



Vi är Rosengårds eget fastighets- bolag

Innehåll

| | |
|---------------------------------|----|
| Året i siffror | 4 |
| Vd-ord | 6 |
| Ägarstruktur | 8 |
| Vision & affärsplan | 10 |
| Kvarteren/Malmö in the making | 12 |
| Våra hyresgäster | 16 |
| Culture Casbah | 18 |
| Medarbetare | 22 |
| Hållbarhet | 24 |
| Årsredovisning 2023 | |
| Förvaltningsberättelse | 36 |
| Finansiella rapporter | 39 |
| Noter för finansiella rapporter | 48 |
| Underskrifter | 66 |
| Revisionsberättelse | 67 |
| Styrelse och ledningsgrupp | 69 |

Produktion: yellon.se

Bild: Miriam Preis

Övriga bilder: Stefan Ohlsson LeNord: sid 9, 34-35. Kjellander Sjöberg: sid 11, 13, 18-20.

Rosengård fastigheter: 12, 14, 28. AktivBo: sid 16. Yellon: sid 27.

Malmö mot diskriminering/Filip Jedraszak: sid 29.

Balder, Heimstaden, MKB/Johan Persson och Victoriahem, sid 69.

Rosengård fastigheter i siffror 2023

35,7% av våra boende är under 20 år.

Jämförelse med Malmö: 23,2%.

*Per 2022-12-31 enl SCB

35,7%*

162

Under 2023 har Boplatz Syd förmedlat 162 av våra lägenheter

2 msek

2023 investerade Rosengård fastigheter 2,091 miljoner kronor i bosociala aktiviteter

Vårt gäng

33 19

anställda

språk:

albanska
amhariska
arabiska
bosniska
danska
engelska
franska
italienska
kroatiska
kurdiska
litauiska
persiska
polska
ryska
serbiska
somaliska
spanska
svenska
urdu

16

kvinnor

17

män

16

sommarjobbare

17

praktikanter



45

Rosengårdsbor har fått rådgivning genom NyföretagarCentrum Öresund



18

hyresgäster lärde sig cykla genom Cykelskolan

132 hyresgäster har lärt sig cykla tillsammans med oss och Cykelfrämjandet sedan start av samarbetet 2019

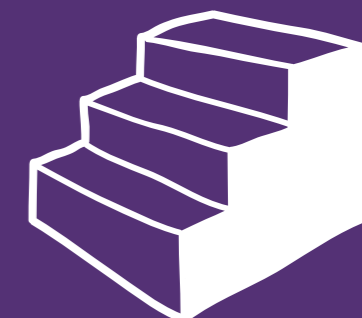


1455

Den genomsnittliga kötiden var 1455 dagar (cirka 4 år)

1681

Fastighetsbeståndet består av kvarteret Törnrosen och delar av Örtagården och omfattar i nuläget 1681 lägenheter där 4854 personer bor i 126 trappuppgångar



Vd har ordet

Uppåt och framåt för Rosengård fastigheter

Vi var många som var minst sagt avvaktande inför 2023. Riskanalyserna växte medan förhoppningarna blev mindre, och runtomkring oss tvingades bolag efter bolag skära ner. På Rosengård fastigheter kan vi konstatera att det gick över förväntan. Vi är inte bara tillbaka där vi var före pandemin, utan vi har tagit oss ännu längre framåt.

Ett exempel är att den upplevda tryggheten på Rosengård ökat markant. På den tidigare så otrygga butikstomten på Bennets väg är den upplevda personliga tryggheten på kvällar och nätter nu 87,5% – vilket är högre betyg än snittet i hela Sverige (2023). Gällande skötsel och städ såg vi däremot ett missnöje i Nöjd-kund index. Det var något vi tog på största allvar och som föranledde beslutet att göra en omstrukturering. Vi avslutade samarbetena med de externa aktörerna och anställde i stället åtta nya medarbetare. Vi är övertygade om att deras närvaro kommer höja kvaliteten på skötsel och städ och föra oss ännu närmare våra hyresgäster. Samtidigt som det nya fina miljöhuset på Örtagården blev klart och gör det enklare för hyresgästerna att själva bidra till ett renare Rosengård.

2023 var även en milstolpe för Culture Casbah. Det var året då vi låste in oss tillsammans med arkitekterna och representanter för Malmö stad, och inte nöjde oss förrän vi kunde presentera en väl förankrad och gemensam detaljplaneansökan. I december fick vi ett positivt detaljplanebesked så nu ser vi med spänning fram emot fortsättningen. Det är verkligen glädjande att se att Rosengård är en prioritering för staden.

Trots en omvärld i snabb förändring stod vi fast vid vår plan och fortsatte att erbjuda bostäder av god kvalitet, men under 2023 fokuserar vi främst på det som är mest nödvändigt när vi exempelvis gör lägenhetsrenoveringar. Allt för att också behålla variation i såväl utbud som hyresnivå. 2023 investerade Rosengård fastigheter 60 miljoner i befintliga fastigheter. En minskning med 30 procent från 2022.

Vidare fortsatte vi att ta in praktikanter och sommarjobbare. Skolan är visserligen grunden för att skapa ett område där barn och unga trivs och utvecklas, och föräldrar vill bo där deras barn ges tillgång till kunskap och kan nå sina drömmar – men det måste också finnas sysselsätt-

ning och en meningsfull fritid. Nyckeln till detta är att vi alla tar vårt ansvar tillsammans. Ett utmärkt exempel på samverkan är årets stora stadsutvecklingsevent Malmö in the Making som ägde rum i september och som med medborgardialog, think thanks och guidade turer bidrog till att sätta Rosengård på kartan. Sist men inte minst slog Nyföretagar-Centrum rekord i antal rådgivningar i vår sociala hub, och vi hoppas förstas få se några av entreprenörerna som företagshyresgäster i Culture Casbah framöver.

Sammantaget var 2023 ett år med viktiga hållbara värden. Samtliga exempel ovan är resultaten av en långsiktig strategi och en stark vilja att skapa ett Rosengård som alla i Malmö kan vara stolta över. Nu blickar vi framåt med ödmjukhet och med övertygelsen om att vårt arbete på Rosengård har stor betydelse – för hela Malmö.

Stort tack!



Petra Sörling, vd

”Ett långsiktigt arbete och en stark vilja gav ett 2023 över förväntningarna.”

Daglig dialog och nytänkande gjorde 2023 framgångsrikt

Under 2023 jobbade vi vidare med kundnöjdhet och trygghet. Den dagliga dialogen med hyresgästerna utgör både en stabil grund och fungerar som en källa till ständig förbättring. Vårt fokus har som alltid varit våra hyresgäster, och att de ska känna sig stolta över Rosengård.



”På kort tid har vi blivit en viktig aktör för **Rosengårds utveckling.**”

Marie Thelander Dellhag,
vd MKB Fastighets AB

Per Ekelund,
vd Victoriahem AB

Hur skulle du sammanfatta 2023?

2023 var ett utmanande år för många bolag. Det jag är mest nöjd med är att vi anpassade oss så snabbt efter de nya förutsättningar som året gav, både vad gäller förvaltning och på det finansiella området.

Vad ser du fram emot?

Att Culture Casbah kommer att realiseras och att bolaget får fortsätta att utveckla Rosengård och bidra till integrationen.

Patrik Hall,
senior advisor Heimstaden AB

Vad vill du lyfta fram från 2023?

En av nycklarna till ökad kundnöjdhet är den dagliga dialogen med hyresgästerna. Det är en del av vår långsiktiga strategi som vi har jobbat vidare med under 2023. Alla bolag vill ha nöjda kunder men för oss på Rosengård fastigheter är det kanske lite extra viktigt; den produkt vi erbjuder är ofta grunden i de boendes sociala tillvaro. Det innebär att vi ska leverera mycket mer än bara en bostad. Om våra hyresgäster är nöjda kommer de att tala gott om oss och området, och de kommer vilja bo kvar – eller flytta inom beståndet. Resultatet är ökad trivsel, stabilitet och trygghet, och ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över. Sett till den strategin gjorde vi ett enastående arbete 2023.

Erik Selin,
vd Fastighets AB Balder

Vad är du mest nöjd med 2023?

Att bolaget trots återhållsamma och utmanande tider levererar resultat med kvalitet. Vi är nytänkande och vågar pröva nytt. Ett bra exempel på det är att vi valde att ta hem förvaltningen och driva den helt i egen regi. Den processen visade också att vi är en attraktiv arbetsgivare som fortsätter göra stor skillnad lokalt.

Marie Thelander Dellhag,
vd MKB Fastighets AB

Hur skulle du beskriva 2023?

Trots de ekonomiska utmaningar som året innebar för såväl bolag som hushåll har vi levererat på uppdraget och tydligt visat att det är den dagliga förvaltningen som lägger grunden för långsiktig förändring. Rosengård Fastighets AB har på kort tid blivit en viktig aktör för Rosengårds utveckling.

Vad ser du fram emot?

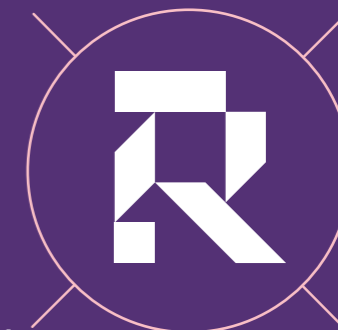
Stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah har tagit viktiga och avgörande kliv framåt under året och jag ser självklart fram emot fortsättningen.

Rosengård Fastighets AB ägs till lika delar av Heimstaden AB, Fastighets AB Balder, Victoriahem AB och MKB Fastighets AB.

Heimstaden



BALDER



Visionen:

Ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över

Rosengård är en central stadsdel i Malmö, men det är inte en stadsdel som alla andra. Vår vision är Ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över – och den visionen enar oss, både i det dagliga arbetet och på lång sikt.

Vi har skraddarsytt strategierna efter utmaningarna, och skapar sätt att jobba med stadsutveckling som passar och behövs just här. På så sätt är vår affärsplan också en del av vardagen på Rosengård. Allt hänger ihop. Under respektive strategi finns några exempel på detta.

Våra värderingar

Stolta Vi ska känna oss stolta över att vi gör skillnad som medarbetare.

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

Nära Vi finns nära våra boende.

Mission och affärsidé

Vi finns till för våra hyresgäster, för Rosengård och Malmö. I den ordningen. Vi vill driva en stadsutveckling som alla har nytta av. Tillsammans förnyas vi Rosengård så att fler kan och vill bo, jobba och vara här.

Strategi 1: Vi ska utveckla befintligt fastighetsbestånd på Rosengård.

Malmös finaste miljöhus

Efter att miljöhuset vid Örtagårdstorget brändes ner 2022 har Rosengårdsborna fått vänta tålmodigt. De har haft tillgång till containrar på platsen men det har verkligen saknats ett modernt och robust miljöhus som inbjuder de boende till att

hålla rent och snyggt. 2023 fick våra hyresgäster ett nytt miljöhus – Malmös finaste. Vi tror att goda förutsättningar gör det enklare att skapa ett rent Rosengård tillsammans.



Strategi 2: Vi ska växa genom förtättningsprojekt inom vårt bestånd på Rosengård.

Strategi 3: Vi ska skapa och förädla värden genom en proaktiv långsiktig förvaltning med ett bosocialt fokus.

Strategi 4: Vi ska ha ett lokalt samhällsengagemang i syfte att medverka till och stödja utvecklingen på Rosengård genom samverkan.

Tätare, livligare, bättre

Vi på Rosengård fastigheter är övertygade om att den bästa staden utvecklas tillsammans med de som bor och jobbar här. Tillsammans skapar vi det Rosengård vi vill ha, det som sprudlar av liv och som präglas av möten och nya perspektiv.

En del i det arbetet är det omtalade stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah. Det kommer att skapa ännu fler möjligheter på Rosengård och samtidigt bidra till att binda samman vårt bestånd med övriga Malmö. Med stor lyhördhet har vi testat idéer i liten skala, med food-trucks, events och samverkansprojekt, och nu börjar vi närma oss uppstart av detaljplanarbetet.

Tillsammans ska vi göra Rosengård till en ännu mer levande och vibrerande mötesplats och få ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över. Läs mer om Culture Casbah på sid 18.

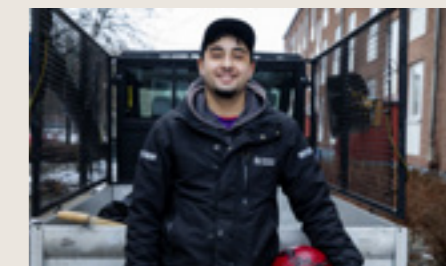


Ökad trygghet ger starkare relationer

Under 2023 valde vi att satsa på värden som får stor betydelse för både boende på Rosengård, för utemiljön och för framtiden. Istället för att, som tidigare, lägga skötsel och städ på en extern aktör anställde vi åtta nya medarbetare. Dessa kommer att ytterligare öka de boendes upplevelse av trygghet, stärka relationen till våra hyresgäster på lång sikt och ge oss ännu bättre möjligheter när det gäller service och förvaltning. Möt några av dem på sid 22.

Personal med våra kläder synliggör Rosengård fastigheter och skapar dessutom kontinuitet och stabilitet ute bland

våra hyresgäster. Trots tuffa tider har vi fortsatt ta emot sommarjobbare och praktikanter. En av de som började sommarjobba hos oss som nu praktiserar här är Wissam, läs mer om honom på sid 30.



Social Art Project – större blir det inte

Social Art Project 2023 var ett internationellt utbyte inom muralmålning och utveckling av sociala metoder. Ungdomar från Rosengård deltog tillsammans med ungdomar från Chile.

