



Vi är Rosengårds eget fastighets- bolag

Innehåll

Året i siffror	4
Vd-ord	6
Ägarstruktur	8
Vision & affärsplan	10
Kvarteren	12
Våra hyresgäster	16
Culture Casbah	20
Hållbarhet	24
Medarbetare	30
Årsredovisning 2024	
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: Kjellander Sjöberg: sid 11, 20. Rosengård fastigheter: sid 11, 22–23, 26, 29.

Malmö stad: sid 23. AktivBo: sid 18. Balder, Heimstaden, MKB/Johan Persson och Victoriahem: sid 69.

Rosengård fastigheter i siffror 2024

34,9% av våra hyresgäster
är under 20 år

Jämförelse med Malmö: 22,9%.
*Per 2023-12-31 enl SCB

141

Under 2024 har Boplats Syd
förmedlat 141 av våra lägenheter

34,9%*

3 214

Våra Yalla lotsar har haft 3 214 möten i vår bosociala hubb.



Vårt gäng

33 16

anställda

språk:

Albanska
Amhariska
Arabiska
Bosniska
Danska
Engelska
Franska
Italienska
Kroatiska
Kurdiska
Persiska
Polska
Serbiska
Somaliska
Spanska
Svenska

16

kvinnor

17

män

20

sommarjobbare

19

praktikanter



50

Rosengårdsbor har
fått rådgivning genom
NyföretagarCentrum
Öresund



1 681

Fastighetsbeståndet består av kvarteret
Törnrosen och delar av Örtagården och
omfattar i nuläget 1 681 lägenheter där
4 839 personer bor i 126 trappuppgångar.
Nya lägenheter på gång: 6



12

hyresgäster lärde
sig cykla genom
Cykelskolan

144 hyresgäster har lärt sig
cykla tillsammans med oss och
Cykelfrämjandet sedan starten
av samarbetet 2019

3,3

Den genomsnittliga
kötiden var 3,3 år

Jämförelse med Malmö: 3,2 år
Under 2024 har Boplats Syd
förmedlat 141 av våra lägenheter



Vd har ordet

Vi ska fortsätta att jobba på rätt sätt för hyresgästernas bästa

När vi bildade Rosengård fastigheter för sju år sedan hade vi siktet inställt på att förverkliga stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah till 2021. Omvärldsläget ville annorlunda, där en pandemi, stigande elpriser och en tuff inflation har inneburit stora utmaningar, för såväl samhället i stort som för oss. Vi har fått bida vår tid i väntan på att det blir ekonomiskt försvarbart att ta på sig nya byggkostnader, utan att det äventyrar vårt huvuduppdrag: att underhålla våra befintliga hus så att alla de tusentals Rosengårdsbor som har sina hem hos oss i dag känner sig trygga, trivs i området och vill bo kvar.

Samtidigt har vi satsat på att bygga en långsiktig hållbarhet och sett över hur vi kan effektivisera sådant som kanske inte våra hyresgäster ser, men som är mest kostsamt för ett fastighetsbolag. Vi har bland annat säkrat en stabil räntenivå för flera år framöver, och tittat på hur vi kan förbättra vår värmeförbrukning och med det även få en minskad miljöpåverkan.

Under 2024 har vi också fått uppleva hur vårt övertag av driften och skötseln av utemiljö och städning har blivit en trippelvinst: en högre kvalitet till lägre kostnad och nöjdare hyresgäster.

Att vi sedan drygt ett år tillbaka nu har egen personal på plats, som träffar de boende ute på området, har inte bara lett till ett högre serviceindex kring Rent & Snyggt i hyresgästundersökningen för 2024. Att våra hyresgäster möter samma ansikten, där våra medarbetare får och tar ett större ansvar, öppnar upp för kontakter och samtal som förbättrar både trivsel och trygghet. Vi skapar en gemenskap mellan bolag och individ och jag

tror att det är helt rätt steg att ta. I längden skapar det ett område som vi alla tillsammans är stolta och rädda om.

När alla medarbetare samlades för en gemensam städdag under hösten var det ett sätt för hela personalen att få kunskap om utemiljöarbetarnas förutsättningar. Att ta del av varandras arbetssituation och se det värdefulla i vad var och en gör – det är oerhört viktigt.

Viktigt är också det som vi lägger i kulturen för Rosengård fastigheter. Jag brukar säga att vi ska bemöta varandra och alla andra på samma sätt som vi själva vill bli bemötta. Vid varje enskilt tillfälle. Den respekten, att vi tar oss tid att stanna upp och lyssna, den är viktigare än vad många tror.

2024 började vi skicka ut en enkät efter varje avslutad serviceanmälan, för att få reda på hur våra hyresgäster upplevde insatserna. "Bemötande vid serviceanmälan" hamnade på fina 86,9 procent vid årets slut. Våra höjda siffror i serviceindex över lag har gett oss ännu en Kundkristall. Det visar att vi är på rätt väg.

Under 2024 kunde så stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah äntligen gå ut på samråd. Med få anmärkningar har mitt och kollegornas fokus varit att tillsammans med staden arbeta fram en detaljplan, bland annat för nyproduktionen av det 16-våningshus som vi ska uppföra på Bennets väg 13.

Här har vi tagit ett rejält omtag för att utveckla en plan som är ekonomiskt genomförbar, så att vi kan sätta hyror som folk kan ha råd med. Nu hoppas och tror jag att vi börjar förena oss kring en

plan som tillåter oss att förverkliga saker som kommer att uppskattas, och är värda att betala för, av våra framtida hyresgäster.

Min känsla är att vi äntligen ska kunna kliva ner i startblocken, med ett gemensamt ansvarstagande från både vår sida och kommunen, redo att springa vid startskottet.

När vi tog över fastigheterna på Törnrosen och Örtagården för sju år sedan var det mycket med hjärtat: vi ville se hur man kan utveckla något i staden som kan vara hela Malmö till fördel, och vi upplevde att det fanns en bild av Rosengård som vi tyckte var helt oförtjänt.

Den förutsättningen har genomsyrat vår strävan och vår vilja att samverka från dag ett. Om man verkligen bjuder till, utbyter och ger utrymme för idéer, erfarenheter och kunskap, så kan man dra fram det bästa ur både ägare, anställda och de som bor i våra hus.

För 2024 måste jag ändå lyfta fram hyresgästernas fina betyg över hur de trivs och tycker att vår service är. Detta trots att det har varit tufft för oss som bolag med inflationens omkostnader, vilket i sin tur har inneburit relativt höga hyreshöjningar för våra hyresgäster. Här hoppas jag att vi ser en fortsatt lättnad under 2025 – där vi fortsätter att jobba på rätt sätt för hyresgästernas bästa.



Patrik Hall, tf vd

”Vi skapar en gemenskap mellan bolag och individ och jag tror att det är helt rätt steg att ta.”

Närhet, fokus, trivsel och långsiktighet

Stor gemensam kunskap kring förvaltning och fastighetsutveckling är grunden i Rosengård fastigheter. Den unika samverkan mellan våra fyra ägare – MKB Fastighets AB, Fastighets AB Balder, Heimstaden AB och Victoriahem AB – har sipprat vidare till den mellan fastighetsbolaget och lokala aktörer, mellan medarbetarna och till relationen med våra hyresgäster.

”Genom vårt långsiktiga arbete utvecklar vi en stabil och pålitlig fastighetsaktör i området.”

*Erik Selin,
vd Fastighets AB Balder*

Rosengård fastigheter bildades för drygt sju år sedan. Vad är bolagets starkaste egenskap idag?

– Den starkaste egenskapen är lokal förankring och vårt fokus på utvecklingen av Rosengård. Genom vårt långsiktiga arbete utvecklar vi en stabil och pålitlig fastighetsaktör i området, säger Erik Selin, vd Fastighets AB Balder.

2024 kröntes med en tredje Kundkristall som delades ut i början av det nya året. Att vi får högre resultat på serviceindex pekar på att vi går åt rätt håll. Det är ett bevis på att vi gör rätt saker och att hyresgästerna trivs allt bättre med oss som fastighetsägare och i området.

– Men vi kan inte slå oss till ro. Trots vår storlek vill vi ligga ännu högre upp på listan och jämföra oss med större fastighetsbolag med bättre siffror. Vi ska hela tiden sträva efter att förbättra oss i hyresgästernas ögon, konstaterar Patrik Hall, senior advisor på Heimstaden AB och tf vd hos Rosengård fastigheter.

Ett sätt att skapa bättre förutsättningar för de boende i våra områden är det bosociala arbete som våra medarbetare gör i samverkan med lokala aktörer som skola och föreningsliv.

Varför är det bosociala arbetet en god affärsidé för Rosengård fastigheter?

– Det är väsentligt för att utveckla Rosengård och för att ännu bättre nå fram till de som bor i våra hus. Ett bättre socialt fungerande Rosengård innebär gladare hyresgäster och lägre kostnader, vilket på sikt ger högre fastighetsvärden, säger Per Ekelund, vd Victoriahem AB.

I våra områden samsas många nationaliteter och kulturer. Om det ges förutsättningar att träffa sina grannar och andra hyresgäster genom mötesplatser

i olika former, så skapar det en högre trygghetskänsla och större trivsel för våra hyresgäster.

– Att arbeta långsiktigt för att våra hyresgäster skall känna trygghet och delaktighet gör oss till en attraktiv hyresvärd som kan erbjuda trivsamma boendemiljöer, konstaterar Marie Thelander Dellhag, vd MKB Fastighets AB.

Här har den bosociala hubben på Bennets väg 29 blivit en samlingspunkt där de boende får möjlighet att både utvecklas och känna sig som en del av samhället i stort.

– Och om man som hyresgäst är nöjd och trivs i sitt område så blir det positiva bieffekter för oss som fastighetsägare, till exempel mindre skadegörelse och därmed mindre kostnader. Det blir en winwin-situation, säger Patrik Hall.

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

Heimstaden



BALDER



Det bosociala arbetet är vår affärsidé

Vi på Rosengård fastigheter finns till för våra hyresgäster, för Rosengård och för Malmö – i den ordningen. Vi sätter människan först, skapar relationer och bidrar på så vis till att stärka området och Rosengårdsborna. Det bosociala arbetet är en stor del av vår affärsidé.

Allt vi gör genomsyras av samverkan och kontinuitet. En samverkan mellan våra medarbetare, med våra hyresgäster och våra samarbetspartner, skapar nya möjligheter på alla plan. En kontinuitet i våra insatser gör att vi kan jobba långsiktigt med vår vision – ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över.

Det är en vision som även lägger grunden för vår ekonomiska stabilitet. Rosengård fastigheters samhällsbyggande bidrag inbegriper inte bara förvaltning och utveckling av bostäder. Vi ser även att våra bosociala insatser går hand i hand med lägre kostnader och bättre lönsamhet. Under våra år i området vet vi vilken drivkraft och motivation det finns hos

våra hyresgäster och på Rosengård i stort. När vi nyanställde inför övertaget av driftskötseln för utemiljö och städning 2024, rekryterade vi flera av våra medarbetare från området. Med fler medarbetare syns vi, kan snabbare göra åtgärder där det behövs och kommer närmare de boende. Under 2024 gick vi även över till löpande hyresgästundersökningar. De boende fick även möjlighet att återkoppla efter avslutad serviceanmälan.

Vi ser tillbaka på ett arbete som har belönats med vår tredje Kundkristall på fem år. Vi är stolta över våra insatser och det förtroende vi och våra medarbetare bygger upp tillsammans med våra hyresgäster.

Vision

Ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över.

Strategier

1

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

2

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

3

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

4

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

Värdeord

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 förnyar vi Rosengård så att fler kan och vill bo, jobba och vara här.

Strategi 1 5 nya lägenheter på Örtagården och 1 femma på Törnrosen

När förskoleförvaltningen flyttade ut med sin förskola på Örtagården såg vi möjligheten att återställa lokalen till lägenheter igen. Här skapar vi 5 nya lägenheter: 2 lägenheter med två rum och kök, 3 stycken med tre rum och kök. Vi planerar även för ytterligare två eller tre lägenheter på Örtagården i slutet av 2025.

Vi försöker möta efterfrågan och till skapa lite större lägenheter där det går. När Sötaste tandvården i Törnrosen flyttade till större lokaler en våning ner, gav det oss möjligheten att påbörja en återställning av den gamla mottagningen till en femrumslägenhet. Hittills har vi återställt och därmed utökat med cirka 30 lägenheter i våra områden.

Strategi 2 Utformning, gestaltning och ökad service

Under 2024 gick stadsutvecklingsprojektet Culture Casbah ut på samråd. Med det kunde vi dra i gång detaljplanearbetet för bland annat utformning och gestaltning. Inte minst räkna på antal lägenheter och storlekar i det 16 våningar höga bostadshuset som ska uppföras i kvarteret Törnrosen.

Men att utveckla ett område är mer än att bara tillföra nya lägenheter i nyproduktion. Det är lika mycket att skapa trivsamma boendemiljöer och ett attraktivt område där man vill bo och besöka vänner och familj.

