅLDER 2021

47 ÅR

Nyanställda 2021

SARAH BLOMGREN

AFFÄRSOMRÅDESCHEF
BOSTAD & LOKAL

Vilken hyresrätt är du?

Vill du kunna odla, bo Elegant eller Rebelliskt? En hyreslägenhet behöver inte vara neutralt standardiserad. Aranäs satsar nu på att attrahera olika målgrupper genom att konceptualisera boendet och höja hyresrättens status.

Alla vet att bostadsmarknaden är ur balans. Det är ett stort underskott på hyreslägenheter och rent krasst kan man bygga nästan vad som helst och få det uthyrt. Vi tänker inte så. På sikt tror vi att vi behöver konkurrera även på hyresmarknaden och det vill vi göra med både produkt och service. Det är också tydligt att det inte behöver bli dyrare för att man satsar mer på design och känsla vid nybyggnation av hyresrätter. Allt som krävs är lite extra mod, engagemang och kreativitet.

Under året som gick har vi sett ett mycket stort intresse för våra profilerade hyreslägenheter i Sommargård-Kolla Parkstad som hade inflyttning i februari samt för Rebellen och Elegansen i stadsdelen Valand, som hyrdes ut under 2021. Inflyttning sker under våren 2022.



En kaxig Rebell

Det här är det kaxiga kvarteret som inte ber om ursäkt för sig. Råa material och innovativa lösningar skapar en industriell och urban känsla i både trapphus och lägenhet. Betong, väggmålningar och en spännande känsla som för tankarna till ett trendigt Berlin. 51 lägenheter är byggda och intresset har varit rekordstort. Alla vill tydligen vara lite rebelliska...

LÄS MER OM REBELLEN

Elegant och tjugig som få

Elegansen är Valands mest påkostade kvarter med eget guldhus, stora inglasade trapphus och ljusa lägenheter med högt i tak. Total 87 nya hem står nu klara för inflyttning i Kungsbackas mest centrala läge, tvärs över gatan från Kungsmässan.

LÄS MER OM ELEGANSEN



Kreativa kreatörer i ett levande Valand

Från vision till verklighet. Till våren flyttar det in hundratals nya bostadshyresgäster i Valand och flera spännande nya företag slår upp portarna. Redan under 2021 blåste vi liv i en stadsdel som för alltid förändrar din syn på Kungsbacka.

Att ändra ett beteende tar tid. Målet under 2021 har varit att få invånarna i Kungsbacka att ta nya vägar och upptäcka en spännande stadsdel under framväxt. Mitt i staden ligger Valand och mitt i Valand har vi skapat en oas intill den klassiska Gula Villan som bevarats. Där kan du läsa om Valands historia, men också ta del av hur stadsdelen kommer att växa fram. Det är också en plats där du kan spela boule, basket eller utöva yoga. Eller kanske knycka en jordgubbe från vår stadsodling. Under hösten har vi också haft Fredagsfeeling med Foodtrucks och skön musik. Halloween bjöd på skräck och julen på mys. Valand är redan nu en plats för alla.

Nya hyresgäster

Under våren 2022 blir det full fart när Rebellen och Elegansens lägenheter får sina nya hyresgäster, Valands promenad får sin rätta dragning och flera häftiga koncept öppnar i gatuplan – samtidigt som nya kontorshyresgäster flyttar in. Vi väljer noga ut de som vi vill bygga Valand tillsammans med. Kreativa kreatörer och innovativa innovatörer står högt på listan. Valands motto är att utmana det självklara!

VALAND

UTVECKLAS AV ARANÅS FASTIGHETER

Läs mer om Valand på hejvaland.se och följ oss gärna i våra sociala kanaler för att hålla dig uppdaterad om vad som händer i stadsdelen.

hejvaland.se



Valands goda grannar

ETABLERADE VERKSAMHETER I VALAND

I LOVE PIZZA

För alla som älskar pizza

STRÅ – FÄRG OCH FORM

Frisör

ELISON WALLIN ADVOKATBYRÅ

HANDELSBANKEN

SEB

SMART PARK

ARANÅS FASTIGHETER

BLOX IT



VERKSAMHETER SOM ÖPPNAR UNDER 2022

RICCARDOS

Naturlig och himmelskt god italiensk glass

GREKISKA GRILL OCH BAR

Grekisk restaurang med familjär känsla

UMI SUSHI

Serverar sushi med fokus på hög kvalitet

BRÖDERNAS

För alla som älskar en riktig god hamburgare

KLIPPA FRISÖRER

Populär frisör som "Formar hår med förnuft och känsla"

ZIA SWEET & SALT

Restaurang & Café med tårter som specialitet

FLEXMASSAGE

Massagebehandlingar

ROLLANDS BY ATASTEMENT

Delikatessbutik med specialiteter från medelhavet

COLOPLAST

BJURFORS



VALAND

UTVECKLAS AV ARANÅS FASTIGHETER

Säg hej till 7 nya kvarter,
320 lägenheter och 13 000 kvm
för nya upplevelser.

Läs mer om alla
företagare i Valand.

NATASJA GIANNI – arbetar med uthyrning av kommersiella lokaler i Valand och har den utmanande uppgiften att tillsammans med sitt team lägga pusslet för att skapa ett attraktivt utbud i stadsdelen.

Hur är intresset för Valand just nu, har du några lediga lokaler kvar?

– Faktum är att vi ligger bra i fas med uthyrningen. Det är väldigt många som är intresserade men vi är som du säger, noga med att lägga pusslet så att vi får rätt hyresgäst på rätt plats för att skapa den helhet vi eftersträvar.

Det är många företag i Valand som är helt nya på Kungsbackamarknaden. Vad är det som gör att de väljer att etablera sig här?

– Det börjar sprida sig att det är i Kungsbacka det händer. Vi har en fantastisk utveckling i stads kärnan med massor av spännande projekt på gång. Sedan är det självklart så att just Valand med sin kaxiga attityd och utmärkande arkitektur lockar många vakna aktörer. Dessutom kan man knappast få ett bättre läge för sin verksamhet, mitt i stan nära alla kommunikationer.

Har du någon favorithyresgäst?

– Det får man väl egentligen inte ha men jag kan ju inte förneka att jag längtar efter att äta äkta italiensk glass hos Riccardos som öppnar i Rebellan nu i vår.

LENA PEHRSSON – är ansvarig för uthyrning av nyproducerade bostäder och har sedan tidigt hösten 2021 arbetat med att hyra ut de 87 respektive 51 lägenheterna i Elegansen och Rebellan.

Hur har uthyrningen gått Lena?

Har du några lägenheter kvar att hyra ut i Valand?

– Nja, det är inte så många. Elegansen är fullt uthyrd och i dagsläget (mars) har vi bara ett fåtal lägenheter kvar i Rebellan. Intresset för att bo i Valand är väldigt stort.

Lite nyfiken, vem är det som flyttar in i Valand?

Och skiljer det sig åt mellan Elegansen och Rebellan?

– I Elegansen är det otroligt blandat. Där hittar vi allt från ungdomar som flyttar hemifrån, till barnfamiljer och pensionärer. Det är en riktigt härlig blandning. I Rebellan som har lite mindre och tuffare lägenheter så är hyresgästerna något yngre, vilket känns naturligt.

Om man nu har missat tåget, finns det fler chanser att få tag på en hyreslägenhet i Valand?

– Ja, vi planerar just nu för kvarter 5 som också kommer att innehålla hyresrätter. Men det blir klart först om ett par, tre år. Jag rekommenderar dock alla att redan nu anmäla sitt intresse.

