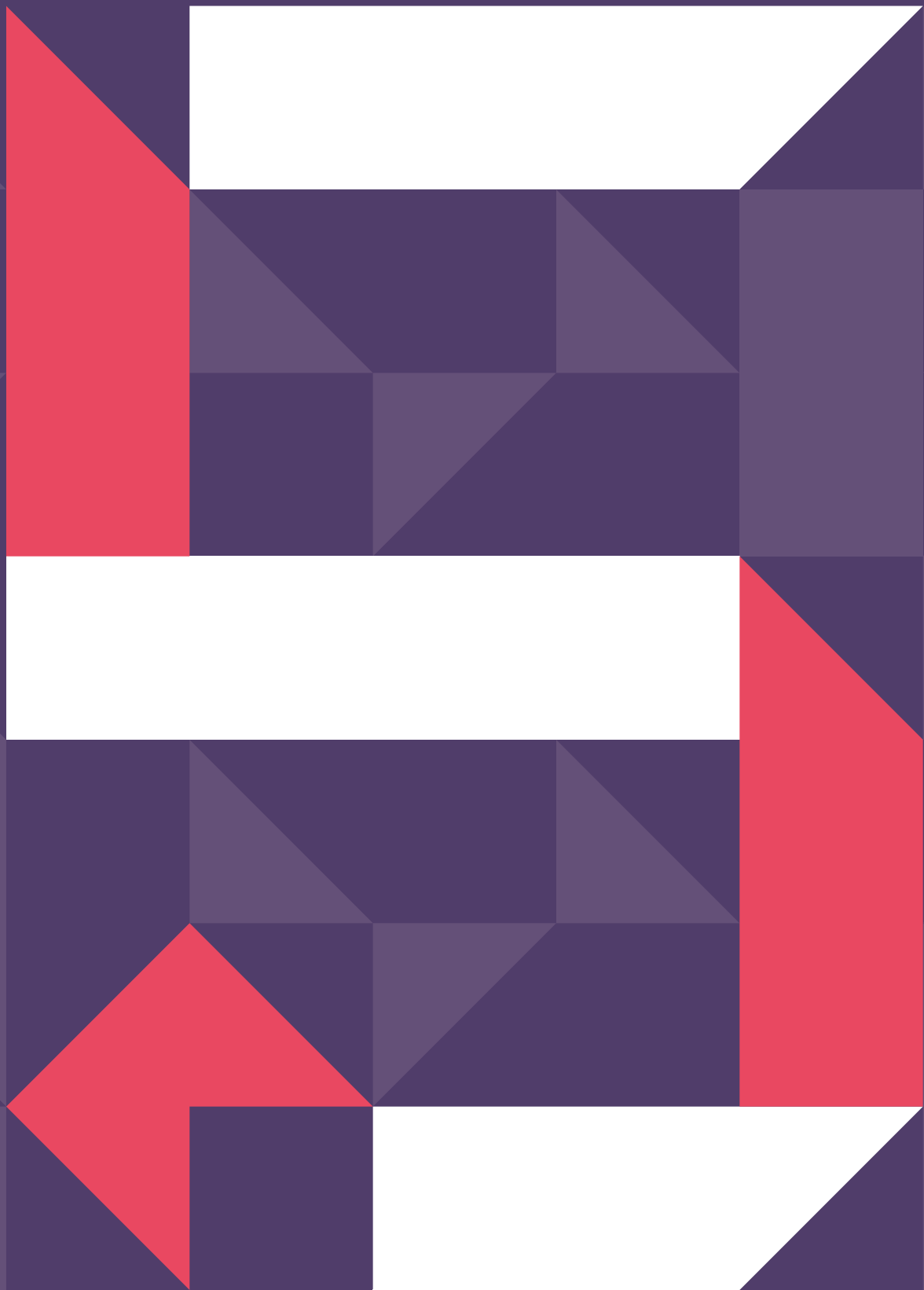


# Jubileumsnumret



# Hej!

## Vad ville du bli när du var fem?

– När jag var liten bodde jag i Göteborg och gick runt och klurade på olika bolag. Varför gick Varven så dåligt till exempel? Jag blev företagare sedan och det har jag aldrig ånrat.



Erik Selin, vd Fastighets AB Balder, en av våra fyra ägare



– Jag ville bli lärare. Bra lärare får stor betydelse för många barn och kan se till att de barnen har de bra. De ger barnen bra utbildning, bra kompetens och framåttänkande.

Ifraax Shire Afah, Yalla lotsarna

– Jag ville bli arkitekt! Morfar var min stora förebild och vi cyklade ofta omkring och tittade på hus som han hade varit med och byggt. Jag kunde inte rita så jag blev inte arkitekt – men det är en annan historia.



Petra Sörling, vd Rosengård fastigheter

# Fem år med Rosengård!

Året i siffror	5
Vd-ord	6
Ägarskap	8
Hållbarhet	10
Strategierna	11
<b>Strategi 1</b>	
Detta har hänt	12
Våra planer framåt	14
<b>Strategi 2</b>	
Culture Casbah	16
Skolans betydelse för Culture Casbah	18
<b>Strategi 3</b>	
Förvaltning som inkluderar	20
Bosociala insatser	22
<b>Strategi 4</b>	
Läxhjälp för en bättre framtid	24
Yalla lotsarna – mellan familj och myndighet	26
<b>Våra värderingar</b>	
En lycklig slump och ett jäkla driv	28
Sofia, Miki & Nivine	30

## Årsredovisning 2022

Förvaltningsberättelse	32
Finansiella rapporter	35
Noter för finansiella rapporter	44
Underskrifter	62
Revisionsberättelse	63
Styrelse och ledningsgrupp	65



# Vad vill du bli när du blir stor, Taliah?

– Jag vill bli doktor, polis, ambulansförare och brandman.

*Taliah El-jechi, 5 år, Rosengårdsbo*

# Rosengårds femte år i siffror

2022 var året då vi fyllde fem år som Rosengård fastigheter. Fem år med Rosengårdsborna, fem år fulla av inspirerande möten och utmaningar – och fem år av drömmar som faktiskt blev av. 2022 blev året då vi nådde all time high!

## 86,9%



Så många svarade mycket bra eller ganska bra på frågan om hur de upplevde bemötandet vid den senaste kontakten. (2022)

## Vårt gäng

# 31 16

anställda

språk:  
albanska  
arabiska  
bosniska  
danska  
engelska  
franska  
italienska  
kroatiska  
litauiska  
polska  
ryska  
serbiska  
somaliska  
spanska  
svenska  
urdu



## +4,9%

Den totala ökningen av NKI (2022)

# 12

kvinnor

# 1 680

Fastighetsbeståndet består av kvarteret Törnrosen och delar av Örtagården och omfattar i nuläget 1 680 lägenheter.



# 4 847

Antal boende

# 19

män



## +13%

Sedan bolaget bildades har vi sett en 13%-ig ökning av den upplevda tryggheten under kvällar och helger. Bakom den rejäla ökningen ligger mycket fysiskt arbete med enskilda platser, att man beskurit buskage, jobbat med belysning och sett hur fysiska förändringar kan göra stor positiv skillnad.



# 2,2

Så många miljoner har vi investerat i bosociala aktiviteter



# Fem år med Petra Sörling

Petra Sörling blev vd vid Rosengård fastigheters bildande 2017. Vad är hennes upplevelse av tiden som gått, och vad ser hon framför sig?

## Vilka är dina starkaste minnen av de här fem åren?

– För mig är det helt klart starten av bolaget. Ett vitt papper där bolagets identitet byggdes upp steg för steg med vision, mission, strategier och policys, samtidigt som de första kollegorna kom. Det var ett lagbygge och en kultur som vi skapade tillsammans, och en resa som toppar allt annat jag gjort under hela mitt yrkesliv.

– Vi var ett ungt bolag men det fanns många kopplingar mellan oss och Rosengård. Flera av oss var uppvuxna eller bodde här.

## Vad har du lärt dig som du tar med dig?

– Ägarna var så generösa med att bjuda på sina respektive erfarenheter. Jag förväntade mig inte att det skulle bli så bokstavlig samverkan men det är något man borde prova på fler ställen, att samverka över hela linjen och ha olika utbyten.

## Hur ser du på att det bosociala arbetet blivit lite av ert signum?

– Det bosociala är vår affärsplan. Vi har inte råd att inte göra det vi gör på riktigt. Vi har haft högre lönsamhet år för år och

## – Att bryta den negativa bilden av Rosengård är en utmaning men vi har identifierat skolan som en viktig nyckel.

*Vd, Petra Sörling, om att riva fördomar*

kan visa att social hållbarhet är lönsamt. Vi har till och med en modell som Handelsbanken nu använder och som är applicerbar även på andra bolag.

## Vad har varit mest utmanande och hur jobbar ni med det?

Att bryta den negativa bilden av Rosengård är en utmaning, och här har vi identifierat skolan som en nyckel. Vi ska ha en bra skola, helst den bästa. Familjer på Rosengård ska känna sig trygga med att deras barns framtidsdrömmar möjliggörs.

## Var ser du Rosengård fastigheter om fem år?

– Om fem år är vi fortfarande ett ungt bolag som ytterligare har spetsat till erbjudandet.

Ålder är trots allt ett mindset som handlar om kulturen och våra medarbetares vilja att ständigt utvecklas. Det finns ett vibrerande DNA på Rosengård och här måste vi fortsätta att vara i ständig förändring.

## Våra värderingar

### Stolta

**Vi ska vara stolta över att vi gör skillnad som medarbetare.**

### Nära

**Vi ska vara nära våra boende.**

### Engagerade

**Vi är engagerade och lyhörda och visar omtanke för våra boende.**

**– Det var ett lagbygge och en kultur som vi skapade tillsammans, och en resa som toppar allt annat jag gjort under hela mitt yrkesliv.**

*Vd, Petra Sörling, om bildandet av Rosengård fastigheter*

**R Rosengård  
fastigheter**



# Rosengård är ett till- sammans- projekt

Rosengård fastigheters ägare

**Fastighets AB Balder  
Heimstaden AB  
MKB Fastighets AB  
Victoriahem AB**

Rosengård fastigheters ägarförhållande är spännande. Det bottnar i nyfikenhet och att vi kan lära oss av varandra. Det kommunala bolaget MKB har styrelseklubban och respektive vd sitter i styrelsen. Våra fyra ägare har alla lång erfarenhet av att driva bolag, men den bolagskonstellation som bildades 2017 var helt ny – och nu har det blivit dags att blicka tillbaka. Vilka är de största lärdomarna för de fyra ägarna?

**Marie Thelander Delhag är vd på MKB Fastighets AB. Berätta, vad har du lärt er av den här tiden?**

– Det största intrycket jag har med mig är bolagets och styrelsens otroligt starka engagemang för att driva utvecklingen av Rosengård och Culture Casbah framåt. Genom att stärka hela Rosengårdsstråket och satsa på nya kvaliteter kommer hela området lyfta.

**Per Ekelund, vd på Victoriahem AB. Vad är ditt starkaste minne från åren som gått?**

– Hur bolaget löpande ökat sin NKI. Dvs de boende trivs betydligt bättre på Rosengård idag mot tidigare.

**Var ser du Rosengård om fem år?**

– Rosengård ligger centralt i Malmö och kommer bara bli allt mera centralt. Området är dessutom på väg att normaliseras ur segregationssynpunkt. Bolagets sociala arbete samt upprustning bidrar starkt i den riktningen. Om fem år är Rosengård ett väletablerat och allmänt accepterat bostadsområde som inte associeras med sociala utmaningar.

**Vad är du gladast över att du kunnat bidra med?**

– Mina erfarenheter från Herrgården på Rosengård med fokus på bosocialt arbete samt upprustning av lägenheter.

**Erik Selin, vd på Fastighets AB Balder. Vad tar du med dig från de här fem åren?**

– Det har varit lärorikt att få en djupare inblick på Rosengårds svagheter och styrkor. Den stereotypa bilden av Rosengård blir lätt fel – det har jag fått mer inblick i. Jag tar också med mig hur viktigt det är att man jobbar tillsammans. Rosengård är ett tillsammansprojekt, och det har varit en generös mentalitet och en vilja att göra det bra hela vägen. Framåt ser jag en fortsatt stark positiv utveckling.

**Patrik Hall, ägarrepresentant Heimstaden AB. Vad har gjort störst intryck på dig?**

– Jag tänker på det goda samarbetet mellan delägarna där vår gemensamma målsättning varit att få Rosengård att lyfta. Det gör så mycket för hela Malmö och för den negativa bilden av Rosen-

## +7,1%

**Trivsel i kvarter/bostadsområde (61,6 till 68,7)**

gård som historiskt synts i media, och som ofta stämmer ganska dåligt med verkligheten. Det roligaste är att vi har allt nöjdare hyresgäster tack vare bolagets fantastiska personal. Goda relationer leder till nöjdare hyresgäster, så vårt fina NKI beror ju på personalen där ute som dagligen utför sitt jobb och brinner för sin uppgift. Nu har vi vunnit Kundkristallen för andra gången.



## Ett lån för social hållbarhet

Social hållbarhet är ett alltmer uppmärksammat område inom hållbarhetslänkade produkter i fastighetssektorn. Vi har tecknat ett avtal om ett lån hos Handelsbanken som vi tror kommer att få positiva effekter långt utanför Rosengård.

Några av våra hållbarhetsmål är att energieffektivisera bostadsbeståndet i linje med Malmö stads Klimatkontrakt 2030. Vi ska också öka tryggheten i området och att skapa arbetstillfällen för personer som annars står utanför arbetsmarknaden. Ökad trygghet och stolthet för området bidrar till minskad skadegörelse och skapar en bättre boendemiljö. Som ett led i det här arbetet har vi tecknat avtal om ett hållbart lån hos Handelsbanken.