Under början av året skapades två jätteverk i La Calera, Chile, och i maj jobbade samma team med att ta fram målningarna på två väggar på Rosengård. Muralmålningarnas färdigställande avslutades med en stor invigningsfest.

Samverkansprojektet drevs av Street-corner, Procultura Fundación, Kulturrådet, Rosengård fastigheter, Brf Ida och kulturföreningen Råvan. Det har tagits emot väldigt positivt av de boende och väckt nyfikenhet runtom i Malmö. På sid 33 kan du läsa om några som medverkade i projektet.



Att bygga staden hel

Vi finns till för hyresgästerna, för Rosengårdsborna och för Malmöborna. Det är vårt perspektiv och det är härifrån vi verkar för att bygga staden hel. Att hela sin stad har aldrig varit mer aktuellt och en-träget arbete och strategisk samverkan är A och O.

Rosengård utvalt när Köpenhamn är arkitekturhuvudstad

Ett spännande projekt som gav folk en anledning att komma till Rosengård var

Malmö in Making. Projektet var en del av Köpenhamns program som Internationell arkitekturhuvudstad 2023 och som officiell samarbetspartner satsade Malmö stad på att utforska vad stadens rum, arkitektur och kultur betyder för Malmöborna.

Syftet var att ta reda på hur vi tillsammans kan forma stadens utveckling och under Malmö in the Making arrangerade vi en rad aktiviteter tillsammans med Kjellander Sjöberg. Här deltog bland annat arkitekter och fastighetsbolag,

aktörer från Malmö stad, tankesmedjor och representanter för lokala organisationer och en rad deltagare från näringslivet – och inte minst boende på området. Malmö in the Making fick nya människor att både komma till Rosengård och att föra viktiga samtal.

Rosengård in the making – guidad tur

”Med ett budskap om att Rosengård är fantastiskt och spännande lockade vi såväl långväga stadsarkitekter som glada turister att höra mer om Culture Casbah.”

Hans Willehader
Senior arkitekt MAA/SAR
Kjellander Sjöberg

Det finns mycket att uppleva på Rosengård, och med berättelsen om vad Culture Casbah kommer innebära för stadsdelen blir upplevelsen ännu bättre. Tillsammans med Kjellander Sjöberg planerade vi in två guide turer – som visade sig vara så populära att vi utökade till fem. Sammanlagt lockades över 200 deltagare.



Shop Talks för en bättre stad

Vid tre tillfällen samlades flera aktörer inom stadsplanering och utveckling för informella samtal om hur vi bygger staden bättre, sk Shop talks*. De reflekterande samtalen syftade till att bygga kunskap, inspirera, skapa dialog och utbyta erfarenheter. Vi utgick från tre olika teman:

Stadsutveckling med barn och ungdomar

Barn är experter på sin närmiljö och kan delta i dialog, utformning och förvaltning av sin livsmiljö. Hur kan vi skapa processer för att involvera och lyssna på fler röster i stadsbyggnadsprocessen? Hur kan barn och ungdomars delaktighet resultera i konkret förändring? Deras perspektiv är av stor vikt och något vi kommer att utveckla i arbetet med Culture Casbah.

Ägandeskap av stadsrummet

Vem bestämmer vad får man göra i stadsrummet och vad kan vi göra för att få ett mer tillåtande levande stadsrum som är öppet för initiativ, där fler känner sig hemma? Hur kan vi skapa konstruktiva processer som tillåter mer levande stadsrum?

Vad tillför vi den redan byggda miljön?

Ställer vi samma krav på livskvalitet, hållbarhet, utformning och allas möjligheter i hela staden? Om inte – hur identifierar vi de boendes behov och lägger till nya kvaliteter utan att ta bort det som är bra?

* Shop talk är ett samtalsformat framtaget av Kjellander Sjöberg.

Rosengårdspaviljongen

Under Malmö in the making aktiverade vi Bennets väg 13 genom att bygga en paviljong på platsen för vårt kommande bostadshus. Den upplysta paviljongen fungerade för lek, samtalsforum och som mötesplats. Paviljongen blev mycket uppskattad bland de boende och besökare på Törnrosen. Kjellander Sjöberg initierade och agerade projektledare, PEAB-skolans gymnasieelever byggde och Södra sponsrade med material.



Think Tank – fördjupande samtal om Rosengård

Som avslutning arrangerade vi ett större evenemang, en Think Tank. Med fokus på Rosengård bjöd vi in till ett öppet samtal om möjligheter till lokala initiativ, ökad gemenskap, lärande, kultur och entreprenörskap. Hur skapar vi en stadsdel för alla?



Tack till alla som deltog och bidrog med värdefulla idéer.

Andra arrangemang

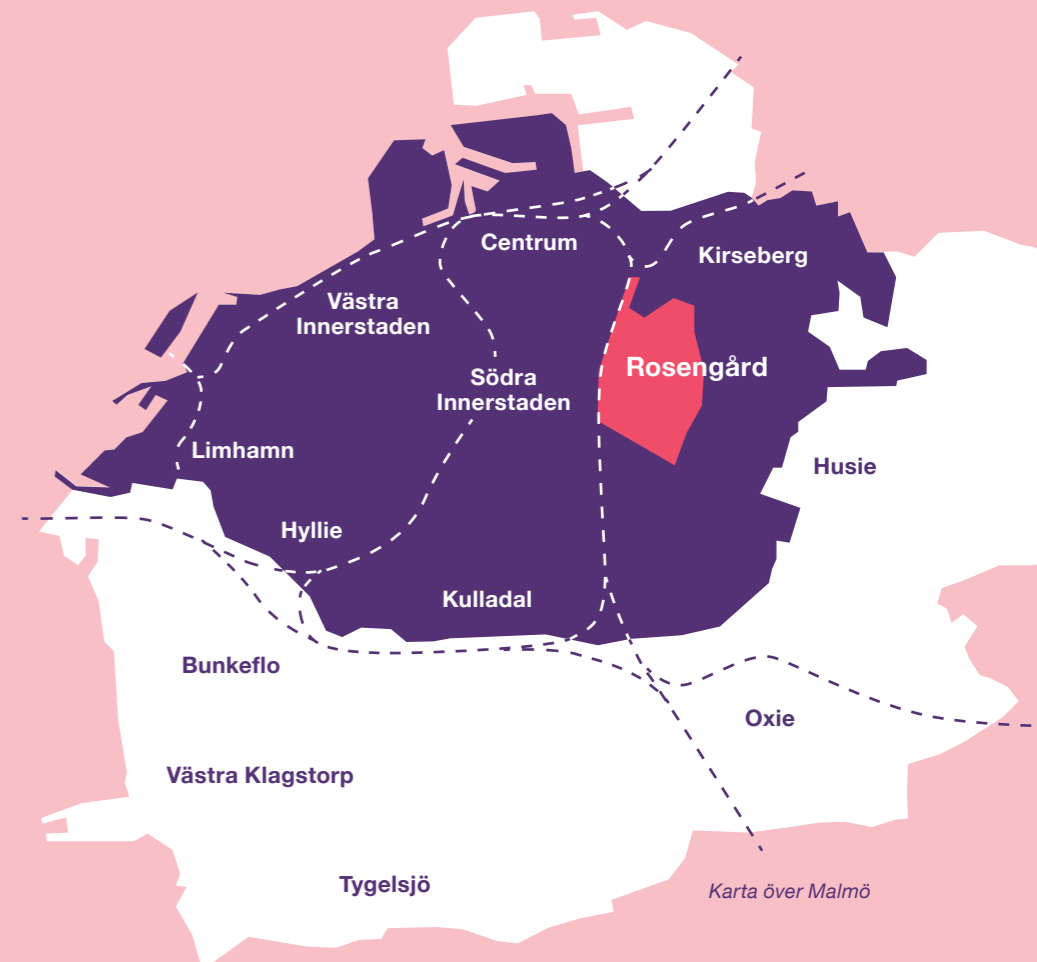


Rosengårdsfestivalen och Jul på Rosengård är två viktiga exempel som visar på hur samverkan, långsiktigt utvecklingsarbete och traditioner kan påverka trivseln i en stadsdel.

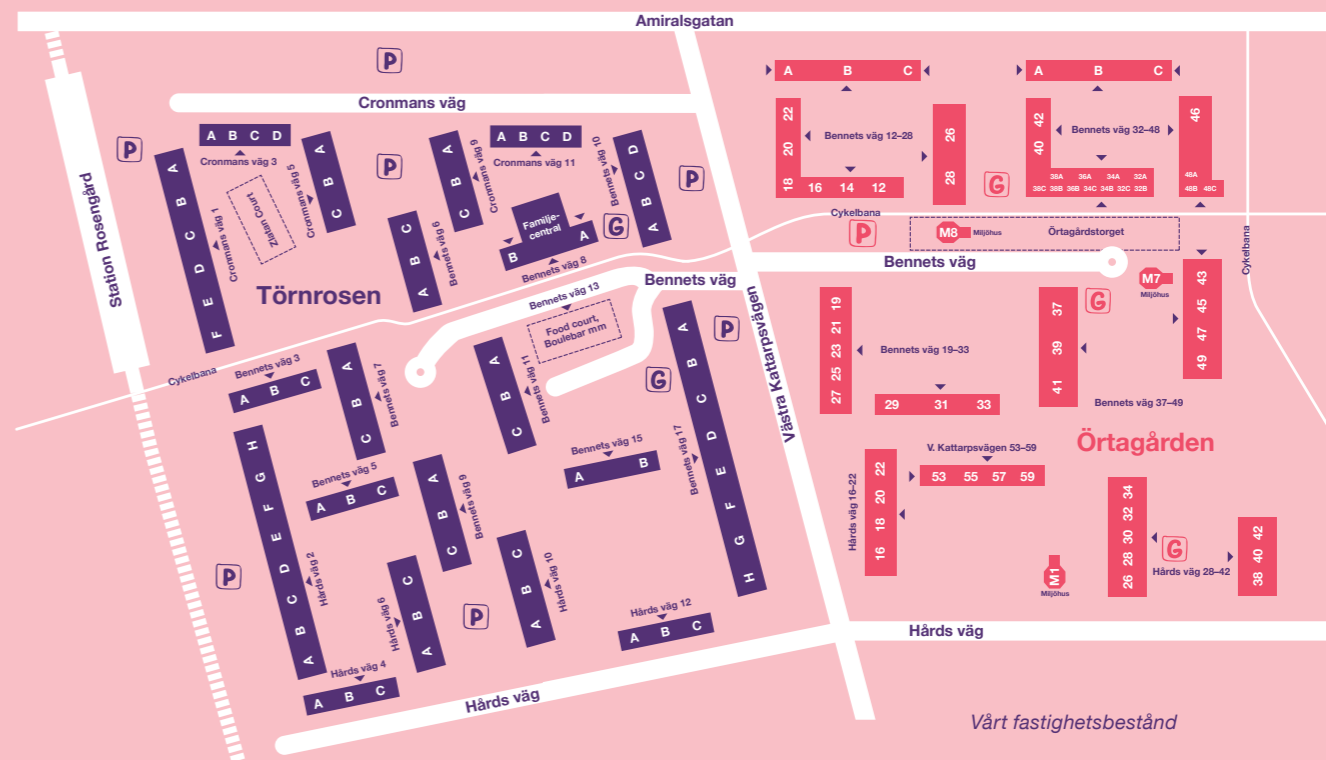
Genom att samla lokala föreningar, företag och fastighetsägare visar vi boende och resten av Malmö att vi står enade och älskar vår stadsdel, vilket är en viktig del i vårt arbete för att nå vår vision; Ett Rosengård som alla malmöbor känner sig stolta över.

Historia

På den plats som stadsdelen Rosengård befinner sig låg en gång ett stort lantbruk med många anställda – Rosengård. Den sista privata ägaren av egendomen hette Peter Kockum och år 1959 såldes större delen av marken till Malmö stad. Det blev starten på en ny era och det dröjde inte många år förrän byggandet påbörjades av bostäder på de forna åkrarna. Tre tongivande byggherrar – MKB, HSB och BGB – fick möjlighet att uppföra de moderna bostadsfastigheterna på området. Första spadtaget togs 1962 vilket var startskottet för Törnrosens samtliga fastigheter som sedan stod färdiga 1965. Och efter det påbörjades byggandet av Örtagården.



Karta över Malmö



Vårt fastighetsbestånd

Tryggare för våra hyresgäster

Sedan Rosengård fastigheter bildades har tryggheten ökat i hela området. På Bennets väg 13 där vi rev en byggnad – och där detaljplanearbetet för Culture Casbah är igång – har den upplevda tryggheten bland de boende på kvällar och helger ökat med hela 20 %. Upplevelsen av säkerhet mot inbrott i lägenheter har ökat med nästan 5 %.



medarbetare för att sköta lokalvård och utemiljö, något som hittills skötts av en extern entreprenör. På så vis säkerställer vi en hög kvalitet samtidigt som vi stärker känslan av trygghet för våra hyresgäster. Jenny Tebäck är Marknads- och kommunikationschef på Rosengård fastigheter.

– Vi tror att egen personal med våra kläder synliggör Rosengård fastigheter och skapar trygghet, kontinuitet och stabilitet ute bland våra hyresgäster.

Tydlig information som inkluderar

En viktig byggsten i att ständigt förbättra vår service är kommunikationen. Vi har ett stort antal språk på Rosengård och

kan inte välja ut viss kommunikation på några utvalda språk utan att exkludera ett stort antal hyresgäster – eller att peka ut några beroende på om budskapet är positivt eller negativt. Dessutom är det ibland barnen på Rosengård som kan språket bäst i familjen. Sedan starten har vi därför jobbat medvetet med att vara tydliga och kommunicera så att även barn kan förstå informationen.

