



# Vi är Rosengårds eget fastighets- bolag

Produktion: yellon.se

Bild: Miriam Preis

Övriga bilder: Lennart Hedstigen, News Öresund: sid 18, 20. Joakim Lloyd Raboff : sid 21. Malmö stad: sid 34.  
Balder, Heimstaden, MKB/Johan Persson och Victoriahem: sid 69. Rosengård fastigheter: sid 76-77.

# Innehåll

<b>Året i siffror</b>	<b>4</b>
<b>Vd-ord</b>	<b>6</b>
<b>Ägarstruktur</b>	<b>8</b>
<b>Vision &amp; affärsplan</b>	<b>10</b>
<b>Våra kvarter</b>	<b>12</b>
<b>Våra hyresgäster</b>	<b>18</b>
<b>Culture Casbah</b>	<b>30</b>
<b>Hållbarhet</b>	<b>32</b>
<b>Medarbetare</b>	<b>36</b>

## **Årsredovisning 2025**

Förvaltningsberättelse	44
Finansiella rapporter	47
Noter för finansiella rapporter	56
Underskrifter	73
Styrelse och ledningsgrupp	74

# Rosengård fastigheter i siffror 2025



34,1% av våra hyresgäster är under 20 år

Jämförelse med Malmö: 22,8%  
\*Per 2024-12-31 enl SCB

34,1%\*



158

4 613

Under 2025 har Boplats Syd förmedlat 158 av våra lägenheter

Våra Yalla lotsar har haft 4613 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

17

kvinnor



26

hyresgäster lärde sig cykla genom Cykelskolan

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

1 687

Fastighetsbeståndet består av kvarteret Törnrosen och delar av Örtagården och omfattar i nuläget 1 687 lägenheter där 4 851 personer bor i 126 trappuppgångar. Nya lägenheter på gång: 3

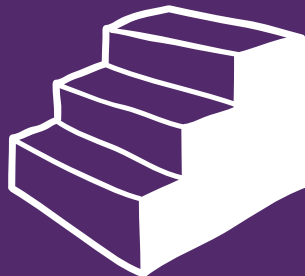
3,5

Den genomsnittliga kötiden var 3,5 år

Jämförelse med Malmö: 3,3 år

21

sommarjobbare



22

praktikanter



+2,9%



Vårt serviceindex ökade med 2,9%. När året var slut blev vi nominerade till en fjärde Kundkristallen.

## Vd har ordet

# Siffrorna pekar åt rätt håll – nu satsar vi vidare

### Alla lägen är på sätt och vis normala.

Även när vi passerar tider med pandemi, energikris och inflation med höga räntor. Vardagen fortsätter för våra hyresgäster, i våra hus och för vår verksamhet. Fastigheter kräver alltid mycket underhåll. Värme, el och vatten är stora utgifter, liksom personalkostnader.

Hur vi tar oss igenom, planerar och prioriterar våra insatser, avgör hur bra vi har krattat manegen inför kommande år. Den stora utmaningen är att oavsett läge välja rätt, och därmed hitta balansen mellan vad som är viktigt för våra hyresgäster och vad som är viktigt för oss som bolag. Och där tycker jag att Rosengård fastigheter har lyckats väl.

Under 2025 har vi kunnat skörda frukterna av de senaste årens prioriteringar i vårt arbete. Vi kan se tillbaka på ett år där vår organisation och fastighetsdrift är välrustad, redo för nästa års stora satsning på en ny, miljömässig och hållbar infrastruktur för avfall och avlopp.

Vi ser också att vårt serviceindex ökar, stigande siffror som visar att våra hyresgäster är mer nöjda än någonsin.

**Just NKI, Nöjd Kund Index, är en av de absolut viktigaste mätningarna vi kan ha.** Den inhämtade statistiken från våra löpande hyresgästundersökningar ger oss tydliga signaler på att det vi gör går i positiv riktning. För mig är det allra viktigaste alltid hur vi som fastighetsbolag tar hand om vår enda intäkt – hyresgästen.

Här handlar det mycket om bemötandet vi ger och vilka mål vi sätter upp för trivsel och trygghetsfaktorer som rent & snyggt och hjälp när det behövs. Faktorer som tar lång tid att förbättra och

kräver ett kontinuerligt arbete, men som också kan raseras relativt snabbt ifall man gör fel.

Det är med glädje och även viss stolthet som jag kan konstatera att vår NKI-kurva fortsätter att stiga uppåt år för år.

### Vår vision är att bidra till ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över.

Ytterligare en positiv trend som befästes under 2025 var de färskas demografiska siffrorna som visar att sysselsättnings- och utbildningsgraden ökar medan bostadsstagnationen minskar här i Rosengård.

När vi får en situation där fler har ett arbete att gå till så skapar det många positiva ringar på vattnet. När fler bär en egen försörjning så ökar integrationen mycket snabbare och spiller över på den upplevda trygghetskänslan.

Hur Rosengård fastigheter kan bidra till detta genomsyrar hela vår verksamhet. I grund och botten handlar det om hur vi jobbar med våra bostadsområden, och hur vi kan utveckla dessa för att kännas mer trivsamma och trygga.

**Statistiken visar att det är populärt att bo hos oss,** även när levnadsvillkoren förbättras. Det finns en stor stolthet bland de som har växt upp på Rosengård, en känsla av hemma och en trygghet i att känna igen sina grannar. Den här populariteten och attraktiviteten är viktig att bibehålla för ett område. Men det gör vi inte själva. Skola, olika fastighetsägare, polis och föreningar – det är viktigt att alla instanser oförtrutet jobbar vidare för att skapa goda förutsättningar.

Under 2025 har vi bland annat fokuserat extra på oriktiga hyresförhållanden

och fördjupat vår samverkan med externa aktörer som på olika vis erbjuder en meningsfull fritid och vägar till utbildning och sysselsättning.

### 2025 är även mitt sista år som tillförordnad vd.

I den här rollen har jag främst försökt att vara ett bollplank för personalen här på Rosengård fastigheter.


Vi är ett ungt bolag, men det jag ser hos vår organisation och hur den tänker i dag, är något som mer och mer börjat likna ett välfungerande, självspelande piano. Utöver vårt förvaltningsuppdrag ser jag hur vi har byggt upp ett arbetsgång som trivs ihop, där alla oavsett position är insatta i helheten.

Jag ser även en organisation som jobbar dedikerat med att bygga förtroende mellan bolag och hyresgäster. Det sker dagligen med vår personal ute i verksamheten och det märks i vårt goda serviceindex för bemötande och hjälp är det behövs.

Här är även de personliga kommentarer i våra hyresgästundersökningar till stor hjälp. De boende får ett extra utrymme att göra sig hörda och vi kan visa att vi bryr oss och lära hur vi kan förbättra våra aktiviteter.

För mig är dialogen med, och att lära känna människorna som bor hos oss, A och O när vi bygger vår organisation med anställda som känner det där lilla extra för sitt arbete och sina hyresgäster.

Patrik Hall, tf vd



**”Vi kan se tillbaka på ett år där vår organisation och fastighetsdrift är välrustad, redo för nästa års stora satsning.”**

# Positiva trender bäddar för proaktivitet

Ett bostadsbolag handlar inte enbart om fastigheter och huskroppar. Det handlar lika mycket människorna som bor där och om livet i mellanrummen. Och det handlar om kunskap.

**”Om fem till tio år är de som bor i Rosengård än mer stolta över sitt område och har en vilja att själva bidra till utvecklingen.”**

*Marie Thelander Dellhag  
vd MKB Fastighets AB*

Den samlade kunskapen hos våra fyra ägare – Fastighets AB Balder, Heimstaden AB, MKB Fastighets AB och Victoriahem AB – stärker oss med erfarenheter, där vårt bosociala arbete är vår affärsidé. 2025 blev ett rekordår med positiva demografiska siffror för Rosengård när det kommer till ökad sysselsättning och utbildningsgrad samt minskat biståndstagande.

Det var även ett rekordår för Rosengård fastigheters serviceindex. Kundnöjdheten bland våra hyresgäster fortsatte att stiga

## Erik Selin

vd Fastighets AB Balder

**Den positiva demografiska utvecklingen i Rosengård och våra områden – hur påverkar det Rosengård fastigheter som bostadsbolag?**

– Framför allt påverkar det hela Malmö och samhället i stort, inte bara här i Rosengård. När alla de här parametrarna går i rätt riktning så spiller det över på helheten. I vårt bosociala arbete satsar vi på att skapa förutsättningarna för de här positiva förebilderna som det faktiskt handlar om. I förlängningen kan det leda till mindre omflyttning i ett område och därmed att folk trivs mer. Och när folk trivs är de måna och rädda om sitt område, sina hus och hem.