MALIN BERGSTEN – arbetar med fastighetsutveckling på Aranäs och är ansvarig projektledare för både Elegansen och Rebellan i Valand.

Det är inga små projekt du jobbar med Malin, hur gör man för att få ihop helheten i ett kvarter som Elegansen? Vilka utmaningar har du haft?

– Det är ett spännande och komplext projekt med många olika delar. Det är både bostäder och kommersiella lokaler i samma byggnad så det krävs många olika kompetenser. Jag är väldigt nöjd över att vi klarat tidplanen trots en pandemi som extra utmaning.

Nu när Elegansen är färdig och överlämnad till till Aranäs förvaltning, vad känner du dig mest stolt över?

– Arkitekturen. Framför allt är jag väldigt stolt över fasaderna som blev väldigt lyckade.

Check på Elegansen och Rebellan som snart är klara för inflyttning. Vad blir ditt nästa uppdrag i Valand?

– Nu går vi vidare och hoppas på byggstart under året för kvarter 3 BRF Oasen samt planerar för fler hyresrätter i kvarter 5.

Kungsbacka – en stad i förvandling

Våra pågående och kommande utvecklingsprojekt.

VALAND

Elegansen – 4 100 kvm kontorsyta, 1 130 kvm butiksyta, 87 hyresrättslägenheter.
Kvarter 2 – 3 000 kvm kontorsyta samt butiker i gatuplan.
Brf Oasen – 75 bostadsrättslägenheter, butiker i gatuplan.
Kvarter 4 – 42 bostadsrättslägenheter, lokalytor i gatuplan.
Kvarter 5 – ca 80 hyresrätter, butiker i gatuplan samt stadsradhus.
Kulören – 3 300 kvm kontorsyta, 900 kvm butiksyta, 360 parkeringsplatser.
Rebellen – 51 hyresrättslägenheter, butiker i gatuplan.
Centrumhuset – 1 600 kvm kontorsyta, 600 kvm butiksyta.

ST GERTRUD 8

Nuvarande byggnad ska rivas och ersättas av nya byggnader med både kommersiella verksamheter och bostäder. Planering pågår.

FACKLAN 10

Nuvarande fastighet ska rivas under 2022 och på sikt ersättas. Planering pågår.

TINGBERGET

Renovering av lägenheter samtidigt som nya lägenheter byggs.

KUNGSMÄSSAN KÖPCENTRUM

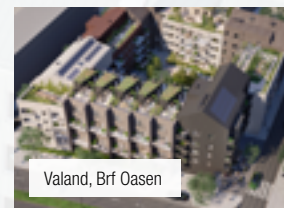
Under ständig utveckling.

KOLLA PARKSTAD

Kolla Parkstad vård- och omsorgsboende. Inflyttning 2022.

KUNSGÄRDET

Planeras för ny bebyggelse.



Valand, Brf Oasen



Kolla Parkstad vård- och omsorgsboende



Punkthus Tingberget

LÄS MER OM KUNGSBACKAS UTVECKLING

Kungsmässan möter utmaningar med breddat utbud

Pandemi, nya köpmönster och ökad e-handel till trots. Kungsmässan satsar på att bli ännu vassare och ta rollen som den växande stadskärnans självklara mötesplats.

Det är ingen hemlighet att handeln just nu har utmaningar. Två år av pandemi och restriktioner har ändrat köpmönster och snabbat på den pågående strukturomvandlingen mot ökad e-handel. Många verksamheter har haft det riktigt tufft och vissa har helt enkelt duktat under för pandemin.

Samtidigt ser vi en stark framtidstro hos de allra flesta av våra hyresgäster. Att satsa stort på ombyggnad och utveckling av koncept hör definitivt inte till ovanligheterna. Under 2021 har dessutom många nya hyresgäster etablerat sig på Kungsmässan – och ytterligare ett antal är på väg in under 2022.

– Det är tydligt att många har en stark tilltro till den utveckling som sker i Kungsbäcks stad just nu, med bland annat stadsdelen Valand som växer fram tvärs över gatan, säger Centrumledare Daniel Peterson.

Kungsmässan kommer att få en ännu mer central roll i takt med att den på riktigt integreras i den nya stadskärnan.

Men platsen kommer att vara under konstant förändring under de kommande åren poängterar Daniel Peterson. Kungsmässan ska stegvis utvecklas för att fortsätta att vara en naturlig och intressant mötesplats.

– Vi arbetar inte minst strategiskt med en förflyttning där handeln kommer att kompletteras med en större andel tjänste- och upplevelseutbud.

Ett exempel på detta är att O'Learys under 2022 storsatsar med ett nytt "eatertainment-koncept" på över 1 500 kvm i två våningar i Kungsmässans utbyggnad.

– Vi kallar våra verksamheter för destinationer där upplevelsen står i fokus med nöjen för familjer, vänner och kollegor, förklarar Farhad Amiri på O'Learys. Med eatertainment-koncept är det integrerade ytor som står i fokus dvs ytor där mat, dryck och sport möter musik och olika typer av sociala spel och aktiviteter.



Välkomna till Kungsmässan!



BOLIGHETER

Kungsmässans besökare älskar inredning. Under året som gick öppnade Boligheter en mycket uppskattad butik.



STADSMISSIONENS SECOND HAND

En av årets raketer är Stadsmissionens Second Hand som öppnade butik på plan 2. Konceptet har både social och miljömässig hållbarhet i fokus och har välkomnats med öppna armar.



NEWBIE

Kappahl har byggt helt ny butik för sitt omåttligt populära och hållbara barn- och babykoncept Newbie.



NAKED JUICEBAR

Som vi har längtat! Naked Juicebar förser sedan i höstas Kungsmässans besökare med nyttiga och fräscha juicer.



THE BOX

The box är ett helt nytt färgglatt koncept där olika utlåningstjänster samsas med pop-ups.



LAGERHAUS

Lagerhaus har stått på önskelistan hos våra besökare i många år. Lagom till jul slog denna fina butik upp portarna på Kungsmässan.

NYA VERKSAMHETER UNDER 2021

Euronic, Newbie, Lilla Rummet, Boligheter, Naked Juicebar, Tooty Tårta, Lagerhaus, Urban Corner (pop-up) och Stadsmissionen (pop-up).

OMBYGGNATIONER 2021

ICA Kvantum, KappAhl, Lindex, Apotek Hjärtat, Telenor, Specsavers och Synoptik.

PÅ GÅNG UNDER 2022

O'Learys och Leksakslandet (flytt till plan 2). Ombyggnation Trebutiken, Dubb & Co.

O'LEARYS Strax innan jul 2021 blev det klart. O'Learys öppnar stort entertainmentkoncept på Kungsmässan.

Gröna kreatörer och innovatörer

Att arbeta med hållbara satsningar är inte bara bra för klimatet, det bygger också stolthet bland oss som arbetar på Aranäs. Kreativiteten är stor när det gäller att komma på nya hållbara satsningar och vi uppmanar alla att bidra med smått som stort. Under 2021 vände och vred vi på det mesta inom vårt miljömässiga hållbarhetsarbete. Motto: ”Utmana det självklara”.

100 000 nya bistäder och gratis nektar

Antalet bin och insekter minskar drastiskt i världen till följd av besprutning, monokulturodling och växande städer. Och utan insekter som pollinerar våra grödor kan vi inte producera den mat vi behöver. I stället för att låta vår mark ligga i träda i väntan på att bebyggas valde vi under 2021 att så hela Kungsgärdet, mitt i Kungsbacka stad, med en blandning av ängsblommor rika på nektar. På så sätt skapade vi minst 100 000 nya bistäder och massor med gratis nektar. Vi vill att alla, även de minsta, ska trivas i Kungsbacka!