### Ränterabatt

Tillsammans med banken har vi satt upp mätbara tal som ska hjälpa oss att nå våra hållbarhetsmål. När vi uppfyller KPI:erna får vi rabatt på räntan. De tre parametrarna vi mäter är trygghet genom en NKI-undersökning, energiförbrukning och antalet arbetstillfällen. Det här visar att även banken ser de ekonomiska värden som man kan skapa genom social hållbarhet.

Emelie Persson Lindqvist är rådgivare inom hållbar finansiering på Handels-

banken Debt Capital Markets, och hon menar att Handelsbanken utvecklats av samarbetet.

– Vi har lärt oss mycket av hur Rosengård fastigheter arbetar, vilket ger oss mervärden i arbetet med sociala nyckeltal och hur vi kan bidra till ökad social hållbarhet, säger hon.

– Här erbjuder vi en finansiering som både ska bidra till energieffektivisering och som kan öka tryggheten och skapa arbetstillfällen.

### Långtgående positiva effekter

Karin Antonsson är CFO på Rosengård fastigheter:

– Nu tar vi hållbarhetsarbetet ett steg längre genom hållbar finansiering som kopplar ihop de sociala och miljömässiga aspekterna. Vi tror att de positiva effekterna kan sträcka sig långt utanför våra bostadsområden, säger Karin Antonsson.

**– Modellen som vi tagit fram tillsammans med Handelsbanken som de nu använder är applicerbar på andra bolag. Vi kan alltså visa att social hållbarhet är lönsamt.**

*Petra Sörling, vd Rosengård fastigheter*

# 20%

Så mycket ska vi minska vår energiförbrukning till 2030.



# En vision och fyra strategier

Vår vision är ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över – men hur ser de strategier ut som ska stötta visionen? I den här femte årsredovisningen fördjupar vi oss i var och en av dem.

## VISIONEN

**Ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över.**

# 1

Vi ska **utveckla** befintligt fastighetsbestånd på Rosengård.

# 2

Vi ska **växa** genom förtätningsprojekt inom vårt bestånd på Rosengård.

# 3

Vi ska skapa och förädla värden genom en proaktiv **långsiktig förvaltning** med ett **bo-socialt fokus**.

# 4

Vi ska ha ett **lokalt samhälls-engagemang** i syfte att medverka till och stödja utvecklingen på Rosengård genom samverkan.

Strategi 1: Utveckla befintligt fastighetsbestånd på Rosengård

# Detta har hänt

Den första av våra fyra strategier handlar om utvecklingen av det befintliga fastighetsbeståndet. Den här strategin handlar om vad som efterfrågas, vad vi gjort och vad vi planerar för framtiden.

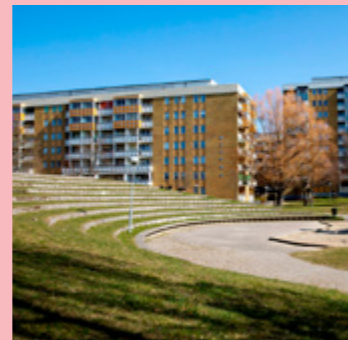
## 2017



2021 vann vi Kundkristallen och 2023 vann vi igen.



Mötesplats Törnrosen



Vi rustade upp amfiteatern

Den bosociala hubben invigdes

Vi vann Kundkristallen

# 1



Vi utsågs till Årets fastighetsföretagare i Öresundsregionen



Rosengård fastigheter fyllde fem år och firade med stor invigningsfest

## 2022

Utomhusbio med sommarscen



Tecknat hållbarhetslån



Bennets väg förvandlas



Där det tidigare låg en butik som medförde en hel del otrygghet (vänster) är det nu en öppen yta med sittplatser, odlingsmöjligheter och en efterfrågad boulebana (höger).



Smart avtal med social klausul





**Kära traditioner**

Vi har infört den omtyckta julmarknaden och driver den populära Rosengårdsfestivalen.



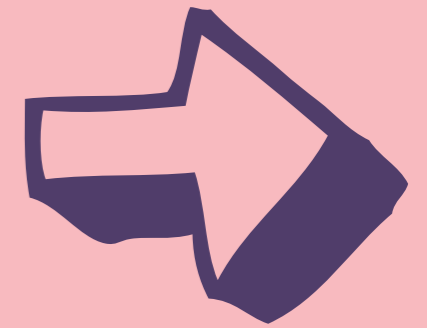
Globalt mål #10

**Minskad ojämlikhet**

Minska ojämlikheten inom länder.

- Vi talar 16 olika språk
- Kommunikation med bilder och ikoner
- En arbetsplats med många olika yrkesroller med olika krav på utbildning
- Uthyrningspolicyn med rak kö
- Diversifierad hyressättning
- Bosociala samarbeten:
  - Rådgivning, hur man startar företag
  - Stöttning i skolan
  - Social klausul i driftavtal

# 2023



## Våra planer framåt

### Ökad trygghet och fler arbetstillfällen

Vi vill också öka tryggheten i området och fortsätta att skapa arbetstillfällen för personer som annars står utanför arbetsmarknaden. Ökad trygghet och stolthet för området bidrar till minskad skadegörelse och skapar en bättre boendemiljö.

**– I och med Culture Casbah kommer Rosengårds varumärke att stärkas, och vi ser fram emot politiska grepp för att det nya varumärket ska bli trovärdigt.**

*Petra Sörling, vd Rosengård fastigheter*

### Bennets väg 13

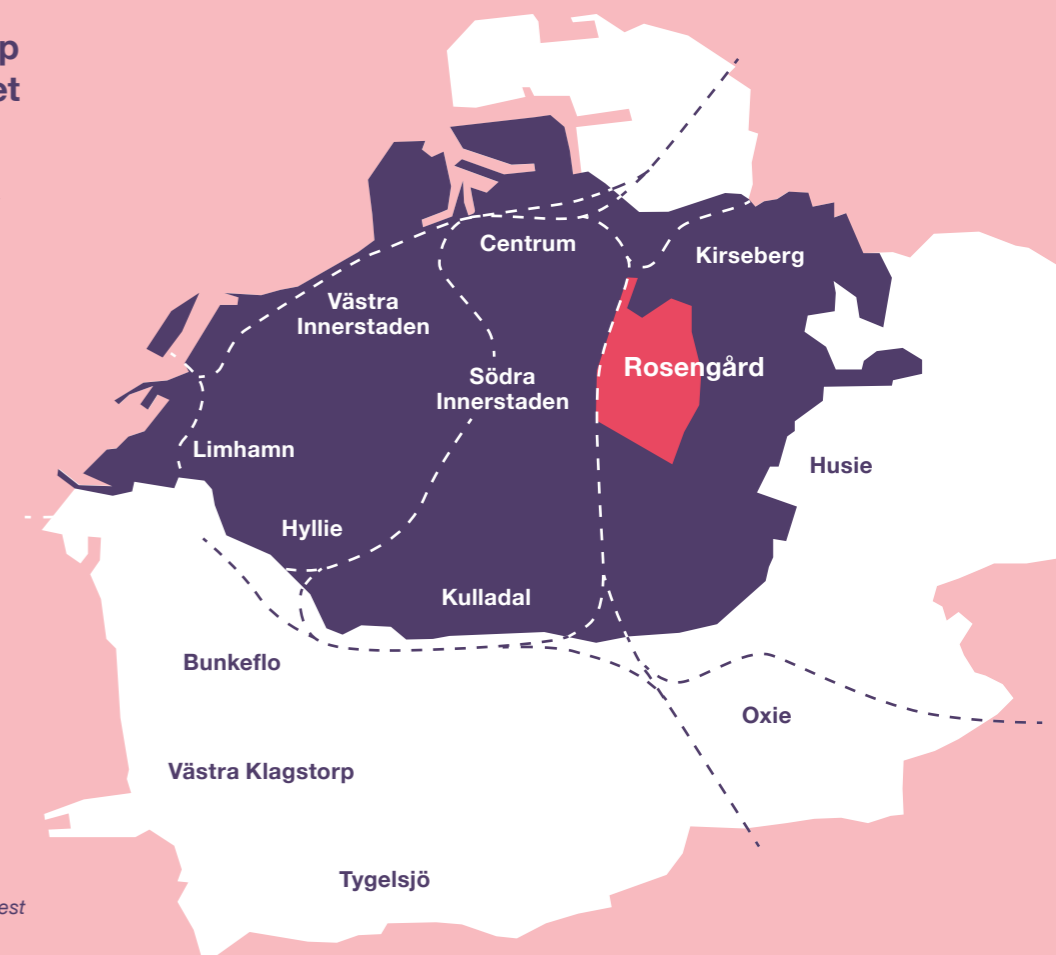
Några av idéerna framåt för Bennets väg 13 är grillar, odlingsmöjligheter och ett Community Kitchen, ett gemensamt storkök där man kan träffas och laga mat tillsammans.

### Klimatkontrakt 2030

Några av våra hållbarhetsmål är att energieffektivisera bostadsbeståndet i linje med Malmö stads Klimatkontrakt 2030. Under respektive uppslag kan du läsa mer om hur vi jobbar mot de Globala målen.

# 100%

**År 2030 ska våra fastigheter försörjas med enbart förnybar energi**



*Rosengård ligger centralt och är en av de mest grönskande stadsdelarna i Malmö.*



## Strategi 2: Växa genom förtätningsprojekt inom vårt bestånd på Rosengård

# Culture Casbah

Ambitionen att skapa ett sammanhållet Malmö är tydlig både politiskt och hos många aktörer i staden och de senaste åren har det hänt mycket. Stadsdelen har fått en egen tågstation, nya bostäder utvecklas och detaljplanarbetet för Culture Casbah har satt igång.

Projektet ska inte bara lyfta Rosengård utan också binda samman Malmö. Det omtalade höga huset kommer att bli ett landmärke och sätta sin prägel på området – samtidigt som det innebär en draghjälp för Rosengårds utveckling. I media har det dock diskuterats huruvida Culture Casbah någonsin blir av, och skeptiker menar att det tar för lång tid. Men vd Petra Sörling är inte orolig.

– Tvärtom. Den här typen av stora stadsutvecklingsprojekt ska ta tid. Vi har kunnat dra fördelar av att detaljplanarbetet är en tidskrävande process, säger hon.

– I och med att vi kan testa strategier, idéer och aktiviteter i liten skala kommer rätt innehåll för Culture Casbah att kunna bli verklighet snabbare, säger hon.

– De här åren har Culture Casbah kommit att handla allt mer om visionen.

Hur skapar vi ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över? Hur får vi folk att vilja flytta hit när Culture Casbah växer fram? Allt det bosociala arbete vi gör är sprunget ur den frågan.

### Samverkan och förankring

Högdelen beskriver hon som den största investeringen, men också den största utmaningen.

– Nu har vi ändå kommit så långt att staden pekat ut en plats vid Amiralsgatan som (ännu) inte är vår mark och där man gör förberedande tekniska bedömningar kring buller och liknande.

– Staden fokuserar på Rosengård och vill verkligen samarbeta och samverka. Det inkluderar alla förvaltningar, miljö, kultur, fastighets- och gatu- och stadsbyggnad, och samtliga politiker.

Så projektet får ta sin tid. Vi tänker inte stressa utan se till att det blir en bra fysisk bestående förändring som verkar för ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över, säger Petra Sörling.

**– Alla kan bidra med sin unika kompetens för att stärka det bosociala arbetet.**

*Petra Sörling, vd Rosengård fastigheter*

Globalt mål #11

### Hållbara städer och samhällen

Göra städer inkluderande, säkra, motståndskraftiga och hållbara.

- Culture Casbah
- Bostäder till rimlig hyra
- Stora grönområden, säkras vid stadsutveckling
- Tillför nya bostäder i befintliga byggnader, omvandling av lokaler
- Inkluderar hyresgäster – trappvärdar, hyresgästräffar, boendedialog, NKI



Marknads- och kommunikationschef Jenny Tebäck visar runt på området.

## Nu testar vi i liten skala

2022 kom vi igång på allvar med våra testbäddar – som ett led i arbetet med Culture Casbah. På Bennets väg 13 har vi bland annat haft invigningsfest och 5-årskalas samt förberett platsen för foodtrucks och odling. Vi har anlagt en efterfrågad boulebana och utvärderar löpande vad vi ska ta med oss in i utvecklingen av Rosengårdsstråket. Sittplatser har tillkommit och fler efterfrågas, något som vi ser hänger ihop både med en kultur av att umgås utomhus och med trångboddhet. Jenny Tebäck är marknads- och kommunikationschef på Rosengård fastigheter.

– Vi vet att det är trångbott i vårt bestånd och det måste vi ta med oss. Rosengård fastigheter har lägst hyror i stan, godkänner försörjningsstöd och tillämpar rak kö. Om fler gjorde som vi skulle vi kanske få en mer blandad stad istället för att folk bosätter sig där de har råd, säger hon. I nuläget använder vi vad vi lärt under de här fem åren och försöker tillgodose våra hyresgästers behov – samtidigt som vi bäddar för att Culture Casbah kan bidra till att göra alla i Malmö stolta, säger Jenny Tebäck.



### Vad är Culture Casbah?

Culture Casbah utgår från en vision där Rosengård ska byggas ihop med centrala Malmö och skapa förutsättningar för Rosengård som en levande, urban och grön stadsdel. Utöver ett högt hus som blir ett nytt landmärke för östra Malmö, är planen även ett bostäder, lokaler, ny bebyggelse, torg, caféer och arbetsplatser. Tanken är att bevara Rosengårds DNA och samtidigt ge Rosengårdsstråket nytt liv.