**Hur ser din vision för Rosengård fastigheter 2035 ut?**

– Jag är förhoppningsfull att Malmö och Rosengård gemensamt och som helhet fortsätter i den här positiva trenden. När det går bättre för invånarna kommer även värdeutvecklingen för bostäder och fastigheter att gå i positiv riktning, vilket kommer ge Rosengård fastigheter ett större utrymme att utveckla verksamheten.

i positiv riktning under året. Ökningen med 2,9% har genererat vår fjärde nominering till Kundkristallen för största lyft av serviceindex.

Vi för statistik över det mesta i vår verksamhet. Vi gör det löpande och frekvent. För utan spaning ingen aning – statistiken hjälper oss att fatta rätt beslut när det kommer till nya åtgärder men inte minst i vårt proaktiva arbete. På så vis kan vi kontinuerligt och långsiktigt bidra till ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över.

## Patrik Hall

senior advisor Heimstaden AB

**Den stadigt stigande positiva kurvan för serviceindex – hur ser du på det framåt?**

– Ett trivsamt hem med nöjda och trygga hyresgäster skall alltid stå i fokus för ett fastighetsbolag. Rosengård fastigheter och dess medarbetare har sedan bolagets bildande målsatt, mätt och utvärderat kundnöjdheten och med glädje kunnat konstatera att våra hyresgästers nöjdhet är långsiktigt stigande. Vår ambition är oförändrad och vårt mål är en fortsatt resa mot ett än högre betyg och än fler hyresgäster som uppskattar sitt boende och den service vi ger dem.

**Hur ser din vision för Rosengård fastigheter 2035 ut?**

– År 2035 är Törnrosen och Örtagården ett tryggt område som sedan några år tillbaka lämnat polisens lista över utsatta områden. Här möts och bor människor med ursprung från alla delar av världen, med egen försörjning och adekvat utbildning. Skolorna i Rosengård, förenings- och idrottsliv visar goda resultat och är viktiga drivkrafter och förebilder i Malmöregionen. Vi ser även att olika upplåtelseformer har börjat blandas med varandra genom en förtätning av nya radhus och marklägenheter i våra bostadsområden.



## Marie Thelander Dellhag

vd MKB Fastighets AB

**MKB äger resterande bestånd i Örtagården, samt Rosengårdsbestånd i Kryddgården och Herrgården. Vilken är den främsta erfarenheten som ni delar mellan MKB och Rosengård fastigheter?**

– Att allt vi gör för att lyfta våra områden får mycket större effekt för alla som bor där när vi gör det tillsammans. Men inte bara i ett samarbete oss fastighetsägare emellan, utan även med boende i området, skola, föreningslivet, staden, polis, näringslivet och andra lokala aktörer. Vi fastighetsägare når resultat genom att göra vårt grunduppdrag riktigt bra, samtidigt som vi tillsammans med andra aktörer ser hur vi kan bidra utifrån olika förutsättningar och möjligheter.

**Hur ser din vision ut för Rosengård fastigheter 2035?**

– Jag ser ett område som har knutits ännu närmare centrala Malmö. Om fem till tio år är de som bor i Rosengård än mer stolta över sitt område och har en vilja att själva bidra till utvecklingen, samtidigt som fler Malmöbor aktivt väljer att flytta hit. Målsättningen är att alla våra områden ska spegla ett snitt av Malmö, inga ska halka efter.

## Per Ekelund

vd Victoriahem AB

**Victoriahem har ett eget bestånd i Herrgården, där färsk siffror för 2025 visar ett remarkabelt positivt lyft i den demografiska statistiken. Finns det någon specifik insats från Victoriahems sida som kan appliceras på Rosengård fastigheter och i så fall vad?**

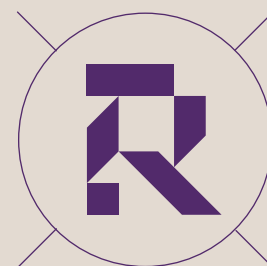
– Det målmedvetna arbetet med att hålla en högkvalitativ förvaltning i kombination med tid – det är två viktiga beståndsdelar. Att det positiva arbetet helt enkelt får tid att verka och slå igenom. Även förtroende hos de boende behöver tid för att bli riktigt starkt.

**Hur ser din vision ut för Rosengård fastigheter 2035?**

– Jag anser att Rosengård fastigheter bevisar detsamma. Jag ser att det blir stadigt bättre av samma anledning. Att vända ett område är ingen ”quick fix”. Bra insatser tillsammans med tid är det som gör den stora skillnaden.

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

Heimstaden



BALDER



# Vår affärsidé är att sätta människan först

”Fastigheter är på sätt och vis bara skalet runtom det vi arbetar för och med – människorna.” Det säger Amir Karim, vår projektledare inom fastighetsutveckling.

Att sätta människan först, bygga relationer och på så vis skapa förutsättningar för att stärka såväl livskvaliteten för våra boende som i området – det är vår affärsidé.

Vi på Rosengård fastigheter finns till för våra hyresgäster. Genom kontinuitet och nära samverkan med våra hyresgäster, samarbetspartner och mellan medarbetare skapar vi tillsammans möjligheter som ger ringar på vattnet långt utanför vårt fastighetsbestånd på Törnrosen och Örtagården. Vår vision är att bidra till ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över.

Som samhällsbyggare ser vi hur vårt bosociala engagemang leder till bättre förutsättningar för den enskilda individen. Statistiken visar att andelen boende med ekonomiskt bistånd minskar snabbt i våra kvarter, medan andelen med eftergymnasial utbildning liksom sysselsättningsgraden ökar.

Samtidigt är efterfrågan att bo hos oss fortsatt hög, den genomsnittliga kötiden till våra lägenheter är längre än i Malmö i stort.

Sedan starten 2017 har vi adderat 30 lägenheter till området och när vi utvecklar, moderniserar och utökar vårt bostadsbestånd ser vi till att bibehålla rimliga hyror.

Vi vill driva en stadsutveckling som alla kan ha nytta av. Genom vårt bosociala arbete skapar vi lägre kostnader och bättre lönsamhet. Det är en lönsamhet som vi återinvesterar direkt in i verksamheten – för våra hyresgäster, för Rosengård och för Malmö.

Vår affärsidé är att sätta människan först. Vi är därför extra stolta över att vårt serviceindex har fortsatt att öka under 2025 vilket har lett till ytterligare en Kundkristallen-nominering.



## 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

# Lokaler blir ursprungliga lägenheter

Det är populärt att bo hos oss. Vi ser omflyttningar inom beståndet, positiva flyttkedjor som bidrar till trygghet och trivsel. När det kommer till samtliga lägenhetsstorlekar förutom ettor i Malmö så är det längst kötid, över 3 år, till bostäder hos oss.

Genom att återställa förskolor och kommersiella lokaler till ursprungliga lägenheter kan vi erbjuda ett varierat utbud av bostäder med 1960-talets generösa mått och omtänksamma ljusinsläpp, parat med dagens standard.

Under våren 2025 kunde vi välkomna nya hyresgäster till två tvåor och tre treor på Bennets väg 47 och 49 samt en femma på Bennets väg 8. Vi påbörjade även återställandet av ytterligare tre lägenheter, en femma på 123 kvadratmeter och två tvåor på vardera 63 kvadratmeter, som ska stå inflyttningsklara våren 2026.

# +30 +6

Lägenheter från start

Lägenheter 2025

## Strategi 3

# Vi bygger relationer för framtiden

Tillsammans med våra hyresgäster, skolor, föreningsliv och samarbetspartner skapar vi förutsättningar till en givande fritid och nya vägar och stöttning till utbildning och sysselsättning. Varje år tar vi emot praktikanter och sommarjobbare från våra områden. Det bosociala arbetet genomsyrar hela vår verksamhet. Här är relationskapandet vår främsta byggsten. Våra medarbetare är bekanta ansikten ute i området och måna om att lära känna våra hyresgäster.

Under 2025 samarbetade vi även proaktivt med områdespolisen för att bygga förtroende och främja trygghet genom stöttande hembesök. Vissa saker är inte alltid mätbara, men vår övertygelse är att om vi visar att våra hyresgäster är värda omtanken, så är det en vinst för alla.