– För att inkludera alla kommunicerar vi enbart på svenska i skrift, men också med bilder och ikoner. En bild på exempelvis en basketboll, en råtta eller en soppåse går att förstå för alla, det är ett universellt språk, säger Jenny Tebäck.

Året inleddes festligt med att vi vann Kundkristallen för Största lyft serviceindex vid AktivBo:s årliga prisutdelning. Vårt serviceindex ökade med hela 4,9 % på ett år. Det var andra gången på tre år som vi tog hem vinsten i den här kategorin och det är med stor ödmjukhet som vi ständigt arbetar för att förbättra vår kundnöjdhet. En glädjande del i NKI är att 4 av 5, (81,5%), upplever bra kontakt med grannarna. Här ligger vi strax över medel i jämförelse med andra liknande områden i Sverige, men så är Rosengård också en stadsdel där man ses på gårdarna, umgås mycket utomhus och hälsar på varandra.

Egen städpersonal ska höja kvaliteten

Något som står högt på agendan för våra hyresgäster är städning och skötsel av utemiljön. Här har vi vidtagit en rad åtgärder för öka kundnöjdheten. Den största förändringen är att vi anställt åtta nya



Jens Ringö, Karin Antonsson, Petra Sörling och Abdulkareem Zaghmout, glada mottagare av Kundkristallen 2023.



Delar av gänget som sköter fastighetsdriften på Rosengård fastigheter.

”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 sådan nära relation till våra hyresgäster.”

Sofia Wittmann, bosocial samordnare



Culture Casbah.

Nu börjar det.

Den 14 december bestämde stadsbyggnadsnämnden i Malmö att stadsbyggnadskontoret får uppdraget att ta fram en detaljplan för ett bostadshus på Bennets väg. Det betyder att den efterlängtade förvandlingen av Rosengård kan dra igång på riktigt – och att det för första gången på sextio år kommer att byggas nytt på området.

Culture Casbah en del av staden

I Malmö stads vision Att bygga staden hel ingår en rad prioriterade stadsutvecklingsprojekt, varav östra Malmö är ett. Det långsiktiga planprogrammet som

stadsbyggnadskontoret har tagit fram för Törnrosen och en del av Örtagården syftar till att öka möjligheterna för en långsiktigt hållbar stadsutveckling i området. Och det är mycket som händer

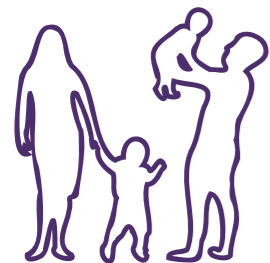
samtidigt. Culture Casbah utvecklas av oss, och parallellt jobbar Malmö stad med fastigheten Generatoren längs med Amiralsgatan. Tillsammans växer vi Rosengård!

”Vi har alla längtat efter att ta det här steget för att skapa ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över. Huset ska andas Malmö.”

*Petra Sörling, vd
Rosengård fastigheter*

Stadsdelsutvecklingsprojektet Culture Casbah innebär att vårt grönskande och levande Rosengård blir ännu mer urbant och vibrerande. Vi kommer att få se en förtätning med bostäder, butiker, mötesplatser, caféer, handel, arbetsplatser, kultur, idrott och lek. Stadsdelen kommer dessutom att kopplas samman tydligare med resten av Malmö. Illustrationen av Kjellander Sjöberg visar vyn från Västra Kattarpsvägen.





”Det vi skapar ska stå kvar för en överskådlig tid. Då är förankring viktigt. Snabbhet är inte en parameter när man bygger stad.”

Petra Sörling, vd
Rosengård fastigheter

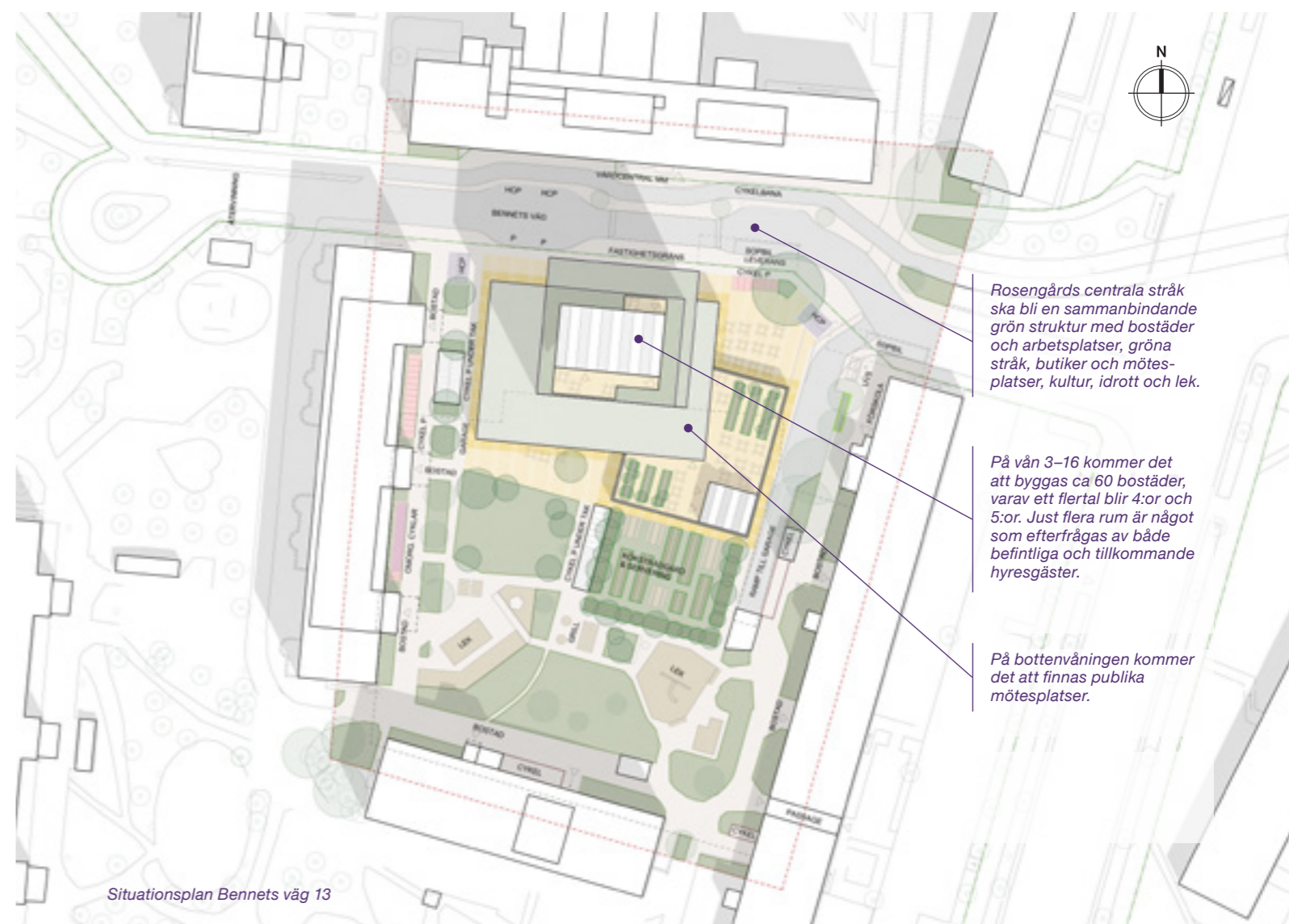
Det har hänt mycket på Bennets väg sedan vi bildades 2017. På den plats som innan uppfattades som otrygg av våra hyresgäster har vi rivit den tidigare butikslokalen. Istället har vi skapat utrymme för att prova oss fram och testa idéer i liten skala. I dag upplevs platsen tryggare än genomsnittet i Sverige. Och det är här det kommer att stå – huset med sina sexton våningar som kommer att sätta tonen för vårt grönskande och levande Rosengård. I och runtomkring ska bostäder, butiker, mötesplatser, caféer, handel och arbetsplatser växa fram. Det blir utrymme för kultur och idrott – och inte minst lek. Allt detta skapar vi tillsammans.

”Provtryckt för ett starkt koncept”
Sedan Rosengård fastigheter bildades 2017 har vi lärt känna de boende, området och synkat oss med förväntningarna från staden. Ovärderliga samarbeten har inletts, och spännande projekt har sprungit fram ur nya frågeställningar. Vår vd, Petra Sörling, tycker inte att nämndens beslut kom en dag för tidigt – men inte heller för sent.

– Det har tagit tid, och det ska det göra. Utifrån är det säkert lätt att tycka att vi är tillbaka på ruta ett. Men lärande är inte linjärt. Vi har provtryckt många platser och hittat ett starkt koncept som vi alla tror på.



Byggnaden ska uppföras med höga klimatambitioner, omsorgsfull gestaltning och upplevas som öppen och tillgänglig. Den ska både fungera som mötesplats för boende i området och bli ett besöksmål.



Nya värden efterfrågas

Rosengård började uppföras på 60-talet utifrån dåtidens behov och idéer och sedan dess har det inte byggts några nya bostäder. Men många vill bo här och vi har längre kötid till våra lägenheter än någon annanstans i hela Malmö. Genom våra trappvärdar och löpande förvaltning vet vi också att många efterfrågar lägenheter med flera rum, och genom nyproduktion kan vi möta de behov som efterfrågas av dagens hyresgäster och sökande. Dessutom kan vi erbjuda nya värden som ger hela Rosengård en ärlig chans att blomma ut.

Staden en viktig drivkraft

Beslutet i december 2023 följde på en höst med mycket dialog och stort engagemang från såväl Rosengårdsbor som övriga Malmöbor och experter. Staden har varit en viktig drivkraft i förankringsprocessen där satsningarna och viljan betytt mycket för projektet. Ett av de teman som disku-

terades flitigt under *Malmö in the Making*, och som vi väljer att inkorporera i det fortsatta arbetet med Culture Casbah, är vikten av att etablera processer för barn och unga när det gäller att delta i utvecklingen av sin stad.

– Vikten av barnperspektivet kommer att ha stor betydelse under det fortsatta arbetet, men även de arkitektoniska kvaliteterna, säger Petra Sörling. Här behöver vi fortsätta vara synkade och hitta gemensamma definitioner.

Att vissa tycker att processen dröjt är inget som bekvämlar henne.

– Det vi skapar ska stå kvar för en överskådlig tid och andas Malmö. Då är förankring viktigt. Snabbhet ska inte vara en parameter när man bygger stad.

Men lite otålig får man väl ändå vara?

– Det är klart. Det hör ju till. Vi har alla längtat efter att ta det här steget för att skapa ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över, säger Petra Sörling. Nu börjar det.

Fakta om stadsdelsutvecklingsprojektet Culture Casbah

Form: Bostadshus med hyresrätter.

Arkitekt: Kjellander Sjöberg. Byrån vann Malmö stadsbyggnadspris 2023. Culture Casbah är bland annat inspirerat av äldre Malmömiljöer.

Antal våningar: 16

Antal lägenheter: 56

Nästa steg: Under 2024 kommer ett samrådsarbete starta.

2023 blev vi fler

Möt Banaz, Rana och André! De är tre av åtta nyanställda 2023. Tillsammans med dem ser vi fram emot att erbjuda engagemang och närhet till våra hyresgäster, och väcka stolthet bland Rosengårdsborna.

I december anställde vi åtta nya medarbetare bestående av sex städare, en miljövärd och en ansvarig utemiljöarbetare. Istället för att lägga ut trappstädning och gårdsskötsel på en extern firma är det dessa åtta som kommer att

ta hand om städningen, utemiljön och bidra till en ökad upplevelse av trygghet. Tillsammans talar de flera språk, och de är utvalda bland närmare 300 inkomna ansökningar. Men varför sökte de sig till oss och vad hoppas de på för framtiden?

”Vi tror att egen personal med våra kläder synliggör Rosengård fastigheter och skapar trygghet, kontinuitet och stabilitet ute bland våra hyresgäster.”

Jenny Tebäck, Marknads- och kommunikationschef Rosengård fastigheter.



Namn: Banaz Faik,
Arbetsroll: Städare
Uppvuxen i: Kurdistan
Familj: Tre vuxna barn och två barnbarn på 5 och 2 år.

Banaz Faik är städare och bidrar nu både med sin erfarenhet och med två nya språk: kurdiska och persiska. Hon hade en bra bild av Rosengård fastigheter som företag sedan innan men har ändå blivit glatt överraskad.

– Jag trivs redan väldigt bra. Jag känner mig lite som en del i en familj.

Efter åratal av tillfälliga vikariat ser Banaz mest av allt fram emot att lära känna sina nya kollegor allt mer, och att byta bostad för att komma närmare jobbet.

– Jag bor i Arlov nu och skulle väldigt gärna flytta Rosengård. Det är stort för mig

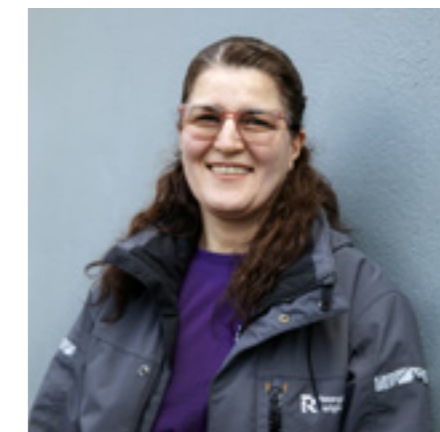
att ha en speciell, fast plats att komma till varje dag, och få uppleva att umgås med samma människor. Men det är också något speciellt med Rosengård. Här finns en värme som jag tycker mycket om, säger Banaz.