# 324

Så många luncher bjöd vi på i samband med vårt 5-årskalas på Bennets väg 13.

# 2



# Skolans betydelse för Culture Casbah

Att växa genom förtätning är en stor möjlighet att bidra till ett områdes utveckling, men det betyder också att vissa vitala delar måste fungera. En sådan del är skolan. I och med Culture Casbahs framväxt blir skolan viktigare än någonsin.

Det är i skolan som barnen tillbringar den största delen av sin tid. Det är där de får ämneskunskaper och lär sig att lyckas och misslyckas, övar på att respektera andra och bygger grunden för sin världsbild. De skapar en relation till samhället de lever i och för en del barn är det också en välbehövlig paus från hemmet. Ett andrum.

#### Barnen länken mellan familj och samhälle

Ett av våra mål handlar om att få fler att besöka Rosengård och samtidigt att få Rosengårdsborna att känna sig som en del av Malmö. Vi vill göra staden hel och det handlar om att öppna upp åt båda hållen. Att lyssna och samverka och låta våra hyresgäster vara delaktiga – det är så vi når framgång. Och det är så vi skapar stadsutveckling som alla har

nytta av, både genom Culture Casbah och i mindre projekt.

Vi är övertygade om att sammanhang skapar den tillit som är en förutsättning för integration och i förlängningen avgörande för framgångsrik förtätning. Om man inte känner sig som en del av det svenska blir det svårare att känna tilliten. I många familjer är det barnen som är mest delaktiga och som blir länken mellan hemmet och samhället.

#### Förebilderna behöver bli fler

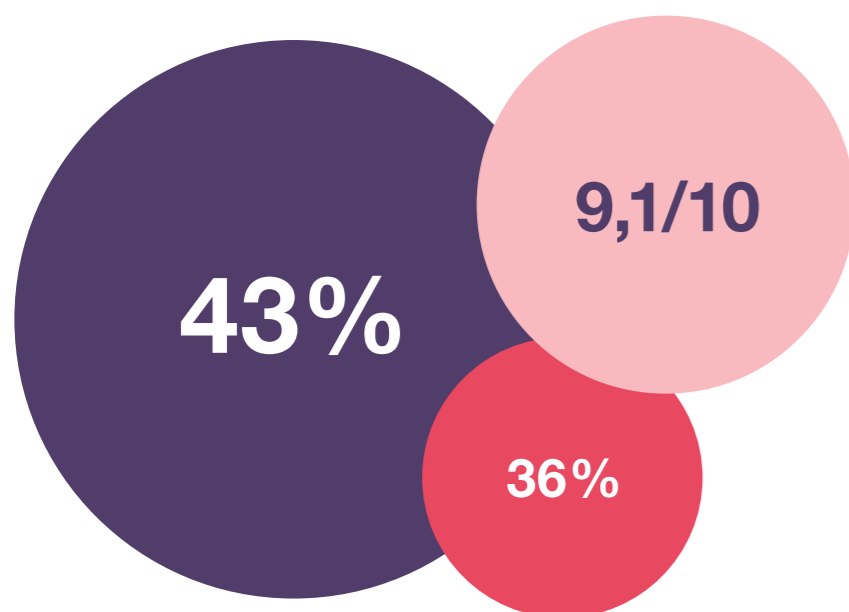
Man måste vara trygg för att kunna lära och under de fem år som Rosengård fastigheter verkat på Rosengård har den upplevda tryggheten stadigt ökat. Samtidigt finns ett glapp mellan antalet i behov av en riktigt bra skola och de som ska agera viktiga förebilder.

I Malmö är 23 % yngre än tjugo år. Motsvarande siffra för Rosengård fastigheters hyresgäster är 36 %. När det gäller förvärvsarbete är siffran 43 % jämfört med 68 % i hela Malmö. Det betyder att det finns många unga i behov av att se den vuxna omgivningen arbeta medan andelen förvärvsarbete är låg.

Vi vill gärna se att den bästa skolan ska finnas här på Rosengård. Det är här vi har 36 % barn och unga som ska få möjlighet att gå ut gymnasiet med höga betyg, få jobb, integreras och i sin tur bli en förebild för sina syskon och föräldrar. Det är här på Rosengård som skolan kan göra allra störst skillnad – för hela Malmö.



Det är här på Rosengård som skolan kan göra allra störst skillnad – för hela Malmö.



● I Rosengård är 43 % förvärvsarbete, jämfört med 68 % i hela Malmö.

● Rosengårdsskolans trygghetsindex är nu högst av alla kommunala grundskolor i Malmö.

● Så många av våra hyresgäster är yngre än 20 år. För hela Malmö är siffran 23 %.



Globalt mål #4

#### God utbildning för alla

Vi ska säkerställa en inkluderande och likvärdig utbildning av god kvalitet och främja livslångt lärande för alla.

- Studentmedarbetare
- Praktikplatser
- Sommarjobbare
- Social klausul i driftavtal
- Städning Yalla trappan
- Samarbete Yalla lotsarna
- Internpraktik & lärande luncher
- Läxhjälp och mentorskap
- Företagsrådgivning



**Strategi 3: Skapa/förädla värden via en proaktiv långsiktig förvaltning med ett bosocialt fokus**

# Förvaltning som inkluderar



Strategi tre handlar om att skapa värden genom förvaltningen. Men vilka värden handlar det om i praktiken? Stort fokus ligger på underhåll, energieffektivisering, renhållning och inte minst på inkludering.

**– Vi jobbar för att inkludera våra hyresgäster i arbetet så mycket vi kan.**

*Roberto Laiolo, förvaltare på Rosengård fastigheter*



Projektgruppen lägger långsiktiga planer för underhåll av fasadrenoveringar, fönster och tak. Fastighetschef Jens Ringö säger att det finns en tydlig strategi för hur man jobbar med inre och yttre underhåll.

– Vi ska skapa, förädla och bibehålla värden. Det betyder till exempel att vi lägger mycket resurser på underhåll kring tappvattenstammar, tak, undercentraler och värmesystem – sånt som inte syns men som måste fungera, säger han.

Rosengård fastigheter jobbar hela tiden för att effektivisera energiförbrukning- och kostnader. Bland annat har vi investerat i ett ventilationsaggregat som hjälper till att

återvinna värmen från fastigheterna samt i ett AI-styrt värmesystem som ger jämnare inomhustemperatur. Båda satsningarna minskar energiförbrukningen och vårt klimatavtryck.

Eftersom husen är byggda för snart sextio år sedan är en del av bostäderna i beståndet i behov av renovering. Det arbetet sker löpande i samband med att en hyresgäst flyttar ut eller när hyresgäster hör av sig till oss och vill förbättra standarden i sin lägenhet.

– Vi vill att våra hus ska ha en god boendestandard för olika hyresgäster. Det behövs en variation av kvaliteterna för att kunna erbjuda ett Rosengård för fler, säger Jens Ringö.

#### **Inkludering skapar stolthet**

Bosocial förvaltning handlar mycket om inkludering. Det menar förvaltaren Roberto Laiolo.

– Vi jobbar för att inkludera våra hyresgäster i arbetet så mycket vi kan. När vi skulle renovera hissarna frågade vi våra hyresgäster vilket motiv de ville ha i sina hissar. Resultatet blev en härlig blandning med allt från korallrev till skog. Det samarbetet bidrog till mer stolthet och mindre förstörelse. Så vi ser ofta att det är ekonomiskt hållbart att jobba med social hållbarhet, säger han.

– Många tänker att social hållbarhet är en kostnad, men om hyresgäster trivs och bor kvar sparar man istället.

#### **Soppantering börjar med barnen**

En av utmaningarna inom förvaltningsområdet är renhållning och soppantering. Vd Petra Sörling, menar att det till viss del är en kommunikativ utmaning.

– Inom nästan all kommunikation handlar det mer om beteendeförändringar än om att hitta det perfekta systemet. Beteendeförändring på Rosengård börjar med barnen eftersom många vuxna tar hjälp av barnen här. Därför samarbetar vi gärna kring satsningar på barnen, eftersom det verkligen leder till förändring – och här har Yalla lotsarna visat hur man kan göra stor skillnad med små medel. Genom de dagliga kontakterna med hyresgästerna lär vi oss mycket som kommer hela Culture Casbah till nytta, säger Petra Sörling.

Roberto Laiolo instämmer.

– I slutändan är det allas ansvar att hålla sitt närområde rent, men vi försöker ge våra hyresgäster bästa möjliga förutsättningar, säger han.

# 3

# 1463

*Den genomsnittliga kötiden till våra lägenheter var 1 463 dagar (4 år). Genomsnittet för Malmö är 3,5 år.*



# 114 -18%

Så många vuxna har lärt sig cykla (sedan 2017)

Under våra fem år har förbrukningen av fjärrvärme minskat med 18 % tack vare energieffektivisering.

# +7,3%

NKI för ökade möjligheter till källsortering (ökning sedan 2017)

Globalt mål #7 och #12

## Hållbar konsumtion, produktion och Hållbar energi för alla

- Nytt energieffektivt aggregat
- Energoptimering
- Klimatkontrakt Malmö, till 2030:
  - Minska vår energiförbrukning med 20 %
  - Fastigheterna ska försörjas med 100 % förnybar eller återvunnen energi
  - Vi och våra driftleverantörer ska främst använda förnybara drivmedel
- Förbättrad källsortering



Under våra fem år har 114 vuxna hyresgäster lärt sig att cykla i vårt samarbete med Cykelfrämjandet.

## Bosociala insatser i urval 2017 – 2022

### Bosocial samordnare

Förutom en bosocial samordnare kan vi alla bidra till att stärka det bosociala arbetet.

### Yalla lotsarna

Uppsökande verksamhet där kvinnor stöttar barnfamiljer.

### Kompetensutveckling

Erbjuder, praktik, sommarjobb och tar emot studentmedarbetare.

### Företagsrådgivning

Samarbetspartner NyföretagarCentrum Öresund ger kostnadsfri rådgivning.

### Rättvis bostadsfördelning

Lämnar alla lägenheter till Boplats Syd och tillämpar rak kö.

### Samarbete för skolan

Drivkraft Malmö, Rädda Barnen och FramtidNu.



Globalt mål #16

## Fredliga och inkluderande samhällen

Främja fredliga och inkluderande samhällen för hållbar utveckling, tillhandahålla rättvisa för alla.

- Trygghetsindex
- Bosocialt arbete
- Jobbar aktivt mot oriktiga hyresförhållanden
- Störningsjour och -ärenden
- Yalla lotsar
- Trappvärdar
- Utbildning Malmö Kvinnojour
- Samarbete med Polis och myndigheter

# 4

**Strategi 4:** Ha ett lokalt samhällsengagemang i syfte att medverka till och stödja utvecklingen på Rosengård genom samverkan.

# Läxhjälp för en bättre framtid

Tillsammans med Drivkraft Malmö erbjuder vi regelbunden läxhjälp till skolelever på Rosengård. Samarbetet har inte bara höjt skolresultaten utan också lett till sommarjobb för flera av ungdomarna.

Som ett steg i att stödja utvecklingen på Rosengård bedriver vi en rad samverkansprojekt. Ett av dem är Drivkraft Malmö och tillsammans har vi kunnat möjliggöra att elever från Värner Rydén-skolan får regelbunden läxhjälp. Vi stöttar med ekonomiska resurser, medan Drivkraft Malmö erbjuder både volontärer, mentorer och en anställd på plats på skolan varje vecka. I potten ligger inte bara behörighet till gymnasiet utan även ett löfte om sommarjobb för eleverna.



### Dramatiskt ökad närvaro

Mats Lundberg är projektledare på Drivkraft Malmö och han menar att skolan är avgörande för de ungas framtidsutsikter.

– Att inte komma in på gymnasiet gör att många hamnar i ett utanförskap i en alltför tidig ålder. Skolan är också en plats där den sociala utvecklingen spelar en viktig roll för elevernas utveckling och känslan av trygghet och tillhörighet, säger Mats.

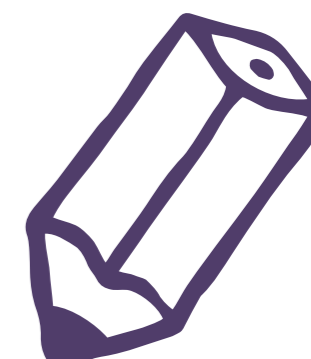
– Den stora utmaningen är att få eleverna att tänka långsiktigt och själva engagera sig för att öka sina chanser att lyckas, menar han.

Efter att man inledde ett samarbete med fastighetsbolag i Malmö kring sommarjobb för eleverna, där de som närvarar varje vecka och dessutom höjer sina betyg har chans till sommarjobb, har närvaron ökat dramatiskt.

– Vi är väldigt glada för vårt fina samarbete med Rosengård fastigheter som delar ett genuint engagemang för att bidra till ett bättre samhälle. Rosengårds elever ska ha samma förutsättningar som andra att bli en del av samhället och lyckas med vad de än önskar, säger Mats Lundberg.

**– Vi har många elever som tackar läxhjälpen och mentorskapsstödet för var de är idag.**

*Mats Lundberg, projektledare, Drivkraft Malmö*





# Yalla lotsarna – mellan familj

Ett annat av våra viktiga samverkansprojekt är Yalla lotsarna inom Yalla trappan. Lotsarna vänder sig till utrikesfödda mammor med barn i förskoleåldern i Malmö, och det unika med det är att de är både kvinnor och själva har varit nya i Sverige. ”Det är otroligt effektivt,” säger Ifraax Shire Afah.