# 43

Sommarjobbare och praktikanter under 2025

## Strategi 2

# Utveckling av en hållbar avfallshantering

”Culture Casbah” är anledningen till att Rosengård fastigheter bildades – att växa genom förtätningsprojekt inom vårt bestånd på Törnrosen och Örtagården. Med bygglov för avfallshanteringen på plats kunde vi under 2025 inleda planeringen för att utveckla en fullskalig infrastruktur på Törnrosen, med fastighetsnära insamling och fler miljöhus för källsortering på plats 2026.

I namnet ”Culture Casbah” ingår mycket mer än att konstruera ett landmärke. Det handlar om att utveckla ett område där våra hyresgäster och alla andra Malmöbor möts och trivs. Parallellt med planeringen för infrastruktur och hårdare byggmaterial har vi byggt på de mjuka värdena – hur vi tar hand om och utvecklar det som redan finns. Från ritbord ut till området strävar vi efter att möjliggöra en levande, urban och kulturellt rik mötesplats, med bra närservice, aktiviteter och trivsamma boende- och utemiljöer där människorna ges möjlighet att inspirera och inspireras.

*Att skapa levande, urbana och attraktiva mötesplatser är en del av målsättningen med Culture Casbah.*



## Strategi 4

# Fritidsaktiviteter och representation i samhällsbyggandet

Ett fastighetsbolag kan också vara en samhällsbyggare. Genom vårt lokala samhällsengagemang bidrar vi till ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över. Under 2025 fattade vi beslutet att inleda ett samarbete med stiftelsen Momentum för Skol-IF, skolidrottsförbundets initiativ som erbjuder meningsfulla fritidsaktiviteter för barn och unga i direkt anslutning till skoldagens slut.

Tillsammans med nätverket Rosengård Samverkan engagerar vi oss även för en utveckling av Örtagårdstorget, med förhoppningen att torget ska bli mindre av en genomfartsled och mer av en livfull mötesplats.

2025 tog vi ytterligare ett kliv som samhällsbyggare genom att acceptera en plats i styrelsen för Urban Academy – plattformen där näringsliv, akademi, civilsamhälle och offentlig sektor har gått samman för att agera mot bristande representation i samhällsbyggarbranschen. Målet är en bransch som speglar hela Malmö inom en generation!



# Det är populärt att bo hos oss

## Vi har ökat lägenhetsbeståndet med 30 nya hem

2025 kunde vi välkomna hyresgäster till sex nya bostäder i vårt område. Under hösten påbörjade vi även återställandet av ytterligare tre lägenheter som ska stå nyckelklara på Örtagården i april 2026.

Den första av fyra strategier i vår vision- och affärsplan är att vi ska utveckla det befintliga fastighetsbeståndet på Rosengård. Och det är populärt att bo här. Den genomsnittliga kötiden för en lägenhet hos oss på Rosengård fastigheter var under 2025 hela 3,5 år.

– Vi vet att många av de som bor hos oss gärna vill bo kvar i samma kvarter, även när barnen flyttar hemifrån och familjeförhållanden och därmed boendebehoven förändras, säger fastighetschef Jens Ringö.

Genom att återställa tidigare verksamhetslokaler till ursprungliga lägenheter har det hittills blivit 30 nya bostäder sedan Rosengård fastigheter bildades 2017.

– Vi arbetar långsiktigt, strategiskt och ser till helheten. Målsättningen är att

skapa ett varierat bestånd med ett utbud som möter den stora efterfrågan på bostäder hos oss, berättar Amir Karim, vår projektledare ansvarig för bland annat ombyggnation.

### **Klassiskt generösa boytor**

Under hösten 2025 påbörjade Amir Karim förberedelserna för att bygga om en tidigare förskola på Örtagården och därmed återställa ytterligare tre lägenheter.

– Våra hus är byggda på 1960-talet och vi måste följa den ursprungliga planlösningen. Men det finns en särskild charm med det tycker jag. Jämfört med det som byggs i dag så var dåtidens lägenheter mycket större, generösare och ljusare. Ofta med mycket fönster och med tjocka, ljuddämpande betongväggar.



Genom att återställa verksamhetslokaler till ursprungliga lägenheter kunde vi våren 2025 välkomna nya hyresgäster till sex nya hem.



### Amir Karim, projektledare på Rosengård fastigheter

– Jag har vuxit upp här på Rosengård och stadsdelen betyder mycket för mig. Jag ville verkligen komma tillbaka och bidra till en positiv förändring och utveckling med hjälp av allt jag har lärt mig. Att ge tillbaka skapar ett värde för mig.

Tanken var inte fastighetsbranschen. Amir Karim var inställd på matematikstudier i Göteborg men fick avböja antagningen när han inte fick tag på en studentbostad. Frågan "Varför finns det brist på bostäder?" tog han med sig när han i stället valde att studera fastighetsföretagande vid Malmö universitet.

Sommarvikariatet som studentmedarbetare i kundtjänsten här på Rosengård fastigheter 2018 ledde till en deltidstjänst som uthyrare, därefter till fastighetsförvaltning och så småningom rollen som fastighetsutvecklare. Åtta år senare är Amir Karim vår projektledare för ombyggnationer, till exempel återställande av lägenheter, hissrenoveringar, olika rotprojekt och stambyten.

Utan att påverka planlösningen moderniseras de återställda lägenheterna utifrån de senaste standardmått på till exempel garderob- och köksinredning med diskmaskin och mikrovågsugn.

– Det som gör mig lite extra stolt är att kunna vara med och bidra hela vägen – från idéfas till slutbesiktning. Det är speciellt att få träffa hyresgästerna när de hämtar sina nycklar och höra om deras första

**”Målsättningen är att skapa ett varierat bestånd med ett utbud som möter den stora efterfrågan.”**

intryck och feedback. Det ger en bekräftelse på vårt arbete, på hur vi utvecklar, förvaltar och fortsätter att stärka Rosengård som en trygg och attraktiv stadsdel.

#### Miljöhus, ventilation och stambyten

Under 2026 väntar nya projekt för Amir Karim och Rosengård fastigheter. Med bygglov på plats har det under 2025 planerats för uppförande av fyra helt nya miljöstationer, nya UVS-system med markförlagda ventilationskanaler, men även underhåll i form av relining av avlopp och flera stambytesprojekt.

– Vi fortsätter även att erbjuda våra befintliga hyresgäster en uppfräschning av nuvarande inredning. Väggar målas och golv byts ut där det behövs. Allt för att ge bostaden en nykänsla, utan att det blir ett större hyrespåslag, berättar Amir Karim.

## Fakta Nya lägenheter 2025

### Bennets väg 47 & 49

Den tidigare kommunala förskolan Röd-klinten på Örtagården återställdes till två lägenheter på 2 rum och kök, på 52 respektive 62 kvadratmeter, samt tre lägenheter på 3 rum och kök på vardera 82 kvadratmeter.

### Bennets väg 8

Tandläkarmottagningen Sötaste Tandvården på Törnrosen kunde expandera genom en flytt till första våningen. Den gamla mottagningen återställdes till en 108,5 kvadratmeter stor femrummare med två badrum och två inglasade balkonger.

### Påbörjad ombyggnad hösten 2025

Förskolan Smörblomman på Örtagården återställs till en femrummare på 123 kvadratmeter och två stycken tvårummare på vardera 63 kvadratmeter med inflyttning våren 2026.



## En mötesplats för samhörighet och entreprenörskap

Bazaaren vid Örtagårdstorget är mer än bara butiker. Det är en välbehövlig mötesplats som skapar en levande och attraktiv stadsdel med bra närservice för våra hyresgäster i deras vardag.

Stora knippor persilja, koriander och mynta. Röda och gröna druvor, potatis, bifftomater, högar med olika sorters chili, dadlar, kaktusfrukt och kaki. Lilavita majroror, skirt gröna spetskål, gyllene mango, rosa drakfrukt och fem olika sorters päron. Bara färgprakten i sig är aptitretande hos Mini Bazaaren Grönsaker & Frukt vid Örtagårdstorget. Hit kommer kunder från hela Rosengård, men även från Limhamn, Arlöv och resten av Malmö.

Ägaren Makwan Attar jobbade i många år som arbetsförman inom Malmö stad innan han bytte bana och blev frukt & grönt-handlaren i Bazaaren. Här har han just nu sällskap av sonen Dosti som även sköter butikens Tiktok-konto. Utbudet i butiken är populärt. Klass 1-märkningen gör att handlaren kan ta ett par kronor extra kilot.

– Good morning! Välkommen!  
Wa alaykum as-salam!