På frågan om varför hon tror att hon fick jobbet svarar hon utan att tveka.

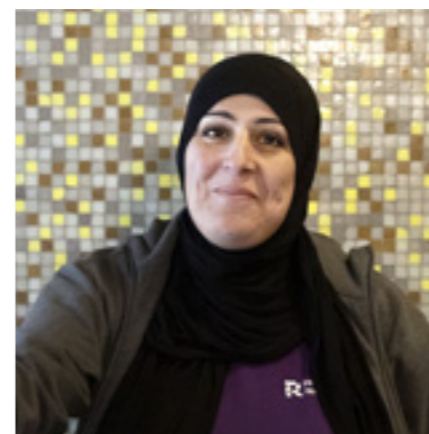
– Min erfarenhet. Jag är faktiskt väldigt duktig, både när det gäller själva städuppdraget och eftersom jag är initiativrik och lösningsinriktad.

Du är också ganska social?

– Ja, haha, det stämmer. Jag tycker mycket om människor, säger Banaz Faik.



Banaz är städare, kan svenska, kurdiska och persiska och vill flytta till Rosengård.



Rana är städare, bor på Bennets väg och jobbade tidigare för det externa bolag som skötte vår städ- och utemiljö.

Namn: Rana Al Masri
Arbetsroll: Städare
Uppvuxen i: Palestina, Syrien
Familj: Man och fyra barn

Rana Al Masri bor på Bennets väg på Rosengård sedan 2009. Fram till nu har hon arbetat för den entreprenör som tidigare skötte städ- och utemiljö hos oss vilket innebär att hon både kan arbetsuppgifterna sedan innan och att hon känner medarbetarna. Men är det inte svårt att koppla bort jobbet om man bor på samma plats? Rana skrattar.

– Tvärtom. Det är perfekt att bo så nära. Jag behöver inte resa genom stan utan har energi över till familjen.

Familjen består av man och fyra barn i åldrarna 13, 11, 9 och 6. Nyttillskottet är den 1-åriga katten Ziko. Barnen går alla på Värner Rydénskolan och Rana upp-

lever att det är en bra skola med engagerade lärare.

Hon tror att hon fick jobbet för sin erfarenhets skull, och kanske för att hon är bra på att samarbeta.

– Alla här är mycket duktiga på samarbete. Det märker man direkt.

Vad ser du fram emot?

– Många saker. Just nu vill jag fokusera på att fortsätta göra ett bra jobb så att jag kan bli arbetsledare på sikt. Det finns en tydlig process för det som jag gärna vill ta mig an.

Tidigare har hon fått höra att hon är bra på att organisera och coacha, att hon är pedagogisk och hjälpsam, samt bra på att leda andra i arbete.

– Så jag ser fram emot att utvecklas ännu mer, säger Rana Al Masri.

Namn: André Lindquist
Arbetsroll: Ansvarig utemiljöarbetare
Uppvuxen i: Hermodsäl
Familj: Farmor och flickvän

André Lindquist säger att det var tanken på utmaningen som fick honom att söka jobbet.

Tidigare arbetade han som teamledare i Vellinge kommun där han skötte utemiljöer och delegerade arbetsuppgifter. I det nya jobbet som ansvarig utemiljöarbetare på Rosengård fastigheter ser han fram emot två saker: dels att han får mycket att göra, dels umgänget med människor – utomhus i den friska luften.

– Naturen är viktig för mig, säger André. Den hittar alltid sin väg oavsett vad. När jag inte jobbar sitter jag helst under en korrek och luktar på blommorna, haha.

Som yngre läste han alltid farmors trädgårdstidningar i stugan i Hörby.

– Det var så intresset väcktes, så det är tack vare farmor som jag sitter här idag.

Han och sambon bor på Dalaplan i centrala Malmö men eftersom han tagit över sina farföräldrarnas stuga får han ändå sin beskärda del av naturen på helgerna.

Och varför fick just du jobbet?

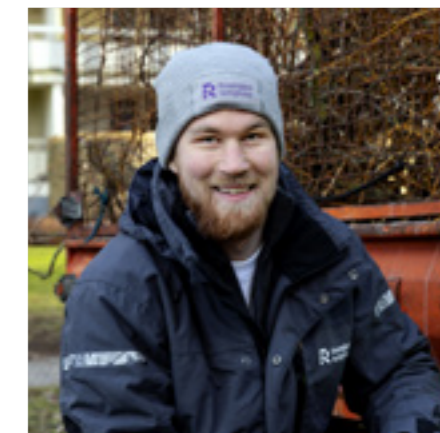
– Det beror nog på att jag har både erfarenhet och stora visioner för trädgården. Den okulära besiktningen visar att det finns en del att göra, både med beskärningar och med många öppna ytor som behöver göras om.

Att det skulle bli för mycket att göra är ingenting han oroar sig för.

– Det finns inga problem, bara lösningar.

Och vad önskar han sig för framtiden?

– Jag önskar mer kärlek till världen, mer love. Mer löv till världen, skrattar André Lindquist.



André är ansvarig utemiljöarbetare. För att förklara hur man bäst åtgärdar så kallade öppna ytor skissar han upp en rabatt med marktäckande perenner.

Framtidens företagare i centrum

I den bosociala hubben erbjuder NyföretagarCentrum Öresund affärsrådgivning till blivande företagare. Weronica Johansson har träffat Elizabeth Namirembe Sekitto en handfull gånger, och den spännande affärsplanen har redan tagit fart.

Den bosociala hubben är en lokal som vi lånar ut kostnadsfritt till samarbetspartners och lokala föreningar som vill driva verksamhet riktad till våra hyresgäster. En av dem är NyföretagarCentrum Öresunds kostnadsfria rådgivning, och hit kommer människor från flera delar av Malmö, och även Arbetsförmedlingen och Almi tar del av det breda nätverk som bildats. Vid sidan av kommunerna är Rosengård fastigheter Nyföretagarcentrum Öresunds största samarbetspartner i Öresundsområdet.

Weronica Johansson är affärsrådgivare, ledarskapscoach och mentor. Hon är en av tretton egna företagare som fungerar som rådgivare hos NyföretagarCentrum Öresund. En dag i veckan möter hon Rosengårdsbor som vill ha hjälp att utveckla sina affärsidéer. Och tjänsten är populär: nästan alla tider är fullbokade. Utgångspunkten är affärsidé, affärsplan och budget, och ofta är rådgivningen handgriplig, som att sitta med när deltagare registrerar bolag eller fyller i formulär för bankkonton eller försäkringar. Här kan den bosociala hubben vara skillnaden mellan att det blir gjort – eller inte.

– Alla har inte personer i sitt nätverk som kan hjälpa till. En halvtimme extra hos oss kan addera ett enormt värde, både för individen och på lång sikt även för samhället.

Samhället vägen till språket

För den som inte är insatt kan det finnas många trösklar när man vill starta eget företag. Det finns en utbredd uppfattning om att man måste lära sig svenska innan man kan komma in i samhället, säger hon.



Weronica Johansson i samtal med Elizabeth Namirembe Sekitto.

– Fler borde tänka tvärtom. Om du kommer in i samhället så kommer språket på köpet.

Det hon uppskattar mest är mångfalden av människor och idéer hon hjälper till att utveckla.

– Det är också häftigt när de kommer och man märker att de är rätt osäkra.

Efter en timme har de lärt sig mycket, vi har haft roligt, och när de går härifrån har de en helt annan tro på sin affärsidé, säger Weronica Johansson.

Från nervositet till tacksamhet

En av de som tar del av rådgivningen är Elizabeth Namirembe Sekitto. Trots en

”Jag tror också att alla förtjänar att må bra, och så tror jag på familjen.”

Elizabeth Namirembe Sekitto

– Jag är så tacksam för henne, NyföretagarCentrum och Rosengård fastigheter.

Business mindset ger hållbara förutsättningar

Uppvuxen i Danmark kom Elizabeth till Uganda först som 19-åring för att studera antropologi. Barnens pappa träffade hon där, på thaiboxningsträningen hon gick på medan hon skrev sin masteruppsats. Idag bor hon på Rosengård och barnens pappa på Värnhem. Och just den trippla identiteten med det svenska, det danska och det afrikanska gör hennes affärsidé speciell.

Tanken är att erbjuda ansvarsfulla premiumprodukter av naturmaterial till skandinaviska återförsäljare inom hotell-, hälsa och hållbarhet. Produkterna är bland annat pimpsten och en speciell sorts natursvamp, Loofah, som ska skördas och produceras på plats av unga män och kvinnor med rätt kompetens. För det är ingen välgörenhet hon planerar tillsammans med sin kusin och affärspartner Ivan.

– Vi behöver folk med rätt kunskap. De får kanske lära sig ett visst business mindset av oss, men framför allt får de chansen att tjäna pengar och växa. Vi måste sluta betrakta människor i utvecklingsländer som offer, och istället se till att de får hållbara förutsättningar.

Långsiktig och i nuet

Affärsidén går hand i hand med hennes egna värderingar: att ta ansvar, att bygga stabilitet och att vara grundad i naturen och med sig själv.

– Jag tror också att alla förtjänar att må bra, och så tror jag på familjen, säger hon. Vi lever så individuellt i Sverige och Danmark – och det ger oss stora möjligheter – men vi får inte glömma de runt omkring oss som betyder mest.

Innan hon själv blev mamma hade hon som plan att jobba inom FN, men saker går sällan som man tänkt.

– Genom livet har jag lärt mig att lita på processen, och genom NyföretagarCentrum har jag lärt mig att tänka långsiktigt och affärsstrategiskt. Så jag är precis där jag ska vara. I'm on my way, säger Elizabeth Namirembe Sekitto.

kandidatexamen i antropologi, en master i internationella relationer, certifikat från Århus Business School och soldatutbildning vid det danska försvaret var det en nervös blivande affärskvinnor som klev in i den bosociala hubben i augusti 2023.

– Jag hade så dåligt självförtroende, mycket på grund av min svenska, säger

Elizabeth. Men Weronica var så uppmanande. Hon såg mig och min potential, och hon har verkligen hjälpt mig i entreprenörskapet.

Hon beskriver Weronica som sitt största stöd och säger att hon inte ens minns om hon pratade svenska, engelska eller danska när hon var där sist.

Idéer får liv med smaker från Damaskus

Innan vi valde att riva butiksbyggnaden på Bennets väg 13 rådde stor otrygghet på platsen mellan bostadshusen. Idag fungerar platsen som testbädd för Culture Casbah och det bakas helt andra bullar.

– Det här är en dröm som slår in, säger Salah Raia.

”Jag är väldigt glad att Rosengård fastigheter gav mig den här möjligheten.”

Salah Raia,
ägare Taste of Damascus

En av idéerna som vi testat i liten skala har varit en foodtruck. Matvagnen har varit ett välkommet tillskott på torget, och en dag hörde en av våra trappvärdar av sig till oss med ett förslag. Nu har en foodtruck blivit två.

Salah Raia är utbildad veterinär från Damaskus, Syrien. Efter att ha jobbat som undersköterska i Malmö och tagit busskörkort tillsammans med sin fru fick han se foodtrucken på Bennets väg och tog kontakt med oss. Eftersom han är en av våra trappvärdar blev vi extra glada över hans initiativ.

– Jag har alltid älskat att laga mat och har länge letat efter en plats för att ha gatukök i Malmö. Det här är en dröm som slår in, säger han.

Stöd av familjen

För att möta Rosengårdsbornas behov håller han priserna nere så mycket som möjligt. Stamgästerna består främst av medarbetare från närliggande företag och verksamheter. Den ursprungliga matvagnen har han byggt om med större fönster för att möjliggöra för kunderna att se hela utbudet av sallader, såser och färska råvaror som lyser färgglada vid disken. Flera av tillbehören lagas av hans mamma.

– Det måste vara högsta klass på det jag serverar, säger han. Och mamma kan

verkligen laga de här rätterna, de smakar fantastiskt.

Salah, hans fru och deras fyra barn bor bara 100 meter bort på sjätte våningen. Det gör det väldigt smidigt att titta till foodtrucken även efter stängning om man skulle vilja. Och det är inte bara Salahs mamma som bidrar till dofterna på det lilla torget.

– Min äldsta son är här och hjälper till ibland, det är väldigt kul. Och min äldsta dotter skapar ett Instagramkonto så att kunderna kan hitta menyn på nätet. Men just nu har de både väldigt mycket i skolan och den går alltid först.

Nöjda kunder prioritet

Så hur många kunder blir det?

– En bra dag? Ungefär tjugo. En mindre bra dag är det närmare fem.

Han skulle kunna jobba mer med att marknadsföra sig, säger han, men just nu ligger fokus på att ge bästa möjliga service till befintliga gäster.

– Jag är väldigt glad att Rosengård fastigheter gav mig den här möjligheten och då är viktigaste inte att växa snabbt utan att prioritera riktigt nöjda kunder, säger Salah Raia.



Det här är trappvärdar

Trappvärdar är engagerade hyresgäster som är vår förlängda arm i husen när vi inte kan vara på plats. De bryr sig lite extra, ser om de gemensamma utrymmena och har löpande kontakt med oss. Trappvärdarna kan snabbt se om något inte stämmer. Idag har vi 39 trappvärdar.