Yalla lotsarna har öppnat för nya möjligheter att nå fram med information till de som kanske behöver den allra mest: Utrikesfödda mammor med små barn.

Lotsarna behöver ha bred kunskap om nätverk, kontaktpersoner och övriga hjälpinsatser i samhället eftersom en viktig del i uppdraget är att lotsa mammorna vidare till rätt instans. Lotsarnas stöd blir ett viktigt steg i riktning mot jämställdhet och frigörelse från hemmet och förbättrar förutsättningarna för barnen senare i livet.

I juli 2022 inleddes samarbetet med kunskapsutbyte och att lotsarna genomgick en grundläggande utbildning i hyresjuridik. När vår driftpersonal gör hembesök kan en Yalla lots följa med och möta kvinnan på ett annat sätt än en manlig medarbetare skulle kunna göra.

Mammorna lär sig om rättigheter, skyldigheter och möjligheter och kunskapen sprider sig sedan mellan mammorna, till exempel på öppna förskolan.

#### Mittemellan familj och myndighet

Ifraax Shire Afah är en av Yalla lotsarna som träffar kvinnor med barn varje dag.

– Vi ser dagligen hur stor skillnad vi gör för de här familjerna. Vi uppfattas som ett mellanting mellan familj och myndighet och kan förklara hur samhället fungerar på deras hemspråk. Ju mer de förstår, desto mer motiverade blir de att komma ut, träffa andra och att lära sig svenska.

– Det i sin tur gör dem mer benägna att skriva in sina barn i förskolan. Så det är otroligt effektivt, säger Ifraax Shire Afah.

#### Förebyggande och direkta effekter

Frida Grundahl är projektledare för Yalla lotsarna och hon lyfter Rosengård fastigheter som en viktig samarbetspartner för att nå ut till fler.

– Rosengård fastigheter visste att det fanns hyresgäster som levde isolerade med barn och de sträckte ut en hand till oss för att deras hyresgäster skulle få hjälp. De erkände problematiken som många av deras boende möter, och på så sätt tog de ett stort samhällsansvar – och ansvar för hela Malmö, säger Frida Grundahl.

#### Exempel från Yalla lotsarnas vardag:

- Information om rättigheter och skyldigheter kring hyra och boende
- Tips för att ta hand om sina bostad
- Kost, hälsa och preventivmedel
- Frågor kring SFI, CSN och Skatteverket
- Förskolan – hur fungerar den och hur skriver man in sig?



# och myndighet



– Rosengård fastigheter tog ansvar för hela Malmö.

Frida Grundahl, projektledare  
Yalla lotsarna





## Våra värderingar: Nära, engagerade och stolta

# En lycklig slump och ett jäkla driv

Under sina studier till fastighetsingenjör jobbade "AK" extra som truckförare och cafépersonal. Chansen att få praktik var liten under pandemin men en dag på caféet blev Petra Sörling in genom dörren.

Abdulkareem "AK" Zaghmout växte upp i Abu Dhabi i Förenade arabemiraten. Nu har han bott i Sverige i sju år och har verkligen gjort en resa på Rosengård fastigheter. Han började som praktikant, blev därefter fastighetsreparatör och sedan miljövärd – ett jobb som han lyckades utveckla till att innefatta fler arbetsuppgifter.

Därefter blev han förvaltningsassistent, och målet är att vara med i projektgruppen.

– Jag har underbara kollegor som alltid finns där för mig och jag har hela tiden stöd från mina chefer. Och mitt namn, AK, har jag fått här.

Som förvaltningsassistent tar man ofta emot samtal från hyresgäster och AK upplevde att han uppnått en nivå där han kommit att betyda något.

– Det händer att folk jag möter blir glada och säger: "AK? Är det du som är AK? Vi har pratat i telefon massa gånger!"

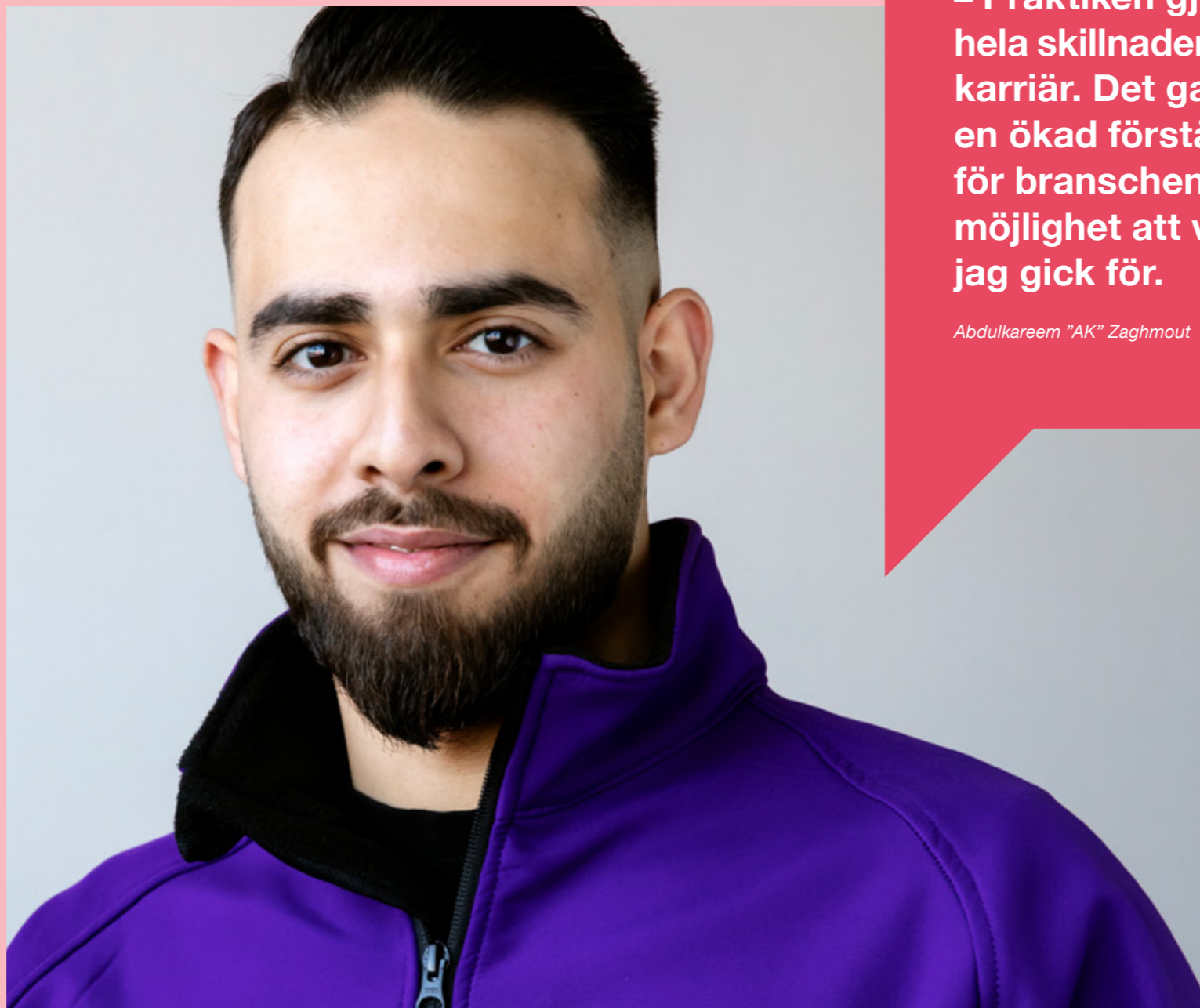
### Svårt att hitta praktik under pandemin

Tidigare jobbade han på olika restauranger och caféer samt som truckförare. Att han fick det här jobbet beskriver han som "en lycklig slump." Det var mitt under coronapandemin och han jobbade och pluggade samtidigt. Under utbildningen till fastighetsingenjör skulle han ha en praktikperiod, vilket visade sig svårt eftersom många företag jobbade på distans.

En dag kom tre personer från Rosengård fastigheter in på caféet där han jobbade. En av dem var Petra Sörling och AK bestämde sig för att ta sin chans.

– Jag gick fram och frågade rakt ut om jag skulle kunna praktisera hos dem.

Och så blev det. AK fick praktikplatsen och han menar att mötet på caféet gjorde hela skillnaden för hans karriär.



– Praktiken gjorde hela skillnaden för min karriär. Det gav mig en ökad förståelse för branschen och en möjlighet att visa vad jag gick för.

Abdulkareem "AK" Zaghmout

# 17

Så många praktikanter tog vi emot 2022

– Praktiken gav mig en ökad förståelse för fastighetsbranschen och en möjlighet att visa vad jag gick för – vilket resulterade i att jag fick jobb.

Kanske var det inte bara en slump. Kanske har AK också ett jäkla driv, ett engagemang och en värme som vi är väldigt tacksamma att få ta del av.

Om fem år är han säker på att Rosengård kommer att vara ett bra exempel på mångfald och förnyelse och att ännu fler vill bo, jobba och vara här.

– Rosengård fastigheter har blivit som mitt andra hem och jag vill vara här för alltid, säger Abdulkareem "AK" Zaghmout.



Globalt mål #5

### Jämställdhet

Uppnä jämställdhet och alla kvinnors och flickors egenmakt.

- Könsfördelning och lönekartläggning
- Yalla trappan och Yalla lotsarna – stärka kvinnan i samhället
- Malbas – basket för unga tjejer
- Cykelskola – merparten av deltagarna är kvinnor
- Utbildning Kvinnojouren
- Utbildning Vår bästa arbetsmiljö
- Medverkande i Diversity Index



### Internpraktik: Så lär vi oss av varandra

Under hösten 2022 har vi uppmuntrat alla som är nyfikna på att lära sig mer om organisationen att anmäla intresse till att praktisera internt på Rosengård fastigheter. Intresset har varit stort och en av dem som nappade på erbjudandet är Olivia Barjasic Persson.

Olivia är biträdande fastighetsutvecklare. I jobbet träffar hon hyresgäster och ser konkret vilken hjälp som behövs. Hon har tidigare praktiserat i kundtjänst och gör ena delen av sin internpraktik hos Jenny Tebäck på kommunikationsavdelningen.

– Jag ser bara fördelar med internpraktiken, säger Olivia.

– Man får en helt annan förståelse för organisationen det är ett jättebra verktyg. Vi har god sammanhållning och får snabbt kännedom om saker. Det gör att vi känner till behoven och vet vad vi ska förbättra. Eftersom vi är ett så pass litet bolag kan vi varandras ärenden och kan avlasta varandra vid behov. Alla hjälps verkligen åt, säger Olivia Barjasic Persson.

### – Jag ser bara fördelar med internpraktiken.

Olivia Barjasic Persson, biträdande fastighetsutvecklare



# Sofia, Miki & Nivine



Sofia Wittmann, bosocial samordnare

Värderingsarbetet är en ständig process, och vi jobbar för att närhet, engagemang och värme ska genomsyra arbetsplatsen. Här berättar tre av våra medarbetare om sina tankar kring jobbet.

Eftersom våra medarbetare är kärnan i verksamheten vill vi att de ska kunna påverka så mycket som möjligt, både våra hyresgästers vardag och Rosengårds utveckling som helhet.

Den som jobbar med den bosociala samordningen på Rosengård fastigheter är Sofia Wittmann. En del av hennes arbete handlar om att hitta spännande och bra föreningar. Tillsammans med dem och våra hyresgäster ska vi lyfta området och skapa positiva traditioner.

– Traditioner är viktigt, både för de som bor här, men också för att det här ska bli en stadsdel som andra vill komma till.

Sofia beskriver området som en komplex och mångfacetterad person, med hett temperament men som också har en enorm drivkraft.

– Det vibrerar och det händer någonting hela tiden. I min roll har jag möjlighet att konkretisera tankar och idéer som känns viktiga för de boende och jag är stolt över att vi har en så nära relation till våra hyresgäster, säger Sofia Wittmann.

## ”Jag gör vad jag kan och lite till”

Miroslav Mirkovski, eller Miki, är områdesansvarig och uppvuxen på Rosengård. Han har jobbat i bolaget sedan strax efter starten.

– Det är aldrig tråkigt på Rosengård! Det är alltid fullt av liv här, särskilt jämfört med andra delar av Malmö. Jag själv är uppvuxen på Rosengård och är stolt över att få hjälpa till och höja området. Jag gör så mycket jag kan – och lite till. Det bästa med jobbet är att det är mycket frihet och att man får planera sin dag själv, säger Miki.



Nivine El-Kassem, förvaltningsassistent

– Det är aldrig tråkigt på Rosengård! Det är alltid fullt av liv här, särskilt jämfört med andra delar av Malmö.

Miroslav Mirkovski, områdesansvarig på Rosengård fastigheter

**Stolthet över att vara med och påverka**  
Nivine El-Kassem är förvaltningsassistent.

– Rosengård fastigheter är en harmonisk arbetsplats och vi är ett härligt team med engagerade kollegor som vill göra det bästa för våra hyresgäster. Ingen dag är den andra lik och det är det som gör det så roligt att komma till jobbet, säger hon.

För Nivine är det viktigaste att lyssna ordentligt på kunden innan hon agerar så att hon kan identifiera problemet.

– Vi jobbar med hjärtat. Ibland hör hyresgästen av sig för att bli lyssnad på – inte nödvändigtvis för att göra en serviceanmälan eller lösa ett problem.

Det hon uppskattar mest med Rosengård är att det är ett mångkulturellt område med en härlig blandning av kultur och olika språk.

– Det är det som drar mig till Rosengård och jag älskar det, säger Nivine El-Kassem.