Det är två minusgrader ute den här dagen, men det känns som –13 grader i blåsten. Makwan Attar och kunderna som kliver in från kylan ute på Örtagårdstorget hälsar välbekant på varandra. Någon har sagt att säkert 95 procent av Rosengårdsborna vet vem Makwan är. Sedan 2021 har han huserat i den före detta bokalen i Bazaaren.

– Jag hörde talas om att den förra ägaren ville sälja och kände att jag ville testa något nytt. Den första veckan tänkte jag "Hjälp, vad fasiken har jag gett mig in på?!". Det var för fem år sedan, konstaterar Makwan Attar och skrattar gott åt minnet.

### Populärt på pendlingsvägen

En vanlig dag kommer han in på morgonen och öppnar butiken. När sonen anländer kör frukthandlaren vidare till grossisten för att fylla på i hyllorna. Bästsäljarna är



Makwan Attar har sällskap i butiken av sonen Dosti som även sköter Tiktok-kontot för frukt & grönt-butiken i Bazaaren.

**”Good morning!  
Välkommen!  
Wa alaykum  
as-salam!”**

*Makwan Attar, ägare  
Mini Bazaaren Grönsaker & Frukt*



koriander, sallader, broccoli, bananer, potatis, lök, apelsiner och vattenmelon. Hans egen favorit är granatäpplet.

– Ska vi inte ha ananas också? Ta en fin ananas, säger en kvinna till sin man medan hon snabbt och vant rör sig mellan fruktständerna i butiken. Makwan hjälper till att välja.

Örtagårdstorget är något av en genomfartsled i dag, med en strid ström av pendlare som rör sig från och genom området vidare ut i Malmö och tillbaka. Många passar på att köpa med sig frukt att äta under arbetsdagen. På hemvägen blir det färska grönsaker till middagsbordet.

– Det blir ganska långa dagar i butiken. Och på sommaren, när det är mycket folk som samlas här ute på torget för att sitta ner och umgås ett par timmar, då har jag öppet till tio, elva på kvällarna. Då säljer vi mycket bär och vattenmelon.

#### **Hur skulle du beskriva livet kring Bazaaren?**

– Det är samma folkliv som överallt, tycker jag. Det är ingen skillnad mot i Limhamn eller Lindängen. Människor kommer hit för att handla, träffas på torget och pratar lite.

#### **Bra närservice för hyresgästerna**

Vägg i vägg med frukt & grönt-handlaren ligger köttbutiken med färskt kött i sina kyldiskar. I Bazaaren finns bland annat även kryddbutik, en livsmedelsbutik, en arbetscentral och en restaurang. Rosengård fastigheter strävar efter att skapa en bazaar med bra närservice till sina hyresgäster men även för resten av Rosengård och Malmö. Makwan Attar funderar över vilka grannar och vilket utbud han själva skulle vilja se i de kommersiella lokalerna längs Örtagårdstorget.

– Kanske en restaurang till? Till exempel en jordansk, vietnamesisk eller kanske irakisk med kyckling och kebab?

– Och ett bageri! Det hade nog funkat bra här. Med lite olika sorters bröd och bakverk från olika delar av världen.

Ordet ”respekt” är återkommande när Makwan Attar beskriver relationen till sin hyresvärd Rosengård fastigheter. Så fort han har någon idé på förbättringar, behöver ställa en fråga eller har behov av justering i lokalen på grund av nya regelverk, så får han respons och hjälp direkt.

– Så har det varit från början. De är väldigt lätta och enkla att ha att göra med. Jag behöver bara ringa till Amir eller Jens, säger Makwan Attar om vår projektledare för fastighetsutveckling samt fastighetschefen.



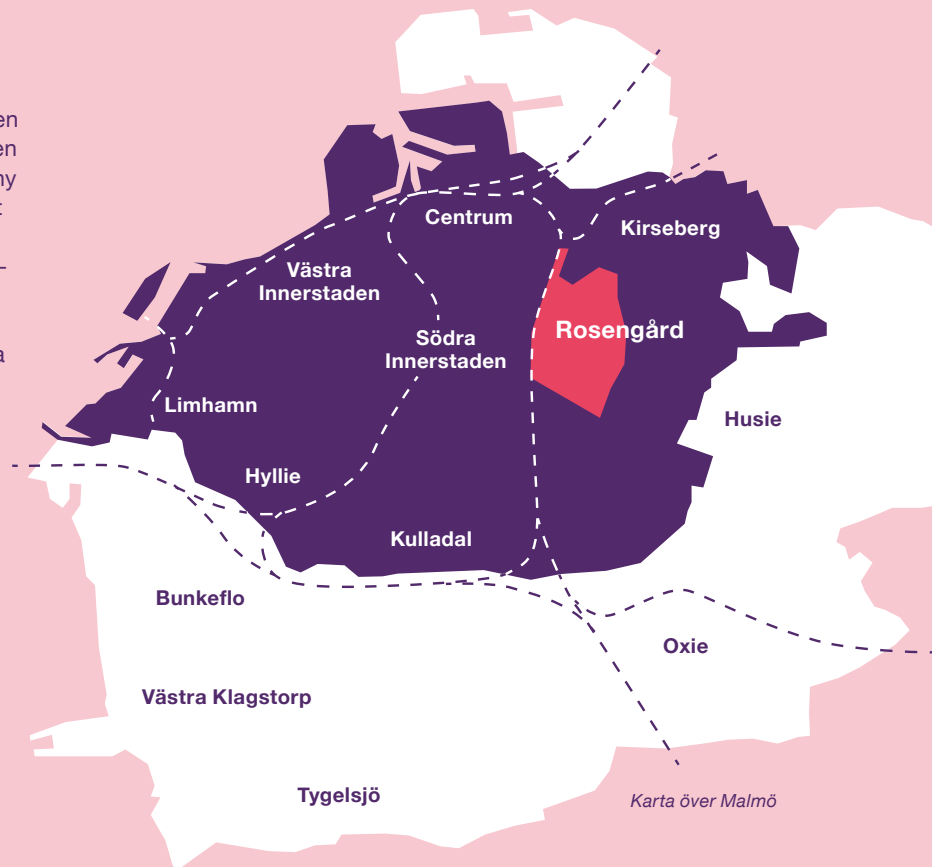
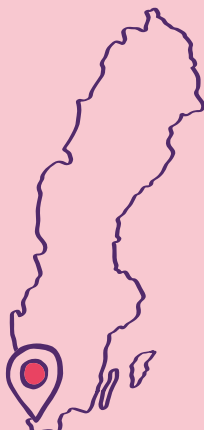
## Prisbelönta lokaler

I Rosengård finns en stark entreprenörsanda, men få platser för handel. Hela området var från början byggt med lägenheter hela vägen ner i bottenplan, medan all kommersiell service centrerades i köpcentret Rosengård Centrum. Området var inte planerat med platser för vardagsmöten.

2010 invigde därför det kommunala fastighetsbolaget MKB de tio butikslokalerna, bokalerna längs Örtagårdstorget, under namnet Bennets Bazaar. Syftet var att främja det lokala entreprenörskapet

## 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.



Karta över Malmö



genom att ge möjlighet till etablering av vinstdrivande affärsverksamheter.

På så vis ville man skapa utrymme för goda förebilder i området och bidra till en mer levande stadsdel och naturlig mötesplats. Bazaarens unika ”bokaler”, kombinationen bostad + lokal som var öronmärkt för småföretagare, vann samma år Skånes Arkitekturpris.

**Stor närservicekänsla**

2017 bildades Rosengård fastigheter och tog över butikslokalerna i sitt bestånd. Konceptet med ”bokaler” har blivit opraktiskt då småföretagarnas familjer eller verksamheter ofta har vuxit ur lokalerna. Men syftet att främja entreprenörskap, goda förebilder och bra mötesplatser består.

– Vår förhoppning med Bazaaren är att kunna erbjuda våra hyresgäster ett

bra utbud med stor närservicekänsla, konstaterar fastighetschef Jens Ringö.

– Och här spelar de mjuka värdena in, känslan av samhörighet där våra kommersiella hyresgäster bidrar till områdesutvecklingen. Makwan som driver frukt & grönt-handeln har lärt känna många av människorna som bor här. Den här samhörigheten vill vi stötta och underlätta och göra till en del av vardagen i våra områden.