För ett Malmö mot diskriminering



Rosengård fastigheter är ett privat fastighetsbolag som tar samhällsansvar, bidrar och försöker påverka. Som ett led i detta deltog vi och tre andra fastighetsbolag under 2023 i en forskningscirkel ledd av Malmö mot Diskriminering (MMD).

– Vi ville öka vår kunskap kring hur vi kan bidra till en inkluderande bostadsmarknad, säger Jens Ringö, fastighetschef och ingår i ledningsgruppen på Rosengård fastigheter.

Malmö mot Diskriminering bedriver ett strategiskt förändringsarbete för att öka diskrimineringslagens skydd. Jens Ringö var den som företrädde Rosengård fastigheter i forskningscirkeln:

– Vi är stolta över att vi tillåter olika typer av inkomst, som till exempel försörjningsstöd. Vårt ingångskrav är bara 1,5 gång bruttohyran. Men även om vi vet att våra kriterier möjliggör för många att få en bostad hos oss, så är vi alltid öppna för att bli bättre.

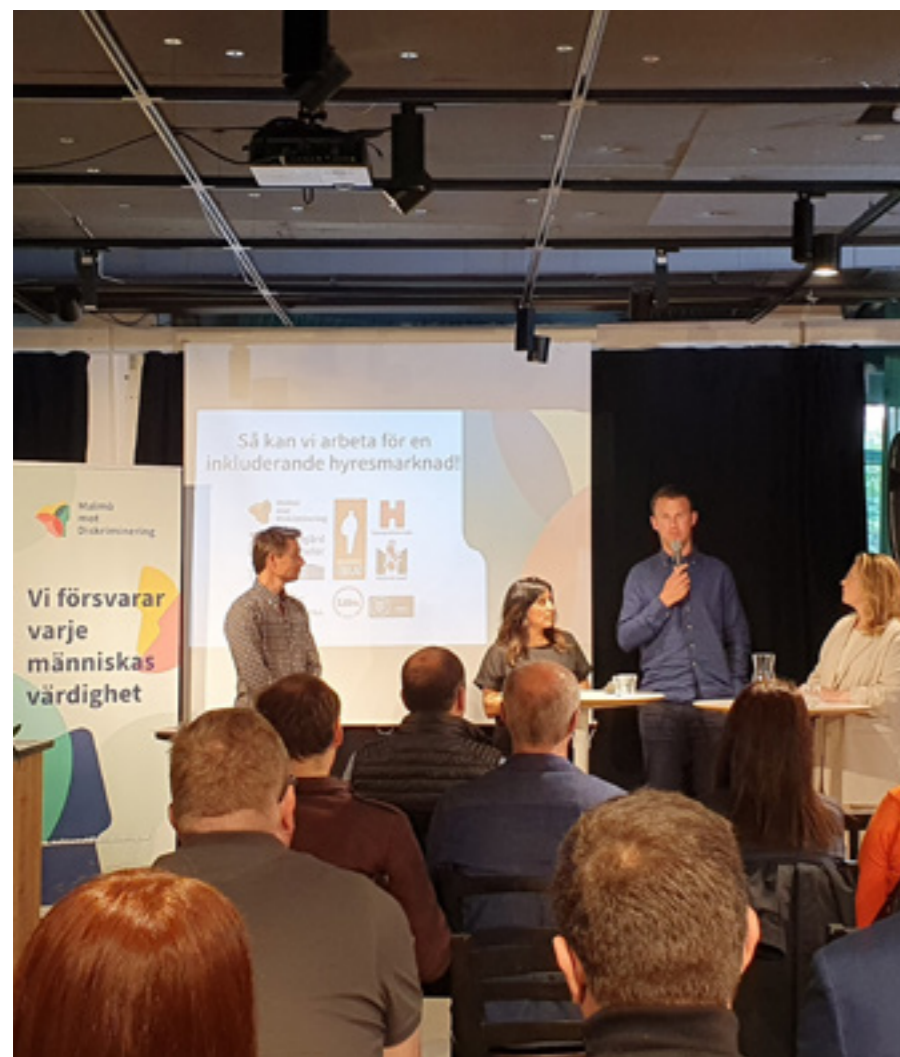
Inga lagkrav på bostadsmarknaden

Melinda Sjunnesson är jurist och processledare på MMD. Diskriminering förekommer tyvärr i alla områden i samhället konstaterar hon, inom värden, skolan och på arbetsplatser – områden som även får stora konsekvenser för de som vill få en bostad.

– Rätten till bostad är för många en avgörande del av livet och välmåendet, men tyvärr förekommer mycket diskrimi-

”Rätten till bostad är för många en avgörande del av livet och välmåendet.”

Jens Ringö, Fastighetschef
Rosengård fastigheter



Jens Ringö, Fastighetschef, företrädde Rosengård fastigheter i forskningscirkeln.



Malmö mot Diskriminering är en partipolitiskt och religiöst obunden organisation som bedriver ett strategiskt förändringsarbete för att öka diskrimineringslagens skydd. Bland annat erbjuder de organisationsutveckling för inkluderande arbetsplatser och processtöd till verksamheter som vill främja mångfald, samt ger kostnadsfri juridisk rådgivning. Under 2023 ledde de en forskningscirkel där vi valde att medverka. Sammanlagt deltog tre fastighetsägare, en intresseorganisation för fastighetsägare och tre företrädare för hyresgäster.

nering inom bostadssektorn. Det finns lagkrav på att arbeta förebyggande mot diskriminering inom arbetslivet och skolan, men inte på bostadsmarknaden.

Mycket av den diskriminering som sker är både omedveten och svår att bevisa, konstaterar Melinda Sjunnesson och just därför är hon glad över att Rosengård fastigheter visat såpass stort intresse:

– Rosengård fastigheter har anlitat oss för föreläsningar tidigare och har varit involverade på flera olika sätt de senaste åren. De är en av de mer engagerade fastighetsägare som vi har stött på och det var modigt att lägga fram sina riktlinjer och uthyrningskriterier för granskning, säger hon.

Ta hjälp av andras perspektiv

Ingen i forskningscirkeln hittade några direkta diskriminerande grunder i Rosengårds kriterier, men en del menar att fastighetsbolag helt borde avskaffa krav på inkomst och referens.

– Vi på Rosengård fastigheter tycker att vi gör det som i branschen anses vara så rättvist som möjligt. Trots detta finns det de som tycker att våra krav är för hårda. Så hur förenklar vi för bostadssökande, utan att riskera att hyran inte betalas? Det är helt enkelt komplext, säger Jens Ringö.

För att komma åt diskriminering måste man göra just som Rosengård fastigheter gör, menar Melinda Sjunnesson:

– Man måste få in andra perspektiv än sina egna. Det krävs för att minska den strukturella diskrimineringen.

Uppnå en blandad stadsbild

Genom att delta i projektet fick vi på Rosengård fastigheter bekräftat vad vi gör rätt och förståelse för vad vi kan utveckla ytterligare. Jens Ringö menar att det alltid är bra att göra en självvransakan och analysera sitt uthyrningsarbete:

– När det gäller diskriminering måste man titta på det med diskrimineringsglasögonen. Inte med ekonomi- eller inga störningar-glasögonen.

– Hur påverkar uthyrningspolicys och olika nivåer på krav möjligheten till integration och en blandad stadsbild? Det är något vi alla borde fundera över, konstaterar Jens Ringö.

Om forskningscirkeln: Malmö mot Diskriminering är en av 18 anti-diskrimineringsbyråer i Sverige. Utöver Rosengård fastigheter deltog Fastighetsägarna Syd AB, Lifra, Trianon, Ensamkommandes Förbund Malmö, Romskt Informations- och Kunskapscenter i Malmö och Hyresgästföreningen Södra Skåne i forskningscirkeln 2023.

”Man måste få in andra perspektiv än sina egna. Det krävs för att minska den strukturella diskrimineringen.”

Melinda Sjunnesson
Jurist, MMD



Ung på Rosengård – från sommarjobb till praktik

”Sätt upp mål och skaffa ett sommarjobb”

Wissam går tredje året på VVS- och fastighetsprogrammet och bor på Rosengård. Han har ett mål: att bli VVS-tekniker. Efter att ha sommarjobbat hos oss fick han praktikplats här och när han nu ser tillbaka på sina tre år på Rosengård fastigheter ler han.

– Det har varit väldigt roligt.

En stor del i vårt sätt att ta ansvar är att ta emot sommarjobbare och praktikanter. Genom ett samarbete med Malmö Drivkraft som driver läxhjälp på Värner Rydén-skolan har de nior som klarar läxhjälpens möjlighet att få sommarjobb hos oss. En av dem som sommarjobbat här och som nu är praktikant är Wissam Hassan.

Wissam är uppvuxen på Rosengård. Han gick låg- och mellanstadiet på Kryddgårdsskolan, högstadiet på Johannesskolan och Värner Rydén-skolan, och går nu sista året i gymnasiet på VVS-teknikprogrammet på Malmö Lärlingscenter. Första sommaren han jobbade hos oss var 2021.

– Jag gillar inte att sitta i skolbänken utan tycker om att röra på mig, så det var perfekt för mig. Vi målade, plockade skräp och hade aktiviteter med barnen.

I samverkan med Allaktivitetshuset hölls Sommarhäng på gårdarna där Wissam och andra sommarjobbare assisterade med ansiktsmålning, grillning, pyssel, lekar och spel. Även aktiviteterna med barn var något han uppskattade mycket.

– Det var jättekul. Jag har erfarenhet av två småsyskon så jag är bra med barn.

En praktisk arbetsdag med många läromoment

Wissam är målmedveten och hans plan har hela tiden varit att bli VVS-tekniker. Praktiken utförs fem dagar i veckan och då går han bredvid de olika husvärdarna och reparatörerna och får en bred prak-

tisk träning inom de olika förvaltningsområdena. Han beskriver en vanlig arbetsdag som lärorik och givande, och allra roligast är såklart VVS.

– Det man gör är till exempel att byta toalettstolar, laga dem, fixa spisar, läckor och stopp i avloppen.

För att lära sig hur man ska göra observerar han sin handledare.

– Man har alltid sin handledare med sig och i början tittar man hur den personen gör. Ju mer man lär sig desto mer får man testa själv.

Lättare att lära när alla känner varandra

Att han har känt de andra medarbetarna i flera år är en bidragande faktor till att det känns så bra på praktiken, tror han. Han beskriver att han aldrig behöver känna sig dum när han ställer frågor.

– Alla känner ju varandra så dels kan skämta med varandra, dels är det bara att be om hjälp om det är något man inte fixar. Det är så man lär sig.

En sak han lyfter är bemötande och service.

– När du kommer till bostäderna träffar du hyresgästerna och då måste du vara trevlig. Då är de trevliga tillbaka. De är ofta glada när vi kommer eftersom vi ska hjälpa dem och de är glada när vi går, säger Wissam.

Viktigt att sätta upp mål för sig själv

Att Wissam har tjänat egna pengar och jobbat på somrarna, och dessutom skaf-

fat en kompetens inom förvaltning har betytt mycket.

– Det finns problem på Rosengård, och om man inte har jobb har man inga pengar.

Själv undviker han trubbel genom att undvika vissa platser på vissa tider, och skulle han ändå hamna i närheten av något tittar han bort.

Han tycker att andra ungdomar också ska försöka tänka på framtiden.

– Sätt upp dina mål och sök sommarjobb. Då kan du fokusera på målen allt mer och sedan kan du praktisera.

Till sommaren tar han studenten. Finns det någon plan för tiden efteråt?

– Jag ska nog söka jobb här på Rosengård fastigheter. Alla är sjyssta, jag har lärt mig så mycket och det har varit väldigt roligt, säger Wissam.

Hemma bäst i fina Malmö

På sin fritid gillar han att spela fotboll och Tv-spelet Fifa. I Allsvenskan hejar han på MFF, i engelska ligan på Liverpool och i spanska ligan är det Barcelona som gäller. Fotbollsintresset delar han med sin pappa. Familjen kommer från Libanon och släkten finns både där, i Sverige och i Tyskland. Har tycker om Berlin men trivs allra bäst i Malmö.

– Malmö är en fin stad. Det är hemma för mig.



”Jag ska nog söka jobb här på Rosengård fastigheter. Alla är schyssta, jag har lärt mig så mycket och det har varit väldigt roligt.”

Wissam Hassan, praktikant

Social Art Project

Hur skapar man engagemang och ger unga en möjlighet att påverka – samtidigt som man förskönar världen med konst? Social Art Project resulterade dels i fyra gigantiska muralmålningar på Rosengård och i Chile, och dels i en livsomvälvande erfarenhet för de unga deltagarna. ”Jag blev en helt ny människa”, säger Dilek.

Social Art Project 2023 var ett internationellt utbyte för ungdomar från Rosengård och Chile. Halva tiden spenderades i Chile och halva på Rosengård, och tillsammans skapade ungdomarna två stora verk i La Calera, Chile, och två stora verk på Rosengård. Rikard Johansson är projektledare på konstföreningen Streetcorner och en av de ansvariga för Social Art Project. Han menar att Social Art Project skiljer sig mycket från klassiska konstprojekt där man ofta jobbar med enstaka konstnärer.

– Vi var stora team av grannar som samverkade. Och det var verkligen ett samarbetsprojekt där alla bidrog. Vi var många olika professioner med olika kompetenser, och vi genomförde detta tillsammans.

Ett av målen var att skapa ett slags Open sky gallery, ett gratis museum av verk skapade tillsammans. Syftet var dels att göra konst mer tillgänglig och konstprocessen mer demokratisk, dels att ungdomar skulle stärkas i känslan av att de kan vara med och påverka. Ledordet var engagemang.