Globalt mål #8

## Arbetsvillkor och ekonomisk tillväxt

Verka för varaktig, inkluderande och hållbar ekonomisk tillväxt, full och produktiv sysselsättning med anständiga arbetsvillkor för alla.

- Kollektivavtal
- Medarbetareundersökning
- Praktikplatser
- Studentmedarbetare
- Sommarjobbare
- Kontinuerlig uppföljning sjukfrånvaro och övertidsarbete
- Friskvård
- Sjukförsäkring

# 17

Så många sommarjobbade hos oss under 2022, alla var från Rosengård



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rosengård Fastighets AB, org.nr 559085-4708, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2022.

Årsredovisningen är upprättad enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

## Information om verksamheten och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets verksamhet ska huvudsakligen vara att förvalta fastigheter i vilka bostadslägenheter upplåts med hyresrätt, och att, som ett led i detta, förvärva fastigheter, bygga eller bygga om hus, samt att bedriva annan i samband därmed stående verksamhet. Bolaget bedriver fastighetsförvaltning genom att vara ägare till fastighetsägande bolag. Bolaget har sitt säte i Malmö. Rosengård Fastighets AB är moderbolag i en koncern som består av fyra dotterbolag, varav två äger och förvaltar fastigheter.

Rosengårds Fastighets AB koncernen ägs till 25% vardera av Balder Storstad AB, org nr 556676-4378, Heimstaden Bostad Invest AB, org nr 559190-1607, MKB Fastighets AB, org nr 556049-1432, samt Victoriahem Holding Rosengård AB, org nr 556909-4484.

## Väsentliga händelser

### Koncernen och moderbolaget

Året som gått har till stor del präglats av det pågående kriget i Ukraina, vilket bland annat medfört ökade energipriser. Den rådande situationen har också påverkat inflationen, som stigit

kraftigt under senare tid. Det har medfört stigande räntor och högre finansieringskostnader.

Dotterbolaget Culture Casbah Västra Fastighets AB har under året rivit en mindre byggnad som tidigare inrymt lokaler. Platsen på Bennets väg 13 är en del av projekt Culture Casbah och har aktiverats som allmän plats fram till byggnation.

Aktieägartillskott om 9 Mkr har under året inbetalats till Rosengård Fastighets AB från MKB.

### Vision

Ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över genom att finnas till för våra boende, för Rosengård och för Malmö. I den ordningen. Bolaget ska driva en stadsutveckling som alla har nytta av och förverkliga idén om ett mer integrerat Malmö så att fler kan och vill bo, jobba och vara på Rosengård.

### Strategi

- Att utveckla befintligt fastighetsbestånd på Rosengård.
- Att växa främst genom förtätningsprojekt inom det egna beståndet på Rosengård.
- Att skapa och förädla värden genom en proaktiv långsiktig förvaltning med ett bosocialt fokus.
- Att ha ett lokalt samhällsengagemang i syfte att medverka till och stödja utvecklingen på Rosengård genom samverkan.

### Fastighetsbeståndet

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Malmö genom helägda dotterbolag.

Koncernen äger vid räkenskapsårets utgång 2 st (2) fastigheter varav moderbolaget 0 st (0). Fastigheternas sammanlagda uthyrningsbara yta uppgår i koncernen till 132 161 kvm (133 172) varav 123 138 kvm (123 293) avser bostäder. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 1 916 912 Tkr (2 086 090).

## Flerårsjämförelse – Koncernen

		2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	Tkr	157 809	150 192	146 951	142 192
Resultat efter finansiella poster	Tkr	-221 210	417 458	186 181	220 191
Balansomslutning	Tkr	1 944 916	2 120 373	1 687 991	1 474 694
Antal anställda, medeltal		30	27	25	22
Antal anställda vid årets slut		30	25	24	24
Soliditet	%	48,4	52,4	46,2	42,9
Avkastning på totalt kapital	%	neg	21,9	11,8	16,1
Avkastning på eget kapital	%	neg	34,9	20,8	31,9

## Flerårsjämförelse – Moderbolaget

		2022	2021	2020	2019
Resultat efter finansiella poster	Tkr	-15 623	-12 439	-11 828	-10 710
Balansomslutning	Tkr	465 270	463 888	464 331	723 408
Antal anställda, medeltal		30	27	25	22
Antal anställda vid årets slut		30	25	24	24

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till 156 222 Tkr (154 210). Under året har totalt 86 344 Tkr (62 427) investerats i fastigheter varav 84 521 Tkr (69 081) avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd och 1 822 Tkr (-6 654) avser investeringar i Culture Casbah. Fastigheternas redovisade värde inkluderar orealiserade värdeförändringar om -255 521 Tkr (384 919), vilka uppkommer pga skillnader mellan fastigheternas bokförda värde och fastigheternas marknadsvärde.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Det pågående kriget i Ukraina i kombination med fortsatta effekter av pandemin innebär risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheter. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

## Miljöfrågor

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Ingen av koncernens hyresgäster bedriver verksamhet som har miljöpåverkan och som är tillstånds- eller anmälningspliktig. Rosengård Fastighets AB bedriver inte någon egen verksamhet som har direkt negativ miljöpåverkan.

Miljöarbetet inom Rosengård Fastighets AB är långsiktigt och målinriktat. Arbetet bedrivs som en integrerad del av både fastighetsförvaltning och projektutveckling.

## Möjligheter och risker

Rosengård Fastighets AB koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat kan komma att påverkas av ett antal riskfaktorer.

### Hyror och kunder

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar koncernen att skapa långsiktiga relationer med bolagets befintliga kunder. Vid årsskiftet hade koncernen en ekonomisk uthyrningsgrad på 98 procent (98). En förändring på +/- 1 procent på årliga hyresintäkterna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 531 Tkr. En förändring på +/- 1 procent av den ekonomiska uthyrningsgraden skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 562 Tkr.

### Skuldförvaltning och riskhantering

Koncernens största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar koncernen kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Koncernens genomsnittliga kreditbindning uppgick till 1,4 år (1,4).

Ränterisk uppkommer genom att svängningar i marknadsräntan påverkar resultat och kassaflöde. Högre marknadsränta innebär högre räntekostnad men det sammanfaller ofta också med högre inflation och ekonomisk tillväxt. Det medför att ökade räntekostnader delvis kompenseras av såväl minskade vakansgrader och högre hyresintäkter genom ökad efterfrågan såväl

som att hyrorna regleras med index. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 8 087 Tkr (7 785). Av koncernens totala lånestock vid årsskiftet har 100 procent (100) ränteförfall inom 12 månader. För mer information se not 17, Finansiella risker och finanspolicies.

### Fastighetskostnader

I fastighetskostnader ingår direkta kostnader såsom kostnader för drift, media, underhåll, tomträttsavgäld och fastighetsskatt. Bolagen ansvarar för att fastighetsbeståndet är väl underhållet och i gott skick. Med lokal närvaro ökar kunskapen om respektive fastighets behov av förebyggande insatser, vilket i längden är mer kostnadseffektivt än omfattande reparationer. Koncernen arbetar kontinuerligt med förbättringar gällande driftskostnader såsom värme- och elförbrukning för att ständigt förbättra kostnadseffektiviteten med hjälp av rationella tekniska lösningar, praktiska insatser och kontinuerlig uppföljning. En förändring med +/- 1 procent av fastighetskostnaderna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 799 Tkr (749).

### Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

Koncernen redovisar sina förvaltningsfastigheter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Marknadsbedömningar av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i gjorda antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent. Osäkerheten varierar med typ av fastighet, geografiskt läge och med fastighetskonjunktur.

Koncernen följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar koncernen löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 6, Förvaltningsfastigheter. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna skulle förändras med +/- 194 000 Tkr (208 000) vid en förändring av hyresintäkterna om +/- 5 procent. Om avkastningskravet förändras med 0,25 procentenhet påverkas marknadsvärdet med

126 000 Tkr (155 000). Vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent skulle resultat före skatt påverkas med +/- 95 846 Tkr (104 305). Soliditeten, inklusive ägarlån, skulle vid positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med 5 procent uppgå till 49,8 procent och vid motsvarande negativ värdeförändring uppgå till 46,9 procent.

## Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat-effekt före skatt, Tkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 1 531
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 1 562
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	- 8 087
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 799
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 %	+/- 95 846



**Likviditet**

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 20 531 Tkr (29 205).

**Skatt**

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 5 Tkr (0) och en uppskjuten skattekostnad om -43 857 Tkr (87 250). Uppskjuten skatt uppstår framförallt på grund av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna.

Den uppskjutna skatteskulden avseende temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden har beräknats till skattesatsen 20,6%.

**Kassaflöde och finansiell ställning**

Koncernens tillgångar den 31 december uppgick till 1 944 916 Tkr (2 120 373). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 941 842 Tkr (1 110 201), dels med skulder om 1 003 074 Tkr (1 010 172) varav 797 664 Tkr (767 818) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 34 311 Tkr (32 539).

**Ägarförhållanden**

Bolaget ägdes per 31 december 2022 av Balder Storstad AB, org nr 556676-4378, Heimstaden Bostad Invest AB, org nr 559190-1607, MKB Fastighets AB, org nr 556049-1432, samt Victoriahem Holding Rosengård AB, org nr 556909-4484. De fyra bolagen ägde 25 procent vardera av röster och kapital.

**Egna aktier**

Bolaget äger inga egna aktier.

**Årets resultat i koncernen**

Årets förvaltningsresultat i koncernen, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 34 311 Tkr (32 539), vilket motsvarar 343 kr (325) per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till -177 358 Tkr (330 208), motsvarande -1 774 kr (3 302) per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -255 521 Tkr (384 919). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 153 428 Tkr (149 024). Finansnettot uppgick till -15 601 Tkr (-9 988).

**Förslag till vinstdisposition i moderbolaget**

	Kr
<b>Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:</b>	
Balanserat resultat	282 835 816
Årets resultat	-8 103 255
	<b>274 732 561</b>
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att</b>	
I ny räkning överförs	274 732 561
	<b>274 732 561</b>

Beträffande bolagets redovisade resultat för räkenskapsåret, ställning per bokslutsdatum samt bolagets finansiering och kapitalanvändning under året hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkning jämte med tillhörande noter. Samtliga belopp är i Tkr om inte annat anges.

# Koncernens rapport över totalresultat

	not	2022	2021
Hysesintäkter		157 809	150 192
Fastighetskostnader	2, 3, 4, 5	-79 845	-74 857
<b>Driftsöverskott</b>		<b>77 964</b>	<b>75 335</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	6	-255 521	384 919
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 7, 23	-28 052	-32 808
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-205 609</b>	<b>427 446</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	8	28	6
Finansiella kostnader	9	-15 629	-9 994
<b>Finansnetto</b>		<b>-15 601</b>	<b>-9 988</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-221 210</b>	<b>417 458</b>
Aktuell skatt	10	-5	-
Uppskjuten skatt	10	43 857	-87 250
<b>Årets resultat</b>		<b>-177 358</b>	<b>330 208</b>
<b>Övrigt totalresultat</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>-177 358</b>	<b>330 208</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-177 358	330 208
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		-177 358	330 208
Förvaltningsresultat före skatt		34 311	32 539
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		343	325
Resultat efter skatt per aktie, kr		-1 774	3 302



# Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar	not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6, 19	1 916 912	2 086 090
Inventarier, verktyg och installationer	11	769	832
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 917 681</b>	<b>2 086 922</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	12	1 726	1 406
Övriga kortfristiga fordringar		1 110	67
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	3 868	2 773
Likvida medel	14	20 531	29 205
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>27 235</b>	<b>33 451</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>1 944 916</b>	<b>2 120 373</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
Aktiekapital	16	1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		299 000	290 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		641 842	819 201
<b>Summa eget kapital</b>		<b>941 842</b>	<b>1 110 201</b>
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>941 842</b>	<b>1 110 201</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	10	170 668	214 525
Långfristiga räntebärande skulder	17, 19	236 560	578 764
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>407 228</b>	<b>793 289</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 19	561 104	189 054
Leverantörsskulder		6 343	5 923
Övriga skulder		3 775	1 101
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	24 624	20 805
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>595 846</b>	<b>216 883</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>1 944 916</b>	<b>2 120 373</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 000	290 000	488 992	779 992
Totalresultat för perioden	-	-	330 208	330 208
<b>Summa totalresultat</b>	<b>1 000</b>	<b>290 000</b>	<b>819 200</b>	<b>1 110 200</b>
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>290 000</b>	<b>819 200</b>	<b>1 110 200</b>
Erhållna aktieägartillskott	-	9 000	-	9 000
Totalresultat för perioden	-	-	-177 358	-177 358
<b>Summa totalresultat</b>	<b>0</b>	<b>9 000</b>	<b>-177 358</b>	<b>-168 359</b>
<b>Summa transaktioner med bolagets ägare</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>290 000</b>	<b>641 842</b>	<b>941 842</b>



# Koncernens rapport över kassaflöden

Tillgångar	not	2022	2021
Den löpande verksamheten	14		
Driftsöverskott		77 964	75 335
Förvaltnings- och administrationskostnader		-28 052	-32 808
Betalt finansnetto		-15 601	-9 988
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>34 311</b>	<b>32 539</b>
Förändring rörelsefordringar		-2 095	3
Förändring rörelseskulder		6 908	-2 632
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>39 124</b>	<b>29 910</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt		-86 644	-62 553
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-86 644</b>	<b>-62 553</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Kapitaltillskott		9 000	-
Upptagna lån		218 609	20 000
Amortering av skuld		-188 763	-2 444
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>38 846</b>	<b>17 556</b>
Årets kassaflöde		-8 674	-15 087
Likvida medel vid årets början		29 205	44 292
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>20 531</b>	<b>29 205</b>

# Moderbolagets resultaträkning

	not	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		19 867	17 142
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4	-10 808	-10 990
Personalkostnader	7	-19 449	-15 267
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-307	-277
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-30 564</b>	<b>-26 534</b>
Rörelseresultat		-10 697	-9 392
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	205	302
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 131	-2 749
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-4 926</b>	<b>-3 047</b>
Resultat efter finansiella poster		-15 623	-12 439
Bokslutsdispositioner	21	6 733	-649
Skatt på årets resultat	10	787	2 032
<b>Årets förlust *</b>		<b>-8 103</b>	<b>-11 056</b>

\*) Moderbolaget har inga poster som redovisas i Övrigt totalresultat varför summa totalresultat överensstämmer med årets resultat.