2021 – solens år

Att hitta nya energikällor blir allt viktigare när fossila bränslen fasas ut och samhället elektrifieras. Under 2021 har vi valt att satsa stort på solenergi. Vi har sedan tidigare en anläggning på Kungsmässans tak som bara i år genererat ca 157 MWh. Utöver detta har nya anläggningar i vårt bostadsområde Sommargård, på

Tölö äldreboende samt på Kulören i Valand byggts och tagits i drift. Anläggningar är nu på gång även för Valands största kvarter Elegansen samt på vårt nya omsorgsboende i Kolla Parkstad. Vi planerar också för en utbyggnad av anläggningen på Kungsmässans tak. Avsikten är att kunna producera hela 500 MWh/år.

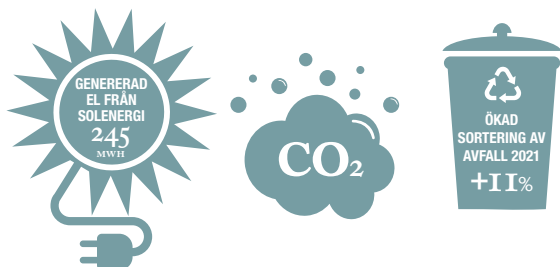
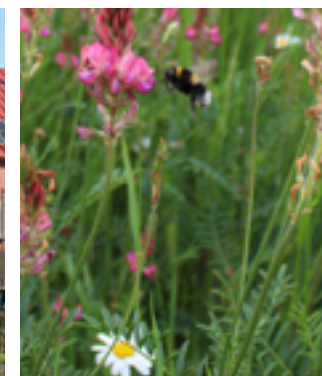
Mer odling i staden!

Att odla är enklare än vad de flesta tycker tro och stadsodling är viktig ur flera aspekter. Inte minst för att bidra till biologisk mångfald och lokalproducerad livsmedelsförsörjning. Vi erbjuder i dagsläget odlingsmöjligheter i två av våra områden och ser positivt på fler initiativ från våra hyresgäster.

Under 2021 inleder vi också ett samarbete med Kungsbacka tillsammansodling. De planerar för en större odlingsverksamhet på vår mark på Kungsgärdet i centrala Kungsbacka, vilket ska bli fantastiskt spännande att följa under 2022.

Miljöcertifiering

Aranäs har som mål att vara klimatneutrala till 2030. För att nå dit ska samtliga våra fastigheter miljöcertifieras. Vårt första stora arbete gjordes med fastigheten Kulören i Valand som certifierats enligt BREEAM med betyget ”Excellent”. Vi går nu raskt vidare med liknande processer för fler av våra fastigheter.



Det krävs en hel by för att fostra ett barn

Det är människorna som gör staden, inte husen och gatorna. Som stor fastighetsägare i Kungsbacka har vi ett ansvar för att bygga och utveckla en socialt hållbar stad. Och då väljer vi att börja med barnen.

Att växa upp i Kungsbacka kan på många sätt ses som ett privilegium. Naturen är vacker, skolorna bra och möjligheterna många. Men även i vår stad finns barn som inte alltid har fått rätt förutsättningar – och att hamna snett kan hända alla. Vår strategi är därför att engagera oss för att så många unga som möjligt ska ha en meningsfull fritid.



ARANÄS SIMSKOLA

I juni varje år arrangerar vi i samarbete med KbSS en simskola för barn som bor i våra områden. Simkunnigheten går ner i Sverige och många gånger är det svårt att få plats i simskolan på orten. Under två veckor samlas ett 30-tal barn och får lära sig allt från grunderna i simning till att bli vana simmare. Simskolan är gratis och 2021 genomförde vi upplägget för fjärde gången.

MER BASKET ÅT BARNEN!

Under året har vi inlett ett nytt samarbete med den spännande basketklubben Onsala Pirates. I juni genomförde de ett lyckat basketevent i stadsdelen Valand, där NBL-stjärnan Jonas Jerebko invigde Valands basketträd tillsammans med barnen. Under sommaren beslutade vi sedan att tillsammans erbjuda Kungsbackas barn en gratis basketskola där vi på Aranäs betalade terminsavgiften. Mer basket åt barnen, med andra ord!



STOPPA BARNFATTIGDOMEN

I samarbete med Majblomman arbetar vi för att stoppa barnfattigdomen som finns överallt i samhället. Föreningen Majblomman i Kungsbacka gör ett fantastiskt jobb och vi hjälper till att sprida budskapet i våra kanaler samt stöttar ekonomiskt för att de ska kunna hjälpa fler barn.

UNGA OMRÅDESUTVECKLARE

Under året har vi också dragit i gång ett pilotprojekt i samarbete med Kungsbacka kommun. Syftet är att sysselsätta 16-17-åriga ungdomar och ge dem en försmak av arbetslivet. En kväll i veckan kommer tonåringarna att arbeta på plats i vårt bostadsområde Stormgatan, under ledning av personal från Kungsbacka kommun. Deras uppdrag blir att verka i olika projekt eller arrangemang för att utveckla området och göra det till en tryggare plats. Alla ungdomarna har någon koppling till området.



ÄNNU FLER SOMMARJOBBARE

I år trotsade vi pandemin och storsatsade på sommarjobbare. I treveckorsperioder fick ett 20-tal ungdomar prova på att sommarjobba för första gången. En nyttig erfarenhet och ett första jobb att sätta i sin CV. Dessutom fick våra bostadshyresgäster njuta av extra fina gårdar och sommarrabatter tack vare ungdomarnas insatser.

KONST FÖR UNGA

I samband med Kungsbacka konstvecka arrangerade vi en graffitiworkshop i Valand för barn och unga tillsammans med graffiti-konstnären "Appear".



ALLA ÄR VI OLIKA...

Och vi gillar att syssla med olika saker på vår fritid. Här ser du ett axplock av lokala föreningar som vi på något sätt stöttar. HK Aranäs, Tölö IF, Kungsbacka IF, IFK Fjärås, Frillesås Bandy, Onsala Pirates, Kungsbacka Simsällskap

BOSTADSOMRÅDEN | KOMMERSIELLA FASTIGHETER | FASTIGHETSVÄRDERING



ANTAL LÄGENHETER TOTALT

2 274

inkl äldreboenden.

ARANÅS SKA BYGGA

CA 150

nya hyreslägenheter inom fem år.