Culture Casbah är vårt bidrag för ett än mer levande, urbant och vibrerande Rosengård med bostäder, butiker, mötes-

platser, caféer, arbetsplatser, kultur, idrott och lek. Under 2024 kunde vi addera vårdcentralen Rosengårdskliniken och se tandläkarmottagningen Sötaste Tandvården utöka i området. Allt för en bättre närservice för våra boende.



Strategi 3 En chans att utvecklas med bolaget

Skola och fritidsaktiviteter för unga och sysselsättning för vuxna – det är prioriteringarna i vårt bosociala arbete. När vi nyanställer eller anlitar sommarjobbare och praktikanter riktar vi oss främst till de boende i området.



En målsättning är att se hur våra sommarjobbare får in en fot i fastighetsbranschen, upptäcker vilka jobbområden det finns och trivs så pass bra hos Rosengård fastigheter att de kan bli aktuella för en framtida anställning. 2024 ökade vi från 16 till 20 sommarjobbare.

Vi har också ett stort tryck från studenter från yrkesförberedande utbildningar och universitet som vill bli studentmedarbetare eller praktikanter hos oss. Våra medarbetare som ställer upp som handledare får ett tillägg på lönen och vår ambition är att få in praktikanter tidigt i verksamheten så att de kan utvecklas med bolaget.

Strategi 4 ”Här finns människorna, här finns drivkraften, ska vi inte starta Rotary här?”

En av utmaningarna i Rosengård är att skapa sysselsättning. En av områdets styrkor är samtidigt att de cirka 34 000 personer som bor här har bakgrund i många olika nationaliteter – ofta länder där företagarnätverket Rotary International är större än här i Sverige.

Tillsammans med bland andra Malmö Öresund Rotaryklubb och Yalla Trappan har vi på Rosengård fastigheter bidragit till uppstarten av en satellitklubb på Rosengård. Vi är företagsmedlem i klubben och deltar aktivt med att bidra till nätverks-träffarnas program och rekrytera föreläsare

från våra samverkanspartner. Näringslivsdirektören Micael Nord, stadsarkitekt Finn Williams och Sydsvenskans chefredaktör var några av föredragshållarna under 2024.

Med Rotarys satellitklubb Rosengård får verksamheten i området möjlighet till nya kontaktytor och nätverk. Det är också en chans för människor utifrån att komma hit och upptäcka Rosengård – och för området med all sin potential att möta resten av staden. Rosengård är ett starkt varumärke och vi vill bidra till att nyfikenheten för området kan växa.

Öppna förskolan Sesam – en viktig kugg i hjulet för områdets föräldrar



Saida jobbar inom hemtjänsten. På lediga dagar brukar hon och dottern Moadia alltid göra ett besök på öppna förskolan Sesam.

2019 flyttade öppna förskolan Sesam in i sina lokaler på Bennets väg 8. Här arbetar två förskollärare som under 2024 tog emot cirka 5000 besökare. Familjer från närområdet, men även barn och deras föräldrar från andra delar av Malmö, hittar i dag till all service som samlas hos Familjecentralen Sesam.

Efter att öppna förskolan hade bott in sig i de nya lokalerna inleddes ett nära samarbete med Rosengård fastigheter. Bland annat blev verksamheten inbjuden att delta vid evenemang som julmarknaden och Rosengårdsfestivalen.

– Samarbetet har hjälpt oss att synas och nå ut till föräldrar i området. Någonstans förenas vi alla i vår strävan efter det bästa för barnen, berättar Liselott, legitimerad förskollärare.

Dagarna på öppna förskolan genomsyras av förskoleförberedande aktiviteter med språkande och lek, sång- och sagostunder, ett babyrum för utforskande, en ateljé för skapande, och läsförberedande miljöer med ett rikt och varierat utbud av böcker, även för de allra yngsta.

Språk och rådgivning

På öppna förskolan Sesam är hela familjen viktig. I en och samma lokal samlas flera förebyggande insatser som gör verksamheten till ett centralt nav i livshjulet för besökarna. Här erbjuds flera aktiviteter riktade till barnens föräldrar.

– Först och främst är det den sociala aspekten. Öppna förskolan blir nätverkskapande för mammorna som får möjlighet till ett större sammanhang utanför hemmet.

– Samtidigt samarbetar vi med flera olika aktörer så att föräldrarna kan få råd och stöd från olika håll på ett och samma ställe, säger Liselott.

Till exempel har Föräldrarådgivningen flyttat in i ett eget rum på öppna förskolan och med det skapas ännu fler resurser att vara nära med förebyggande stöd och råd.

Öppna förskolan ingår i ett projekt genom SKR (Sveriges kommuner och regioner) för att tidigt vägleda mammor som riskerar hamna i utanförskap. Var tredje vecka kommer representanter från arbetsmarknadsenheten och Ung Malmö som slår sig ner i köket och hjälper till med planer för studier eller arbete.

Komvux som också ingår i projektet har "Träna svenska" två förmiddagar i veckan för de som är föräldralediga och därför inte kan studera på Sfi (Svenska för invandrare).

– Vi uppmanar föräldrarna att prata modersmål med sitt barn hemma och möta svenska språket här och i övriga sam-

hället. På så sätt blir barnet tvåspråkigt. Sfi-läraren som jobbar hos oss har ett skickligt sätt att möta föräldrarna på rätt nivå. Det är verkligen en konst, säger Liselott.

Viktig bro till områdets föräldrar

Rosengård fastigheter håller i sin tur i en Boskola, där vår bosociala samordnare träffar föräldrar i området för att prata om vilka rättigheter och skyldigheter man har som hyresgäst och vilka stöd som finns.

– För oss är det viktigt att skapa en dialog för och med föräldrarna i området. Här är verksamheter som familjecentralen Sesam med öppna förskolan en viktig bro mellan Rosengård fastigheter och våra hyresgäster, säger marknads- och kommunikationschef Jenny Teback.

– Vi kan se att föräldrarna uppskattar att komma hit och vara här. De får känna trygghet, sammanhang och de kan utvecklas. Här kan de få information om möjligheter som de inte visste fanns, berättar Liselott.

Glädje, lättnad och vänskap

Sadia är på plats den här morgonen med treåriga dottern Moadia som hemtamt kryssar mellan bokhyllor, mjuka sitttytor och lekklossar. Saida jobbar inom hemtjänsten och har tre barn. Lediga vardagar startar ofta med ett besök på öppna förskolan Sesam.

– Det är som mitt andra hem, jag och barnen har gått hit i flera år. Här kan man

andas, babbla med mammor från många olika länder, diskutera allt som har med barnen att göra och få vänner. Jag har till och med fått en väninna från Tyskland, det hade inte hänt om det inte var för öppna förskolan, berättar Sadia.

– Liselott och de andra hjälper till med frågor och kontakter med myndigheter, ger tips och råd. Det är jätteviktigt för oss som kommer hit.

Yngst på dagens öppna förskola är Gunilla, 5 månader. Mamma Amic talar engelska men sjunger redan med i de klassiska svenska barnramsorna på sångstunden. Hon blev tipsad om öppna förskolan av barnvårdscentralen i huset.

– Nu är jag säkert här tre, fyra gånger i veckan. För mig är det glädje och lättnad att komma hit. Glädje att se barnen leka och ha det bra och lättnad att komma ut och träffa andra mammor. Jag ser verkligen fram emot det, varje gång.

Meningsfulla möten

Förutom språk och integration har öppna förskolan Sesam även hälsa och rörelse som ledord. Två gånger i veckan är det uteaktiviteter i områdets grönområden. I närheten ligger Rosengårds station perfekt för utflykter. Just tågresan är populär bland barnen.

– Det som är extra givande, både för personalen och besökarna, är alla spännande möten som uppstår. Jag lär mig något nytt varje dag. Det i sig är verkligen meningsfullt och viktigt, säger Liselott.

”Jag är säkert här tre, fyra gånger i veckan. För mig är det glädje att se barnen leka och ha det bra och en lättnad att komma ut och träffa andra mammor.”

Amic, mamma till Gunilla, 5 månader



Ökad service med allt i ett på Bennets väg 8

Adressen har blivit en viktig samlingspunkt för både stora och små. Sedan tidigare fanns Familjecentralen Sesam med barnvårdscentral och barnmorskemottagning, familjerådgivning samt öppna förskolan Sesam i fastigheten. Nu har vi en ny vårdcentral och fler tandläkare i huset.

När Region Skåne aviserade att de skulle göra en omstrukturering och flytta ut sin verksamhet Flyktinghälsan under hösten 2024, påbörjade vi arbetet med att hitta nya hyresgäster till de 1500 kvadratmeterna på Bennets väg 8.

– Målsättningen under 2024 var att hitta verksamheter som kunde bibehålla och till och med öka servicen i området. Dels vill vi ge en ökad boendekvalitet med allt nära för våra hyresgäster och boende, dels vill vi ha levande bottenvåningar, berättar fastighetschef Jens Ringö.

Här finns nu även vårdcentralen Rosengårdskliniken filial Bennets väg, medan Sötaste Tandvården precis har

expanderat och flyttat en våning ner till större lokaler. Rosengårdskliniken är en erkänd aktör i området som redan har en bra kundstock och såg en stor potential i att öppna sin andra klinik här hos oss. Sötaste Tandvården ser också en ökad efterfrågan och ville utöka. Det är två bra verksamheter som behövs och har varit etablerade i Rosengård under många år.

Under sista kvartalet 2024 iordningställdes vi lokalerna för den nya vårdcentralen och tandläkarmottagningen som kunde öppna i början av januari 2025. Tillsammans med barnvårdscentralen och öppna förskolan med familjerådgivning har det blivit ett riktigt bra utökat serviceutbud.

Fakta

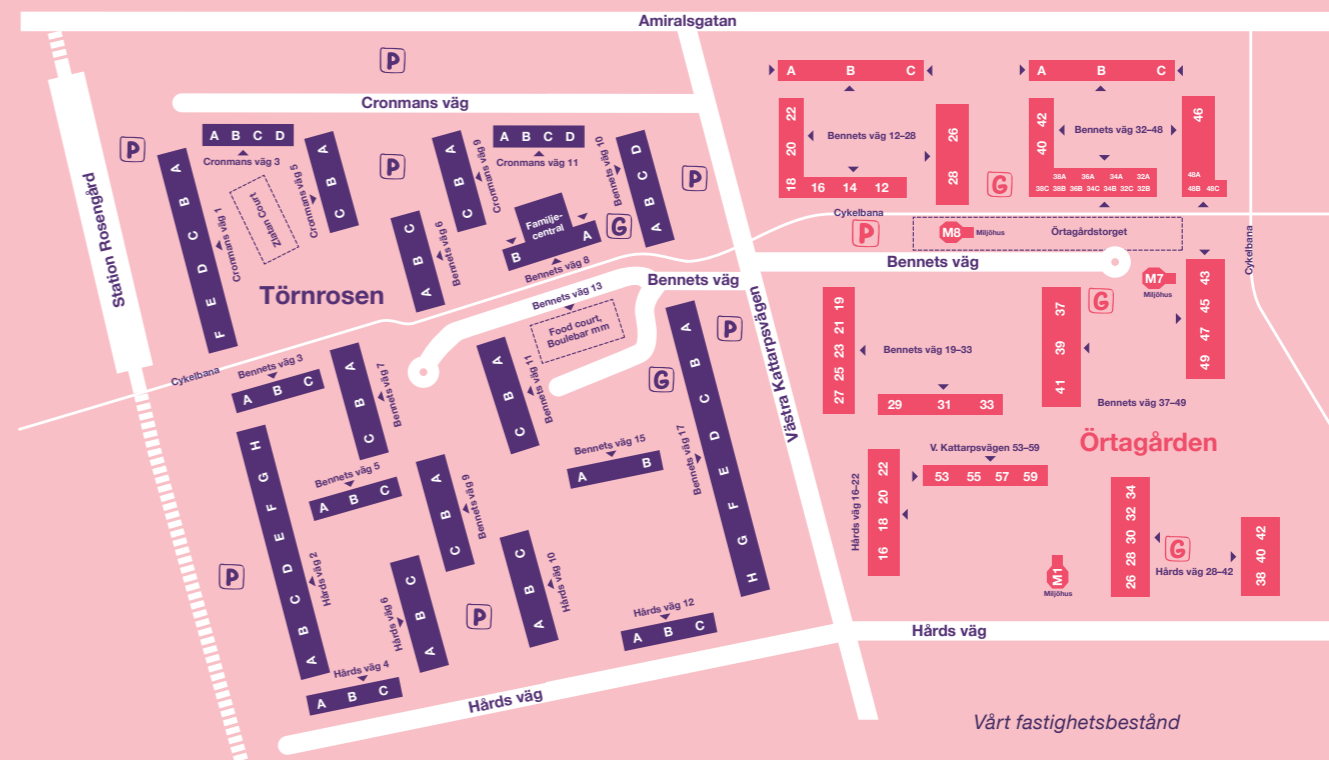
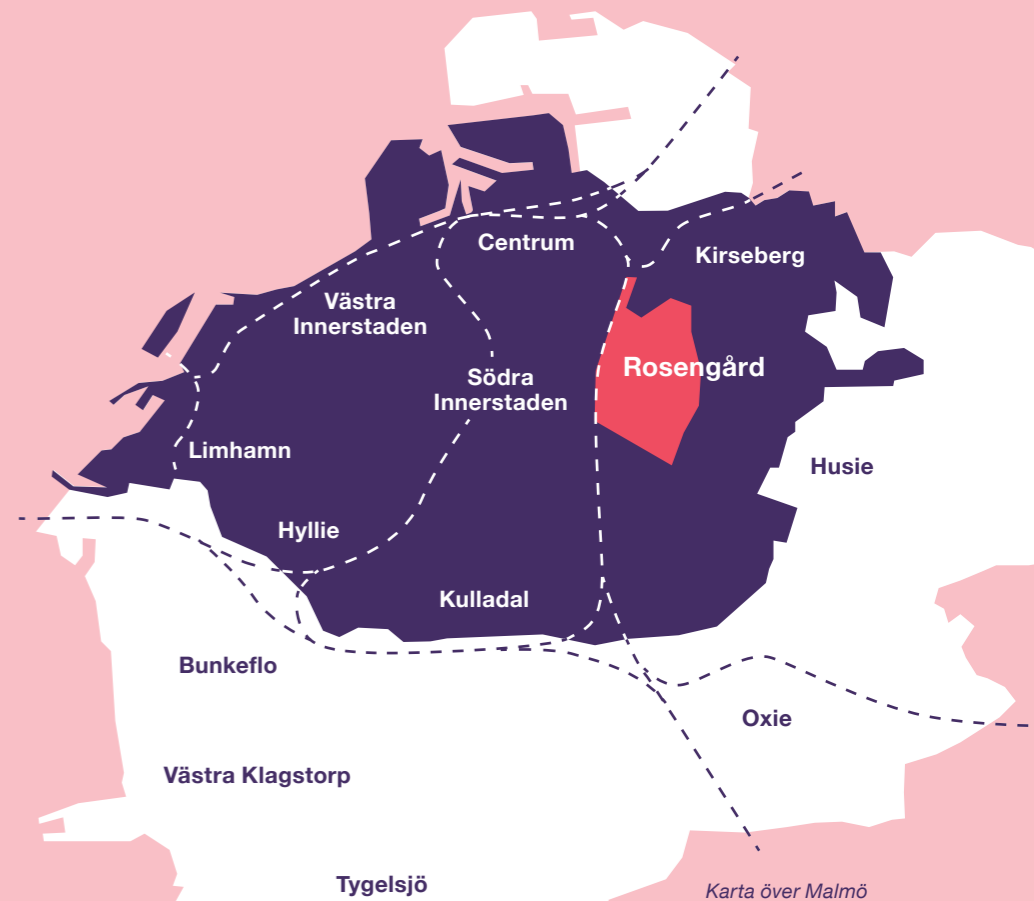
Bennets väg 8