**Samverkan för levande torg**

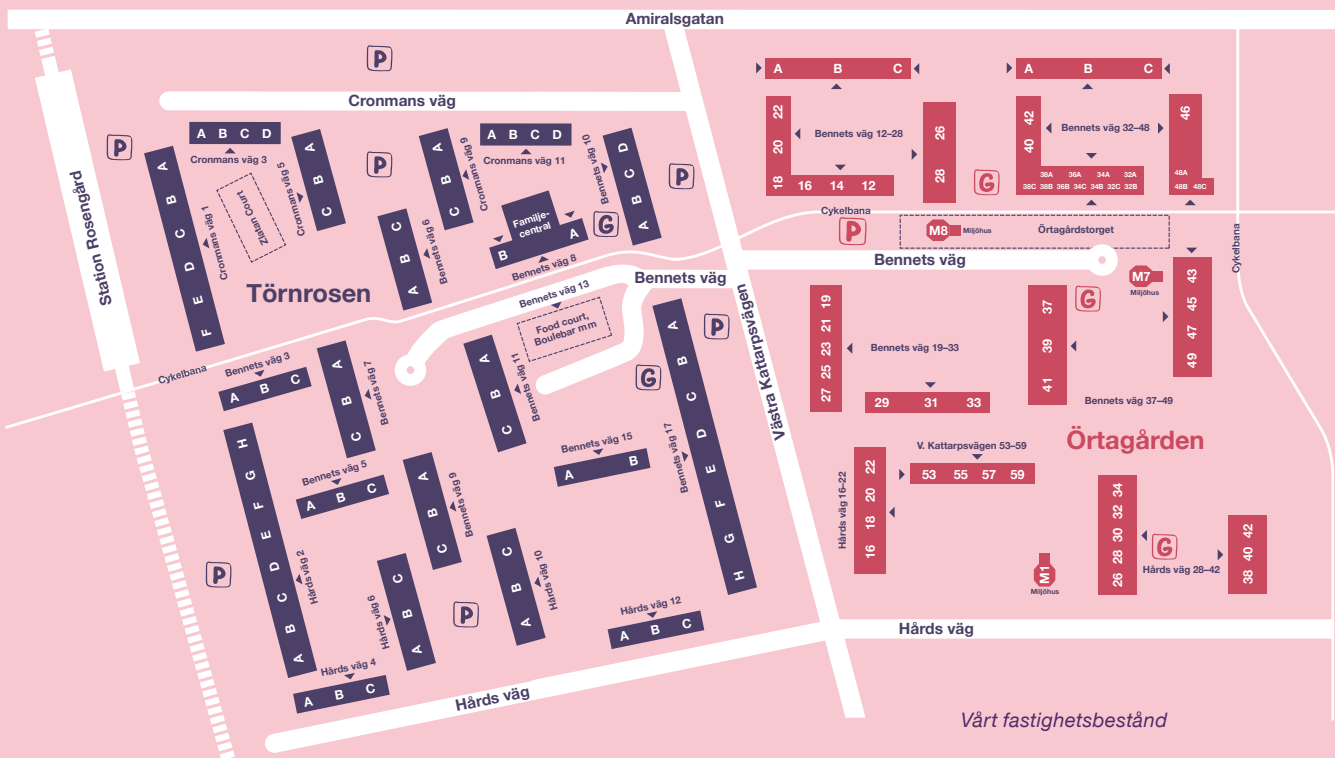
Vissa av verksamheterna i Bazaaren är så pass attraktiva att det kommer besökare

även från andra delar av Malmö. Själva torgytan ägs och förvaltas av Malmö stad, men tillsammans med nätverket Rosengård Samverkan hoppas vi på att kunna påverka för att lyfta och utveckla den levande mötesplatsen ytterligare.

– Torget är en samlingspunkt och här hade vi gärna sett att kommunen kunde utveckla den på ett bättre sätt än när platsen uppfördes. Till exempel genom att öppna upp torget, forma om det, eventuellt ta bort vändzonen och få bort bilar som parkerar där. Vi hade gärna sett en lekplats också, säger Jens Ringö.

**”Vår förhoppning med Bazaaren är att kunna erbjuda våra hyresgäster ett bra utbud med stor närservicekänsla”.**

*Jens Ringö, fastighetschef Rosengård fastigheter*



Vårt fastighetsbestånd

*Karl McShane är statistiker och utredare på Malmö stad. Under 2025 noterar han och analysenheten påtagligt positiva trender i såväl vårt område som övriga Rosengård.*

# Statistiken i praktiken

Hur vi använder statistiken i praktiken ger oss möjligheten att fatta rätt beslut och vara proaktiva. Bakom statistiken finns människorna, deras röster och olika förutsättningar. Siffrorna för 2025 visar på positiva trender på flera plan – för våra hyresgäster, för vår verksamhet, för Rosengård och för Malmö.

## Statistiken i praktiken

# Stadens statistik visar märkbar positiv utveckling

Stadsdelen Rosengård har i många år fått symbolisera en mängd olika uppfattningar. När statistiken landar i rätt kontext kan en del av dessa förklaras, omvärderas eller avfärdas. Uppfattningar kring inkomstfördelning, sysselsättnings- och utbildningsgrad till exempel.

Under 2025 presenterade Malmö stad färska siffror som visade på en progressiv och positiv utveckling som ligger en bra bit över den förväntade uppfattningen.

– När jag fick en fråga om hur inkomstfördelningen ser ut i vissa områden i Rosengård jämfört med för tio år sedan, så anade jag väl att det hade gått uppåt. Men jag blev verkligen överraskad över hur mycket det hade gått upp, säger Karl McShane, utredare och statistiker på Malmö stads analysenhet.

Han är specialiserad på demografi, befolkningsprognos och bostadsmarknaden i Malmö. Under 2025 har statistiken för utbildnings- och sysselsättningsgrad samt inkomst gått i helt rätt riktning. Inte minst i kommunens så kallade socio-ekonomiskt utsatta områden.

### Viktigt med kontexten

Törnrosen och Örtagården där Rosengård fastigheter är verksamma har en liknande positiv utveckling. Statistiska Centralbyråns (SCB:s) statistik visar att sysselsättningsgraden har ökat med 40 procent sedan bottennivån 2009. Samtidigt går förvärvsinkomsterna uppåt och andelen invånare med ekonomiskt bistånd har minskat med mer än en tredjedel bara sedan 2016.

– På Örtagården har allting gått åt rätt håll. Andelen biståndstagare har minskat snabbt, konstaterar Karl McShane.

Statistik är viktig för att veta hur ett läge är och utifrån det kunna fatta välgrundade beslut. Men för att veta om ett läge är bra eller dåligt, är det viktigt att statistiken kan sättas i en jämförbar kontext.

Andelen bidragstagare på Örtagården har minskat snabbt, men området har ändå gått från att ligga näst högst till allra högst om man jämför med samtliga delområden i Malmö.

– Hur förklarar man att det här är en positiv eller en negativ utveckling? Det är här kontexten kommer in, konstaterar Karl McShane.

– Att Örtagården har blivit området med högst andel ekonomiskt bistånd i Malmö, det är en story. Men samtidigt kan man säga att samma andel har sjunkit snabbt i Örtagården, vilket ger en helt annan story. I det här fallet beror Örtagårdens nya position på att området Herrgården har haft en ännu bättre utveckling och därför gått om.

### Lyckoparadoxen

Ett annat exempel på kontext är rotationen på bostadsmarknaden som en effekt av godare tider. Här brukar man ibland prata om ”lyckoparadoxen” – trots att det går bättre för invånarna, kan siffrorna för den här typen av områden vara hyfsat statiska. När sysselsättningsgraden och förvärvsinkomsterna ökar i ett så kallat utsatt område, så är det många som flyttar vidare. Då blir det bostäder lediga för de som ännu inte har gjort samma resa, ofta just i områden med många hyresrätter där hyran dessutom är relativt låg.

– Men det är ju också områden med sådant här bostadsbestånd som man vill värna i dag. Det går inte att bygga nya bostäder med så pass låga hyror nuförtiden, konstaterar Karl McShane.

**”På Örtagården har allting gått åt rätt håll. Andelen biståndstagare har minskat snabbt.”**

*Karl McShane, statistiker och utredare på Malmö stads analysenhet*

Örtagården och Törnrosen har en rotation av utflyttning och inflyttning, inte minst bland studenter som är en väldigt rörlig grupp.

– Men även om man tar hänsyn till lyckoparadoxen så visar statistiken i dag att det ändå har blivit bättre i området. Vi har fått en allt högre sysselsättning och det ekonomiska biståndet går ner.