VÅR
LÄGENHETSKÖ
8 162 STP-PLATSER
FÖR UTHYRNING
2 520 ST

Här är alla våra bostadsområden

- | | | |
|----------------------|-----------------------------|--------------------|
| 1. Bäckmans gård | 7. Kolla Parkstad | 13. Östanvindgatan |
| 2. Kolla äldreboende | 8. Tölö Smedja äldreboende | 14. Ivarsgrådgatan |
| 3. Varlaplatån | 9. Vallgatan/Storgatan | 15. Kolla Backe |
| 4. Tingberget | 10. Östergatan/S. Torggatan | 16. Elegansen |
| 5. Kolla | 11. Gullregnsvägen | 17. Rebellen |
| 6. Stormgatan | 12. Storgatan | 18. Sommargård |



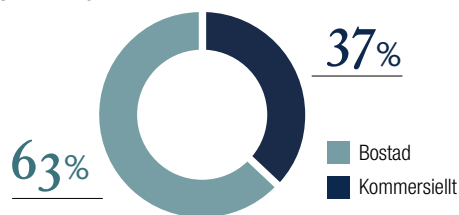
LÄS MER OM VÅRA BOSTADSOMRÅDEN

BOSTADSOMRÅDEN | KOMMERSIELLA FASTIGHETER

FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



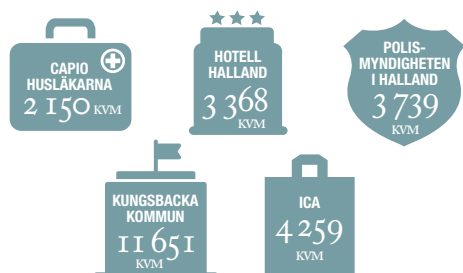
FÖRDELNING KVM



FÖRDELNING MELLAN BUTIKSYTOR OCH KONTORSYTOR



5 STÖRSTA KOMMERSIELLA HYRESGÄSTERNA



FASTIGHETSVÄRDERING



ARANÄS ÄGDE VID ÅRSSKIFTET

CA 91 000 KVM kommersiella lokaler.

VILKET ÄR

38% av vårt totala fastighetsbestånd.

Här är alla våra lokalfastigheter

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



LÄS MER OM VÅRA LOKALER



Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgår till 7 233 Mkr (6 863 Mkr).

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.

Vår värdering är en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets framtida driftsnetto divideras med avkastningskravet för den aktuella fastigheten. Vid diskontering till nuvärde används en kalkylränta som speglar avkastningskravet för respektive fastighet. Bedömningen av fastigheternas direktavkastningskrav baseras på marknadsförutsättningarna, som påverkas av var fastigheten är belägen samt vilken typ av fastighet det är. Exploateringsmark och byggrätter värderas enligt ortsprismetoden. Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader.

Direktavkastningen vid värdering av bostäder ligger i intervallet 2,5–3,8 procent och för kommersiella fastigheter i intervallet 5,0–7,25 procent.

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

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 +/- 600 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 3 451 Mkr.

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 ca 245 000 kvm, fördelade på 48 fastigheter. Markinnehavet i Aranäs, huvudsakligen strategiskt belägen råmark, omfattar cirka 800 000 kvm. Förteckning över samtliga fastigheter framgår av not 11 i årsredovisningen.

Vision

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

Affärsidé

Aranäs ska utveckla och förvalta attraktiva, hållbara och flexibla bostäder och lokaler i Kungsbacka.

Värdegrund

Aranäs är ett värdegrundsstyrt företag. Allt vi gör kännetecknas av ett stort personligt engagemang som genomsyrar hela koncernen, från ägare via ledning ut till våra kunder och hyresgäster med hjälp av engagerade medarbetare. Det personliga engagemanget är förankrat i våra kärnvärden; utveckling, omtanke och omdöme.

Marknad och uthyrning

Bostäder

Aranäs är kommunens största privata fastighetsägare. Bostadsbeståndet omfattar 2 135 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 85 000 invånare och är en av de mest expansiva kommunerna i Sverige med en årlig befolkningstillväxt på cirka 1 500 personer. 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 boendialternativ 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 drygt 91 000 kvm. Den fortsatt kraftiga befolkningstillväxten 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 och omsättning i köpcentret har under året påverkats av effekterna av Covid-19. Detta gäller även efterfrågan på butikslokaler i Kungsmässan, där osäkerhet kring marknadsläget har resulterat i längre beslutsprocesser.

Hållbarhetsredovisning

Aranäs hållbarhetsarbete utgår från 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, Materialanvändning, Avfall/återvinning, Miljöcertifiering och Klimatpåverkan.

Sociala förhållanden

Samhällsengagemang, Trygghet och tillgänglighet och Cybersäkerhet.

Personal

Arbetsmiljö, hälsa och säkerhet.

Anti-korruption

Mutor/förskingring och jäv.

Mänskliga rättigheter

Diskriminering och kränkande särbehandling.

För ytterligare information, se avsnitt om Aranäs hållbarhetsarbete från sidan 7.

Intäkter, kostnader och resultat

Hysesintäkterna ökar med 16,8 Mkr och uppgår 2021 till 356,2 Mkr (339,4 Mkr). Intäkterna påverkas positivt av tillkommande förvaltningsfastigheter. Bostadsbetandet är fullt uthyrt. Uthyrningsgraden i kommersiellt bestånd uppgår under året till 87 % (88 %) och påverkas som en effekt av Covid-19. Lämnade Covid-19-rabatter under året uppgår till 4,6 Mkr (8,8 Mkr).

Övriga intäkter uppgår till 7,4 Mkr (8,8 Mkr) och avser statliga stöd avseende ersättning för lämnade Covid-19-rabatter samt marknadsföringsbidrag Kungsmässan.

Fastighetskostnaderna uppgick till -163,5 Mkr (-146,3 Mkr). Driftskostnader ökar på grund av tillkommande förvaltningsfastigheter samt ökade kostnader för fastighetsdrift på grund av en kall vinter med hög förbrukning och höjda taxor. Driftskostnader påverkas även av åtgärder i samband med Covid-19, såsom utökade städ- och bevakningsinsatser.

Driftsnettot uppgick till 192,7 Mkr (193,0 Mkr).

Årets avskrivningar uppgick till 96,9 Mkr (84,3 Mkr).

Avslutade större projekt som färdigstälts under året resulterar i ökade avskrivningar.

Byggnadsrörelsen har inte haft några resultatavräknade projekt under året. Resultatet uppgår till -0,8 Mkr (-1,2 Mkr).

Koncernens finansnetto uppgick till -41,7 Mkr (-44,2 Mkr). Finansnettot har påverkats av nyupplåning under året samt av aktiverad ränta på pågående projekt. Aranäs snittränta under året har påverkats positivt till följd av fortsatt låga marknadsräntor och uppgick till 1,5 % (1,6 %).

Koncernens resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar uppgick till 125,2 Mkr (126,6 Mkr).

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

Investeringar

Under 2021 har Aranäs investerat totalt 456,6 Mkr (441,6 Mkr) i befintliga fastigheter och nya projekt.

Investeringarna består huvudsakligen av:

- Fortsatt nyproduktion av Valand kvarter 1, innehållande 87 hyreslägenheter, kontors- och butikslokaler samt ett parkeringsgarage.
- Fortsatt byggnation av Valand kvarter 7, innehållande 51 hyreslägenheter samt butikslokaler i gatuplan.
- Färdigställande av kvarter 19 Sommargård i Kolla Parkstad, innehållande 54 hyresrätter.
- Byggnation av kvarter 6 i Kolla Parkstad, service- och gruppboende för Kungsbäck kommun.

Årets investeringar i maskiner och inventarier uppgår till 7,6 Mkr (1,5 Mkr).

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likviditet uppgick på balansdagen till 223,5 Mkr (312,3 Mkr). Koncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital uppgick till 128,1 Mkr (126,8 Mkr). Årets kassaflöde påverkas främst av investeringar i pågående projekt samt nyupplåning. Koncernens räntebärande lån uppgick på balansdagen till 3 250 Mkr (3 011 Mkr). Lånestrukturen på balansdagen framgår av not 18 i årsredovisningen. 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 internt beräknade marknadsvärde uppgår till 7 233 Mkr (6 863 Mkr). Förändringen om 370 Mkr inkluderar investeringar med 463 Mkr. Netto värdeförändring under 2021 uppgår till -93 Mkr (-1,4 %) och avser fastigheten Kungsbäck 2:1. 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 (2,5 % - 7,25 %). Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det bokförda värdet, övervärdet, före uppskjuten skatt uppgår till 3 451 Mkr (3 441 Mkr).