- Rosengårdskliniken filial Bennets väg
- Sötaste Tandvården
- Region Skånes barnvårdscentral med Barnmorskemottagningen Rosengård
- Malmö stads Familjerådgivning
- Öppna förskolan Sesam



Historia

På den plats som stadsdelen 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. Efter det påbörjades byggandet av Örtagården.



Fina siffror för bemötande – i kundtjänst är ingen dag den andra lik

Svaren på vår nya enkät efter avslutad serviceanmälan visade att bemötande låg på **86,9 procent** vid årets slut. Bakom den höga siffran finns bland andra Linda Weinitz, Farah Yousif och Nivine El-Kassem – våra kollegor i kundtjänst som ofta har den första kontakten med våra hyresgäster.

”Vi och våra kollegor jobbar jättefint tillsammans. I hela kedjan, från kundtjänst till husvärdar och så vidare. Vi ställer upp för varandra. Det märks inte minst om vi får in en akut serviceanmälan i kundtjänst. Då vet vi att Roberto snabbt är på plats, att Amir är på plats, och att de stöttar upp varandra bra.”



Linda Weinitz och Farah Yousif i kundtjänst står ofta för den första kontakten som våra hyresgäster har med oss.



Farah har jobbat i kundtjänst i tre år och tar emot såväl telefonsamtal, besök och mejl samt frågor via hyresgästernas ”Mina sidor”-sajt.

– När jag sitter i kundtjänst är det främst telefon. Oavsett vem det må vara så är det jag som behöver styra samtalet rätt. Det är därför de ringer till oss. Tappar jag samtalet så är det mitt fel. Det är jag som ska ro det i land och få våra hyresgäster att känna att de har fått hjälp.

Hur ser en vanlig dag ut?

– Dagarna ser inte likadana ut! Och det är en stor del av charmen, att man inte vet vilka frågor som kommer att dyka upp, berättar Linda Weinitz.

Linda är tillförordnad chef för vår kundtjänst och rycker själv in vid headseten när det behövs. Hon konstaterar att det brukar vara fler samtal precis efter helgerna, liksom direkt klockan 9 när kundtjänst öppnar för dagen samt efter lunch klockan 13.

– Det vi vet är att vi kan förvänta oss att prata med många glada såväl som mindre glada hyresgäster. Och att vårt fokus är att ha nöjda hyresgäster efter varje samtal. Det kan vara utmanande, men vi gör vårt bästa, säger Farah Yousif.

Den vanligaste frågan till kundtjänst är om vi kan öppna förråden åt hyresgästerna. En dag kan också handla om ett stopp i ett avlopp, att gummilisten till ugnen gått sönder eller en mer säsongsbetonad anmälan som att det har blivit kallare i lägenheten.

– Det är verkligen gott och blandat. Förutom att ta emot en serviceanmälan följer vi även upp i ärendet, till exempel om det tar tid innan en underleverantör eller reparatör dyker upp. Det kan bli lite av ett detektivarbete för att kunna återkoppla till hyresgästen. Vi är spindeln i nätet med kontakter i alla led, beskriver Linda Weinitz.

16 olika språk

Många av våra hyresgäster har bakgrund i arabisktalande länder. Både Farah och Nivine talar arabiska. Utöver det har vår kundtjänst en studentmedarbetare som talar bosniska. Bland Rosengård fastigheters medarbetare talas 16 olika språk.

– Men vi försöker tala svenska så mycket som möjligt med våra hyresgäster, berättar Farah Yousif.

En del av hyresgästerna hör även av sig för den sociala aspekten. Det kan gälla enkla frågor som att hyresgästen inte är insatt i hur man loggar in på ”Mina sidor”, eller behöver hjälp med hur man registrerar sig för autogiro.

– Och en del är helt enkelt ensamma. De passar på att prata en liten stund och blir glada och tacksamma när vi lyssnar på dem, berättar Farah Yousif.

En del hyresgäster är irriterade när de ringer. Hur hanterar ni det?

– Många gånger handlar det om att den som ringer vill bli lyssnad på, att hyresgästen får känna sig tagen på allvar. För oss är målet att vända på samtalet från

det negativa till det positiva. Och när vi lyckas – det är då det känns riktigt bra, säger Farah Yousif.

2024 började Rosengård fastigheter även med mätbara uppföljningar efter hyresgästernas serviceanmälningar. En enkät kring återkoppling skickas ut direkt efter avslutad serviceanmälan, där hyresgästen får svara på frågor om hur de upplever servicen de precis har fått. Kundnöjdheten efter avslutat ärende har ökat med tio procent.

– Det händer att vi får höra att hyresgästerna är nöjda efter ett avslutat ärende, men i många fall har vi inte vetat. Det finns ett värde i att få en uppföljning, menar Farah Yousif.

– Det blir ett kvitto på vad vi gör, svart på vitt att så här upplevde hyresgästen vår insats. Vi kan även få en indikation på om vi behöver göra förbättringar, säger Linda Weinitz.

Ni avslutar 2024 med riktigt fina siffror för ”bemötande, möjlighet få svar, kundtjänst”. Hur känns det?

– Vi har alla någonstans utvecklets genom åren, blivit mogna och professionella på att bemöta våra hyresgäster. Jag tror att hyresgästerna känner att vi lyssnar på dem och att vi är här för att hjälpa. Det kan vara det som gör att de är mer och mer nöjda, att de känner att Rosengård fastigheter står vid deras sida, säger Farah Yousif.

Lovande nyheter – löpande hyresgästundersökning och återkoppling på serviceanmälan

En digital hyresgästundersökning som skickas ut löpande till våra hyresgäster varje dag – det är en av de stora förbättringarna vi genomförde under 2024. Det gör att vi kan vara mer på tårna, upptäcka tidigt ifall det dippar och reagera. Vi blir snabbare med våra insatser, kan ställa siffror i relation till händelser och bibehålla trivseln och tryggheten för våra hyresgäster.

Vi införde den nya mätningen av serviceindex under våren 2024. Därmed gick vi över från att mäta halva hyresgästunderslaget till att mäta hela, både löpande och digitalt. Det har gett resultat. Vi nådde både vår näst bästa svarsfrekvens hittills med 47,8 procent och höjde vårt totala serviceindex till näst bästa resultat någonsin – 69,5 procent – en ökning med 3,2 procent på ett år!

Många fritextsvar från hyresgästerna

Den löpande hyresgästundersökningen hjälper oss att få reda på vad vi ska satsa på när det behövs, hur vi ska lyfta svagare resultat, bibehålla andra och bli ännu bättre. Under 2024 skickade vi ut enkäter till alla våra hyresgäster, med möjligheten att svara på sms eller mejl och på 23 olika språk. Vi fick in nära 1300 fritextsvar.

– Det är fantastiskt många! Att jobba med fritextsvaren är oerhört viktigt. Våra hyresgäster har bemödat sig med att lägga tid på att svara ingående. Här finns

jättemycket input till oss och det måste vi förvalta, säger Jenny Tebäck, marknads- och kommunikationschef på Rosengård fastigheter.

Vi arbetar löpande under hela året med att sammanställa analyser som vi regelbundet går igenom i olika arbetsgrupper. En gång om året träffas samtliga medarbetare och tillsammans jobbar vi med analysvaren för att sätta aktiviteter till affärsplanen. Den här åtgärdsplaneringen baseras på vad våra hyresgäster har sagt och för oss är det grunden till att bli en bättre fastighetsförvaltare.

Bakom årets fina siffror döljer sig bland annat ett år där vi har tagit över driftskötseln av utemiljöer och städning. Med fler egna medarbetare ute i området som möter de boende dagligen, skapar vi såväl effektivitet som trygghet. Vilket i sin tur skapar stolthet och ett helt annat ansvarstagande. Ett stort antal av våra medarbetare kommer från Rosengård och blir bra förebilder i området.

Fakta

Fina siffror Serviceindex 2024

- Rent & Snyggt (städning och utemiljö)
+6,4%
- Tar kunden på allvar (bemötande, information, kontakt)
+5,1%
- Trygghet (belysning/personlig trygghet)
+2,1%



Marknads- och kommunikationschef Jenny Tebäck, CFO Karin Antonsson och fastighetschef Jens Ringö fick ta emot Kundkristallen 2025, som baseras på hyresgästundersökningen 2024.



”Efter en färdig hyresgästundersökning jämför vi våra siffror med andra fastighetsbolag från liknande områden. Vi delar med oss av våra uppgifter och insatser med målet att bli ännu bättre. Den här typen av benchmarking är jätterelevant.”

Jenny Tebäck, marknads- och kommunikationschef på Rosengård fastigheter

Återkoppling på serviceanmälan

I maj införde vi också den nya möjligheten för våra hyresgäster att återkoppla efter en avslutad serviceanmälan. Då får hyresgästen ett digitalt utskick med 19 frågor och även här är det möjligt att svara på 23 språk. Mellan maj–december skickade vi ut 1 770 enkäter med en svarsfrekvens på 31,4 procent och cirka 400 fritextsvar.

Den sammanlagda totalen är hög, 81,8 procent. Högsta siffran fick vi för bemötandet vid serviceanmälan, 86,9 procent. Näst högst är bemötande av husvärden, 84,3 procent. Det ser vi som ett kvitto på att vi har byggt upp ett ömsesidigt förtroende med våra hyresgäster och de boende i våra fastigheter.

– Vi brinner för det vi gör och vår vision är ett Rosengård som vi alla är stolta över. Om vi stärker och bidrar till att göra Rosengård bättre, så stärker vi hela Malmö, säger Jenny Tebäck.

Vår tredje Kundkristall

För våra insatser under 2024 blev vi återigen nominerade till Kundkristallen för ”Största lyft serviceindex 1000–3 999 lgh”. Priset fokuserar på service och kvalitet och delas ut av AktivBo som utför hyresgästundersökningarna för landets fastighetsbolag.

Det finns ingen jury som utser vinnarna, det är hyresgästerna egna enkätsvar kring frågor som trygghet, bemötande, söp- hantering, utemiljö, städning och hjälp när det behövs, som räknas.