# Moderbolagets balansräkning

Tillgångar	not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	564	796
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	22	460 286	460 286
Fordringar hos koncernföretag		28 087	6 227
Uppskjutna skattefordringar		2 818	2 032
		491 191	468 545
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>491 755</b>	<b>469 341</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		-	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	882	441
		<b>822</b>	<b>454</b>
Kassa och bank		780	320
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 602</b>	<b>774</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>493 357</b>	<b>470 115</b>

Eget kapital och skulder	not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Aktiekapital	16	1 000	1 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital		299 000	290 000
Balanserad vinst eller förlust		-16 164	-5 109
Årets förlust		-8 103	-11 056
		<b>274 733</b>	<b>273 835</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>275 733</b>	<b>274 835</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>72</b>	<b>72</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		212 884	192 182
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>212 884</b>	<b>192 182</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		566	472
Aktuella skatteskulder		15	17
Övriga skulder		1 444	1 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 643	1 373
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 668</b>	<b>3 026</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>493 357</b>	<b>470 115</b>



## Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	-	1 000	290 000	-2 363	-2 745	285 892
Disposition enligt beslut bolagsstämma	-	-	-	-2 745	2 745	-
Årets resultat	-	-	-	-	-11 056	-11 056
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>		<b>1 000</b>	<b>290 000</b>	<b>-5 108</b>	<b>-11 056</b>	<b>274 836</b>
Disposition enligt beslut bolagsstämma	-	-	-	-11 056	11 056	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	9 000	-	-	9 000
Årets resultat	-	-	-	-	-8 103	-8 103
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>		<b>1 000</b>	<b>299 000</b>	<b>-16 164</b>	<b>-8 103</b>	<b>275 733</b>

## Kassaflödesanalys för moderbolaget

	not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-10 696	-9 391
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera	25	307	277
Erhållen ränta		204	302
Erlagd ränta		-5 131	-2 749
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-15 316</b>	<b>-11 561</b>
Förändring rörelsefordringar		6 607	-2
Förändring rörelseskulder		1 402	-1 921
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-7 307</b>	<b>-13 484</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-75	-126
Investeringar i dotterbolag		-	-1000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-75</b>	<b>-1 126</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring utlåning koncernbolag		-1 158	12 534
Erhållet koncernbidrag		-	8 436
Lämnat koncernbidrag		-	-9 085
Erhållna aktieägartillskott		9 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>7 842</b>	<b>11 885</b>
Årets kassaflöde		460	-2 725
Likvida medel vid årets början		320	3 045
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>780</b>	<b>320</b>



# Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

## Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

### Allmän information

De finansiella rapporterna för Rosengård Fastighets AB, per den 31 december 2022, har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämma 2023-05-02 för fastställande. Rosengård Fastighets AB (privat), org.nr 559085-4708, med säte i Malmö, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 22, Andelar i dotterföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Malmö är Rosengård Fastighets AB, Box 8076, 200 41 Malmö. Besöksadressen är Kopparbergsgatan 2C. Rosengård Fastighets AB är ett fastighetsbolag som direkt eller indirekt ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

### Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretation Committee (IFRIC), sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för finansiell rapportering. Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen förutom i de fall som anges nedan under avsnittet Moderbolagets redovisningsprinciper. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranses av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen.

Den funktionella valutan för moderbolaget är svenska kronor, vilken även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och koncernen.

De finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor avrundade till tusen kronor om inte annat anges.

Tillgångar och skulder är redovisade till upplupna anskaffningsvärden, förutom förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde.

Att upprätta finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader.

Uppskattningarna och antagandena baseras på historiska erfarenheter och andra faktorer som under rådande förhållanden förefaller vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma de redovisade värdena

på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS, vilka har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna, och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i påföljande års finansiella rapporter beskrivs närmare i not 24, Viktiga uppskattningar och bedömningar.

De angivna redovisningsprinciperna för koncernen har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter, om inte annat framgår nedan. Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av dotterbolag.

### Klassificering m.m

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. I kortfristiga skulder till kreditinstitut ingår ett års avtalad amortering samt krediter som enligt avtal skall återbetalas under kommande år. Bolagets räntebärande skulder är till sin karaktär långfristiga, då de löpande förlängs.

I moderbolaget redovisas fordringar och skulder på/till koncernbolag som långfristigt, då fastställd amorteringsplan saknas.

### Konsolideringsprinciper

Dotterbolag är alla företag (inklusive strukturerade företag) över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen har bestämmande inflytande över ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och kan påverka avkastningen genom sitt bestämmande inflytande i företaget. Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, ska potentiella röstberättigande aktier, som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras, beaktas.

I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar eller skulder som är en följd av en överenskommelse om villkorad köpeskillning. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår. När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse.

Vid rörelseförvärv under gemensamt bestämmande inflytande, de facto control, redovisas förvärvet till historiska anskaffnings-

värden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

Dotterbolags finansiella rapporter tas in i koncernredovisningen från och med den tidpunkt det bestämmande inflytandet uppstår till det datum då det bestämmande inflytandet upphör.

### Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Transaktioner med innehavare utan bestämmande inflytande som inte leder till förlust av kontroll redovisas som egetkapitaltransaktioner - dvs som transaktioner med ägarna i deras roll som ägare. Vid förvärv från innehavare utan bestämmande inflytande redovisas skillnaden mellan verkligt värde på erlagd köpeskillning och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinster och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen

### Hysesintäkter och serviceintäkter

Hysesintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighets-skatt samt övriga tilläggsdebiteringar såsom värme, vatten, kyla, sophantering etc då dessa inte bedömts väsentliga för att särredovisa. Både hyresintäkter och tilläggsdebiteringar redovisas linjärt i koncernens resultaträkning baserat på villkoren i leasingavtalet. Den sammanlagda kostnaden för lämnade rabatter redovisas som en minskning av hyresintäkterna linjärt över leasingperioden. Hyresintäkter och tilläggsdebiteringar betalas i förskott och redovisas som förutbetalda hyresintäkter i balansräkningen.

### Kostnader för operationella leasingkontrakt

Kostnader avseende operationella leasingkontrakt och förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i koncernens rapport över totalresultatet linjärt över leasingavtalets löptid. I koncernen och i moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats. Det finns ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där koncernen är leasetagare, dessa avser främst personbilar. Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingskuld i balansräkningen.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader består av ränteintäkter på bankmedel och fordringar samt räntekostnader på skulder.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde. Aktivering av lånekostnader sker under förutsättningen att det är troligt att det kommer att leda till framtida ekonomiska fördelar och kostnaderna kan mätas på ett tillförlitligt sätt.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas och redovisas i koncernen i enlighet med reglerna i IFRS 9. Finansiella instrument som redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan likvida medel och kundfordringar. Bland skulder återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument. De finansiella instrumenten klassificeras vid första redovisningen utifrån det syfte instrumenten förvärvades vilket påverkar redovisningen därefter.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i koncernens rapport över finansiell ställning när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tas upp när faktura har skickats. Hyresfordran redovisas som fordran i den period då prestationer, vilka motsvarar fordrans värde, har levererats och betalningar motsvarande fordrans värde ännu ej influtit. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder tas upp när faktura mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från koncernens rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Förvärv och avyttring av finansiella tillgångar redovisas på affärsdagen, som utgör den dag då bolaget förbinder sig att förvärva eller avyttra tillgången. Upplåning redovisas när likviden erhålls.

Koncernen fördelar sina finansiella instrument i följande kategorier i enlighet med IFRS 9; upplupet anskaffningsvärde, verkligt värde via övrigt totalresultat och verkligt värde via resultaträkningen. Klassificeringen baseras på karaktären av tillgångens kassaflöden och på den affärsmodell tillgången omfattas av.

#### *Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde*

Räntebärande tillgångar (skuldinstrument) som innehas med syftet att inkassera avtalsenliga kassaflöden och där dessa kassaflöden endast består av kapitalbelopp och ränta värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella förväntade kreditförluster som redovisats (se stycke nedskrivning nedan). Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas med effektivräntemetoden och redovisas som finansiella intäkter. Koncernens finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde utgörs av kundfordringar och likvida medel.

#### *Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde*

Koncernens övriga finansiella skulder klassificeras som värderade till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella skulder till upplupet anskaffningsvärde består av räntebärande skulder (lång och kortfristiga), övriga långfristiga skulder och leverantörsskulder. Koncernens Finanspolicy, som uppdateras minst en gång per år, anger riktlinjer och regler för hur upplåningen skall ske. Övergripande målsättning för finansförvaltningen är att upplå-



ningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapital-försörjning, anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter bolagets verksamhet så att en långsiktig stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls samt att uppnå bästa möjliga finansnetto inom givna riskramar. Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i rapporten över totalresultat fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominella belopp.

#### *Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar*

Koncernen bedömer vid varje rapporttillfälle de framtida förväntade kreditförluster som är kopplade till tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde baserat på framåtriktad information. Koncernens finansiella tillgångar för vilka förväntade kreditförluster bedöms utgörs i allt väsentligt av kundfordringar (hyresfordringar). Koncernen väljer reserveringsmetod baserat på om det skett en väsentlig ökning i kreditrisk eller inte. Koncernen redovisar en kreditreserv för sådana förväntade kreditförluster vid varje rapporteringsdatum. För koncernens finansiella tillgångar (i allt väsentligt kundfordringar) tillämpar koncernen den förenklade ansatsen för kreditreservering, det vill säga, reserven kommer att motsvara den förväntade förlusten över hela kundfordringens livslängd. För att mäta de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på fördelade kreditriskegenskaper och förfallna dagar. Koncernen använder sig utav framåtblickande variabler för förväntade kreditförluster. Förväntade kreditförluster redovisas i koncernens rapport över totalresultat i posten Hyresintäkter.

#### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter och lånekostnader. Förvaltningsfastigheter redovisas enligt verkligt värde metoden. Det verkliga värdet baseras på externa värderingar som görs av utomstående oberoende värderingsmän. Verkliga värden baseras på marknadsvärden, vilket är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Värderingarna görs vid varje årsslut.

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig för-

valtningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värde metoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Avgörande för bedömningen när en tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet är om utgiften avser utbyten av identifierade komponenter eller delar därav, varvid sådana utgifter aktiveras. Även i de fall ny komponent tillskapats läggs utgiften till det redovisade värdet.

#### **Nedskrivningar**

De redovisade värdena för koncernens tillgångar, med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och uppskjutna skattefordringar, prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. För undantagna tillgångar enligt ovan prövas värderingen enligt respektive standard.

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgångs eller kassagenererande enhets redovisade värde överstiger återvinningsvärdet. En nedskrivning belastar resultaträkningen.

#### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden, vilket innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter eller kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.

#### **Ersättningar till anställda**

#### *Kortfristiga ersättningar*

Kortfristiga ersättningar till anställda beräknas utan diskontering och redovisas som kostnad när de relaterade tjänsterna erhålls.

#### *Pensioner*

Pensionsplaner klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Pensionsplanerna i koncernen är avgiftsbestämda. Koncernen betalar avgifter för pensionsplaner enligt kollektivavtal. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser när avgifterna väl är betalda. Avgifterna redovisas som personalkostnader när de förfaller till betalning. Förutbetalda avgifter redovisas som en tillgång i den utsträckning som kontant återbetalning eller minskning av framtida betalningar kan komma koncernen tillgodo.

#### *Ersättningar vid uppsägning*

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om företaget är bevisligen förpliktigt att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

#### **Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

#### **Skatter**

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredovisas om dessa gäller samma skatteverk (land).

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

När förvärv sker av ett bolag utgör förvärvet antingen ett förvärv av rörelse eller förvärv av tillgång. Ett förvärv av tillgång identifieras om det förvärvade bolaget endast äger en eller flera fastigheter. Till dessa fastigheter finns hyreskontrakt, men det finns ingen personal anställd i bolaget som kan bedriva rörelse. Vid redovisning som ett förvärv av tillgång redovisas ingen uppskjuten skatt. Samtliga av koncernen genomförda förvärv har klassats som förvärv av tillgång varför ingen uppskjuten skatt redovisas hänförlig till fastigheter avseende dessa förvärv.

#### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas.

#### **Nya och ändrade standarder som tillämpas för första gången 2022**

Nya och ändrade standarder och tolkningar som har trätt i kraft 1 januari 2022 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2021.

#### **Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpats av koncernen**

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2023 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen.

#### **Moderbolagets redovisningsprinciper**

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Rekommendationen innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som gäller i förhållande till IFRS.

#### **Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper**

De angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenterats i moderbolagets finansiella rapporter.

#### *Klassificering och uppställningsformer*

Moderbolagets resultaträkning och balansräkning är uppställda enligt årsredovisningslagens scheman. Skillnaden mot IAS 1, Utformning av finansiella rapporter, som tillämpas vid utformningen av koncernens finansiella rapporter är främst redovisning av finansiella intäkter och kostnader samt eget kapital.