– Engagemang behövs för att man ska kunna påverka både sin egen och omgivningens framtid, säger Rikard.

Genom projektet skapades Rosengårds konstförening för unga och unga vuxna med konstintresse. Här kan de fortsätta att ta egna initiativ och skapa

arrangemang. Rikard hoppas kunna fortsätta driva Social Art Project, den här gången med ett ännu större fokus på historien.

– Det finns många på Rosengård som har en koppling till Kockum till exempel. Många föräldrar har berättelser om tiden här och det skulle vara fint att få fortsätta bidra till nya unika processer i medskapande konst. Man märker att det är många som berörts på djupet av det här, och det är ju därför man gör det.

Om projektet: Social Art Project 2023 var ett internationellt utbyte inom medskapande muralmålning och utveckling av sociala metoder. Ungdomar från Rosengård deltog tillsammans med ungdomar från Chile. Tidigt under året skapades två jätteverk i La Calera, Chile, och i maj jobbade samma team med att ta fram målningarna på två väggar på Rosengård. Muralmålningarnas färdigställande avslutades med en stor invigningsfest. Bakom samverkansprojektet stod Streetcorner, Procultura Fundación, Kulturrådet, Rosengård fastigheter, Brf Ida och kulturföreningen Råvan.



Dilek Mahdi

”Jag blev en helt ny människa”

En av deltagarna i projektet var Dilek. Vad var det roligaste?

– Det roligaste var att lära känna ett annat land. Det var en helt ny upplevelse, en helt ny värld. Det kändes som en så varm och exalterad känsla, som ett riktigt äventyr. Och människor där... oh my god... jag skulle göra vad som helst för att få träffa dem igen.

Lärde du dig något?

– Jag har lärt mig mycket, till exempel att man aldrig ska döma ett land efter vad det står på internet. Innan vi åkte så googlade jag: ”vad ska man inte göra när man är i Chile?” och jag blev rädd, jag trodde alla skulle vara aggressiva. Men det var tvärtom, alla var så underbara.

Påverkades du konstnärligt på något sätt?

– Konstnärligt lärde jag mig mycket om hur en process fungerar från början till slut. Jag fick veta tankarna bakom verken, hur man diskuterar och kommer fram till ett resultat. Det har fått mig att se konst i helt annat ljus och det är så häftigt och coolt, att jag nu kan se konst på ett helt nytt sätt.

Har det betytt något för din framtid tror du?

– Upplevelsen har fått mig att tänka mycket på framtiden. Innan trodde jag att jag ville bara vara kreativ, men nu vet jag att jag vill skapa budskap om inspirerar och motiverar andra. Jag vill bli serie-tecknare. Jag blev en helt ny människa.

”Alla var engagerade och allas åsikter räknades”

Aarzo säger att hon lärde sig att ha tålmod.

– Det kan vara väldigt stressande när man är många och alla har olika åsikter men genom att ha tålmod, säga vad man själv tycker och samtidigt lyssna på varandra så kommer man till slut överens.

Det hon är mest överraskad över är att de faktiskt hann klart på den relativt korta tiden.

– Jag var skeptiskt till att det skulle gå mot slutet men vi hjälptes verkligen åt

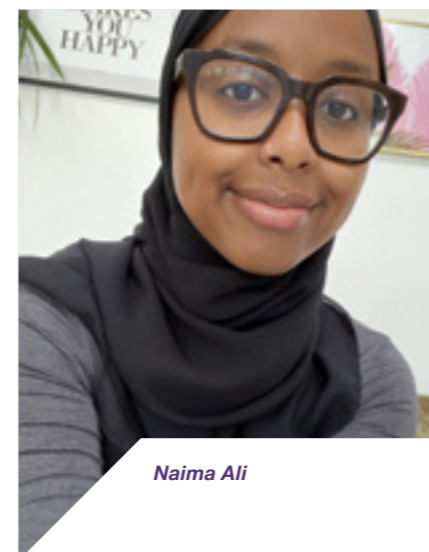
och bad varandra om hjälp. Det var kommunikation som gjorde att allting gick så bra.

Hon beskriver att det kändes bra vara med och påverka.

– Vi kunde testa oss fram och hitta nya lösningar. Alla var engagerade, allas åsikter räknades och det kändes som om jag kunde påverka väldigt mycket från början till slutet.



Aarzo Nasiri



Naima Ali

”Det var en lektion i att leva”

Tillsammans med en annan tjej driver Naima en egen tidning för unga kreativa muslimska kvinnor i Skandinavien. Hon säger att projektet påverkat arbetet med tidningen på ett positivt sätt.

– I och med plattformen har jag ett nätverk där mina erfarenheter gör nytta, där jag kan bidra och påverka. Vi vill ge unga muslimska tjejer ett utrymme för sånt de tycker är roligt eller intressant, och vi vill uppmuntra dem att göra saker även om de inte har erfarenhet, för hur ska man få det om man inte provar? Alla börjar utan erfarenhet. Nu vill jag förmedla min egen känsla från projektet: om jag kunde göra det här kan man göra vad som helst.

Hon hoppas att fler unga ska få ta del av liknande projekt.

– Det var en lektion i livet, i att leva. Såna projekt och såna möjligheter behövs för alla åldrar men unga kan behöva kombinationen av vägledning och att ha lite kul. Jag känner mig som en ny person efter resan. Jag växte upp. Och det är det livet handlar om. Att lära sig nya saker. Att växa genom att utmanas.

Årsredovisning 2023



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rosengård Fastighets AB, org.nr 559085-4708, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2023.

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 geopolitiska oroshärdar, vilket även har påverkat inflationen som fortsatt stiga kraftigt under året. Det har medfört stigande räntor, ökade finansierings-

kostnader samt högre priser vilket lett till ökade kostnader både för pågående projekt och för löpande drift av fastigheterna.

Den rådande konjunkturen har medfört åtstramningar vad gäller investeringar i fastigheter som skjutits på framtiden. Bolaget följer utvecklingen och anpassar löpande verksamheten utifrån förändrade förutsättningar.

Malmö Stadsbyggnadsnämnd fattade 14 december beslut att stadsbyggnadskontoret nu får i uppdrag att ta fram en detaljplan för fastigheten på Bennets väg 13.

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 132 163 kvm (132 161) varav 122 293 kvm (122 291) avser bostäder, totalt antal bostäder

Flerårsjämförelse – Koncernen

| | | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | Tkr | 168 073 | 157 809 | 150 192 | 146 951 |
| Resultat efter finansiella poster | Tkr | -44 514 | -221 210 | 417 458 | 186 181 |
| Balansomslutning | Tkr | 1 946 102 | 1 944 916 | 2 120 373 | 1 687 991 |
| Antal anställda, medeltal | | 30 | 30 | 27 | 25 |
| Antal anställda vid årets slut | | 33 | 30 | 25 | 24 |
| Soliditet | % | 46,2 | 48,4 | 52,4 | 46,2 |
| Avkastning på totalt kapital | % | neg | neg | 21,9 | 11,8 |
| Avkastning på eget kapital | % | neg | neg | 34,9 | 20,8 |

Flerårsjämförelse – Moderbolaget

| | | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-----|---------|---------|---------|---------|
| Resultat efter finansiella poster | Tkr | -19 785 | -15 623 | -12 439 | -11 828 |
| Balansomslutning | Tkr | 506 569 | 493 357 | 463 888 | 464 331 |
| Antal anställda, medeltal | | 30 | 30 | 27 | 25 |
| Antal anställda vid årets slut | | 33 | 30 | 25 | 24 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

uppgår till 1 681 st. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 1 909 426 Tkr (1 916 912).

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till 164 448 Tkr (156 222). Under året har totalt 62 048 Tkr (86 344) investerats i fastigheter varav 59 534 Tkr (84 521) avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd och 2 514 Tkr (1 822) avser investeringar i Culture Casbah . Fastigheternas redovisade värde inkluderar orealiserade värdeförändringar om -69 534 Tkr (-255 521), vilka uppkommer pga skillnader mellan fastigheternas bokförda värde och fastigheternas marknadsvärde.

Miljöfrågor

Fastighetsförvaltning och projektutveckling 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.

Hyrer och kunder

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror för lokaler, samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunktur-utvecklingen. För hyresbostäder är efterfrågan fortsatt hög med kötid på fyra år vilket minskar risken för vakanser. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar koncernen att skapa långsiktiga relationer med bolagens befintliga hyresgäster. Vid årsskiftet hade koncernen en ekonomisk uthyrningsgrad på 99 procent (98). En förändring på +/- 1 procent på årliga hyresintäkterna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 620 Tkr. En förändring på +/- 1 procent av den ekonomiska uthyrningsgraden skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 645 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 2,6 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 hyror regleras med index. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande

om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 8 522 Tkr (8 087). 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 +/- 798 Tkr (799).

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 +/- 182 000 Tkr (194 000) vid en förändring av hyresintäkterna om +/- 5 procent. Om avkastningskravet förändras med 0,25 procentenheter påverkas marknadsvärdet med 109 000 Tkr (126 000). Vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent skulle resultat före skatt påverkas med +/- 95 471 Tkr (95 846). Soliditeten, inklusive ägarlån, skulle vid positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med 5 procent uppgå till 47,7 procent och vid motsvarande negativ värdeförändring uppgå till 44,6 procent.

Känslighetsanalys

| Faktor | Förändring | Resultat-effekt före skatt, Tkr |
|------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| Hyresintäkter | +/- 1 % | +/- 1 620 |
| Ekonomisk uthyrningsgrad | +/- 1 % | +/- 1 645 |
| Räntenivå för räntebärande skulder | + 1 procentenhet | -8 522 |
| Fastighetskostnader | +/- 1 % | +/- 798 |
| Värdeförändringar fastigheter | +/- 5 % | +/- 95 471 |

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 29 165 Tkr (20 531).

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om -5 Tkr (5) och en uppskjuten skattekostnad om -1 838 Tkr (-43 857). 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 1 946 102 Tkr (1 944 916). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 899 171 Tkr (941 842), dels med skulder om 1 046 931 Tkr (1 003 074) varav 840 508 Tkr (797 664) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 25 020 Tkr (34 311).

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2023 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 25 020 Tkr (34 311), vilket motsvarar 250 kr (343) per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till -42 671 Tkr (-177 358), motsvarande -427 kr (-1 774) per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med -69 534 Tkr (-255 521). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 163 085 Tkr (153 428). Finansnettot uppgick till -38 497 Tkr (-15 601).

Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

| | Kr |
|---|--------------------|
| Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel: | |
| Balanserat resultat | 274 732 561 |
| Årets resultat | -4 704 260 |
| | 270 028 301 |
| Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att | |
| I ny räkning överförs | 270 028 301 |
| | 270 028 301 |

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 | 2023 | 2022 |
|---|------------|----------------|-----------------|
| Hyresintäkter | | 168 073 | 157 809 |
| Fastighetskostnader | 2, 3, 4, 5 | -79 807 | -79 845 |
| Driftsöverskott | | 88 266 | 77 964 |
| Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade | 6 | -69 534 | -255 521 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 4, 7, 23 | -24 749 | -28 052 |
| Rörelseresultat | | -6 017 | -205 609 |
| Finansiella poster | | | |
| Finansiella intäkter | 8 | 1 366 | 28 |
| Finansiella kostnader | 9 | -39 863 | -15 629 |
| Finansnetto | | -38 497 | -15 601 |
| Resultat före skatt | | -44 514 | -221 210 |
| Aktuell skatt | 10 | 5 | -5 |
| Uppskjuten skatt | 10 | 1 838 | 43 857 |
| Årets resultat | | -42 671 | -177 358 |
| Övrigt totalresultat | | - | - |
| Årets totalresultat | | -42 671 | -177 358 |
| Årets resultat hänförligt till | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | -42 671 | -177 358 |
| Årets totalresultat hänförligt till | | | |
| Moderbolagets aktieägare | | -42 671 | -177 358 |
| Förvaltningsresultat före skatt | | 25 020 | 34 311 |
| Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr | | 250 | 343 |
| Resultat efter skatt per aktie, kr | | -427 | -1 774 |

Koncernens rapport över finansiell ställning

| Tillgångar | not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------|------------------|------------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 6, 19 | 1 909 426 | 1 916 912 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 821 | 769 |
| Summa anläggningstillgångar | | 1 910 247 | 1 917 681 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kundfordringar | 12 | 2 545 | 1 726 |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 1 109 | 1 110 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 3 036 | 3 868 |
| Likvida medel | 14 | 29 165 | 20 531 |
| Summa omsättningstillgångar | | 35 855 | 27 235 |
| Summa tillgångar | | 1 946 102 | 1 944 916 |

| Eget kapital och skulder | not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---|--------|------------------|------------------|
| Eget kapital | | | |
| Aktiekapital | 16 | 1 000 | 1 000 |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 299 000 | 299 000 |
| Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | | 599 171 | 641 842 |
| Summa eget kapital | | 899 171 | 941 842 |
| Totalt eget kapital | | 899 171 | 941 842 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 10 | 168 830 | 170 668 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 17, 19 | 837 647 | 236 560 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 006 477 | 407 228 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 17, 19 | 2 861 | 561 104 |
| Leverantörsskulder | | 7 604 | 6 343 |
| Övriga skulder | | 1 148 | 3 775 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 28 841 | 24 624 |
| Summa kortfristiga skulder | | 40 454 | 595 846 |
| Summa eget kapital och skulder | | 1 946 102 | 1 944 916 |