I början av 2025 kunde vi åka upp till Stockholm och hämta hem den tredje Kundkristallen på fem år. Vi ser det först och främst som ett kvitto på engagemanget och yrkesstoltheten hos alla våra fantastiska medarbetare.



Ett nytt höghus börjar ta form – men Culture Casbah är redan här

Culture Casbah är en del av Malmös stora utvecklingsprojekt för Rosengård. Här jobbar vi med att utveckla stadsdelens äldsta kvarter och nu börjar detaljplanen för ett urbant, hållbart område med vårt nya bostadshus att ta form.

Under 2024 har planerna för stadsutvecklingsprojektet varit ute för samråd och arbetet med detaljplanen har kunnat gå in i en ny, mer konkret fas. En av de största förändringarna blir den nyproduktion av hyresrätter som ska inrymmas i ett nytt bostadshus på Bennets väg 13.

– Här har vi jobbat vidare med att utreda utformning och gestaltning, antal lägenheter och i vilka storlekar. Men även

vilket utbud som ska finnas i bottenplan och som är attraktivt för såväl de boende som för Rosengård och andra Malmöbor, berättar fastighetschef Jens Ringö.

– Och hur gör vi det på bästa sätt ekonomiskt? Det är något som vi arbetade med under hösten och vintern 2024. Förhoppningsvis har vi en godkänd detaljplan under 2025.

Bosociala insatser del av projektet

Det är populärt att bo hos oss. Det är längre kötid till våra lägenheter på Rosengård än i genomsnittskön i Malmö. Men syftet med stadsutvecklingsprojektet har hela tiden varit mer än ett nytt bostadshus. Culture Casbah innefattar även allt och alla insatser som har med vårt bosociala arbete att göra – livet mellan husen.

– Att utveckla ett område är mer än att bara tillföra nya lägenheter. Det är att skapa trivsamma, hållbara boendemiljöer, trygghetsskapande aktiviteter och ett

attraktivt område som man vill söka sig till, där man vill bo och besöka familj och vänner.

Samverkan för stadsutveckling

Det är sällan en enskild aktör kan driva en hel områdesutveckling själv. Parallellt med Culture Casbah pågår till exempel stadens egen utveckling av Amiralsgatan – stråket från stationen ner till Rosengård Centrum. Samverkan och dialog krävs för att jobba framgångsrikt med stadsutvecklingen av ett område:

Med skola och föreningsliv, med de boende, eldsjälarna, andra fastighetsbolag, med kommersiella verksamheter som vill satsa i området och i dialog med service, polis, räddningstjänst och förskolor.

– Det säger någonting att vi har fått in en vårdcentral på 1100 kvadratmeter i Törnrosen igen. Culture Casbah är stadsutveckling och vi jobbar tillsammans för att utveckla och stärka hela området, säger Jens Ringö.

”Det är populärt att bo hos oss och Culture Casbah är efterlängtat.”

Jens Ringö, fastighetschef

Culture

2023 fick Örtagården ”Malmös finaste miljöhus” vid torget. Under 2024 ser vi att det har blivit bättre i kvarteret när det kommer till att hålla ordning och sortera rätt. Bland de boende i de två åttavåningshusen närmast det nya miljöhuset på Örtagården, är årets serviceindex för Rent & snyggt på höga 77,5 procent.

Framtidens avfalls- och källsortering på Törnrosen

Under 2024 köpte Rosengård fastigheter in en egen komprimator för grovavfall för att förenkla arbetet för våra miljövårdare. Under 2024 lämnade vi även in en bygglovsansökan för att ta ett helt nytt grepp kring avfallshandling i Törnrosen.

– Förra årets hyresgästundersökning hade fina ökningsmen vi vet att mer behöver göras. Många av fritextsvaren vi fick in var kopplade till frustration över att sopor slängs på fel ställe, berättar fastighetschef Jens Ringö.

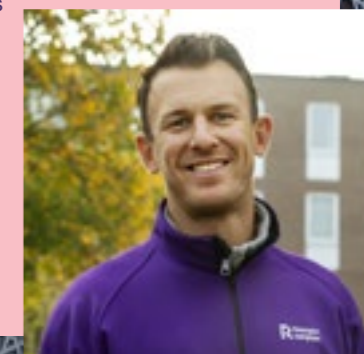
Kvarteret Törnrosen var den allra första etappen i stadsdelen Rosengård och uppfördes redan i början på 1960-talet. Idag är miljömedvetenheten större och avfallshandling ser annorlunda ut än hur den var då.

Parallellt med planerna för Culture Casbah har vi tillsammans med VA SYD utrett förutsättningarna för en ny avfallshandling i området. Här tar vi nu ett helt nytt grepp för att tillhandahålla korrekt avfallshandling, berättar Jens Ringö.

– Det är mycket som ska tas hänsyn till vid nyproduktion: gångavstånd, tillfarter för lastbilar och räddningstjänst. Nu vet vi att vårt nya hus, den första etappen av Culture Casbah, ska stå på Bennets väg 13 och kan med det påbörja integreringen av en bra avfallshandling i området.

Bygglovets beräkningarna bli godkända under 2025 för ett eventuellt genomförande redan under samma år.

Jens Ringö, fastighetschef



Casbah

Culture Casbah – mer än ett högt hus

2017

- Tog över fastigheterna i Rosengårds äldsta kvarter Törnrosen och Örtagården den 2 oktober



2019

- Startade cykelskola för våra vuxna boende tillsammans med Cykelfrämjandet
- Culture Casbah finalist till Boinstitutets Bopriset med prisutdelning på Nationalmuseet
- Inleder samarbete med basketklubben Malbas samt NyföretagarCentrum Öresund

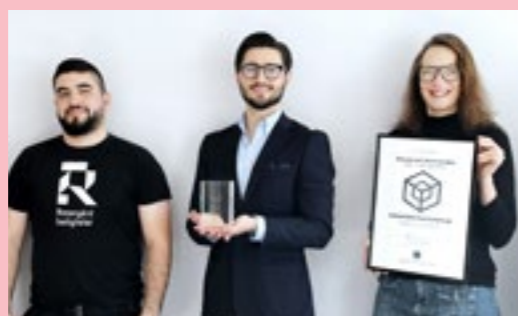


2020

- Törnrosen och Örtagården får helt nya mötesplatser för utomhusaktiviteter
- Bosociala hubben öppnar
- Zlatan court och Zlatans barn- och ungdomshem lånas ut för inspelning av filmen "Jag är Zlatan"
- Pandemin bryter ut, tillsammans med det lokala föreningslivet erbjuder vi våra hyresgäster hjälp med att handla mat, hämta medicin och andra ärenden



2021 vann vi Kundkristallen första gången. 2023 och 2025 vann vi igen.



2018

- Första spadtaget och invigning av Rosengårds pågatågstation
- Finalen i Neymar Jr's Five arrangeras på Zlatan court
- Malmö Opera ger "Carmen" på ett lastbilsflak i Törnrosen
- Vad ska Culture Casbah fyllas med? Gemensamt utvecklingsarbete med en mängd aktörer



2021

- 20 nya lägenheter tillkommer i det befintliga beståndet
- Första julmarknaden
- Vi vinner Kundkristallen
- Vi får utmärkelsen "Real Estate Award Öresund" som årets fastighetsföretagare
- Lekplatsen vid Cronmans väg 9 målas om av elever från Spinneriet urban konst efter idéer från barnen som bor på gården
- Konstvandringar på Törnrosen



2022



- Butiksbyggnaden på Bennets väg 13 rivs
- Boulebanor och en första foodtruck tillkommer
- 5-årsjubileet firas med fest
- Amfiteatern rustas upp
- Ny lekplats bredvid amfiteatern
- Utomhusbio Sommarscen Malmö för 500 personer på amfiteatern



- Vi undertecknar Klimatkontrakt Malmö
- Inleder samarbetet med Yalla lotsarna
- Inför social klausul i våra entreprenörsavtal
- Inleder samarbete med Arena 305 och kopplar ihop kulturhuset med Drivkraft Malmö
- Inleder arbete för att trygga upp miljön kring bazaaren och få in nya lokalhyresgäster
- Växlar upp arbetet med oriktiga hyresförhållanden för att säkerställa trygghet och positiv utveckling på området
- Vi börjar med Boskola – informationsträffar för föräldrar på området genom Familjecentralen



- Sesam, med fokus på rättigheter och skyldigheter som hyrestagare
- "Ett renare Rosengård" startar upp i området tillsammans med fastighetsägare, föreningslivet och Malmö stad
- Workshopserie för platsen Bennets väg 13 med fokus mat



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

2023

- Vi vinner Kundkristallen igen
- Nytt miljöhus på Örtagården
- Muralmålning på Örtagården genom Social Art Project
- Malmö in the making – rundvandringar samt tre stycken Shop talk och en Think Tank kring stadsutvecklingen av Rosengård
- Går med i Lokal Beredskap Rosengård



2024

- Beviljas stöd från BRÅ för att utreda bosociala hubben
- Samråd Bennet 2, informations-träff om Bennets väg 13
- Nya lokalhyresgäster på Bennets väg 8
- Inleder ombyggnation av tidigare förskolelokal Örtagården för att återställa 5 bostäder
- Vi ansluter oss till Urban Academy



Think Tank – fördjupande samtal om Rosengård under Malmö in the making-året.

Det bosociala arbetet har alltid varit i vårt DNA

Rosengård fastigheter ska erbjuda hela och rena fastigheter som människor kan bo i. Men boendemiljö handlar också om livet mellan husen, om att skapa trygghet och känslan av att här vill jag bo kvar. Det är här, i mellanrummen, som vi väljer att fokusera vårt bosociala arbete.

Det kan handla om stöttning till öppen förskola, skola och fritidssysselsättning för de unga. Och att anställa sommarjobbare och praktikanter från området som en första introduktion till arbetslivet. Eller att hjälpa vuxna till sysselsättning och cykelskola för att kunna ta sig vidare till studier och jobb.

– Den sociala hållbarhetsaspekten har varit bolagets ambition från start. Det har alltid varit i vårt DNA, säger Sofia Wittmann, bosocial samordnare på Rosengård fastigheter.

Fastighetsbolaget etablerades 2017. Utmaningarna i området är flera, men det är också potentialen. Den eftergymnasiala utbildningsnivån är lägre här än i övriga Malmö. Samtidigt har de boende hos Rosengård fastigheter haft en nästan 30-procentig ökning av förvärvsarbetande mellan åren 2016–2023. En ökning som är mer än i Malmö i stort.

Bosociala hubben

Samverkan är nyckeln för att ge utrymme till potentialen. Ingen kan göra allt, men tillsammans kan vi göra mycket. Inför en

eventuell samverkan med andra aktörer ställer vi oss alltid frågan: "Vad gör det här för nytta för människorna som bor hos oss?"

Av den anledningen startade vi den bosociala hubben för fyra år sedan. Den hyresfria föreningslokalen på Örtagården har blivit en samlingsplats för det lokala föreningslivet, en befintlig studiemiljö med läxhjälp för unga och en mötesplats för samhällsinkludering, speciellt för kvinnor.

En plats för trygghet och stöd

Sorlet innanför den lila ytterdörren är lågmält men intensivt. Vid de små skrivborden, en halvtrappa ner till källarplan på Bennets väg 29, pågår samtal på olika språk och i rummet längre in en föräldraskapsskurs. Tre dagar i veckan har Yalla lotsarna tillgång till hubben. De arbetar uppsökande mot utrikesfödda kvinnor som befinner sig i ett socialt utanförskap. Bland annat genom att stärka föräldraskapet och med stöd i kontakter med skola, myndigheter och barnomsorg.

Tillgången till hubben har inneburit att lotsarna har kunnat ge stöd och sprida information om möjligheter ännu snabbare. Under 2024 har Yalla lotsarna haft 3 124 individuella möten i vår hubb.

– Det är värt väldigt mycket för ett projekt som Yalla lotsarna, som har begränsat med medel och inte själva kan bekosta lokaler. Bosociala hubben är en fysisk plats och det är låg tröskel att komma hit och få hjälp i sitt eget område, säger Anna Lindhe, projektledare för Yalla lotsarna.

Sju yrkesverksamma Yalla lotsar – som förstår kvinnornas situation, ofta har gjort samma resa, kan dra de kulturella parallellerna och bistå på det egna språket men som inte tillhör någon myndighet – fungerar som mentorer för att hjälpa mammorna att komma närmare samhället.

Fakta

Statistik Yalla lotsarna 2024

7 lotsar som tillsammans talar arabiska, somaliska, dari, persiska, pashto, urdu, bengali och ryska.

5463 enskilda möten med mammor.

Av dessa är 1692 första kontakten.

3 124 möten i bosociala hubben.

32 tillfällen med språkkafé.

12 föräldraskapsutbildningar.

8 träffar med dialogsociologer.

Informationsbesök från: Räddningstjänsten, Malmö stads bostadsrådgivning, Kvinnojouren, kommunpolis, rektor och pedagog från förskoleförvaltningen.

Drop in & CV verkstad: Tillsammans med Uppsök Ung Malmö med stöd till 18–29-åringar utan sysselsättning.