#### Populärt område att bo i

Andra siffror och en annan kontext visar på ytterligare en story. Efterfrågan att bo i Rosengård är stor. Större än i många delar av Malmö. Mediankötiden till en lägenhet är längst i Rosengård, inte minst i beståndet på Törnrosen och Örtagården. Här vill man uppenbarligen bo – och bo kvar.

– Tittar man på kötiden för lägenheter i Malmö så märker vi att det krävs mer kötid för att få en lägenhet i Rosengård än i resten av staden, för alla storlekar utom ettor! För fyror är mediankötiden två år längre i Rosengård än i Malmö som helhet, för femmor två och ett halvt år, konstaterar Karl McShane.

Bostadsrotationen sker alltså gärna inom området. Och ju fler som bor kvar, desto mer känner man igen sina grannar och desto större blir känslan av samhörighet. Såväl Rosengård fastigheters som Malmö stads och polisens statistik visar att tryggheten och trivseln har ökat i våra områden.

#### Tuffare bostadsmarknad

Något som Karl McShane, hans kollegor samt forskare på Malmö universitet tittar särskilt på just nu är trångboddheten i Malmö. Den är stor, men vad döljer sig bakom siffrorna och hur ser kontexten ut?

– En märkbar del av stadens trångbodda behöver tvåor eller treor. Det är alltså inte så att det bara är hushåll med fem eller fler barn som är trångbodda. Många är till exempel nyblivna föräldrar med sitt första barn som bara behöver ett eller två rum till.

Om man följer trångbodda individer i Malmö över tid så är det ungefär en av fyra som slutar vara trångbodda redan efter ett år.

Men medan mycket går åt rätt håll så har trångboddheten i Malmö inte rört sig särskilt mycket, vilket är förvånande med tanke på alla andra positiva siffror. Så vad kan det bero på? Lyckoparadoxen kan vara en faktor. Siffran för trångboddhet blir statisk, men människorna bakom siffrorna är inte desamma.

– Men det kan också vara någonting med Malmös bostadsmarknad generellt. Den kanske har blivit tuffare? Hur många bostäder har vi av olika storlekar? Och hur många av de som är trångbodda skulle teoretiskt ha råd med en egen bostad? Även om du får ett jobb och höjer din inkomst så är det kanske fortfarande ett stort steg att hitta något som du har råd med och som är tillräckligt stort, förklarar Karl McShane.

#### Ökad utbildningsgrad

Malmö stads senaste statistik över skolresultat och utbildningsgrad i Malmö och Rosengård visar att det går åt rätt håll. Här är det främst gruppen med eftergymnasial utbildning som har ökat. Invånare i arbetsför ålder som tidigare hade gymnasieutbildning skaffar sig nu också en eftergymnasial utbildning, vilket ligger i linje med ett allt bättre skolresultat.

– Om man tittar på Törnrosen och Örtagården tillsammans så är det en tydlig ökning mellan 2012 och 2024. Här har andelen som går ut årskurs 9 med gymnasiebehörighet ökat från 60 procent till 72 procent, konstaterar Karl McShane.

Andelen förvärvsarbetande i området har ökat, samtidigt är sysselsättningsgraden fortfarande låg jämfört med övriga Malmö. I staden totalt ligger sysselsättningsgraden på 74 procent, medan Törnrosen ligger på 51 procent och Örtagården 49 procent.

– Det vi har på Örtagården och Törnrosen är en väldigt internationell befolkning. Här finns en hög socioekonomisk utsatthet, men nu ser vi en snabb rörelse uppåt i andelen förvärvsarbetande.

Mellan 2020 och 2023 har den genomsnittliga inkomsten efter skatt ökat med omkring 20 procent i området.

– Men inkomsterna i området är fortfarande bara drygt hälften av vad det är i Malmö som helhet. Så det finns fortfarande stora skillnader, konstaterar Karl McShane.

**”Tittar man på kötiden för lägenheter i Malmö så märker vi att det krävs mer kötid för att få en lägenhet i Rosengård än i resten av staden.”**



Karl McShane är specialiserad på demografi, befolkningsprognos och bostadsmarknad i Malmö.



## Statistiken i praktiken – statistiken och tekniken

Resultaten från statistiska mätningar genomsyrar hela vår verksamhet, inte minst de tekniska bitarna som medieförbrukningen av el, värme och vatten.



Vi använder AI för att styra och övervaka vår värmeförsörjning och energiförbrukning. Det ger oss en mängd data som bland annat hjälper oss att på olika sätt uppnå energieffektivisering.



Som en del av vårt vattensparprojekt mäter vi även vattenförbrukningen. Hittills har vi installerat perlatorer, snålspolande munstycken, i nära 1 100 lägenheter. Vattentrycket upplevs som oförändrat, samtidigt får vi en positiv effekt i minskad vattenförbrukning med cirka 15 procent. Genom att följa upp data kan vi sedan planera åtgärder som bidrar till effektiviseringen.



Hur fort blir en lägenhet uthyrd? Finns det en orsak till att det har tagit lite längre tid? Vi inhämtar även statistik över uthyrningstiden av våra enskilda lägenheter. Med uthyrningsstatistiken kan vi lokalisera mikrolägen inom vårt bestånd som är mer eller mindre attraktiva och fatta beslut om åtgärder.



Avfallshantering är en annan källa till bra data. Inför planeringen av ett nytt avfallssystem på Törnrosen har vi kunnat mäta mängden avfall som hanteras. Utifrån det kan vi planera för olika sätt att sortera avfall som ger lägre rester eller mindre viktrestavfall. Det kan i sin tur påverka tömningsfrekvensen.

## Statistiken i praktiken

# Bra representation och frekvens skapar utrymme för proaktivitet

På trappan i hjärtat av det nyrenoverade Rosengårdsbiblioteket väntar Suzan Hourieh Lindberg med resväskan i släptåg. Hon är på besök i sin gamla hemstad för styrelseuppdraget i Urban Academy – plattformen där Malmös näringsliv, akademi och civilsamhälle har gått samman för att agera mot bristande representation i samhällsbyggnadsbranschen. I styrelsen har hon sällskap av bland andra Rosengård fastigheter. Målet är att de som ska vara med och skapa morgondagens livsmiljöer ska representera hela Malmös komplexa befolkning.

– Jag älskar verkligen det här biblioteket! Här har jag spenderat en hel del pluggtid efter skolan, många fina minnen. Det var det perfekta stället för en nörd som mig.

Statistikern Suzan Hourieh Lindberg är medgrundare och vd på Perspektivo som har specialiserat sig på att ta fram data med hög trovärdighet genom att säkerställa en mångfald av röster – att fånga upp svar från de som sällan nås med mer traditionella enkäter och undersökningar.

– Det är viktigt demokratiskt sett, inte minst i en tid som vår, där allt rör sig så snabbt. Och demografiskt sett är det oerhört viktigt. Vi är otroligt komplexa och heterogena i Sverige i dag, vilket är jättespännande i sig, men det märks sällan i de traditionella undersökningarna.

### Tidigt intresse för statistik

Suzan Hourieh Lindberg kom till Sverige med sina föräldrar när hon var fyra år gammal. Hennes pappa från Syrien var läkare och specialist på barnsjukdomar, hennes mamma från Makedonien hade domarlicens. 1991 flyttade familjen in i barndomshemmet på Rosengård. Suzans pappa fick så småningom jobb som allmänläkare på vårdcentralerna i området. Hennes mamma skolade om sig till förskollärare.

– Flytten till Sverige innebar såklart en stor förändring för mina föräldrar. De var

ändå nöjda med jobben som de fick till slut, men det var nog i samband med det som jag började förstå att det fanns lite utmaningar i samhället.

Hemma i Rosengård var karriären tidigt utstakad. Suzan skulle bli läkare precis som sin pappa. Men matematiken och siffrorna ville något annat, redan i sjunde klass jobbade hon extra som privatlärare i matematik – åt gymnasieelever.

**”Jag insåg att de som svarade på undersökningar inte representerade hur Sverige faktiskt såg ut.”**

– Att kommunicera via siffror har varit en bekvämlighetszon för mig. Jag har nog alltid förstått att jag föredrar siffror framför ord.

En annan bekvämlighetszon var alltså det älskade biblioteket på Rosengård, som under skoltiden blev en fristad för att grota ner sig i siffrornas magiska värld. Det var under högstadietiden som

Suzan Hourieh Lindberg upptäckte att representationen i olika mätningar ofta inte matchade den demografi som hon själv upplevde hemma i Rosengård.

– Var det bara en känsla jag bar på? Nej, jag insåg att de som svarade på undersökningar inte representerade hur Sverige faktiskt såg ut. Jag insåg att det fanns en lucka och det var då jag började intressera mig för statistik.