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat | Summa eget kapital |
|---|--------------|----------------------------|---|--------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 1 000 | 290 000 | 819 200 | 1 110 200 |
| Erhållna aktieägartillskott | – | 9 000 | – | 9 000 |
| Totalresultat för perioden | – | – | –177 358 | –177 358 |
| Summa totalresultat | 1 000 | 299 000 | 641 842 | 941 842 |
| Summa transaktioner med bolagets ägare | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 1 000 | 299 000 | 641 842 | 941 842 |
| Totalresultat för perioden | – | – | –42 671 | –42 671 |
| Summa totalresultat | 0 | 0 | –42 671 | –42 671 |
| Summa transaktioner med bolagets ägare | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | 1 000 | 299 000 | 599 171 | 899 171 |

Koncernens rapport över kassaflöden

| Tillgångar | not | 2023 | 2022 |
|---|-----|----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | 14 | | |
| Driftsöverskott | | 88 266 | 77 964 |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | | -24 749 | -28 052 |
| Betalt finansnetto | | -38 497 | -15 601 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 25 020 | 34 311 |
| Förändring rörelsefordringar | | 410 | -2 095 |
| Förändring rörelseskulder | | 2 847 | 6 908 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | 28 277 | 39 124 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i befintliga fastigheter och projekt | | -62 487 | -86 644 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -62 487 | -86 644 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Kapitaltillskott | | - | 9 000 |
| Upptagna lån | | 624 864 | 218 609 |
| Amortering av skuld | | -582 020 | -188 763 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 42 844 | 38 846 |
| Årets kassaflöde | | 8 634 | -8 674 |
| Likvida medel vid årets början | | 20 531 | 29 205 |
| Likvida medel vid årets slut | | 29 165 | 20 531 |

Moderbolagets resultaträkning

| | not | 2023 | 2022 |
|--|---------|----------------|----------------|
| Övriga rörelseintäkter | | 17 976 | 19 867 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2, 3, 4 | -10 078 | -10 808 |
| Personalkostnader | 7 | -17 233 | -19 449 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -272 | -307 |
| Summa rörelsens kostnader | | -27 583 | -30 564 |
| Rörelseresultat | | -9 607 | -10 697 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 8 | 514 | 205 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9 | -10 692 | -5 131 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -10 178 | -4 926 |
| Resultat efter finansiella poster | | -19 785 | -15 623 |
| Bokslutsdispositioner | 21 | 16 039 | 6 733 |
| Skatt på årets resultat | 10 | -958 | 787 |
| Årets förlust* | | -4 704 | -8 103 |

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

Moderbolagets balansräkning

| Tillgångar | not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 11 | 458 | 564 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 22 | 460 286 | 460 286 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 43 162 | 28 087 |
| Uppskjutna skattefordringar | | 1 860 | 2 818 |
| | | 505 308 | 491 191 |
| Summa anläggningstillgångar | | 505 766 | 491 755 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | 12 | 11 | – |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 13 | 448 | 822 |
| | | 459 | 822 |
| Kassa och bank | | 344 | 780 |
| Summa omsättningstillgångar | | 803 | 1 602 |
| Summa tillgångar | | 506 569 | 493 357 |

| Eget kapital och skulder | not | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-----|----------------|----------------|
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | 15 | | |
| Aktiekapital | 16 | 1 000 | 1 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Övrigt tillskjutet kapital | | 299 000 | 299 000 |
| Balanserad vinst eller förlust | | –24 268 | –16 164 |
| Årets förlust | | –4 704 | –8 103 |
| | | 270 028 | 274 733 |
| Summa eget kapital | | 271 028 | 275 733 |
| Obeskattade reserver | | 72 | 72 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till koncernföretag | | 229 811 | 212 884 |
| Summa långfristiga skulder | | 229 811 | 212 884 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Leverantörsskulder | | 2 052 | 566 |
| Aktuella skatteskulder | | 11 | 15 |
| Övriga skulder | | 1 229 | 1 444 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18 | 2 366 | 2 643 |
| Summa kortfristiga skulder | | 5 658 | 4 668 |
| Summa eget kapital och skulder | | 506 569 | 493 357 |

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

| | Antal aktier | Aktiekapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|--------------|--------------|----------------------------|---------------------|----------------|--------------------|
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | - | 1 000 | 290 000 | -5 108 | -11 056 | 274 836 |
| Disposition enligt beslut bolagsstämma | - | - | - | -11 056 | 11 056 | - |
| Erhållna aktieägartillskott | - | - | 9 000 | - | - | 9 000 |
| Årets resultat | - | - | - | - | -8 103 | -8 103 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | | 1 000 | 299 000 | -16 164 | -8 103 | 275 733 |
| Disposition enligt beslut bolagsstämma | - | - | - | -8 103 | 8 103 | - |
| Årets resultat | - | - | - | - | -4 704 | -4 704 |
| Utgående eget kapital 2023-12-31 | | 1 000 | 299 000 | -24 267 | -4 704 | 271 029 |

Kassaflödesanalys för moderbolaget

| | not | 2023 | 2022 |
|---|-----|----------------|----------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | | -9 607 | -10 696 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera | 25 | 272 | 307 |
| Erhållen ränta | | 514 | 204 |
| Erlagd ränta | | -10 692 | -5 131 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | -19 513 | -15 316 |
| Förändring rörelsefordringar | | 16 401 | 6 607 |
| Förändring rörelseskulder | | 990 | 1 402 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | | -2 122 | -7 307 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -166 | -75 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -166 | -75 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Förändring utlåning koncernbolag | | 1 852 | -1 158 |
| Erhållna aktieägartillskott | | - | 9 000 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 1 852 | 7 842 |
| Årets kassaflöde | | -436 | 460 |
| Likvida medel vid årets början | | 780 | 320 |
| Likvida medel vid årets slut | | 344 | 780 |

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Rosengård Fastighets AB, per den 31 december 2023, har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämma 2024-05-08 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 Koppbergsgatan 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 föränleds 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 mm

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 realiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Hyresintäkter och serviceintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighetskatt 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 leasingskulld 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 upplåningen skall säkerställa bolagets kort- och långfristiga kapitalförsörjning, 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 effektiv-räntemetoden. 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 utgöra 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 förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltnings-

fastighet 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 2023

Nya och ändrade standarder och tolkningar som har trätt i kraft 1 januari 2023 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2022.

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 2024 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.

Skilnader 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 föräns 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 | |
|--------------------|------------|------------|--------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| PwC | | | | |
| Revisionsuppdraget | 229 | 285 | 229 | 285 |
| Övriga tjänster | – | 18 | – | 18 |
| Summa | 229 | 303 | 229 | 303 |

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 leasingskuld 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 | |
|--|----------------|----------------|
| | 2023 | 2022 |
| Bostäder, parkering m.m. (inom ett år) | 147 339 | 138 974 |
| Kommersiella lokaler | | |
| Inom ett år | 9 027 | 8 349 |
| 1-5 år | 19 498 | 15 717 |
| > 5 år | – | 2 209 |
| | 175 864 | 165 249 |

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 | |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Fastighetskostnader | 79 807 | 79 845 | – | – |
| Förvaltnings- och administrationskostnader | 24 749 | 28 052 | 10 078 | 10 808 |
| Summa | 104 556 | 107 897 | 10 078 | 10 808 |

Not 5 Specifikation av fastighetskostnader

| | Koncernen | |
|--|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 |
| Driftskostnader | 25 961 | 26 736 |
| Mediakostnader | 31 601 | 29 892 |
| Underhåll | 17 153 | 18 067 |
| Fastighetsskatt | 3 217 | 3 100 |
| Övriga externa tjänster fastighetsknutet | 1 875 | 2 050 |
| Summa | 79 807 | 79 845 |

Not 6 Förvaltningsfastigheter

| | Koncernen | |
|--|------------------|------------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående verkligt värde | 1 916 912 | 2 086 090 |
| Investeringar i befintliga fastigheter | 59 534 | 84 521 |
| Pågående projekt | 2 514 | 1 822 |
| Värdeförändring, orealiserad | -69 534 | -255 521 |
| Utgående verkligt värde | 1 906 426 | 1 916 912 |

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 2023-12-31. 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 +/- 95 Mkr, motsvarande 1 814–2 005 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 | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Medelantalet anställda | | | | |
| Kvinnor | 13 | 12 | 13 | 12 |
| Män | 17 | 18 | 17 | 18 |
| Totalt | 30 | 30 | 30 | 30 |
| Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader | | | | |
| Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören | 931 | 908 | 931 | 908 |
| Löner och ersättningar till övriga anställda | 11 214 | 12 732 | 11 214 | 12 732 |
| Totalt | 12 145 | 13 640 | 12 145 | 13 640 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 4 027 | 4 457 | 4 027 | 4 457 |
| Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören | 290 | 233 | 290 | 233 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | 889 | 969 | 889 | 969 |
| Totalt | 17 351 | 19 299 | 17 351 | 19 299 |
| Styrelseledamöter och ledande befattningshavare | | | | |
| Styrelseledamöter på balansdagen: | | | | |
| Män | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Totalt | 4 | 4 | 4 | 4 |
| Verkställande direktören och andra ledande befattningshavare | | | | |
| Kvinnor | 3 | 3 | 3 | 3 |
| Män | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Totalt | 4 | 4 | 4 | 4 |

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 | |
|----------------------------|--------------|-----------|--------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ränteintäkter | 1 366 | 28 | 34 | 2 |
| Ränteintäkter, dotterbolag | - | - | 480 | 203 |
| Summa | 1 366 | 28 | 514 | 203 |

Not 9 Finansiella kostnader

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|------------------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Räntekostnader | -39 193 | -15 055 | - | -1 |
| Räntekostnader, dotterbolag | - | - | -10 549 | -4 956 |
| Kursdifferenser | - | - | - | - |
| Övriga finansiella kostnader | -670 | -574 | -143 | -174 |
| Summa | -39 863 | -15 629 | -10 692 | -5 131 |

Not 10 Skatter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|--------------|---------------|--------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+) | | | | |
| Aktuell skatt | 5 | -5 | - | - |
| Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+) | | | | |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 2 790 | 43 071 | - | - |
| Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag | -952 | 786 | -958 | 786 |
| Summa uppskjuten skatt | 1 838 | 43 857 | -958 | 786 |
| Totalt redovisad skatt | 1 843 | 43 852 | -958 | 786 |

| Koncernen | 2023 | 2022 |
|---|--------------|---------------|
| Avstämning av effektiv skatt | | |
| Resultat före skatt | -44 514 | -221 210 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% | 9 170 | 45 569 |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader | -7 281 | -1 700 |
| Schablonintäkt periodiseringsfond | -66 | -17 |
| Justering ändrad skattesats temporära skillnader 20,6 % | 15 | 0 |
| Skatt pga ändrad taxering föregående år | 5 | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | 1 843 | 43 852 |

| Moderbolaget | 2023 | 2022 |
|---|-------------|------------|
| Avstämning av effektiv skatt | | |
| Resultat före skatt | -3 746 | -8 890 |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% | 772 | 1 831 |
| Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader | -1 730 | -1 045 |
| Redovisad effektiv skatt | -958 | 786 |

| Koncernen | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|---|------------------------|-----------------|
| Uppskjuten skatteskuld 2023-12-31 | | |
| <i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:</i> | | |
| Fastigheter | -168 633 | -168 633 |
| Övriga temporära skillnader | -197 | -197 |
| Summa | -168 830 | -168 830 |
| Uppskjuten skatteskuld 2022-12-31 | | |
| <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 |

| Koncernen | Balans per 2023-01-01 | Redovisat över resultat-räkningen | Förvärv och avyttring av bolag | Balans per 2023-12-31 |
|--|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag | | | | |
| Fastigheter | -169 384 | 2 790 | 0 | -166 594 |
| Övriga temporära skillnader | -4 102 | 0 | 0 | -4 102 |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 2 818 | -952 | 0 | 1 866 |
| Summa | -170 668 | 1 838 | 0 | -168 830 |

Av ovanstående beräknas 0 Tkr regleras inom 12 månader.

| Koncernen | Balans per 2022-01-01 | Redovisat över resultat-räkningen | Förvärv och avyttring av bolag | Balans per 2022-12-31 |
|--|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag | | | | |
| 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 |
| Summa | -214 525 | 43 857 | 0 | -170 668 |

| Moderbolaget | Balans per 2023-01-01 | Redovisat över resultat-räkningen | Förvärv och avyttring av bolag | Balans per 2023-12-31 |
|--|-----------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag | | | | |
| Aktivering av värdet av underskottsavdrag | 2 818 | -958 | - | 1 860 |
| Summa | 2 818 | -958 | 0 | 1 860 |

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

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Ingående anskaffningsvärden | 1 889 | 1 589 | 1 589 | 1 514 |
| Inköp | 438 | 300 | 166 | 75 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 2 327 | 1 889 | 1 755 | 1 589 |
| Ingående avskrivningar | -1 120 | -757 | -1 025 | -718 |
| Årets avskrivningar | -386 | -363 | -272 | -307 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 506 | -1 120 | -1 297 | -1 025 |
| Utgående restvärde enligt plan | 821 | 769 | 458 | 564 |

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 |
|---|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|-------|
| | | | | | |
| Kundfordringar | 1 379 | 55 | 778 | 5 343 | 7 555 |
| Förväntad förlustnivå | 90% | 55% | 82% | 58% | |
| Redovisat värde brutto – kundfordringar (hyresfordringar) | 143 | 24 | 143 | 2 234 | 2 545 |

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

| Koncernen | 2023 |
|---|--------------|
| Ingående balans per 1 januari 2023 | 2 245 |
| Årets förändring av förlustreserven redovisad i resultaträkningen | 471 |
| Årets konstaterade hyresförluster | 2 752 |
| Återföring av ej utnyttjat belopp | -459 |
| Per 31 december 2022 | 5 009 |

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Upplupna intäkter | 714 | 126 | 17 | - |
| Försäkringar | - | 1 116 | - | 30 |
| Serviceavtal | 242 | 260 | - | - |
| Övriga finansiella kostnader | 1 604 | 800 | - | - |
| Förutbetalda projektkostnader | - | 925 | - | 150 |
| Övriga poster | 476 | 641 | 431 | 641 |
| Summa | 3 036 | 3 868 | 448 | 821 |

Not 14 Koncernens och moderbolagets rapport över kassaflöden

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Likvida medel | | | | |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i> | | | | |
| Kassa och bank | 29 165 | 20 531 | 344 | 780 |
| Summa enligt balansräkningen | 29 165 | 20 531 | 344 | 780 |
| Summa enligt kassaflödesanalysen | 29 165 | 20 531 | 344 | 780 |
| Erhållna och betalda räntor | | | | |
| Erhållen ränta | 1 366 | 28 | 514 | 204 |
| Betald ränta | -39 863 | -15 629 | -10 692 | -5 131 |
| Summa | -38 497 | -15 601 | -10 178 | -4 927 |

| Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Tkr | Belopp vid årets ingång | Kassaflöde | Ej kassaflöde | Belopp vid årets utgång |
|--|-------------------------|---------------|---------------|-------------------------|
| Koncernen | | | | |
| Räntebärande skulder | 797 664 | 42 844 | | 840 508 |
| Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten | 797 664 | 42 844 | 0 | 840 508 |
| Moderbolaget | | | | |
| Räntebärande skulder | | | | |
| Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten | 0 | 0 | 0 | 0 |

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2023 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 2023.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 270 028 301 kr överförs i ny räkning.