Fakta

Statistik boende hos Rosengård fastigheter

Ålder: Andelen mellan 0–19 år ligger på 34,85 procent, jämfört med Malmö totalt på 22,93 procent.

Bakgrund: 93 procent av Rosengård fastigheters hyresgäster har utländsk bakgrund, motsvarande 49 procent i hela Malmö.

Arbete: Bland boende hos Rosengård fastigheter har andelen förvärvsarbetande 20–64 år ökat markant under perioden 2016–2023, från 37,6 till 50 procent.

”Bosociala hubben är en fysisk plats och det är låg tröskel att komma hit och få hjälp i sitt eget område.”

Anna Lindhe, projektledare för Yalla lotsarna



Yalla lotsarna Hanada Hamoud och Fatma Jamil Hmud jobbar med individstödande insatser som bygger på vad den besökande mammans behov är just för stunden.

– Vi hjälper till med allt. Ansökningar, myndighetsbrev, blanketter, skolval. Det mesta kan vi fixa och det bästa är att se hur stress förbyts till lugn, berättar Yalla lotsen Ifraax Shire.

– Men sedan är det även den sociala biten. I stället för att sitta hemma och vara ensam kommer mammorna hit och känner sig trygga, får te och kaffe och skaffar vänner. En del kommer hit bara för att prata av sig, för att bli hörda. Och vi lyssnar.

Föreningslivets betydelse

På Rosengård och i många liknande områden är förtroendet för föreningslivet stort. Det är viktigt att förvalta det här engagemanget i civilsamhället. Över lag finns det inte så många lokaler i området, men det finns många fantastiska föreningar.

– Där fyller den bosociala hubben en otroligt viktig funktion. Genom att låta de här föreningarna använda lokalen kostnadsfritt så tar vi bort den ekonomiska pressen och de kan fokusera på det de är bra på och som gynnar området, konstaterar Sofia Wittmann.

Vi ser redan nu vad hubben gör för gemenskapen i vårt område och synergieffekterna av att de olika aktörerna möts och samsas i samma utrymme. Den sociala aspekten som föreningarna för med sig leder till en bättre förståelse för hur samhället fungerar, en ökad sysselsättning och självständighet.

Malin Morän är kommunpolis och har besökt Yalla lotsarna i bosociala hubben, inbjuden att prata om polisens förebyggande arbete i området men också om så kallat "gängsnack", vad man som förälder bör vara uppmärksam på och hur de kriminella gängerna jobbar för att rekrytera unga. Hon ser på hubbens fördelar främst ur perspektivet socialt brottsförebyggande arbete.

– Det finns ett stort värde i att en lokal erbjuds där föreningar kan skapa förebyggande aktiviteter, bjuda in föreläsare som kan påverka en individ att känna sig tryggare och motiverad. Föreningslivet blir lite av det som vi kallar "kapabla väktare", de som faktiskt kan hjälpa till att samla och lyfta de goda krafterna som finns i det offentliga rummet.

Många goda krafter

Det är inte alltid polisens verktygslåda som är lösningen på problemen och här spelar föreningslivet en jättestor roll, konstaterar Malin Morän. När det kommer till de socioekonomiska förutsättningarna bland invånarna har Rosengård ett lågt så kallat livsvillkorindex, 1,6 på en femgradig skala. I Sverige ligger siffran i genomsnitt ligger på 3,8.

– En låg siffra indikerar att det finns förutsättningar för att brottslighet ska kunna gro. Men det vi ser, är att av alla tusentals människor som växer upp i Rosengård så är det väldigt få som blir kriminella. Det här är ett fantastiskt

område med så mycket positivt. Här finns många goda krafter, en stor vilja, ett engagemang och en extrem generositet.

Mätbart trygghetskapande

Det är viktigt att kunna mäta arbetet med social hållbarhet. 2024 beviljades Rosengård fastigheter ekonomiskt stöd av Brottsförebyggande rådet (BRÅ) för en utvärdering av den bosociala hubbens trygghetskapande effekter under åren 2025–2027. Imad Bensaid, utredare på analysföretaget Urban Utveckling, som har uppdraget och stor erfarenhet av att arbeta med områden med socioekonomiska utmaningar, är redan positiv:

– Rosengård fastigheters bosociala hubb är ett inspirerande exempel på hur ett bostadsbolags sociala engagemang kan förbättra hyresgästernas levnadsvillkor och stärka sammanhållningen i ett bostadsområde.

Sofia Wittmann, Rosengård fastigheters bosociala samordnare igen:

– Det uttalade målet har alltid varit ett Rosengård som alla är stolta över. Om vi jämför oss med fastighetsbranschen i stort så tycker jag att vi är bra på att se människan först och främst. Det är vårt recept. Så länge vi ser människan – som bor i våra hus, som verkar i våra lokaler, kollegan bredvid – då tror jag att utvecklingen kommer att gå åt rätt håll. Så länge som det är fokuset, så sätter vi positiva fotavtryck. Det bosociala arbetet är en stor del av vår affärsidé.

2024 tog vi emot fler sommarjobbare än under fjolåret, från 16 till 20 ungdomar från området. Våra medarbetare agerar handledare och våra sommarjobbare får göra alltifrån att jobba med utemiljö, som att plocka skräp, måla om bänkar, bord och källargrunder, till att arbeta med våra bosociala aktiviteter och vara med och hålla i fotbollsturneringar och evenemang.

Flera av våra sommarjobbare är deltagare i läxhjälpen hos vår samarbetspartner Drivkraft Malmö. Som en extra morot får de erbjudande och stöd att söka sommarjobben hos oss. Eleverna får lära sig att skriva CV och chans att tjäna lite pengar.

Många av våra sommarjobbare kommer tillbaka till Rosengård fastigheter under flera år. Vi visar att vi tar dem på allvar.

20 ungdomar fick chansen att sommarjobba hos oss under 2024. Det är fyra fler än året innan.



Ett första steg in i arbetslivet



”Det uttalade målet har alltid varit ett Rosengård som alla är stolta över.”

Sofia Wittmann,
bosocial samordnare

Vår bosociala samordnare Sofia Wittmann leder vår samverkan med Yalla lotsar som Ifraax Shire och övriga föreningar som har hittat hem i bosociala hubben.

Kontinuitet, trygghet och stolthet i flera led

Yalla lotsarna, NyföretagarCentrum Öresund och Rädda Barnens läxhjälp tar emot besökare från hela Malmö i vår bosociala hubb. Integration, företagande och utbildning för de yngre i en och samma lokal, har lagt grogrunden för vår vision om ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över.

Yalla lotsarna

– Dels har Rosengård fastigheter fantastiska kontaktpersoner som har ett genuint intresse, dels är Rosengård fastigheter här. De är på plats, lyhörda och lättillgängliga och möter samma människor som vi gör.

Det säger Anna Lindhe, projektledare för Yalla lotsarna. Tre gånger i veckan tar organisationen emot utrikesfödda mammor i den bosociala hubben. I en framgångsrik form av mentorskap stöttas kvinnorna i syfte att bryta isolering, stärka föräldraskapet och tillgängliggöra samhällsfunktioner.

I och med den bosociala hubben har Yalla lotsarna fått en fysisk plats att hänvisa till, som dessutom ligger i ett område där kvinnorna känner igen sig.

– Det här är en målgrupp med enormt stor kompetens och styrka. Mammorna är en viktig resurs i samhället och otroligt viktiga i många frågor som rör ett barns utveckling. Men de syns sällan. De har få platser som den här, som tillhör just dem.

Anna Lindhe betonar vikten av signalerna om att det finns ett fastighetsbolag som satsar på ett område, som

inte bara tar ut höga hyror och tjänar pengar, utan tar ett socialt ansvar för sina boende. Bland annat genom att underlätta för civilsamhället och för eningslivet att mötas.

– Och det sänder även signaler till samhället i stort – att samarbetet över sektorsgränserna kan vara väldigt framgångsrikt. Det är en viktig del. Vi sitter på olika styrkor, vi är beroende av varandra och vi kompletterar varandra väldigt fint när vi jobbar tillsammans.

NyföretagarCentrum Öresund

”Enkelt”, det är det första ordet som Weronica Johansson på NyföretagarCentrum Öresund väljer för att beskriva samarbetet med Rosengård fastigheter. En gång i veckan huserar föreningen i den bosociala hubben där de erbjuder gratis affärsrådgivning till blivande företagare.

– Rosengård fastigheter är även representerad i vår styrelse. De är en samarbetspartner som tydligt visar vad de vill med sitt bosociala engagemang, säger Weronica Johansson.

Arbetet med hubben bäddar för en långsiktighet för både föreningar, besökare och området, menar hon.

– Det är så viktigt. För oss alla handlar det om att bygga upp relationer, förtroende och att det blir en kontinuitet. Inte ännu ett projekt som tar slut när resurserna är spenderade. Hubben erbjuder långsiktighet i det vardagliga livet i området.

Weronica Johansson beskriver affärsidéerna som utvecklas i hubben som varierande och berikande, där en positiv styrka finns i mångfalden hos deltagarna vars olika bakgrund i sig blir en del av affärskonceptet.

En annan styrka med Rosengård är storleken, med många aktörer att samarbeta och bygga nätverk med. Här fungerar

Rosengård fastigheter som spindeln i nätet som sammanför olika initiativ i området.

– Vi samarbetar mycket med Arbetscentralen som finns i Rosengård fastigheters lokaler i bazaaren, och vi har besökt Rotary i Rosengård och startat en dialog om hur vi kan nå ut även till befintliga företagare med vårt mentorskap och våra nätverksträffar, berättar Weronica Johansson.

NyföretagarCentrum Öresund i bosociala hubben 2024:

48 dagar företagsrådgivning, 50 personer har besökt hubben varav 28 kvinnor och 22 män, 125 rådgivningar totalt.

Rädda Barnens läxhjälp

Två gånger i veckan sjunker medelåldern rejält på besökarna i bosociala hubben. Då står läxhjälp på schemat i Rädda Barnens regi. Ena dagen för både låg- och mellanstadieelever, andra dagen för yngre skolelever med både läxhjälp och fritidsaktiviteter. Det kommer mellan 25–30 barn varje gång, uppdelade i två pass med 10–15 barn för bästa studiero och kvalitet.

– Innan hubben tillkom fungerade det sämre. Då samarbetade vi med en fören-

ing som hyrde in sig i en lokal i tredje hand. Dels blev det en hyreskostnad för föreningen, dels var lokalen inte anpassad för undervisning, berättar Carola Lund som projektleder läxhjälpen för de lite äldre barnen.

Tillsammans med Rosengård fastigheter kunde Rädda Barnen anpassa hubben så att den fungerade som en bra plats för utbildning och studier.

– Hubben är bra på det sättet och läget är också mycket bättre. Det är en öppen

och trygg plats för barnen att ta sig till, konstaterar Carola Lund.

Samverkan med Rosengård fastigheter har även underlättat kontakten med andra aktörer i området och med det möjligheten att nå ut bredare till fler barn och föräldrar.

– Rosengård fastigheters bosociala samordnare satte oss i kontakt med Yalla Trappan. Vi kunde berätta om Rädda Barnens läxhjälp och det har resulterat i en liten folder på olika språk som ligger framme för alla som besöker hubben.

Aktiv aktör i Malmös samhällsbygge

Vi vill vara med och bidra till ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över. Vi vill också driva en stadsutveckling som alla kan ha nytta av. Därför är Rosengård fastigheter engagerad i flera innovativa nätverk i Malmö där vi deltar i det gemensamma arbetet för att främja mångfald och värna klimatet.

Diversity Index Award

Som partner till det nationella mångfaldspriset är Rosengård fastigheter med och lyfter individer och organisationer som runtom i Sverige gör skillnad till det bättre inom de sju diskrimineringsgrunder som omfattas av diskrimineringslagen.

Klimatkontrakt Malmö

Rosengård fastigheter var en av de första aktörerna att teckna Klimatkontraktet, ett avtal med Malmö stad om att aktivt minska utsläpp och skapa lösningar till att Malmö ska vara en klimatneutral stad 2030.

LFM30

Representanter för bygg-, anläggnings- och förvaltningssektorn i Malmö har gått samman för ett klimatneutralt och hållbart Malmö. Som byggherre och utvecklare av

bostäder är vi medlem i LMF30 med sikten inställt på ett netto noll CO₂-utsläpp 2030.

Malmö Works

Pendling till och från arbetet är en stor del av ett företags koldioxidutsläpp. Tillsammans i nätverket har vi tagit fram och provat en idébank med enkla men effektiva lösningar för att gå över till fossilfria färdmedel.

Urban Academy

Under 2024 gick vi med i Urban Academy – en plattform där aktörer i Malmös näringsliv, akademi, civilsamhälle och offentlig sektor har gått samman för att agera mot bristande representation i samhällsbyggnadsbranschen. Målet är en bransch som speglar hela Malmö inom en generation.