#### *Dotterbolag*

Andelar i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Som intäkt redovisas endast erhållna utdelningar under förutsättning att dessa härrör från vinstmedel som intjänats efter förvärvet. Utdelningar som överstiger dessa intjänade vinstmedel betraktas som en återbetalning av investeringen och reducerar andelens redovisade värde.

#### *Intäkter*

Moderbolagets intäkter består i huvudsak av förvaltningstjänster gentemot dotterbolag. Dessa intäkter redovisas i den period de avser.

#### *Anteciperade utdelningar*

Anteciperad utdelning från dotterbolag redovisas i de fall moderbolaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderbolaget publicerat sina finansiella rapporter.



### Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak av borgensförbindelser till förmån för dotterbolag och intressebolag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget RFR 2 p 72 som innebär en lättnad jämfört med reglerna i IFRS 9 när det gäller finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterbolag och intressebolag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

### Skatter

I moderbolaget redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Företaget redovisar koncernbidrag och aktieägartillskott i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 2. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Koncernbidrag redovisas som intäkt i resultaträkningen av mottagande part och som kostnad för givande part. Skatteeffekten redovisas i enlighet med IAS 12 i resultaträkningen.

### Definitioner nyckeltal

#### Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld) i förhållande till balansomslutningen vid periodens slut.

#### Avkastning på totalt kapital

Resultat före skatt med tillägg av finansnetto i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

#### Avkastning på eget kapital

Resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatteskuld).

#### Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och övriga kostnader.

#### Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

#### Förvaltningsresultat före skatt

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

## Not 2 Ersättning till revisorerna

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning. Dessutom ingår övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är konsultation. Kostnader för revision ingår i koncerngemensamma kostnader, vilka utdebiteras dotterbolagen.

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
PwC				
Revisionsuppdraget	285	171	285	171
Övriga tjänster	18	-	18	-
<b>Summa</b>	<b>303</b>	<b>171</b>	<b>303</b>	<b>171</b>

## Not 3 Operationell leasing

### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

I koncernen och i moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats. Det finns ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där koncernen är leasetagare, dessa avser främst personbilar. Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leaseingskuld i balansräkningen. Betalningar hänförliga till dessa leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Koncernen hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. De framtida icke uppsägningsbara leasingbetalningarna är som följer:

	Koncernen	
	2022	2021
Bostäder, parkering m.m. (inom ett år)	138 974	137 002
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	8 349	7 714
1-5 år	15 717	11 131
> 5 år	2 209	39
	<b>165 249</b>	<b>155 886</b>

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 1,1 år (1,1).

## Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetskostnader	79 845	74 857	-	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	28 052	32 809	10 808	10 990
<b>Summa</b>	<b>107 897</b>	<b>107 666</b>	<b>10 808</b>	<b>10 990</b>



**Not 5 Specifikation av fastighetskostnader**

	Koncernen	
	2022	2021
Driftskostnader	26 736	25 544
Mediakostnader	29 892	28 298
Underhåll	18 067	16 466
Fastighetsskatt	3 100	3 005
Övriga externa tjänster fastighetsknutet	2 050	1 544
<b>Summa</b>	<b>79 845</b>	<b>74 857</b>

**Not 6 Förvaltningsfastigheter**

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	2 086 090	1 638 744
Investeringar i befintliga fastigheter	84 521	69 081
Pågående projekt	1 822	2 441
Under året kostnadsförd del av projekt*	-	-9 095
Värdeförändring, orealiserad	-255 521	384 919
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>1 916 912</b>	<b>2 086 090</b>

\* Tidigare aktiverade investeringar avseende nedlagt projekt

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i koncernens rapport över totalresultatet. Fastigheternas verkliga värde baseras på externa värderingar. Verkligt värde är det bedömda belopp som skulle inkasseras i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Samtliga förvaltningsfastigheter har bedömts vara i nivå tre i värdehierarkin enligt IFRS 13 "Värdering till verkligt värde".

Koncernens befintliga fastigheter är värderade av oberoende värderingsföretag per 2022-12-31. Aktuella och/eller förväntade outnyttjade byggrätter är ej beaktade i värderingen, Culture Casbah är i bokslutet värderat till nedlagda kostnader. Fastigheterna ingår i ställda säkerheter avseende skulder till kreditinstitut, se not 19.

Marknadsbedömning av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För koncernens del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 96 Mkr, motsvarande 1 821 - 2 013 Mkr.

**Investeringsåtaganden**

Per bokslutsdagen har koncernen investeringsåtaganden för nybyggnad/ombyggnad samt köp av fastigheter på 0 Tkr (0). Moderbolaget har per den 31 december investeringsåtaganden på 0 Tkr (0).

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	12	10	12	10
Män	18	17	18	17
<b>Totalt</b>	<b>30</b>	<b>27</b>	<b>30</b>	<b>27</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	908	1 358	908	1 358
Löner och ersättningar till övriga anställda	12 732	9 757	12 732	9 757
<b>Totalt</b>	<b>13 640</b>	<b>11 115</b>	<b>13 640</b>	<b>11 115</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	4 457	3 636	4 457	3 636
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	233	461	233	461
Pensionskostnader för övriga anställda	969	710	969	710
<b>Totalt</b>	<b>19 299</b>	<b>15 922</b>	<b>19 299</b>	<b>15 922</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>				
Styrelseledamöter på balansdagen:				
Män	4	4	4	4
<b>Totalt</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Verkställande direktören och andra ledande befattningshavare</b>				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	1	1	1	1
<b>Totalt</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Bonusavtal har tecknats med VD om rörlig ersättning för åren 2021-2023, dels årligen med maximalt 15% av bruttoårslönen, dels för hela perioden med maximalt 20% av bruttolönen under perioden. Inga styrelsearvoden har utgått under räkenskapsåret.

**Not 8 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter	28	6	2	-
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	203	302
<b>Summa</b>	<b>28</b>	<b>6</b>	<b>203</b>	<b>302</b>

**Not 9 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader	-15 055	-9 605	-1	-4
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	-4 956	-2 737
Kursdifferenser	-	-	-	-
Övriga finansiella kostnader	-574	-389	-174	-8
<b>Summa</b>	<b>-15 629</b>	<b>-9 994</b>	<b>-5 131</b>	<b>-2 749</b>



## Not 10 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)</b>				
Aktuell skatt	-5	-	-	-
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	43 071	-89 282	-	-
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	786	2 032	786	2 032
Summa uppskjuten skatt	43 857	-87 250	786	2 032
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>43 852</b>	<b>-87 250</b>	<b>786</b>	<b>2 032</b>

Koncernen	2022	2021
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	-221 210	417 458
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	45 569	-85 996
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-1 700	-1 250
Schablonintäkt periodiseringsfond	-17	-17
Justering ändrad skattesats temporära skillnader 20,6 %	0	13
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>43 852</b>	<b>-87 250</b>

Moderbolaget	2022	2021
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	-8 890	-13 088
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	1 831	2 696
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-1 045	-664
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>786</b>	<b>2 032</b>

Koncernen	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31</b>		
<i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:</i>		
Fastigheter	-169 383	-169 383
Övriga temporära skillnader	-1 285	-1 285
Summa	-170 668	-170 668
<b>Uppskjuten skatteskuld 2021-12-31</b>		
<i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:</i>		
Fastigheter	-212 454	-212 454
Övriga temporära skillnader	-2 071	-2 071
<b>Summa</b>	<b>-214 525</b>	<b>-214 525</b>

Koncernen	Balans per 2022-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2022-12-31
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Fastigheter	-212 455	43 071	0	-169 384
Övriga temporära skillnader	-4 102	0	0	-4 102
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	2 032	786	0	2 818
<b>Summa</b>	<b>-214 525</b>	<b>43 857</b>	<b>0</b>	<b>-170 668</b>

Av ovanstående beräknas 0 Tkr regleras inom 12 månader.

Koncernen	Balans per 2021-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2021-12-31
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Fastigheter	-123 321	-89 134	0	-212 455
Övriga temporära skillnader	-3 954	-148	0	-4 102
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	0	2 032	0	2 032
<b>Summa</b>	<b>-127 275</b>	<b>-87 250</b>	<b>0</b>	<b>-214 525</b>

Moderbolaget	Balans per 2022-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2022-12-31
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	2 032	786	-	2 818
<b>Summa</b>	<b>2 032</b>	<b>786</b>	<b>0</b>	<b>2 818</b>

Moderbolaget	Balans per 2021-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2021-12-31
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	-	2 032	-	2 032
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 032</b>	<b>0</b>	<b>2 032</b>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	1 589	1 463	1 514	1 388
Inköp	300	126	75	126
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 889</b>	<b>1 589</b>	<b>1 589</b>	<b>1 514</b>
Ingående avskrivningar	-757	-465	-718	-442
Årets avskrivningar	-363	-292	-307	-277
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 120</b>	<b>-757</b>	<b>-1 025</b>	<b>-719</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>769</b>	<b>832</b>	<b>564</b>	<b>795</b>

**Not 12 Kundfordringar**

Kundfordringar är upptagna till det belopp som beräknas inflyta. Samtliga förfallna kundfordringar överstigande 90 dagar har bedömts individuellt avseende förlustrisk. Nedskrivningar görs för osäkra kundfordringar. Ett av stegen i bedömning av kreditförlustreserv är att samla in och analysera historiska förluster på hyresfordringar, detta bedöms har utförts i tillräckligt stor utsträckning för att kunna bedöma att eventuell avvikelse från nuvarande reserveringsmodell ej skulle kunna bli materiell i ett väsentlighetsperspektiv.

Koncernen	Ej förfallna ffordringar	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 60 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Summa
<b>Lördag, december 31, 2022</b>					
Kundfordringar	183	1 684	49	2 185	4 101
Förväntad förlustnivå	1 %	8 %	100 %	100 %	-
Redovisat värde brutto – kundfordringar (hyresfordringar)	181	1 544	0	0	1 726

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster hänförliga till hyresfordringar är som följer för räkenskapsåret 2022:

Koncernen	2022
<b>Ingående balans per 1 januari 2022</b>	<b>1 722</b>
Årets förändring av förlustreserven redovisad i resultaträkningen	523
Årets konstaterade hyresförluster	246
Återföring av ej utnyttjat belopp	-246
<b>Per 31 december 2022</b>	<b>2 245</b>

Det förekommer inga hyresfordringar i annan valuta än respektive bolags funktionella valuta.

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	126	144	-	-
Försäkringar	1 116	993	30	26
Serviceavtal	260	707	-	-
Övriga finansiella kostnader	800	267	-	-
Förutbetalda projektkostnader	925	245	150	-
Övriga poster	641	417	641	416
<b>Summa</b>	<b>3 868</b>	<b>2 773</b>	<b>821</b>	<b>442</b>

**Not 14 Koncernens och moderbolagets rapport över kassaflöden**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
<b>Likvida medel</b>				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>				
Kassa och bank	20 531	29 205	780	320
<b>Summa enligt balansräkningen</b>	<b>20 531</b>	<b>29 205</b>	<b>780</b>	<b>320</b>
<b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>	<b>20 531</b>	<b>29 205</b>	<b>780</b>	<b>320</b>
<b>Erhållna och betalda räntor</b>				
Erhållen ränta	28	6	204	302
Betald ränta	-15 629	-9 994	-5 131	-2 749
<b>Summa</b>	<b>-15 601</b>	<b>-9 988</b>	<b>-4 927</b>	<b>-2 447</b>

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Tkr	Belopp vid årets ingång	Kassaflöde	Ej kassaflöde	Belopp vid årets utgång
	<b>Koncernen</b>			
Räntebärande skulder	767 818	29 846	-	797 664
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>767 818</b>	<b>29 846</b>	<b>0</b>	<b>797 664</b>
<b>Moderbolaget</b>				
Räntebärande skulder	-	-	-	-
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Not 15 Eget kapital

### Aktiekapital

Per den 31 december 2022 omfattade aktiekapitalet 100 000 aktier á 10 kr.

### Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital som är tillskjutet av ägarna.

### Balanserat vinstmedel inklusive årets resultat

I balanserade vinstmedel inklusive årets resultat ingår intjänade vinstmedel i moderbolaget och dess dotterbolag.

### Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2022.

### Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 274 732 561 kr överförs i ny räkning.

## Not 16 Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal ute- stående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktie- kapital, kr
16 nov 2016	Starttidpunkt		5 000	5 000	10,00	50 000
27 sept 2017	Nyemission	95 000	100 000	100 000	10,00	1 000 000
31 dec 2022			100 000	100 000	10,00	1 000 000

## Not 17 Finansiella risker och finanspolicyer

Rosengård Fastighets AB är finansierat med eget kapital och skulder där majoriteten av skulderna utgörs av räntebärande skulder. Andelen eget kapital påverkas av vald finansiell risknivå som i sin tur påverkas av långgivarens krav på eget kapital för att erbjuda marknadsmässig finansiering.

### Finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för fem olika slags finansiella risker. Med finansiella risker avses ränterisk, likviditetsrisk, refinansieringsrisk, prisrisk och kreditrisk. Finanspolicyen anger riktlinjer och regler för hur finansverksamheten skall bedrivas samt fastställer ansvarsfördelning och administrativa regler. Avsteg från koncernens finanspolicy kräver styrelsens godkännande. Finansiella transaktioner skall genomföras utifrån en bedömning av koncernens samlade behov av likviditet, finansiering och ränterisk. Koncernen har marknadsmässiga covenantvillkor för sin upplåning. Dessa har varit uppfyllda under verksamhetsåret. Uppföljning av villkoren sker löpande med rapportering till styrelsen inför avlämnandet av bolagets delårsrapporter.