Not 16 Aktiekapitalets utveckling

| Datum | Händelse | Förändring antal aktier | Totalt antal aktier | Totalt antal utestående aktier | Kvotvärde per aktie, kr | Totalt aktiekapital, 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 2023 | | | 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. Finanspolicyn 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 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 2023 respektive 2022 var som följer:

| | 2023 | 2022 |
|--|-----------|-----------|
| Räntebärande skulder till kreditinstitut | 804 508 | 797 664 |
| Marknadsvärde fastigheter | 1 909 426 | 1 916 912 |
| Belåningsgrad fastigheter, % | 44,0 | 41,6 |

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 29 165 (20 531) Tkr.

Löptidsanalys finansiella skulder

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

| | 0–3 mån | 4–12 mån | 2–3 år | 4–5 år | >6 år |
|--------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------|----------|
| Koncernen 2023-12-31 | | | | | |
| Förfallostruktur lån | 715 | 2 146 | 837 647 | 0 | 0 |
| Räntekostnader lån | 11 340 | 34 089 | 73 713 | 0 | 0 |
| Skulder till närstående | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnader närstående | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga skulder | 12 018 | 1 654 | 3 879 | 0 | 0 |
| Leverantörsskulder | 7 604 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 31 677 | 37 889 | 915 239 | 0 | 0 |
| Moderbolaget 2023-12-31 | | | | | |
| 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 | 1 933 | 1 654 | 11 | 0 | 0 |
| Leverantörsskulder | 2 052 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Summa | 3 985 | 1 654 | 11 | 0 | 0 |

| | Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde | Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen | Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde | Totalt redovisat värde | Totalt verkligt värde |
|-----------------------------------|--|---|---|------------------------|-----------------------|
| Koncernen 2023-12-31 | | | | | |
| Kundfordringar | 2 545 | 0 | 0 | 2 545 | 2 545 |
| Övriga fordringar | 1 101 | 0 | 0 | 1 101 | 1 101 |
| Likvida medel | 29 165 | 0 | 0 | 29 165 | 29 165 |
| Summa fordringar | 32 811 | 0 | 0 | 32 811 | 32 811 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 0 | 0 | 837 647 | 837 647 | 837 647 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 0 | 0 | 2 861 | 2 861 | 2 861 |
| Övriga skulder | 0 | 0 | 17 551 | 17 551 | 17 551 |
| Leverantörsskulder | 0 | 0 | 7 604 | 7 604 | 7 604 |
| Summa | 0 | 0 | 865 663 | 865 663 | 865 663 |
| Koncernen 2022-12-31 | | | | | |
| 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 |
| Summa fordringar | 23 367 | 0 | 0 | 23 367 | 23 367 |
| 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 |
| Summa | 0 | 0 | 820 238 | 820 238 | 820 238 |

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 ränteexponering 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 |
|-----------------------------------|--|---|------------------------|-----------------------|
| Moderbolaget 2023-12-31 | | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga fordringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Likvida medel | 344 | 0 | 344 | 344 |
| Summa fordringar | 344 | 0 | 344 | 344 |
| 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 | 3 598 | 3 598 | 3 598 |
| Leverantörsskulder | 0 | 2 052 | 2 052 | 2 052 |
| Summa | 0 | 166 990 | 166 990 | 166 990 |
| Moderbolaget 2022-12-31 | | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Övriga fordringar | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Likvida medel | 780 | 0 | 780 | 320 |
| Summa fordringar | 780 | 0 | 780 | 320 |
| Långfristiga räntebärande skulder | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Kortfristiga räntebärande skulder | 0 | 161 340 | 161 340 | 161 340 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 4 101 | 4 101 | 4 101 |
| Leverantörsskulder | 0 | 566 | 566 | 566 |
| Summa | 0 | 166 007 | 166 007 | 166 007 |

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 840 508 Tkr (797 644). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 29 165 Tkr (20 531) uppgick till 811 343 Tkr (777 133).

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 2,6 år (1,4). Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 5,4 procent (4,0). 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 8 522 Tkr (8 087). 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 | |
|--------------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Räntekostnader | 5 008 | 1 894 | – | – |
| Personalkostnader | 1 987 | 2 165 | 1 976 | 2 150 |
| Förskottsbetalda hyror | 12 788 | 12 248 | – | – |
| Fastighetskostnader | 8 668 | 7 824 | – | – |
| Administrationskostnader | 390 | 493 | 390 | 493 |
| Summa | 28 841 | 24 624 | 2 366 | 2 643 |

Not 19 Ställda säkerheter

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|---|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| För egna skulder | | | | |
| <i>Avseende Skulder till kreditinstitut</i> | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 843 000 | 798 596 | – | – |
| Aktier i koncernbolag | 628 852 | 666 316 | 459 225 | 459 225 |
| Summa ställda säkerheter | 1 471 852 | 1 464 912 | 459 225 | 459 225 |

Not 20 Eventualförpliktelser

| | Koncernen | | Moderbolaget | |
|--|------------|------------|--------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Övriga ansvarsförbindelser (Garantibelopp Fastigo) | 246 | 259 | 246 | 259 |
| Summa eventualförpliktelser | 246 | 259 | 246 | 259 |

Not 21 Bokslutsdispositioner

| | 2023 | 2022 |
|------------------------|---------------|--------------|
| Lämnade koncernbidrag | – | –241 |
| Erhållna koncernbidrag | 16 039 | 6 974 |
| Summa | 16 039 | 6 733 |

Not 22 Andelar i dotterföretag

| Moderbolaget | Kapitalandel, % | Rösträttsandel, % | Antal aktier | Bokfört värde |
|--|-----------------|-------------------|--------------|----------------|
| | | | | 2023-12-31 |
| 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 |
| Summa | | | | 460 286 |

| | Moderbolaget | |
|---|----------------|----------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärden | 460 886 | 460 886 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | 460 886 | 460 886 |
| Ingående uppskrivningar/nedskrivningar | –600 | –600 |
| <i>Årets förändringar</i> | | |
| Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar | –600 | –600 |
| Utgående redovisat värde | 460 286 | 460 286 |

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 bolag i Balderkoncernen för 5 286 Tkr (5 295), samt av bolag i MKB-koncernen för 1 576 Tkr (1 872). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har köpt fastighetsadministrativa tjänster av bolag i Balderkoncernen för 5 286 Tkr (5 295), samt av bolag i MKB-koncernen för 776 Tkr (763). Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 17 929 Tkr (19 866). 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 | |
|--------------------------|-----------|----------|--------------|------------|
| | 2023 | 2022 | 2023 | 2022 |
| Avskrivningar | – | – | 272 | 307 |
| Summa justeringar | 0 | 0 | 272 | 307 |

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolagens VD Petra Sörling kommer att vara tjänstledig från våren 2024 fram till hösten 2025. Under den tiden går Patrik Hall in som VD i bolagen.

Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2024-05-08 för fastställelse.

Malmö 2024-03-15

Gunnar Östenson

Erik Selin

Patrik Hall

Per Ekelund

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

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 2023.

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 2023 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 2023 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 resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapporten över totalresultat och rapporten över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 verk-

ställande 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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. 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
Senior advisor,
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



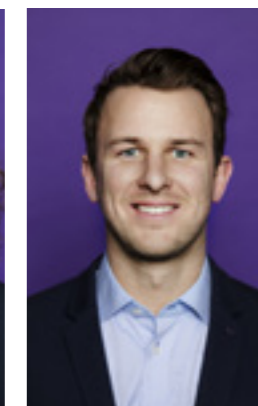
Petra Sörling
Vd,
Rosengård fastigheter



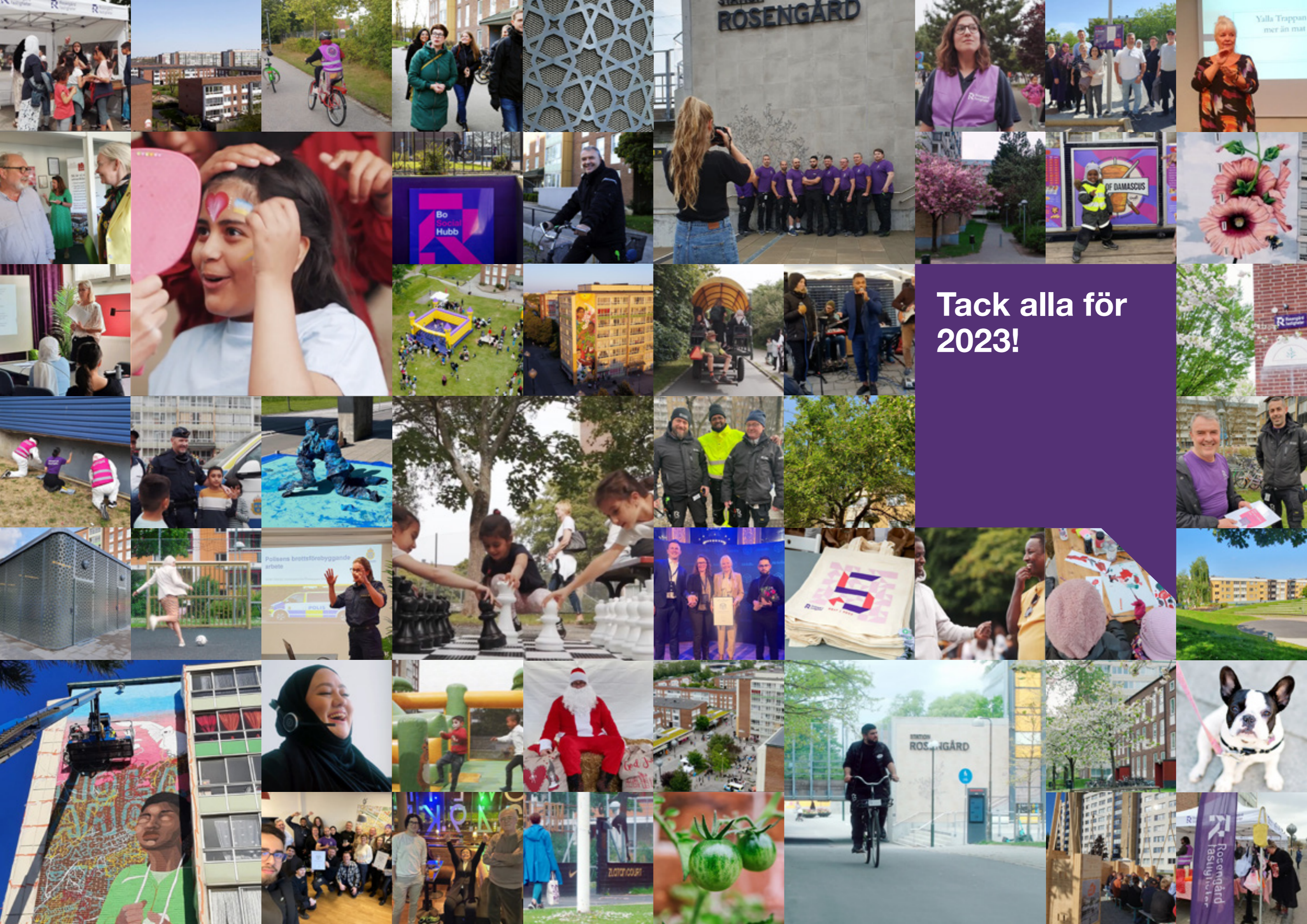
Jenny Tebäck
Marknads- och
kommunikationschef,
Rosengård fastigheter



Karin Antonsson
CFO,
Rosengård fastigheter



Jens Ringö
Fastighetschef,
Rosengård fastigheter



Tack alla för 2023!

Rosengård Fastighets AB

Box 8076, 200 41 Malmö

Besök: Kopparbergsgatan 2c, våning 2

Växel: 040-685 43 50

E-post: info@rosengardfastighet.se

Webb: rosengardfastigheter.se