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. För att kvalitetssäkra värderingen har 23 fastigheter externvärderats under 2017-2021, värdemässigt motsvarande 53,4 % av bostads- och kommersiella fastigheter (exklusive Kungsbäck 2:1, Kungsmässan). Den externa värderingen ligger väl i nivå med Aranäs interna värdering.

Belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgår per 2021-12-31 till 44,9 % (43,9 %). Justerad soliditet uppgår vid årsskiftet till 43,6 % (45,0 %).

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, tkr	356 181	339 363	341 562	331 974	322 091
Bruttoresultat i fastighetsförvaltning, tkr	95 846	108 713	140 124	123 132	143 069
Resultat i byggnadsrörelsen, tkr	-817	-1 207	-567	-1 196	27 988
Resultat efter finansiella poster, tkr	28 361	42 293	74 936	59 924	105 010
Balansomslutning, tkr	4 108 491	3 820 793	3 474 016	3 030 372	2 670 663
Antal anställda	60	57	53	49	49
Synlig soliditet, %	13,6	14,1	14,5	15,6	15,5
Justerad soliditet, %	43,6	45	47,4	49,6	47,3
Belåningsgrad, %	44,9	43,9	40,7	37	37,6
Räntetäckningsgrad, ggr	3,97	3,8	4,5	4,2	4,6
Avkastning på totalt kapital, %	1,8	2,4	3,5	3,6	5,8
Avkastning på eget kapital, %	5,2	8,1	15,3	13,1	19,8
Uthyrningsbar yta, kvm	244 917	241 698	236 214	230 775	230 451

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 2,0 Mkr (1,9 Mkr). En procentenhets

förändring av hyresintäkterna i det kommersiella beståndet motsvarar en intäktsförändring om cirka 1,6 Mkr (1,5 Mkr) på helårsbasis. Aranäs tio största lokalhyresgäster motsvarar vid årsskiftet cirka 16 % (17 %) av Aranäs totala hyresintäkter och 36 % (37 %) 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 1,6 Mkr (1,5 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. Externa uppdrag förekommer, framförallt vid nyproduktion av bostadsrätter. I områdena Kolla Parkstad, Valand och Tingberget planeras för bostadsrättsprojekt. Marknadsundersökningar innan projektstart samt marknadsaktiviteter i ett tidigt skede minskar risken för osålda bostäder. Under 2021 har vi sett ökade materialpriser i byggsektorn. Aranäs har en omfattande investeringsplan kommande år, vi bedömer att kostnadsökningen skall kunna hanteras på ett acceptabelt sätt.

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 2021-12-31 till i genomsnitt 3,1 år (3,1 år). Marknadsvärdet på räntederivaten redovisas ej i balansräkningen, per balansdagen uppgår undervärdet på derivaten till -6,0 Mkr (-64,4 Mkr).

För att minimera refinansieringsrisken reglerar även finanspolicyn fördelningen mellan antalet långivare samt förfallostrukturen i låneportföljen. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår på balansdagen till 2,2 år (1,5 år). Lån i utländsk valuta förekommer inte. Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid ingången av 2021 skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet i början av året påverka Aranäs resultat 2022 med cirka 13,5 Mkr (13,0 Mkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aranäs har under räkenskapsåret påverkats av effekterna av Covid-19 på flera sätt. Hyresintäkterna påverkas av lämnade Covid-19-rabatter till våra kommersiella kunder samt även vakanser på grund av den rådande osäkerheten. Vi arbetar nära våra lokalhyresgäster och följer deras verksamhet för att på ett affärsmässigt sätt stötta under den tuffa period som råder. Aranäs har sökt och erhållit statligt stöd för delar av de lämnade rabatterna. Hyresintäkter från våra bostadsfastigheter har inte påverkats i någon större utsträckning till följd av pandemin.

Aranäs följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer för att förebygga och begränsa risken för smittspridning, något som framförallt har påverkat Kungsmässan köpcentrum med begränsade öppettider och restriktioner i antalet besökare.

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 89,4 % (89,9 %), en fortsatt hög nivå. Aranäs mäter nöjdheten även hos kommersiella hyresgäster och även där erhålls höga betyg.

Medarbetarnas trivsel mäts årligen. Årets mätning visar att Aranäs har mycket nöjda medarbetare med ett index på 83,9 % (85,0 %). Under året har vi genomfört ett omfattande arbete med företagskultur och värdegrund, såväl på företagsnivå som individuellt för samtliga medarbetare, ett arbete som fortsätter och utvärderas kontinuerligt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de

långsiktiga effekterna av konflikten. Aranäs följer löpande utvecklingen för att bedöma påverkan på exempelvis räntor, driftskostnader och materialpriser.

Förväntningar avseende den framtida verksamheten

Aranäs räknar med att bibehålla en hög uthyrningsgrad både i bostads- och i det kommersiella beståndet. Omfattande investeringar i befintliga och nya bestånd under de närmaste åren gör att Aranäs driftsnetto beräknas öka. Räntekostnaderna förväntas vara fortsatt låga.

I projektet Valand planerar och projekterar Aranäs för att bygga moderna bostads- och kontorsfastigheter med inslag av butiker. Området kommer att innehålla ca 300 lägenheter, cirka 13 000 kvm handels- och kontorsyta samt ett parkeringshus. Produktion av kvarter 1, bestående av 87 hyresrätter, kontors- och butikslokaler, och kvarter 7 innehållande 51 hyresrätter samt lokaler i gatuplan, fortsätter med beräknat färdigställande under 2022. Projektering pågår för Valand kv 3, ett bostadsrättsprojekt med butiker i gatuplan, och Valand kv 5 innehållande cirka 80 hyresrätter med butiker i gatuplan.

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 och har ett service- och gruppboende under produktion med inflyttning 2022. Utöver detta har Aranäs tre kvarter för kommande produktion.

Fastigheten Facklan 10 kommer att monteras ned och ersättas med en ny byggnad.

Arbetet med att utveckla bostadsområdet Tingberget fortsätter och utredningsarbete pågår för att utveckla kvarteret S:t Gertrud.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kronor:

Balanserade vinstmedel	399 782 581
Årets vinst	20 799 632
	420 582 213

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att,

till aktieägarna utdelas 1,06 kr per aktie,	
totalt	10 600 000
i ny räkning överförs	409 982 213
	420 582 213

Styrelsens yttrande över det lämnade koncernbidraget

Koncernbidrag har under förutsättning av årsstämman godkännande, lämnats med 7 500 000 kronor, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 5 955 000 kronor.

Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st.

Styrelsens yttrande över den föreslagna vinstutdelningen

Styrelsens uppfattning är att utdelningen ej hindrar bolaget från att fullfölja sina förpliktelser på kort och lång sikt. Ej heller att fullgöra erforderliga investeringar. Soliditeten efter utdelning ligger på betryggande nivåer. Den föreslagna utdelningen kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2-3 st (försiktighetsregeln).

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning samt bokslutskommentarer.