Traditioner som ger bestående avtryck

En av våra stora bosociala insatser har varit att skapa traditioner. Precis som den bosociala hubben ger kontinuitet för möjligheter, så ger våra publika aktiviteter och samarbeten ett bestående löfte om långsiktig satsning på trygghet och trivsel.

Tillsammans med lokala föreningar, grannar, hyresgäster och andra fastighetsbolag och aktörer, arrangerar vi varje år Rosengårdsfestivalen på sommaren och julmarknaden på vintern.

Vi vill att arrangemangen ska vara ett fint minne för barnen i Rosengård, något att se tillbaka på som en rolig upplevelse när skolan slutade varje termin. Ett minne att ta med sig vidare i livet.

– Vi vill att man ska minnas de fina gröna områdena, att husvärden var en trevlig och trygg vuxen och att man växte upp i en levande stadsdel, säger Sofia Wittmann, bosocial samordnare.

Även vår cykelskola är en årlig återkommande aktivitet som öppnar nya vägar i livet för de boende i våra områden.



Rent och snyggt – ett år med Rosengård fastigheter

För ett år sedan var André, Banaz och Rana helt nya på jobbet. Rosengård fastigheter hade precis tagit över skötseln av utemiljö och städning och tillsatt åtta nya heltidstjänster samt tre säsongsarbetare. Med fler medarbetare blev vi mer synliga i området. Som ansiktet utåt är våra medarbetare inställda på att skapa nya goda relationer med våra hyresgäster och göra insatser direkt när behoven dyker upp.



Med ett år i backspegeln är vi nyfikna på hur det har varit och blivit. En sak vet vi redan: under 2024 har vi lyckats höja vårt serviceindex. Vi tror att det är mycket tack vare våra medarbetares engagemang – i mötena med hyresgästerna ute på området.

Driftentreprenad är en här & nu-tjänst. Att jobba med uppföljning är utmanande. En städad trappuppgång på morgonen kan ha blivit stökig redan på eftermiddagen. När vi började skissa på att ta över driftskötseln trodde vi att vi skulle kunna göra underhållet bättre, och på så vis höja kvaliteten för våra hyresgäster.

– Om vi kunde utföra arbetet för en lägre peng och med ett bättre resultat, då blev beslutet relativt enkelt, berättar fastighetschef Jens Ringö.

Trippelvinst

Utöver den ekonomiska ekvationen lades fokus på att anställa rätt personer. Av 300 sökande fick åtta personer heltidstjänster och tre personer säsongsstjänster under perioden april–november.

– Som jag ser det har vi gjort en trippelvinst: Vi har fått bättre svar i våra hyresgästenkäter och höjt vårt service-

index. Vi har gjort en ekonomisk vinst genom att ta över driften själva. Och vi har blivit fler medarbetare.

I ett av Malmös grönaste områden fick André Lindquist tjänsten som ansvarig för utemiljön.

– Det kändes fantastiskt. Jag tycker om trädgård och jag tycker om människor. Jag hade en liknande tjänst i Vellinge kommun och nu fick jag jobba med exakt samma, fast här i Rosengård. Jag vill verkligen bygga upp någonting kring trädgård.

”Jag går hem med känslan av att ha gjort något bra på dagarna. Och jag gillar att röra på mig.”

Banaz Faik, städare

André Lindquist gillar att driftsätta och få ihop en tidsplan över en säsong så att allt rullar som det ska. Under det första året har träd beskuren, ogräs hanterats och öppna ytor har fått ”marktäckare” – buskar och växtlighet som ramar in och mjukar upp.

Familjär gemenskap

Banaz Faik fick en av de nya tjänsterna som städare och kan konstatera att det har gjorts mycket arbete kring städningen under det första året:

– Nu är det till exempel inte lika nedskräpat i trapphusen längre. Jag tror att det beror på att vi medarbetare jobbar tillsammans, att vi syns och ser, och det har hyresgästerna reagerat positivt på. Den förändringen har verkligen varit tillfredsställande.

– Jag går hem med känslan av att ha gjort något bra på dagarna. Och jag gillar att röra på mig. Dessutom är jag väldigt nöjd med att jag träffar och lär känna nya människor varje dag, säger Banaz Faik.

Städkollegan Rana Almasri har bott på Bennets väg sedan 2009. Hon rekryterades från den tidigare entreprenören och var redan ett bekant ansikte i området.



Vårt övertag av driftskötseln för utemiljö och städning manifesterades med den stora utedagen 2024 där all vår personal deltog.

”Det känns fantastiskt bra. Jag tror att hyresgästerna är nöjda för att de ser att vi jobbar, och att alla i området kan träffa oss.”

Rana Almasri, städare

– Innan var jag helt själv och träffade inte arbetskamraterna. Om det fanns problem så kunde jag inte prata med någon om det. På Rosengård fastigheter är det tvärtom, vi kollegor träffas mer och ofta och vi kan prata med alla. Det är väldigt fint och betyder mycket.

– Oavsett om man håller på med trädgård eller städning så hjälper vi varandra. Det finns en gemenskap hos kollegorna, en familjegenskap, konstaterar André Lindquist.

Banaz Faik håller med. Hon har jobbat på många företag och upplever en stor skillnad hos Rosengård fastigheter:

– Vi är som en familj. När jag är ledig eller sjuk så saknar jag jobbet. Så har jag inte känt tidigare. Vi jobbar nära varandra, från chefer och vidare ut i leden. Det känns tryggt och är en av anledningarna till att jag gillar mitt jobb.

Närheten till hyresgästerna

Relationerna internt spiller över på hyresgästerna. Våra lilaklädda medarbetare är Rosengård fastigheters ansikte utåt och möter de boende varje dag. Just arbetet med människor är något alla tre gillar.

– Vi bygger relationer med våra hyres-

gäster därute och vi märker att det kan göra väldigt mycket för en individ, berättar André Lindquist.

– Om det sedan är en hyresgäst som undrar varför vi inte tog bort just den eller den grenen, då får man möjlighet att omvandla det till något positivt i stället. Det tycker jag är roligt.

Kundkristallen

Ett första år hos Rosengård fastigheter är till ända, där vår satsning på att ta över driften för utemiljö och städning har resulterat i ännu en Kundkristall.

– Det känns fantastiskt bra. Jag tror att hyresgästerna är nöjda för att de ser att vi jobbar och att alla i området kan träffa oss, oavsett husvärdar, städare, trädgårdsansvariga eller miljövårdar, säger Rana Almasri.

– Vi märker att hyresgäster som tidigare har varit negativa inte längre är det. Och de är väldigt nöjda med vårt trädgårdsarbete! De tycker det ser fint ut på området, konstaterar Banaz Faik.

– Jag tycker att vi alla ska ha eloge för att vi höjt vårt serviceindex. Vi har gjort ett jättejobb under det här året, säger André Lindquist.

Våra medarbetares engagemang skapar högre kvalitet

I stället för att anlita en extern entreprenör sjösatte vi 2024 satsningen på att ta över driften för utemiljö, städning, snöröjning och halkbekämpning. Vinsten har inte bara blivit lägre kostnader, fler arbetskamrater och nöjdare hyresgäster. Vinsten är även våra medarbetares olika initiativ till förbättringar.

En medarbetare föreslog inköp av en trappklättrare så att Rosengård fastigheter kan börja leverera till exempel vitvaror själva i stället för att anlita en extern leverantör.

En annan medarbetare har velat specialisera sig inom avlopp och där har vi köpt in en maskin för att kunna utföra avloppsrensning själva.

Hösten 2024 tog vi även beslutet att ta över snöröjning i egen regi. Vi frågade våra medarbetare om det fanns intresse av att ligga i beredskap för att salta och skotta vid behov, och det fanns det.

Vi har även köpt in en ny komprimator för att underlätta arbetet med grovavfallshandlingen.

– Det är ganska lätt att vara chef och ledare när initiativen kommer inifrån organisationen. Och vi vågar prova. Det

är utvecklande för våra medarbetare som får chans att specialisera sig, det kan spara pengar och våra hyresgäster får snabbare service, konstaterar fastighetschef Jens Ringö.

Den största konkreta förändringen vi gjorde under året var att även låta all driftpersonal gå en runda i området varje morgon, för att se till att det är rent och snyggt på gårdarna. I hyresgästundersökningen för 2024 har vi nu fått den näst högsta svarsfrekvensen någonsin.

– Det finns en stolthet i att jobba med området. Som medarbetare får vi känna att vi är med och bidrar med våra arbetsmoment. Den stoltheten är en väldigt bra ledstjärna. Vi är ett mindre bolag och vi är nära både varandra och våra hyresgäster. De två delarna tror jag är goda framgångsfaktorer, säger Jens Ringö.

Fakta

Serviceindex Rent & Snyggt 2024

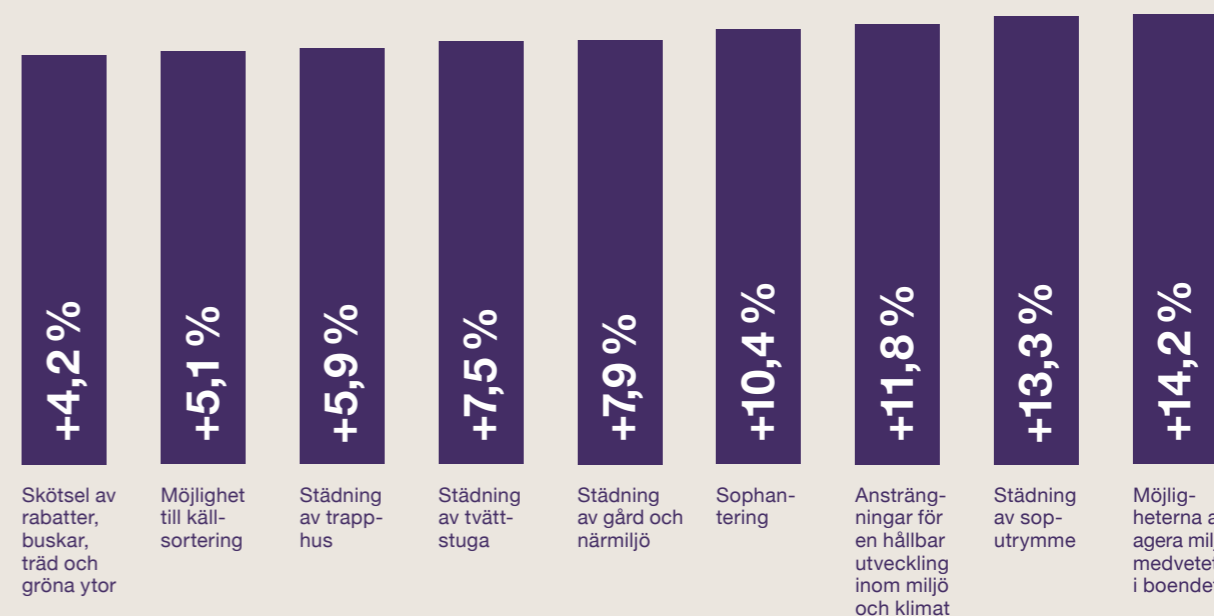
Satsningar på Rent & Snyggt är både viktiga och ekonomiskt lönsamma. Mindre slitage och klotter och bra skötsel av grönytor skapar trivsel och trygghet så att fler vill bo kvar i ett område.

Rent & Snyggt

+6,4%



Ökningar 2024 jämfört med 2023 års hyresgästundersökning:



På den stora utedagen fick alla våra medarbetare oavsett arbetsuppgifter vara med och känna på hur det är att jobba med våra utemiljöer.

Årsredovisning 2024



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rosengård Fastighets AB, org.nr 559085-4708, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2024.

Årsredovisningen är upprättad enligt IFRS Redovisningsstandarder 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 hållbarhets- och 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.

Väsentliga händelser

Koncernen och moderbolaget

Koncernen har sedan 2018 arrenderat ut ett markområde till Malmö kommun. Markområdet omfattar 1 578 kvm tomtyta, har utlagts som allmän plats i form av GC-väg och cykelparkering. Koncernen har under 2024 tecknat en överenskommelse om fastighetsreglering med Malmö kommun. Tillträde väntas ske under 2025 när fastighetsregleringen vunnit laga kraft.

Flerårsjämförelse

Koncernen		2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	Tkr	178 510	168 073	157 809	150 192
Resultat efter finansiella poster	Tkr	162 669	-44 514	-221 210	417 458
Balansomslutning	Tkr	2 107 915	1 946 102	1 944 916	2 120 373
Antal anställda, medeltal		37	30	30	27
Antal anställda vid årets slut		35	33	30	25
Soliditet	%	48,5	46,2	48,4	52,4
Avkastning på totalt kapital	%	8,0	neg	neg	21,9
Avkastning på eget kapital	%	12,8	neg	neg	34,9

Moderbolaget		2024	2023	2022	2021
Resultat efter finansiella poster	Tkr	-16 047	-19 785	-15 623	-12 439
Balansomslutning	Tkr	489 922	506 569	493 357	463 888
Antal anställda, medeltal		37	30	30	27
Antal anställda vid årets slut		35	33	30	25

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

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 (132 163) varav 122 293 kvm (122 293) avser bostäder, totalt antal bostäder uppgår till 1 681 st. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 2 071 213 Tkr (1 909 426).