### Kapitalrisk

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter.

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra eller justera den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

På samma sätt som andra företag i branschen bedömer koncernen kapitalet på basis av belåningsgraden. Detta nyckeltal beräknas som räntebärande skulder dividerad med fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Belåningsgrad fastigheter per 31 december 2022 respektive 2021 var som följer:

	2022	2021
Räntebärande skulder till kreditinstitut	797 664	767 818
Marknadsvärde fastigheter	1 916 912	2 086 090
Belåningsgrad fastigheter, %	41,6	36,8

### Refinansieringsrisk

Med refinansieringsrisk avses risken att koncernen inte kan återfinansiera sig i framtiden eller endast till kraftigt ökade kostnader. Koncernen har idag inga skriftliga kreditlöften, utan arbetar kontinuerligt med att ta upp nya lån och omförhandla befintliga lån. Möjligheter till refinansiering har inte påverkats av den konjunktursättning som det oroliga världsläget bedöms medföra, dock förväntas fortsatt ökade räntekostnader. Koncernen har erhållit offerter för refinansiering avseende lån som förfaller kommande år.

### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick koncernens likvida medel till 20 531 (29 205) Tkr.

### Löptidsanalys finansiella skulder

Kassaflödet per år avseende finansiella skulder vid antagande om nuvarande storlek på koncernen. Kassaflödet avser räntekostnader, amortering, leverantörsskulder och reglering av övriga finansiella skulder.

	0–3 mån	4–12 mån	2–3 år	4–5 år	>6 år
<b>Koncernen 2022-12-31</b>					
Förfallostruktur lån	133 535	427 569	23 279	213 281	0
Räntekostnader lån	7 705	15 369	17 430	4 221	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Räntekostnader närstående	0	0	0	0	0
Övriga skulder	10 875	1 421	3 855	0	0
Leverantörsskulder	6 343	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>158 458</b>	<b>444 359</b>	<b>44 564</b>	<b>217 502</b>	<b>0</b>
<b>Moderbolaget 2022-12-31</b>					
Förfallostruktur lån	0	0	0	0	0
Räntekostnader lån	0	0	0	0	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Räntekostnader närstående	0	0	0	0	0
Övriga skulder	2 665	1 421	15	0	0
Leverantörsskulder	566	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>3 231</b>	<b>1 421</b>	<b>15</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
<b>Koncernen 2022-12-31</b>					
Kundfordringar	1 726	0	0	1 726	1 726
Övriga fordringar	1 110	0	0	1 110	1 110
Likvida medel	20 531	0	0	20 531	20 531
<b>Summa fordringar</b>	<b>23 367</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23 367</b>	<b>23 367</b>
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	236 560	236 560	236 560
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	561 184	561 184	561 184
Övriga skulder	0	0	16 151	16 151	16 151
Leverantörsskulder	0	0	6 343	6 343	6 343
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>820 238</b>	<b>820 238</b>	<b>820 238</b>
<b>Koncernen 2021-12-31</b>					
Kundfordringar	1 407	0	0	1 407	1 407
Övriga fordringar	67	0	0	67	67
Likvida medel	29 205	0	0	29 205	29 205
<b>Summa fordringar</b>	<b>30 679</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 679</b>	<b>30 679</b>
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	578 764	578 764	578 764
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	189 054	189 054	189 054
Övriga skulder	0	0	10 378	10 378	10 378
Leverantörsskulder	0	0	5 923	5 923	5 923
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>784 119</b>	<b>784 119</b>	<b>784 119</b>

Fordringar och skulder har kort löptid och räntebärande lån har rörliga räntor, varför verkligt värde motsvarar bokfört värde.

#### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader.

Koncernens ränteeponering hanteras av moderbolagets finansfunktion, som ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mätillfälle överstiga 1,5 gånger avseende finansiering från kreditinstitut.

Vid årets slut saknas risksäkringsinstrument i koncernen. Detta avsteg från finanspolicyn är godkänt av styrelsen.

#### Valutarisk

Koncernen saknar exponering i utländsk valuta, varför någon valutarisk ej föreligger.

#### Prisrisk

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, nivån på marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga.

#### Kreditrisk

##### Kundfordringar

Risken att koncernens kunder inte uppfyller sina åtaganden, det vill säga att betalning ej erhålls för kundfordringar, utgör en kundkreditrisk. Koncernens kunder kreditkontrolleras varvid information om kundernas finansiella ställning inhämtas från olika kreditupplysningsföretag.

En beräkning av kreditrisken görs i samband med nyuthyrning och lokalanpassning för befintlig kund. I kreditpolicyn anges beslutsnivåer för olika kreditrisker, hur värdering av krediter och osäkra fordringar skall hanteras. Bankgaranti, depositioner av förtida hyror eller annan säkerhet krävs för kunder med låg kreditvärdighet eller otillräcklig kredithistorik. I syfte att följa kundernas kreditvärdighetsutveckling sker en löpande kreditbevakning.

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
<b>Moderbolaget 2022-12-31</b>				
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0	0
Övriga fordringar	0	0	0	0
Likvida medel	780	0	780	780
<b>Summa fordringar</b>	<b>780</b>	<b>0</b>	<b>780</b>	<b>780</b>
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Skulder till koncernföretag	0	161 340	161 340	161 340
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	4 101	4 101	4 101
Leverantörsskulder	0	566	566	566
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>166 007</b>	<b>166 007</b>	<b>166 007</b>
<b>Moderbolaget 2021-12-31</b>				
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0	0
Övriga fordringar	12	0	12	12
Likvida medel	320	0	320	320
<b>Summa fordringar</b>	<b>332</b>	<b>0</b>	<b>332</b>	<b>332</b>
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder	0	161 340	161 340	161 340
Övriga kortfristiga skulder	0	2 554	2 554	2 554
Leverantörsskulder	0	472	472	472
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>164 366</b>	<b>164 366</b>	<b>164 366</b>

#### Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 797 664 Tkr (767 818). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 20 531 Tkr (29 205) uppgick till 777 133 Tkr (738 613).

Avtalen kan delas upp i två kategorier:

- Lån mot ställande av säkerhet i form av reversfordringar på dotterbolag med däri pantförskrivna pantbrev. Säkerheten har kompletterats med pant i dotterbolagens aktier/andelar.
- Lån mot ställande av pantbrev i fastighet.

I vissa fall kompletteras säkerheten med garantier för räntetäckningsgrad, soliditet och belåningsgrad. Koncernen uppfyller alla garantier vid årsskiftet. Kreditavtalen innehåller sedvanliga uppsägningsvillkor.

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på lån mot kreditinstitut uppgick per den 31 december till 1,4 år (1,4). Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 4,0 procent (1,3). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 100 procent (100). I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 0 Tkr (0).

Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 8 087 Tkr (7 785). Det går inte att utesluta att en generell ökning eller minskning av marknadsräntor även kan påverka avkastningskravet som används vid värdering av koncernens fastigheter, se förvaltningsberättelsen för hur värdet på koncernens fastigheter påverkas vid en ändring av avkastningskravet.



**Not 18** Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	1 894	673	-	-
Personalkostnader	2 165	1 149	2 150	1 141
Förskottsbetalda hyror	12 248	11 528	-	-
Fastighetskostnader	7 824	7 223	-	-
Administrationskostnader	493	232	493	232
<b>Summa</b>	<b>24 624</b>	<b>20 805</b>	<b>2 643</b>	<b>1 373</b>

**Not 19** Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<b>För egna skulder</b>				
<i>Avseende Skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	798 596	772 095	-	-
Aktier i koncernbolag	666 316	835 369	459 225	459 225
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 464 912</b>	<b>1 607 464</b>	<b>459 225</b>	<b>459 225</b>

**Not 20** Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ansvarsförbindelser (Garantibelopp Fastigo)	259	226	259	226
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>259</b>	<b>226</b>	<b>259</b>	<b>226</b>

**Not 21** Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-241	-9 085
Erhållna koncernbidrag	6 974	8 436
<b>Summa</b>	<b>6 733</b>	<b>-649</b>

**Not 22** Andelar i dotterföretag

Moderbolaget	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde
				2022-12-31
Culture Casbah Västra Fastighets AB, 559085-4492	100	100	50 000	380 896
Culture Casbah Östra Fastighets AB, 559118-7595	100	100	50 000	78 329
Rosengård Fastighets Projekt AB, 559183-9005	100	100	50 000	1 011
Culture Casbah AB, 559183-9013	100	100	50 000	50
<b>Summa</b>				<b>460 286</b>

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	460 886	459 886
Aktieägartillskott	-	1 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	460 886	460 886
<b>Ingående uppskrivningar/nedskrivningar</b>	-600	-
Årets förändringar		
-Nedskrivningar	-	-600
Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar	-600	-600
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>460 286</b>	<b>460 286</b>

**Not 23** Närstående**Närståenderelationer***Koncernen*

Koncernen ägs till en fjärdedel vardera av Balder Storstad AB, Heimstaden Bostad Invest AB, MKB Fastighets AB, samt Victoriahem Holding Rosengård AB.

*Moderbolaget*

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 22, Andelar i dotterföretag.

**Sammanställning över närståendetransaktioner***Koncernen*

Koncernen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Fastighets AB Balder för 5 295 Tkr (5 338), samt av MKB Fastighets AB för 1 872 Tkr (1 531). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

*Moderbolaget*

Moderbolaget har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Fastighets AB Balder för 5 295 Tkr (5 338), samt av MKB Fastighets AB för 763 Tkr (763). Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 19 866 Tkr (17 142). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

**Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning**

Företagets styrelseledamöter och ordförande har ej erhållit något styrelsearvode.

**Not 24** Viktiga uppskattningar och bedömningar

Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, valet och upplysningarna avseende koncernens viktiga redovisningsprinciper och uppskattningar samt tillämpningen av dessa.

**Förvaltningsfastigheter**

För viktiga antaganden och bedömningar i samband med värdering av förvaltningsfastigheter se not 6, Förvaltningsfastigheter. Koncernen redovisar sina fastigheter enligt verkligt värde metod vilket innebär att värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Resultatet kan därför påverkas väsentligt. De bedömningar som görs i samband med värderingen är antaganden om framtida intäkter och kostnader, samt vilka investeringar som kommer att krävas. Vid värderingen diskonteras dessa kassaflöden tillbaka till värderingstidpunkten med en diskonteringsränta. Valet av diskonteringsränta är även denna en väsentlig bedömning som görs av koncernen. Extern värdering har gjorts i samband med bokslutet. Se förvaltningsberättelse för känslighetsanalys avseende förändringar i fastigheternas värde.

**Klassificering av förvärv**

Redovisningsstandarden IFRS 3s regel om klassificering av förvärv som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv utgår från att en individuell bedömning måste göras av varje enskild transaktion. Från 1 januari 2020 tillämpas ändringen i IFRS 3 vilken bland annat innebär att ett frivilligt koncentrationstest kan tillämpas för att förenkla bedömningen av om transaktionen inte är en verksamhet/rörelse. Se även not 1, Tillämpade redovisningsprinciper, under rubriken Konsolideringsprinciper.

**Not 25** Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, m.m

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Avskrivningar	-	-	307	277
<b>Summa justeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>307</b>	<b>277</b>

**Not 26** Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det pågående kriget i Ukraina i kombination med fortsatta effekter av pandemin innebär risk för ökade priser på material till fastighetsutvecklingsprojekt. Högre priser eller brist på material kan innebära ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheter. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar

# Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2023-05-02 för fastställelse.

Malmö 2023-03-14

Gunnar Östenson Erik Selin

Patrik Hall Per Ekelund

Petra Sörling, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-15

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Rosengård Fastighets AB, org.nr 559085-4708

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rosengård Fastighets AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32-62 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt 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 1-31. 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 och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar)

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Rosengård Fastighets AB för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget
- 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 revisionsred 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar)

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg  
Auktoriserad revisor

## Styrelse



**Gunnar Östenson**  
Transaktionsansvarig,  
MKB Fastighets AB



**Erik Selin**  
Vd, Fastighets AB Balder



**Patrik Hall**  
Ägarrepresentant,  
Heimstaden AB



**Per Ekelund**  
Vd, Victoriahem AB

**Marie Thelander Dellhag**  
Suppleant,  
Vd, MKB Fastighets AB

**Tom Rasmussen**  
Suppleant,  
Senior Investment  
Manager, Heimstaden AB

**Tobias Falk**  
Suppleant,  
CFO, Victoriahem AB

## Ledningsgrupp



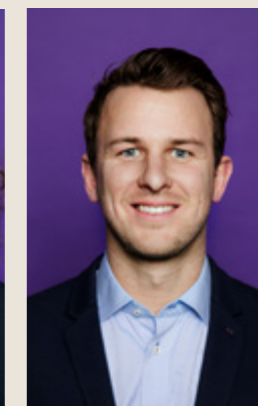
**Petra Sörling**  
Vd,  
Rosengård fastigheter



**Jenny Tebäck**  
Marknads- och  
kommunikationschef,  
Rosengård fastigheter



**Karin Antonsson**  
CFO,  
Rosengård fastigheter



**Jens Ringö**  
Fastighetschef,  
Rosengård fastigheter



Tack alla för 2022!





**Rosengård Fastighets AB**

Box 8076, 200 41 Malmö

Besök: Kopparbergsgatan 2c, våning 2

Växel: 040-685 43 50

E-post: [info@rosengardfastighet.se](mailto:info@rosengardfastighet.se)

Webb: [rosengardfastigheter.se](http://rosengardfastigheter.se)