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Fastighetsförvaltningen	1, 2		
Nettoomsättning	3, 4	356 181	339 363
Fastighetskostnader	4, 5	-163 459	-146 342
Driftsnetto		192 722	193 021
Av- och nedskrivningar på byggnader och mark		-96 876	-84 308
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen		95 846	108 713
Central administration och marknadsföring	5, 6	-32 367	-29 841
Övriga rörelseintäkter	7	7 426	8 799
Resultat fastighetsförvaltningen		70 905	87 671
Byggnadsrörelsen			
Fastighetsutvecklingskostnader		-817	-1 207
Resultat byggnadsrörelsen		-817	-1 207
Rörelseresultat		70 088	86 464
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		388	349
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-42 115	-44 520
Summa resultat från finansiella poster		-41 727	-44 171
Resultat efter finansiella poster		28 361	42 293
Skatt på årets resultat	9, 10	-7 096	-9 603
Årets vinst		21 265	32 690

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2		
Förvaltningsfastigheter	11, 12	3 050 484	2 886 598
Inventarier	13	7 686	2 777
Pågående ny-, till- och ombyggnader	14	731 416	535 585
		3 789 586	3 424 960
Finansiella anläggningstillgångar	15		
Andra långfristiga fordringar		63 934	64 024
Summa anläggningstillgångar		3 853 520	3 488 984
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 900	7 221
Övriga fordringar	15	17 194	6 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	8 367	5 729
		31 461	19 523
Kassa och Bank		223 510	312 286
Summa omsättningstillgångar		254 971	331 809
Summa tillgångar		4 108 491	3 820 793

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		527 264	494 574
Annat eget kapital inklusive årets resultat		21 265	32 690
Summa eget kapital		558 529	537 264
Avsättningar			
Övriga avsättningar		1 024	1 295
Uppskjuten skatteskuld	10	149 098	140 255
Avsättningar för garantiåtaganden	17	–	1 155
Summa avsättningar		150 122	142 705
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	2 743 795	2 048 605
Summa långfristiga skulder		2 743 795	2 048 605
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	506 605	962 595
Leverantörsskulder		56 527	57 433
Övriga kortfristiga skulder		19 519	5 377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	73 394	66 814
Summa kortfristiga skulder		656 045	1 092 219
Summa eget kapital och skulder		4 108 491	3 820 793

Koncernens förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	10 000	11 700	482 874	504 574
Årets resultat			32 690	32 690
Eget kapital 2020-12-31	10 000	11 700	515 564	537 264
Årets resultat			21 265	21 265
Eget kapital 2021-12-31	10 000	11 700	536 829	558 529

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		70 088	86 464
Avskrivningar		99 715	86 041
Erhållen ränta		388	349
Erlagd ränta		-42 115	-44 520
Betald inkomstskatt		–	-472
Övriga ej likviditetspåverkande poster		–	-1 025
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		128 076	126 837
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		1 321	-2 998
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-13 298	63 016
Förändring leverantörsskulder		-906	11 780
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		20 722	-15 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten		135 915	182 976
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12, 13, 14	-464 168	-443 037
Sålda materiella anläggningstillgångar		277	237
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-463 891	-442 800

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Finansieringsverksamheten			
Förändring övriga långfristiga fordringar		–	-63 031
Upptagna lån		405 500	404 000
Amortering av låneskulder		-166 300	-93 890
Utbetald utdelning		–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		239 200	247 079
Årets kassaflöde		-88 776	-12 745
Likvida medel vid årets början		312 286	325 031
Likvida medel vid årets slut		223 510	312 286

Checkkredit uppgår till 0,0 Mkr (0,0 Mkr).

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-01-01 – 2021-12-31	2020-01-01 – 2020-12-31
Rörelsens intäkter	1, 2		
Nettoomsättning	15	7 468	4 099
Övriga rörelseintäkter	7	382	–
Summa rörelsens intäkter		7 850	4 099
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6	-63 462	-50 263
Rörelseresultat		-55 612	-46 164
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-16 956	-15 332
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 675	14 348
Resultat från andelar i koncernföretag	21	90 795	79 809
Summa resultat från finansiella poster		89 514	78 825
Resultat efter finansiella poster		33 902	32 661
Koncernbidrag		-7 500	-8 330
Resultat före skatt		26 402	24 331
Skatt på årets resultat	9, 10	-5 602	-4 844
Årets resultat		20 800	19 487

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2		
Inventarier	13	7 252	2 566
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	404 308	473 514
Fordringar hos koncernföretag		1 409 875	1 059 749
Andra långfristiga fordringar	15	63 110	63 031
		1 877 293	1 596 294
Summa anläggningstillgångar		1 884 545	1 598 860
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	834
Övriga kortfristiga fordringar	15	3 725	1 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	95	86
		3 820	2 629
Kassa och Bank		35 139	49 772
Summa omsättningstillgångar		38 959	52 401
Summa tillgångar		1 923 504	1 651 261

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
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		399 783	380 295
Årets resultat		20 800	19 487
		420 583	399 782
Summa eget kapital		442 283	421 482
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	10	130 235	122 643
		130 235	122 643
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	370 500	374 000
Skulder till koncernföretag		850 672	722 006
Summa långfristiga skulder		1 221 172	1 096 006
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	116 000	–
Leverantörsskulder		2 429	1 482
Övriga kortfristiga skulder		1 514	927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	9 871	8 721
Summa kortfristiga skulder		129 814	11 130
Summa eget kapital och skulder		1 923 504	1 651 261

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2019-12-31	10 000	11 700	380 295	401 995
Årets resultat			19 487	19 487
Eget kapital 2020-12-31	10 000	11 700	399 782	421 482
Årets resultat			20 800	20 800
Eget kapital 2021-12-31	10 000	11 700	420 582	442 282

Aktiekapital 10 000 000 aktier

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-55 612	-46 164
Avskrivningar		2 242	1 614
Erhållen ränta		15 675	14 348
Erlagd ränta		-16 816	-15 332
Betald skatt		–	348
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-54 511	-45 186
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		834	-834
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-173	62 475
Förändring leverantörsskulder		947	34
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		1 737	-1 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-51 166	15 093
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 205	-1 470
Sålda materiella anläggningstillgångar		277	–
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		-357 705	-204 739
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-364 633	-206 209

	Not	2021	2020
Finansieringsverksamheten			
Uttag från kommanditibolag		160 000	15 000
Förändring övriga långfristiga fordringar		–	-63 031
Upptagna lån		112 500	204 000
Amortering av låneskulder		–	-71 890
Förändring övriga långfristiga skulder		128 666	119 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		401 166	203 243
Årets kassaflöde		-14 633	12 127
Likvida medel vid årets början		49 772	37 645
Likvida medel vid årets slut		35 139	49 772

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 corona redovisas som övriga intäkter. Bidragen redovisas i den period som nedsättningen hör till, lätttnadsregeln BFNAR 2020:01.

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 hänförs. 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 tidsvärdeförändringen redovisas som räntetäkt 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.

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 2021-12-31 är att inga fastigheter har nedskrivningsbehov.

Värdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde har beräknats enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje fastighets driftsnetto divideras med avkastningskravet för respektive fastighet. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,5 % – 7,25 %).

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. Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräknings enligt KPI.