### Perspektivtäthet skapar tillväxt

Suzan Hourieh Lindberg blev inte läkare. Den tidiga upptäckten av förhållandet mellan statistik och representation skulle så småningom leda till Volvo och uppdraget som Head of Diversity Management. Här ansvarade hon för att data, kopplat till det som i dag kallas för mångfald och inkludering, ställdes i förhållande till innovationskraft och tillväxt.

Tillsammans med Volvo och flera andra företag genomförde hon en studie kring förhållandet. Den visade att hög perspektivtäthet, det vill säga ju fler olika perspektiv genom större representation som man kunde få in i ett bolag, i kombination med ett inkluderande ledarskap, leder till tio gånger högre innovationskraft.

– Det här blev en grundläggande fråga för de medverkande företagen. Men det är ju också en grundläggande samhällsfråga. Vi visade på någonting viktigt och



*Suzan Hourieh Lindberg tillbaka på uppväxtens favoritplats Rosengårdsbiblioteket. En tidig förebild, som hon även fick tillfälle att arbeta med, var läkaren och professorn Hans Rosling – den svenska statistikvurmaren som med korrekta underlag lyckades ställa fördomar och ingrodda världs- och samhällsuppfattningar på ända.*

avgörande även utifrån en demokratisk ståndpunkt.

När pandemin slog till fick även samhällsinstitutionerna ett wake up-call. Det blev tydligt att de befintliga systemen för att nå ut med information var anpassade för en mer homogen grupp.

– Det fanns ingen fullt ut inkluderande infrastruktur när det kom till att nå ut med information, och ännu mindre för att samla in insikter och röster, konstaterar Suzan Hourieh Lindberg.

Hon hade lett utvecklingen av ett system för inhämtning av data med större perspektivtäthet och kunde nu hjälpa kommuner och företag att nå ut till betydligt fler under pandemin. Det blev startskottet för undersökningsplattformen Perspetivo.

– Som statistiker, men också som minoriteter i ett samhälle som Sverige, vet vi att de perspektiv som vi bär på,

som mina föräldrar och många som jag känner bär på, ofta inte finns representerade i undersökningar. Så vi utvecklade en algoritm som gör att vi når ut även till inom citationstecken ”svåråtkomliga grupper”.

#### Att göra saknade röster hörda

29 procent av den svenska befolkningen är 25 år eller yngre. Det är nästan en tredjedel och de är ofta underrepresenterade i traditionella undersökningar.

21 procent av befolkningen är 65 år eller äldre. Även de är underrepresenterade. Liksom de 20–25 procenten av invånarna som har någon form av läs- eller skrivsvårighet, något som ingår i alla former av målgrupper.

21 procent av Sveriges befolkning är utrikesfödda och 25 procent har utländsk bakgrund (bägge föräldrar är utrikesfödda). En tredjedel av den svenska befolkningen

har minst en förälder som är utrikesfödd.

– Bland unga är den siffran uppe i 39 procent. Det är liksom den snabbast växande gruppen i Sverige och även den är ofta underrepresenterad i undersökningar, konstaterar Suzan Hourieh Lindberg.

– Om du inte når de här grupperna så går du miste om mycket. Dels som företag utifrån ett rent tillväxtperspektiv, dels som samhällsinstitution när det kommer till att förstå vilka behov som finns, för att i sin tur kunna ta rätt beslut och möta dem.

– Det handlar inte om att människor inte har röster, utan om att deras röster inte hörs.

#### Urban Academy

Ett konkret sätt att ge utrymme för fler röster tog form här i Malmö under 2025. Tillsammans med bland andra Rosengård fastigheter arbetar Suzan Hourieh



”Det finns en oerhörd kraft i Malmö som inte finns i lika stor utsträckning i andra delar av Sverige.”



#### Fakta Perspetivo

Perspetivo är ett digitalt undersökningsbolag som jobbar med statistiska undersökningar såsom marknadsundersökningar, samhällsundersökningar och opinionsundersökningar och levererar representativa data som speglar Sveriges heterogena samhälle.



#### Fakta Urban Academy

Rosengård fastigheter sitter i styrelsen för Urban Academy. Ett initiativ och en plattform med siktet inställt på att skapa en samhällsbyggnadsbransch som speglar hela Malmö inom en generation.

I plattformen finns ett 30-tal representanter från näringsliv, akademi, civilsamhälle och offentlig sektor som har gått samman för att agera mot bristande representation. Målet är att öka mångfalden inom branscher som sysslar med samhällsbyggnad, till exempel arkitektur, fastighetsbolag, stadsbyggnadskontor och universitet.



Lindberg med pionjärsatsningen Urban Academy, en plattform och ett nätverk för att bredda representationen i samhällsbyggnadsbranschen.

Syftet är att de personer som ska vara med och utveckla dagens och morgondagens hem och levnadsmiljöer i staden ska representera hela spektrumet av Malmös heterogena och komplexa befolkning. I Malmö är siffran för personer med utländsk bakgrund, det vill säga där bägge föräldrar är utrikesfödda, uppe i 49 procent. Det är nära hälften av stadens invånare.

– Och det är jättespännande. Det finns en oerhörd kraft i Malmö som inte finns i lika stor utsträckning i andra delar av Sverige. Malmö borde vara en testbädd för många studier.

#### Statistik för proaktivt bostadsarbete

Suzan Hourieh Lindberg första råd till ett bostadsbolag som samlar in data och

underlag är att föra diariet och på så vis få en översikt på vilken demografi, det vill säga andelen kvinnor, män, ålder, bakgrund och sysselsättning, som man har nått med sina undersökningar. Sedan bör man jämföra dessa med Statistiska Centralbyråns (SCB) årliga demografiska sammanställning i området.

– Stämmer det överens med det egna underlaget? Den insamlade informationen behöver spegla hur det ser ut i ett område och den målgrupp som materialet avser att nå. Får du till den speglingen så kan du skapa verktyg som är verkkningsfulla, och du får samtidigt en förståelse för vilka grupper som du eventuellt har svårt att nå, förklarar Suzan Hourieh Lindberg.

Hennes andra råd är att göra mätningarna så frekvent som möjligt. Frekvensen är viktig eftersom det gör det lättare att fånga upp saker. Det är först då som man kan jobba rätt, såväl reaktivt, men efter ett

tag när man kan börja se mönster, även proaktivt.

– Det blir väldigt spännande när man tillsammans med sina hyresgäster först får översikt över en situation och sedan kan utveckla ett proaktivt skifte. Från att ”Vi kommer till er”, till att ”Vi hör er”.

#### Vad skulle du säga var typiskt för din uppväxt i Rosengård?

– Nu som vuxen så inser jag givetvis att min barndom har varit väldigt perspektivrik. Jag och mina bröder har omgivits av grannar som inte har samma bakgrund som våra föräldrar. Det har skapat en djupare förståelse för andra människor och andra kulturer. Jag skulle nog sammanfatta det som ett otroligt rikt liv, en oerhörd rikedom. Jag är väldigt tacksam för den barndom jag fick i Rosengård.

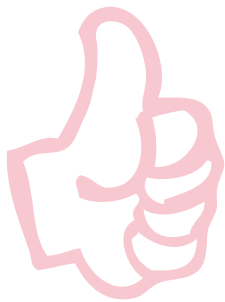
*Jenny Tebäck är marknads- och kommunikationschef på Rosengård fastigheter. Hon följer statistikens kurvor från våra löpande hyresgästundersökningar i realtid.*

**”Statistiken är oerhört viktig. Bakom varje svar finns en röst, en boende som talar om för oss ifall vi är på rätt väg.”**

## Statistiken i praktiken

# Säkrare mätningar visar att serviceindex pekar uppåt

För andra året i rad sker Rosengård fastigheters hyresgästundersökning löpande under ett helt verksamhetsår. Varje dag får några av alla våra lägenhetsinnehavare den digitala enkäten.



Svaren har gett oss ett serviceindex som pekar i helt rätt riktning – och när statistiken överförs i praktiken kan vi göra de rätta och bästa insatserna för våra hyresgäster och fastigheter.

De årliga siffrorna från Statistiska Centralbyrån (SCB) berättar hur demografin i våra bostäder ser ut – ålder, kön, bakgrund samt sysselsättnings- och utbildningsgrad hos de boende.

Vår löpande hyresgästundersökning med flerspråksalternativ ger en daglig indikation över hur hyresgästerna upplever bemötande, hjälp när det behövs, trygghet samt rent & snyggt i våra fastigheter och på området.