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till 182 180 Tkr (164 448). Under året har totalt 36 233 Tkr (62 048) investerats i fastigheter varav 31 446 Tkr (59 534) avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd och 4 787 Tkr (2 514) avser investeringar i Culture Casbah. Fastigheternas redovisade värde inkluderar orealiserade värdeförändringar om 125 554 Tkr (-69 534), 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.

Hyror 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 konjunkturutvecklingen. För hyresbostäder är efterfrågan fortsatt hög med kötid på 3,3 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 98 procent (99). En förändring på +/- 1 procent på årliga hyresintäkterna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 788 Tkr. En förändring på +/- 1 procent av den ekonomiska uthyrningsgraden skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 822 Tkr.

Skuldförvaltning och riskhantering

Koncernens största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar koncernen kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Koncernens genomsnittliga kreditbindning uppgick till 1,6 år (2,6).

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 hyrorerna regleras med index. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 8 493 Tkr (8 522). Koncernen hade i årsskiftet räntebärande skulder till kreditinstitut om 837,6 Mkr, varav 625 Mkr av dessa var räntesäkrade med ränteswapar till en genomsnittlig fast ränta om 2,4%. För mer information se not 10, Derivatinstrument och not 18, 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 +/- 766 Tkr (798).

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 låter koncernen regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part. Se även not 6, Förvaltningsfastigheter. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna skulle förändras med +/- 181 000 Tkr (182 000) vid en förändring av hyresintäkterna om +/- 5 procent. Om avkastningskravet förändras med 0,25 procentenhet påverkas marknadsvärdet med 111 000 Tkr (109 000). Vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent skulle resultat före skatt påverkas med +/- 103 561 Tkr (95 471). Soliditeten, inklusive ägarlån, skulle vid positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med 5 procent uppgå till 49,9 procent och vid motsvarande negativ värdeförändring uppgå till 47,0 procent.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat-effekt före skatt, Tkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 1 788
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 1 822
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-8 493
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 766
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 %	+/- 103 561

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 28 499 Tkr (29 165).

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 1 802 Tkr (–5) och en uppskjuten skattekostnad om 37 445 Tkr (–1 838). 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 2 107 915 Tkr (1 946 102). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 1 022 593 Tkr (899 171), dels med skulder om 1 085 322 Tkr (1 046 931) varav 837 647 Tkr (840 508) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 37 114 Tkr (25 020).

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2024 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 37 115 Tkr (25 020), vilket motsvarar 371 kr (250) per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till 123 422 Tkr (–42 671), motsvarande 1 234 kr (–427) per aktie. Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 125 554 Tkr (–69 534). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 176 751 Tkr (163 085). Finansnettot uppgick till –40 179 Tkr (–38 497).

Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

	Kr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	270 028 301
Årets resultat	3 887 498
	273 915 799
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
I ny räkning överförs	273 915 799
	273 915 799

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	2024	2023
Hysesintäkter		178 510	168 073
Fastighetskostnader	2, 3, 4, 5	–76 582	–79 807
Driftsöverskott		101 928	88 266
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, realiserade	6	125 554	–69 534
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 7, 23	–24 634	–24 749
Rörelseresultat		202 848	–6 017
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	2 214	1 366
Finansiella kostnader	9	–43 418	–39 863
Derivat värdeförändringar realiserade	10	1 025	–
Finansnetto		–40 179	–38 497
Resultat före skatt		162 669	–44 514
Aktuell skatt	11	–1 802	5
Uppskjuten skatt	11	–37 445	1 838
Årets resultat		123 422	–42 671
Övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		123 422	–42 671
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		123 422	–42 671
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		123 422	–42 671
Förvaltningsresultat före skatt		37 115	25 020
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		371	250
Resultat efter skatt per aktie, kr		1 234	–427

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar	not	2024-12-31	2023-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6, 19	2 071 213	1 909 426
Inventarier, verktyg och installationer	12	591	821
Summa materiella anläggningstillgångar		2 071 804	1 910 247
Finansiella anläggningstillgångar			
Derivat	10	1 025	–
Summa anläggningstillgångar		1 025	0
Summa tillgångar		2 072 829	1 910 247
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	13	2 379	2 545
Övriga kortfristiga fordringar		1 126	1 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	3 082	3 036
Likvida medel	15	28 499	29 165
Summa omsättningstillgångar		35 086	35 855
Summa tillgångar		2 107 915	1 946 102
Eget kapital och skulder	not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	16		
Aktiekapital	17	1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		299 000	299 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		722 593	599 171
Summa eget kapital		1 022 593	899 171
Totalt eget kapital		1 022 593	899 171
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	11	206 275	168 830
Långfristiga räntebärande skulder	18, 19	834 786	837 647
Summa långfristiga skulder		1 041 061	1 006 477
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	18, 19	2 861	2 861
Leverantörsskulder		4 842	7 604
Övriga skulder		7 397	1 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	29 161	28 841
Summa kortfristiga skulder		44 261	40 454
Summa eget kapital och skulder		2 107 915	1 946 102

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 000	290 000	641 842	941 842
Erhållna aktieägartillskott	–	–	–	–
Totalresultat för perioden	–	–	–42 671	–42 671
Summa totalresultat	1 000	299 000	599 171	899 171
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 000	299 000	599 171	899 171
Totalresultat för perioden	–	–	123 422	123 422
Summa totalresultat	0	0	123 422	123 422
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 000	299 000	722 593	1 022 593

Koncernens rapport över kassaflöden

Tillgångar	not	2024	2023
Den löpande verksamheten	15		
Driftsöverskott		101 928	88 266
Förvaltnings- och administrationskostnader		-24 635	-24 749
Betalt finansnetto		-40 179	-38 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		37 114	25 020
Förändring rörelsefordringar		395	410
Förändring rörelseskulder		989	2 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten		38 498	28 277
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt		-36 303	-62 487
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-36 303	-62 487
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	624 864
Amortering av skuld		-2 861	-582 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 861	42 844
Årets kassaflöde		-666	8 634
Likvida medel vid årets början		29 165	20 531
Likvida medel vid årets slut		28 499	29 165

Moderbolagets resultaträkning

	not	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		20 652	17 976
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4	-10 882	-10 078
Personalkostnader	7	-20 630	-17 233
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195	-272
Summa rörelsens kostnader		-31 707	-27 583
Rörelseresultat		-11 055	-9 607
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 502	514
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-10 035	-10 692
Värdeförändringar derivat realiserade	10	3 541	-
Summa resultat från finansiella poster		-4 992	-10 178
Resultat efter finansiella poster		-16 047	-19 785
Bokslutsdispositioner	22	22 523	16 039
Skatt på årets resultat	11	-2 589	-958
Årets resultat*		3 887	-4 704

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

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar	not	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	334	458
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	461 286	460 286
Fordringar hos koncernföretag		22 721	43 162
Uppskjutna skattefordringar		–	1 860
Derivat	10, 18	3 541	–
		487 548	505 308
Summa anläggningstillgångar		487 882	505 766
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	13	–	11
Aktuella skattefordringar		14	–
Övriga kortfristiga fordringar		75	–
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	325	448
		414	459
Kassa och bank		1 626	344
Summa omsättningstillgångar		2 040	803
Summa tillgångar		489 922	506 569

Eget kapital och skulder	not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	16		
Aktiekapital	17	1 000	1 000
Fritt eget kapital			
Övrigt tillskjutet kapital		299 000	299 000
Balanserad vinst eller förlust		–28 972	–24 268
Årets förlust		3 887	–4 704
		273 915	270 028
Summa eget kapital		274 915	271 028
Obeskattade reserver		169	72
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		730	–
Summa avsättningar		730	0
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		209 078	229 811
Summa långfristiga skulder		209 078	229 811
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		533	2 052
Aktuella skatteskulder		–	11
Övriga skulder		1 436	1 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	3 061	2 366
Summa kortfristiga skulder		5 030	5 658
Summa eget kapital och skulder		489 922	506 569

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	-	1 000	299 000	-16 164	-8 103	275 733
Disposition enligt beslut bolagsstämma	-	-	-	-8 103	8 103	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-	-
Årets resultat	-	-	-	-	-4 704	-4 704
Utgående eget kapital 2023-12-31		1 000	299 000	-24 267	-4 704	271 029
Disposition enligt beslut bolagsstämma	-	-	-	-4 704	4 704	-
Årets resultat	-	-	-	-	3 887	3 887
Utgående eget kapital 2024-12-31		1 000	299 000	-28 971	3 887	274 916

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-11 054	-9 607
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera	26	195	272
Erhållen ränta		1 502	514
Erlagd ränta		-10 035	-10 692
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-19 392	-19 513
Förändring rörelsefordringar		22 666	16 401
Förändring rörelseskulder		-629	990
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 645	-2 122
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-71	-166
Investeringar i dotterbolag		-1 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 071	-166
Finansieringsverksamheten			
Förändring utlåning koncernbolag		-292	1 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-292	1 852
Årets kassaflöde		1 282	-436
Likvida medel vid årets början		344	780
Likvida medel vid årets slut		1 626	344

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Rosengård Fastighets AB, per den 31 december 2024, har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämma 2025-05-07 för fastställande. Rosengård Fastighets AB (privat), org.nr 559085-4708, med säte i Malmö, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 25, *Andelar i dotterföretag*. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Malmö är Rosengård Fastighets AB, Box 8076, 200 41 Malmö. Besöksadressen är Kopparbergsgatan 2C. Rosengård Fastighets AB är ett fastighetsbolag som direkt eller indirekt ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Redovisningsstandarder 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner, tillämpats.

Årsredovisningen för moderbolaget har upprättats enligt Årsredovisningslagen, Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 (Redovisning för juridiska personer) och uttalande från Rådet för hållbarhets- och 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 föranleds 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 anskaffningsvärden, vilket innebär att tillgångar och skulder redovisas till de värden de har upptagits i respektive företags balansräkningar. På så sätt uppkommer ingen goodwill.

När ett förvärv sker av en grupp av tillgångar eller nettotillgångar som inte utgör en rörelse fördelas anskaffningsvärdet för gruppen på de enskilda identifierbara tillgångarna och skulderna

i gruppen baserat på deras relativa verkliga värden vid förvärvstidpunkten.

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

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

Hyresintäkter och serviceintäkter

Hyresintäkter avser intäkter från operationella leasingavtal. I hyresintäkter ingår hyra, tillägg för investeringar och fastighetsskatt 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 leasingsskuld 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 effektivräntemetoden. Upplåning klassificeras som kortfristig i balansräkningen om företaget inte har en ovillkorad rättighet att senarelägga skuldens reglering i minst tolv månader efter rapportperioden. Lämnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominella belopp.

Derivatinstrument

Derivatinstrument utgörs bland annat av ränteswappar för att täcka risker för ränteförändringar. Derivat är också avtalsvillkor som är inbäddade i andra avtal. Inbäddade derivat skall särredovisas om det inte är nära relaterade till värddkontrakten. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde. Värdeförändringar på derivatinstrument, fristående såväl som inbäddade, redovisas i koncernens resultaträkning.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehåser 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 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 förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värde metoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

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

Nedskrivningar

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

Om det inte går att fastställa väsentliga oberoende kassaflöden till en enskild tillgång skall vid prövning av nedskrivningsbehov tillgångarna grupperas till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentliga oberoende kassaflöden, en så kallad kassagenererande enhet. En nedskrivning redovisas när en tillgång 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 2024

Nya och ändrade standarder och tolkningar som har trätt i kraft 1 januari 2024 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2023.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpats av koncernen

IFRS 18 *Presentation och upplysning* i finansiella rapporter är tillämplig för räkenskapsår som börjar den 1 januari 2027 och har ännu inte antagits av EU. IFRS 18 kommer att ersätta IAS 1 *Utformning av finansiella rapporter*, och införa nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet i resultatrapporteringen för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens. IFRS 18 inför bland annat nya krav på struktur i resultaträkningen samt upplysningar om vissa resultatmått. Även om IFRS 18 inte kommer att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna, förväntas dess effekter på presentation och upplysningar vara omfattande, särskilt de som är relaterade till resultaträkningen och vad gäller av ledningen definierade resultatmått. Ledningen utvärderar för närvarande de exakta konsekvenserna av att tillämpa den nya standarden på koncernredovisningen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

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

Intäkter

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

Anteciperade utdelningar

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

Finansiella garantier

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

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Definitioner nyckeltal

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och övriga kostnader.

Belåningsgrad fastigheter

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

Förvaltningsresultat före skatt

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Not 2 Ersättning till revisorerna

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
PwC				
Revisionsuppdraget	242	229	242	229
Summa	242	229	242	229

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	
	2024	2023
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	163 579	147 339
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	9 711	9 027
1-5 år	22 044	19 498
	195 334	175 864

Den genomsnittliga kontraktslängden i portföljens kommersiella kontrakt uppgick till 1,3 år (1,1).