	Koncernen	
	2021	2020
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	234 845	211 866
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	431 547	312 591
Förfaller till betalning senare än fem år	137 934	114 248
Summa	804 326	638 705

NOT 4 Fastighetsförvaltningen

	Koncernen	
	2021	2020
Nettoomsättningens fördelning		
Bostäder	196 989	187 657
Kommersiella lokaler	159 192	151 706
Summa	356 181	339 363
Den ekonomiska uthyrningsgraden i % uppgick under året till:		
Bostäder	100	100
Kommersiella lokaler	87	88
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	112 735	102 110
Underhåll, reparation och hyresgästpassning	35 659	34 098
Fastighetsskatt	15 065	10 134
Summa	163 459	146 342

NOT 5 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda				
Kvinnor	27	27	25	24
Män	33	30	27	23
Totalt	60	57	52	47
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören*	2 144	1 961	2 144	1 961
Löner och ersättningar till övriga anställda	32 592	28 275	26 487	21 125
	34 736	30 236	28 631	23 086
Sociala kostnader till styrelsen och VD*	650	600	650	600
Sociala kostnader till övriga anställda	11 287	9 514	9 009	7 121
Pensionskostnader för styrelsen och VD	546	637	546	637
Pensionskostnader för övriga anställda	4 311	3 864	2 914	2 087
	16 794	14 615	13 119	10 445
Summa	51 530	44 851	41 750	33 531
*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
Totalt	5	5	5	5
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare på balansdagen				
Kvinnor	5	4	5	4
Män	3	3	3	3
Totalt	8	7	8	7

NOT 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
PwC				
Revisionsuppdraget	867	848	124	132
Skatterådgivning	97	211	78	169
	964	1 059	202	301
Deloitte				
Revisionsuppdraget	103	198	103	198
Summa	1 067	1 257	305	499

NOT 7 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Marknadsföringsbidrag Kungsmässan och övriga engångsersättningar	4 759	5 217	–	–
Realisationsvinster	382	32	382	–
Statliga stöd avseende Covid-19-rabatter	2 285	3 550	–	–
Summa	7 426	8 799	382	–

NOT 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, koncernföretag	–	–	11 320	9 862
Räntekostnader, övriga	42 115	44 520	5 636	5 470
Summa	42 115	44 520	16 956	15 332

NOT 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	588	472	–	-348
Uppskjuten skatt	6 508	9 131	5 602	5 192
Skatt på årets resultat	7 096	9 603	5 602	4 844
Avstämning effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	28 360	42 293	26 401	24 331
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (21,4 %)	5 842	9 051	5 439	5 207
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	1 254	1 141	163	32
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	–	-450	–	–
Effekt av ändrade skattesatser och skatteregler	–	-139	–	-395
Redovisad skattekostnad	7 096	9 603	5 602	4 844

NOT 10 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	15 654	14 749	–	–
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter	133 444	125 506	130 235	122 643
Summa	149 098	140 255	130 235	122 643

NOT II

Aranäs fastighetsinnehav per 2021-12-31, uthyrningsbar yta (kvm)

Beteckning, adress	Bygg/omb.år	Bostäder	Butik/Kontor	Övrigt	Totalt
Alania 11 Vallg 6, Storg 31	1937/2008	1 147	786		1 933
Facklan 10 N Torgg 8–10, Österg 7	63/85/04		2 698	70	2 768
Facklan 11 Österg 3–5, S Torgg 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, 1:33 Valhallsv, 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 Gnejsv 20-24/Täljstensv 3–5, Pimpstensv 4-6	2021	3 219			3 219
Kolla 5:15 Kollavarvsvägen 10–26	2012/17		1 570		1 570
Kolla 5:19 Gnejsv 51–57	2013	1 803	145		1 948
Kolla 5:20 Gnejsv 50–56, Rubinv 3–5, Spinellv 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 Guldgubbeg. 1 / Drottningg.6	1962	4 476	292	27	4 795
Korpen 11 Drottninggatan 2–4	1960	3 998		3	4 001
Kungsbacka 2:1 Borgmästareg 5, Varlavägen	73/84/02/08/20		41 298		41 298
Kungsbacka 4:71 Lantmannagatan 5	2005		3 739		3 739
Polstjärnan 1 Gullregnsv 1–47	1970/19	16 338		254	16 592
S:t Gertrud 8 Vallg 1–3, Storg 33–35	1968	2 360	5 821	223	8 404
Söderbro 11 S Torgg/Kyrkog	1976		7 687		7 687
Södercentrum 1 Nyg 10	1978/05/09		4 999		4 999
Tölö 6:15 Tölövägen 25	2008	3 416		1 094	4 510
Valand 6 GV Majblommans plats	1940		330		330

NOT II forts.

Beteckning, adress	Bygg/omb.år	Bostäder	Butik/Kontor	Övrigt	Totalt
Valand 6 kv. 6 Valands Promenad 3, Kungsgatan 6	2019		3 921	100	4 021
Valand 4 Borgmästaregatan 8	1953/99		1 233	1 086	2 319
Varla 9:28 Bäckmans Gård 2–40	1987	3 559			3 559
Varla 9:29 Ivarsgårdsg 1–23, 2–50	1983	3 914		342	4 256
Varla 9:30 Ivarsgårdsg 25–47, 52–94	1984	3 996		8	4 004
Varla 9:31 Ivarsgårdsg 49–91	1987	3 086		5	3 091
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		187	6 423
Varla 9:44 Teknikg 2–10	1986		3 396		3 396
Varla 9:45 Teknikg 12–20	1990		4 172		4 172
Varla 9:46 Ivarsgårdsg 96–136	1986	2 336			2 336
Varla 9:47 Ivarsgårdsg 137–179	1986	3 914		5	3 919
Varla 9:48 Ivarsgårdsg 93–135	1987	3 086			3 086
Varla 9:49 Bäckmans Gård 42–64	1987	2 969			2 969
Varla 9:52 Nydalsg 1–12, Boplatsg 1–5	1991	5 038			5 038
Varla 9:53 Boplatsg, Dragst.g, Smeagatan	1992	5 402			5 402
Varla 12:18 Östanvindsg 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		153 378	84 597	6 942	244 917

NOT 12 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Specifikation planentligt bokfört värde		
Byggnader	2 438 661	2 286 820
Byggnadsinventarier	190 188	204 059
Markinventarier	6 608	6 325
Markanläggningar	106 791	87 633
Mark	300 687	294 212
Exploateringsmark	7 549	7 549
Summa bokfört värde	3 050 484	2 886 598
Specifikation planenliga avskrivningar		
Byggnader	-68 249	-59 331
Byggnadsinventarier	-19 203	-16 496
Markinventarier	-1 023	-1 297
Markanläggningar	-8 401	-7 184
Summa årets avskrivningar	-96 876	-84 308
Specifikation årets förändringar		
Ingående anskaffningsvärden	3 800 131	3 068 029
Årets direktinvesteringar	66 051	64 333
Under året genomförda omklassificeringar	194 711	667 769
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 060 893	3 800 131

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående avskrivningar	-898 081	-813 773
Årets avskrivningar	-96 876	-84 308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-994 957	-898 081
Ingående nedskrivningar	-15 452	-15 452
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 452	-15 452
Redovisat värde enligt plan	3 050 484	2 886 598
Aktiverad ränta under året	5 100	2 700
Taxeringsvärde byggnader	2 325 881	2 123 840
Taxeringsvärde mark	1 201 550	1 166 260
Taxeringsvärde totalt	3 527 431	3 290 100
Marknadsvärde fastigheter		
Fastigheternas marknadsvärde per 1 januari	6 863 000	6 637 000
Investeringar i befintliga fastigheter	463 000	442 000
Värdeförändringar	-93 000	-216 000
Fastigheternas värde per 31 december	7 233 000	6 863 000

Fastigheterna har värderats internt enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets driftsnetto har nuvärdeberäknats med direktavkastningskravet för respektive fastighet. Direktavkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (2,5 % – 7,25 %).

Vid förändring av avkastningskravet med 0,5 % – enheter förändras fastigheternas värde med ca +/- 600 Mkr.