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Fastighetskostnader	76 582	79 807	–	–
Förvaltnings- och administrationskostnader	24 634	24 749	10 882	10 078
Summa	101 216	104 556	10 882	10 078

Not 5 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen	
	2024	2023
Driftskostnader	23 074	25 961
Mediakostnader	32 023	31 601
Underhåll	16 817	17 153
Fastighetsskatt	3 295	3 217
Övriga externa tjänster fastighetsknutet	1 373	1 875
Summa	76 582	79 807

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 909 426	1 916 912
Investeringar i befintliga fastigheter	31 446	59 534
Pågående projekt	4 787	2 514
Värdeförändring, orealiserad	125 554	-69 534
Utgående verkligt värde	2 071 213	1 909 426

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 2024-12-31. 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 +/- 104 Mkr, motsvarande 1 968–2 175 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	
	2024	2023	2024	2023
Medelantalet anställda				
Kvinnor	17	13	17	13
Män	20	17	20	17
Totalt	37	30	37	30
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	655	931	655	931
Löner och ersättningar till övriga anställda	14 587	11 214	14 587	11 214
Totalt	15 242	12 145	15 242	12 145
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 107	4 027	5 107	4 027
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	51	290	51	290
Pensionskostnader för övriga anställda	1 109	889	1 109	889
Totalt	21 509	17 351	21 509	17 351
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter på balansdagen:				
Män	4	4	4	4
Totalt	4	4	4	4
Verkställande direktören och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	2	3	2	3
Män	2	1	2	1
Totalt	4	4	4	4

Inga styrelsearvoden har utgått under räkenskapsåret.

Not 8 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	2 214	1 366	816	34
Ränteintäkter, dotterbolag	–	–	686	480
Summa	2 214	1 366	1 502	514

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-43 418	-39 193	-3	–
Räntekostnader, dotterbolag	–	–	-10 025	-10 549
Kursdifferenser	–	–	–	–
Övriga finansiella kostnader	–	-670	-7	-143
Summa	-43 418	-39 863	-10 035	-10 692

Not 10 Derivatinstrument

Koncernen använder räntederivat för att uppnå önskad räntebindningsstruktur vilket innebär att det över tiden uppstår värdeförändringar i räntederivatportföljen. Värdeförändringarna uppkommer främst till följd av förändrade marknadsräntor. I balansräkningen redovisas verkligt värde som kortfristiga eller långfristiga tillgångar eller skulder baserat på löptiden för derivatet, även om något belopp inte kommer att regleras i kontanter.

Det totala nominella beloppet är 625 000 Tkr. Derivatet har ett positivt värde. Koncernen har derivat som förfaller år 2027, 2029 samt 2030. Genomsnittlig swapränta är 2,4%.

Not 11 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter (+)				
Aktuell skatt	-1 802	5	-	-
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	-35 368	2 790	-	-
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, derivat	-211	-	-730	-
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	-1 866	-952	-1 859	-958
Summa uppskjuten skatt	-37 445	1 838	-2 589	-958
Totalt redovisad skatt	-39 247	1 843	-2 589	-958

Koncernen	2024	2023
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	162 669	-44 514
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	-33 510	9 170
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-5 783	-7 281
Schablonintäkt periodiseringsfond	-39	-66
Justering ändrad skattesats temporära skillnader 20,6 %	6	15
Skatt pga ändrad taxering föregående år	0	5
Underskottsavdrag, ej värderade	168	0
Redovisad effektiv skatt	-39 248	1 843

Moderbolaget	2024	2023
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	6 477	-3 746
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	-1 334	772
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-1 254	-1 730
Redovisad effektiv skatt	-2 588	-958

Koncernen	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatteskuld 2024-12-31		
<i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:</i>		
Fastigheter	-203 818	-203 818
Derivat	-211	-211
Övriga temporära skillnader	-2 246	-2 246
Summa	-206 275	-206 275
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

Koncernen	Balans per 2024-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2024-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-166 594	-35 368	0	-201 962
Derivat	0	-211	0	-211
Övriga temporära skillnader	-4 102	0	0	-4 102
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	1 866	-1 866	0	0
Summa	-168 830	-37 445	0	-206 275

Av ovanstående beräknas 0 Tkr regleras inom 12 månader.

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

Moderbolaget	Balans per 2024-01-01	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	1 860	-1 860	-	-
Derivat	-	-730	-	-730
Summa	1 860	-2 590	0	-730

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

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 327	1 889	1 755	1 589
Inköp	71	438	71	166
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 398	2 327	1 826	1 755
Ingående avskrivningar	-1 506	-1 120	-1 297	-1 025
Årets avskrivningar	-301	-386	-195	-272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 807	-1 506	-1 492	-1 297
Utgående restvärde enligt plan	591	821	334	458

Not 13 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 avvikelser från nuvarande reserveringsmodell ej skulle kunna bli materiell i ett väsentlighetsperspektiv.

Koncernen	Ej förfallna fodringar	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 60 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Summa
Tisdag, 31 december 2024					
Kundfordringar	1 574	415	13	2 565	4 568
Förväntad förlustnivå	2%	11%	100%	82%	
Redovisat värde brutto – kundfordringar (hyresfordringar)	1 545	370	0	464	2 379

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster hänförliga till hyresfordringar är som följer för räkenskapsåret 2024:

Koncernen	2024
Ingående balans per 1 januari 2024	5 009
Årets förändring av förlustreserven redovisad i resultaträkningen	-505
Årets konstaterade hyresförluster	1 819
Återföring av ej utnyttjat belopp	-4 112
Per 31 december 2024	2 211

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

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	98	714	8	17
Hyresrabatter	736	-	-	-
Serviceavtal	460	242	-	-
Övriga finansiella kostnader	985	1 604	-	-
Förutbetalda projektkostnader	442	-	-	-
Övriga poster	361	476	317	431
Summa	3 082	3 036	325	448

Not 15 Koncernens och moderbolagets rapport över kassaflöden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>				
Kassa och bank	28 499	29 165	1 626	344
Summa enligt balansräkningen	28 499	29 165	1 626	344
Summa enligt kassaflödesanalysen	28 499	29 165	1 626	344
Erhållna och betalda räntor				
Erhållen ränta	909	1 366	703	514
Erhållen ränta derivat	2 330	-	799	-
Betald ränta	-43 418	-39 863	-10 035	-10 692
Summa	-40 179	-38 497	-8 533	-10 178

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Tkr	Belopp vid årets ingång	Kassaflöde	Ej kassaflöde	Belopp vid årets utgång
Koncernen				
Räntebärande skulder	840 508	-2 861		837 647
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	840 508	-2 861	0	837 647
Moderbolaget				
Räntebärande skulder				
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	0	0	0	0

Not 16 Eget kapital**Aktiekapital**

Per den 31 december 2024 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 2024.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 273 915 799 kr överförs i ny räkning.

Not 17 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 2024			100 000	100 000	10,00	1 000 000

Not 18 Finansiella risker och finanspolicyer

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

Finanspolicy

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

Kapitalrisk

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

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra 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 dividerat med fastigheternas marknadsvärde. Räntebärande skulder med direkt eller indirekt pant i fastigheter i förhållande till fastigheternas verkliga värde.

Belåningsgrad fastigheter per 31 december 2024 respektive 2023 var som följer:

	2024	2023
Räntebärande skulder till kreditinstitut	837 647	804 508
Marknadsvärde fastigheter	2 071 213	1 909 426
Belåningsgrad fastigheter, %	40,4	44,0

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.

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 28 499 (29 165) 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 2024-12-31					
Förfallostruktur lån	715	2 146	834 786	0	0
Räntekostnader lån	8 063	24 507	20 605	0	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Räntekostnader närstående	0	0	0	0	0
Övriga skulder	10 772	6 469	5 699	0	0
Leverantörsskulder	4 842	0	0	0	0
Summa	24 392	33 122	861 090	0	0
Moderbolaget 2024-12-31					
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	2 213	1 883	0	0	0
Leverantörsskulder	533	0	0	0	0
Summa	2 746	1 883	14	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 2024-12-31					
Derivat	1 025	0	0	1 025	1 025
Kundfordringar	2 379	0	0	2 379	2 379
Övriga fordringar	1 126	0	0	1 126	1 126
Likvida medel	28 499	0	0	28 499	28 499
Summa fordringar	33 029	0	0	33 029	33 029
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	834 786	834 786	834 786
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	2 861	2 861	2 861
Övriga skulder	0	0	22 939	22 939	22 939
Leverantörsskulder	0	0	4 842	4 842	4 842
Summa skulder	0	0	865 428	865 428	865 428
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

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Moderbolaget 2024-12-31				
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0	0
Derivat	3 541	0	3 541	3 541
Övriga fordringar	89	0	89	89
Likvida medel	1 626	0	1 626	1 626
Summa fordringar	5 256	0	5 256	5 256
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Skulder till koncernföretag	0	161 340	161 340	161 340
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	4 083	4 083	4 083
Leverantörsskulder	0	533	533	533
Summa skulder	0	165 956	165 956	165 956
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
Kortfristiga räntebärande skulder	0	161 340	161 340	161 340
Övriga kortfristiga skulder	0	3 598	3 598	3 598
Leverantörsskulder	0	2 052	2 052	2 052
Summa skulder	0	166 990	166 990	166 990

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

Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång räntebindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Koncernens ränteeponering hanteras av moderbolagets finansfunktion, som ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Ränterisken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Räntetäckningsgraden skall vid varje mätillfälle överstiga 1,5 gånger avseende finansiering från kreditinstitut.

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.

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 837 647 Tkr (840 508). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 28 499 Tkr (29 165) uppgick till 809 148 Tkr (811 343).

Avtalen kan delas upp i två kategorier:

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

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

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på lån mot kreditinstitut uppgick per den 31 december till 1,6 år (2,6). Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 3,9 procent (5,4). 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 8 493 Tkr (8 522). 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 19 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
För egna skulder				
<i>Avseende Skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	843 000	843 000	–	–
Aktier i koncernbolag	755 741	628 852	459 225	459 225
Summa ställda säkerheter	1 598 741	1 471 852	459 225	459 225

Not 20 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Övriga ansvarsförbindelser (Garantibelopp Fastigo)	305	246	305	246
Summa eventualförpliktelser	305	246	305	246

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	3 995	5 008	–	–
Personalkostnader	1 875	1 987	1 884	1 976
Förskottsbetalda hyror	14 022	12 788	–	–
Fastighetskostnader	8 492	8 668	400	–
Administrationskostnader	777	390	777	390
Summa	29 161	28 841	3 061	2 366

Not 22 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	22 620	16 039
Förändring av överavskrivningar	-97	-
Summa	22 523	16 039

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 25, Andelar i dotterföretag.

Sammanställning över närståendetransaktioner*Koncernen*

Koncernen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av bolag i Balderkoncernen för 5 286 Tkr (5 286), av bolag i Heimstadenkoncernen för 975 Tkr (0 Tkr), samt av bolag i MKB-koncernen för 1 417 Tkr (1 576). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har köpt fastighetsadministrativa tjänster av bolag i Balderkoncernen för 5 286 Tkr (5 286), av bolag i Heimstadenkoncernen för 975 Tkr (0 Tkr), samt av bolag i MKB-koncernen för 734 Tkr (776). Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 21 542 Tkr (17 929). 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 Andelar i dotterföretag

	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2024-12-31
Moderbolaget				
Culture Casbah Västra Fastighets AB, 559085-4492	100	100	50 000	380 896
Culture Casbah Östra Fastighets AB, 559085-4500	100	100	50 000	78 329
Rosengård Fastighets Projekt AB, 559183-9005	100	100	50 000	2 011
Culture Casbah AB, 559183-9013	100	100	50 000	50
Summa				461 286

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	460 886	460 886
Aktieägartillskott	1 000	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	461 886	460 886
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-600	-600
<i>Årets förändringar</i>		
Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar	-600	-600
Utgående redovisat värde	461 286	460 286

Not 26 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde, m.m

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar	-	-	195	272
Summa justeringar	0	0	195	272

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2025-05-07 för fastställelse.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Gunnar Östenson
Ordförande

Erik Selin

Patrik Hall

Per Ekelund

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

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 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–34 och sidan 69–72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är

en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 18 mars 2025

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

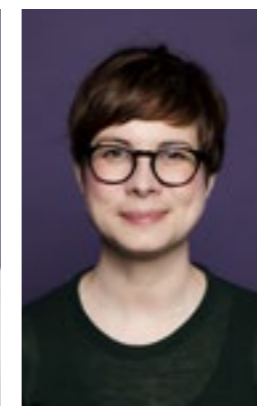
Mattis Falkentoft
Suppleant,
Country Manager,
Heimstaden Sweden

Tobias Falk
Suppleant,
CFO, Victoriahem AB

Ledningsgrupp



Patrik Hall
Tf vd,
Rosengård fastigheter



Jenny Tebäck
Marknads- och
kommunikationschef,
Rosengård fastigheter



Karin Antonsson
CFO,
Rosengård fastigheter



Jens Ringö
Fastighetschef,
Rosengård fastigheter

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