NOT 13 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 840	10 725	8 069	6 599
Årets inköp	7 575	1 470	7 205	1 470
Försäljningar och utrangeringar	-1 096	-355	-1 096	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 319	11 840	14 178	8 069
Ingående avskrivningar	-9 063	-7 448	-5 503	-3 889
Försäljningar och utrangeringar	819	118	819	–
Årets avskrivningar	-2 389	-1 733	-2 242	-1 614
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 633	-9 063	-6 926	-5 503
Utgående restvärde enligt plan	7 686	2 777	7 252	2 566

NOT 14 Pågående ny-, till- och ombyggnader

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	535 585	826 120
Investeringar	390 542	377 234
Omklassificeringar	-194 711	-667 769
Redovisat värde vid årets slut	731 416	535 585

Som pågående arbete redovisas nedlagda kostnader avseende fastigheter som är under produktion och som vid färdigställande ska säljas eller redovisas i balansräkningen som förvaltningsfastighet. Bolagets investeringsåtagande uppgår per 2021-12-31 till 25 800 tkr.

NOT 15 Övriga kortfristiga fordringar

	Moderbolaget	
	2021	2020
Fordran, inköp och försäljning avseende koncernföretag		
Försäljning, (%)	100	100
Inköp, (%)	6	1

Därutöver köper Aranäskoncernen byggtjänster från ägarbolagen till marknadsmässiga villkor. Under 2021 uppgår inköpen till 119,2 Mkr (165,5 Mkr) exklusive moms. Aranäs har fordringar på ägarbolagen om 63,1 Mkr (62,8 Mkr), för vilka marknadsmässig ränta erläggs.

Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen: Uppskjuten skattefordran ingår med 2 251 tkr (0 tkr).

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

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	484	489	95	86
Upplupna intäkter	7 883	5 240	–	–
Summa	8 367	5 729	95	86

NOT 17 Avsättning för garantiåtaganden

Koncernen		
	2021-12-31	2020-12-31
Garantiåtaganden	–	1 155
Summa	–	1 155

Aranäs ger fem års garanti efter slutförda byggtreprenader. Avsättningen avser förväntade framtida garantianspråk, baserat på tidigare års erfarenhet av nivån för garantiåtaganden.

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande skulder				
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	506 605	962 595	116 000	–
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	2 743 795	2 048 605	370 500	374 000
Summa	3 250 400	3 011 200	486 500	374 000

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 506,6 Mkr (962,6 Mkr). Planerad amortering uppgår till 0 kronor då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindning uppgår på balansdagen till 2,20 år (1,82 år).

Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,12 år (3,13 år).

Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 1,45 % (1,51 %).

Koncernens snittränta under 2021 uppgår till 1,45 % (1,55 %).

NOT 19 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål**Finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen**

Aranäskoncernen har ingått räntederivat om nominellt 1 902 Mkr (1 602 Mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Undervärden på derivatinstrumenten uppgick på balansdagen till -6,0 Mkr (-64,4 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 kapitalförfall för att minska finansieringsriskerna. En viss andel av skuldportföljens rörliga ränta säkras med hjälp av räntederivat där bolaget byter den rörliga räntan mot en fast ränta i en ränteswap. Per sista december finns det 21 st (18 st) säkringsrelationer av denna typ, s k kassaflödes-säkringar. 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 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	4 858	4 809	389	249
Upplupen fastighetsskatt	6 936	3 857	–	–
Förutbetalda hyror	40 301	38 072	–	–
Upplupna personalrelaterade kostnader	10 566	9 735	8 609	7 461
Upplupna drifts- och underhållskostnader	8 803	5 930	–	–
Upplupen exploateringskostnad	405	370	–	–
Övriga upplupna kostnader	1 525	4 041	873	1 011
Summa	73 394	66 814	9 871	8 721

NOT 21 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021	2020
Resultatandel från kommanditbolag	90 795	79 809
Summa	90 795	79 809

NOT 22 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	3 330 216	3 108 996
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	824	993
Summa	3 331 040	3 109 989

NOT 23 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Borgensförpliktelser	–	–	–	–
Komplementäransvar	–	–	2 851 300	2 712 944
Summa	–	–	2 851 300	2 712 944

NOT 24 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	461 813	397 004
Årets förändringar		
Resultatandel från Aranäs KB	90 795	79 809
Uttag Aranäs KB	-160 000	-15 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	392 608	461 813
Ingående uppskrivningar	11 700	11 700
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 700	11 700
Utgående redovisat värde	404 308	473 513

Direkt ägda dotterbolag	Org nr	Säte	Kapitalandel %	Bokfört värde 2021-12-31	Bokfört värde 2020-12-31
Aranäs KB*	969622-1440	Göteborg	–	402 908	472 114
Aranäs Förvaltning AB	556718-0608	Göteborg	100	1 400	1 400
				404 308	473 514

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

NOT 24 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	Kungsbacka	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
Aranäs i Kungsbacka 18 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 25 Förslag till disposition av resultatet

	Moderbolaget 2021
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	399 783
Årets vinst	20 799
	420 582
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:	
Till aktieägarna utdelas 1,06 kr per aktie	10 600
I ny räkning överförs	409 982
	420 582

Kungsbäcka 2022-04-06

Lars Söderlund
Styrelseordförande

Angelica Kjellberg

Anders Sundberg

Reine Rosén

Johan Eriksson

Nenne Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022-04-06

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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna **26-50** 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 2021 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 **1-25**. 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. 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 2021 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 koncer-

nens 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 6 april 2022

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Ledning



Jessica Wikestam
Kommunikations- och marknadschef
Född 1972, anställd 2010



Olof Peterson
Chef teknik, drift och utveckling
Född 1965, anställd 2020



Nenne Pettersson
VD
Född 1966, anställd 2019



Liselott Bengtsson
Affärsområdeschef Kungsmässan
Född 1970, anställd 2020



Linda Graune
HR-ansvarig
Född 1978, anställd 2019



Helen Eklund
Ekonomi- och finanschef
Född 1962, anställd 2009



Sarah Blomgren
Affärsområdeschef bostad & Lokal
Född 1976, anställd 2021



Pär Karlsson
Chef fastighetsutveckling & projekt
Född 1971, anställd 2018

**Lars Söderlund**

Född 1957, styrelseordförande sedan
2020, ledamot sedan 2016

**Johan Rosén**

Tf. Koncernchef Ernst Rosén AB
Född 1978, suppleant sedan 2010

**Nenne Pettersson**
VD i Aranäs AB

Född 1966, adjungerad sedan 2019

**Angelica Kjellberg**
VD i Ivar Kjellberg AB

Född 1965, ledamot sedan 2007

**Anders Sundberg**

VD Inhouse Tech Göteborg AB
Född 1963, ledamot sedan 2020

**Helen Eklund**

Ekonomi- och finanschef i Aranäs AB
Född 1962, adjungerad sedan 2013

**Håkan Jarkvist**

Fd auktoriserad revisor och partner i PwC
Född 1952, suppleant sedan 2016

**Johan Eriksson**

Född 1973, ledamot sedan 2017

**Reine Rosén**

Styrelseordförande i Ernst Rosén AB
Född 1951, ledamot sedan 1996

Styrelse

Aranäs äger, utvecklar och förvaltar flerbostadshus och kommersiella lokaler i Kungsbacka. Vi lägger ner ett stort personligt engagemang i allt från nybyggnation till relationen med våra hyresgäster. Kungsbacka och dess invånares bästa är i fokus. Ingenting annat.

ARANÄS AB / ORGNR. 559001-9609 / BOX 10333 / 434 24 KUNGSBACKA / TEL. 0300-512 00 / ARANAS@ARANAS.SE / ARANAS.SE