Även polisens årliga trygghetsmätning ger oss en bild över hur den upplevda tryggheten är i våra områden. Rosengård fastigheter använder sig mycket av statistik – och omvänder den i praktiken.

– I grunden handlar det om att vi ska fatta beslut på verkliga grunder, inte bara på känsla. Man kan ha en känsla av att det bor si och så många unga människor i våra lägenheter, eller att det är otryggt i en trappuppgång. Statistiken kan bekräfta men även avfärda den här känslan. Det hjälper oss att prioritera och fatta rätt beslut kring insatserna för våra hyresgäster, berättar Jenny Tebäck, marknads- och kommunikationschef på Rosengård fastigheter.

– Statistiken ger oss inte bara mer tyngd i våra beslut, utan även i samtal med till exempel staden och föreningslivet. Vi kan tala om att vi gör det vi gör, eftersom vi vet hur det är.

### Renare, snyggare & tryggare

Statistiken kan även hjälpa ett bostadsbolag att arbeta mera proaktivt. Vi genomförde vår första hyresgästundersökning 2018, mindre än ett halvår efter att Rosengård fastigheter tog över driften av bostadsbestånden i Törnrosen och Örtagården.

– Det var själva ”nollmätningen”. Och ju mer vi kan jämföra över tid, desto tydligare blir det var vi står just nu.

I februari 2025 fick Rosengård fastigheter för tredje gången ta emot den svenska Kundkristallen för största lyft av serviceindex-siffror i segmentet bostadsbolag med 1000–3999 lägenheter. Under året har siffrorna blivit ännu bättre, vårt serviceindex har ökat med 2,9%.

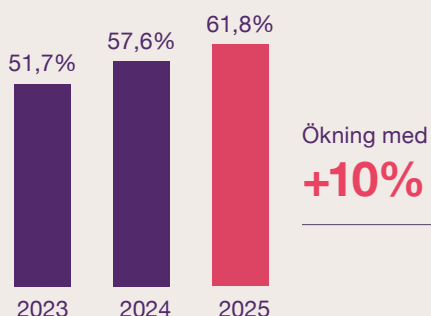
– Statistiken är oerhört viktigt. Bakom varje svar finns en röst, en boende som talar om för oss ifall vi är på rätt väg. Oavsett om hyresgästen är ganska ok med insatserna, eller mer nöjd eller missnöjd, så får vi en tydlig vägledning för vilka insatser vi behöver göra för att det ska bli bättre, men även för att bibehålla ett redan bra resultat, konstaterar Jenny Tebäck.

2024 tog Rosengård fastigheter över städning och skötsel av utemiljöerna i egen regi. Serviceindex för ”Rent & Snyggt”, såväl utomhus som inne i allmänna utrymmen, visar på en kundnöjdhet med stadigt uppåtgående kurva.

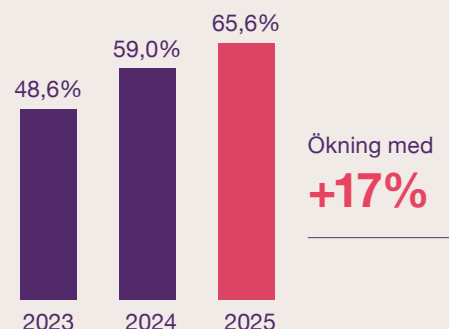
– Och då vet vi att till exempel sophantering och städning ofta är en ögonblicksbild. Det kan vara hur fint som helst i ett trapphus, och på två sekunder kan

## Statistik kundnöjdhet

### Trappstädning



### Sophantering



den upplevelsen vara borta på grund av en enskild händelse som vi inte kan påverka, konstaterar Jenny Tebäck.

#### Egen personal alla dagar

Hyresgästundersökningarna visar att kundnöjdheten med just trappstädningen har ökat med 10 procent sedan 2023. Nöjdheten med sophantering har ökat med hela 17 procent.

– Och det är ju helt fantastiskt. För det visar på en positiv förflyttning och förändring. Att vi, våra medarbetare och de som jobbar med oss, gör något positivt. Våra hyresgäster förtjänar att bo i hela och rena hus. Jag tror också att man blir mer stolt och glad över sitt hus om det är rent och fint.

I dag är Rosengård fastigheters personal ute på området sju dagar i veckan för att se över hus och gårdar. Logotypen på arbetskläderna är densamma som på husen.

– Statistiken hjälper oss i alla delar. Såväl för vad vi ska jobba med i driften, som i vårt bosociala arbete, konstaterar Jenny Tebäck.

#### Skapa positiva förutsättningar

2020 öppnade Rosengård fastigheter den bosociala hubben på Örtagården. Mötesplatsen sänker trösklarna, här kan föreningsliv och samhällsaktörer som verkar i samma anda som oss hyresfritt kan erbjuda service och stöd till våra hyresgäster men även andra Malmöbor:

Här bedriver Rädda Barnen läxhjälp och Yalla lotsarnas mentorer hjälper kvinnor från hela staden med såväl föräldraskapsfrågor som att tillgängliggöra samhällsfunktioner och ge stöd på vägen till utbildning och arbete. Nyföretagar-Centrum Öresund erbjuder i sin tur gratis affärsrådgivning till blivande och befintliga företagare.

2016, året innan Rosengård fastig-

heter tog över beståndet i Örtagården och Törnrosen, låg hyresgästernas andel av förvärvsarbetande i vuxen ålder på 38 procent. Den siffran har ökat avsevärt

**”Saker och ting förändras över tid och med statistiken kan vi fatta rätt beslut långsiktigt.”**

sedan dess. Den senaste mätningen vid årsskiftet 2024/2025 visar på 51 procent.

– Den här procentuella ökningen är stor. Där hoppas och tror jag att våra



Positiva trender såväl demografiskt som för vårt serviceindex gör att intresset för Rosengård fastigheters arbete är stort.

insatser kan ha gjort en liten skillnad. Vi kan fastigheter, men vi krokar också arm med väldigt många experter inom andra områden, för att bli ännu bättre även där, förklarar Jenny Tebäck.

Andelen boende med eftergymnasial utbildning har också ökat, medan andelen vuxna med ekonomiskt bistånd har minskat.

– Våra bosociala samarbeten handlar mycket om att ge och skapa förutsättningar för de här förebilderna – föräldrarna som kommer ut i arbetslivet, fler unga som får behörighet till gymnasiet – så att de får möjligheten att faktiskt bli det som de vill och drömmer om.

### Långsiktig förvaltning

Rosengård fastigheter är med sina åtta år ett ungt fastighetsbolag. Men vi är här för att stanna och redan från starten har vår förvaltning varit långsiktig. Varje krona

återinvesteras i fastigheterna och verksamheten.

– Saker och ting förändras över tid och med statistiken kan vi fatta rätt beslut långsiktigt, konstaterar Jenny Tebäck.

Bakom varje siffra finns hyresgästernas röster, i hyresgästundersökningarna kan de dessutom lämna anonyma frisvar, men även det dagliga arbetet i verksamheten.

– De senaste årens löpande mätning har gjort att vi kan ta ett helt nytt grepp. Vi kan se både tendenser och gå ner på detaljnivå. Vi kan helt enkelt vara lite extra på tårna och snabbfotade med våra insatser, konstaterar Jenny Tebäck.

Jenny Tebäck sammanställer de löpande mätningarna, gör en benchmark mot Malmö i stort och går återkommande igenom resultaten med kollegorna vid olika arbetsmöten. Det går till exempel att ta fram en karta och visa i vilket trapphus som tryggheten har ökat mycket, eller där

sophanteringen har blivit sämre. Enkelt och pedagogiskt kan medarbetarna se om det finns ett hus där man behöver lägga lite extra fokus. Statistiken gör att alla är mer involverade i arbetet.

### Utveckling med och för hyresgästerna

Statistik är pålitlig när frågorna är rätt ställda och representationen bland respondenterna bred. Målet för Rosengård fastigheter är att komma upp i en 50-procentig svarsfrekvens. Under 2024 nåmade vi oss 47 procent.

– Vi och vår arbetsstyrka jobbar här, men betydligt fler människor bor hos oss. Vår verksamhet bygger på att vi skapar de här resultaten och driver utvecklingen tillsammans med människorna som bor hos oss. Den löpande enkätundersökningen gör att vi kan bjuda in till dialog ännu mer. I dag kan vi vara proaktiva på ett helt annat sätt.

## Trender i Törnrosen & Örtagården

Siffror inom parentes är jämförelsesiffror med totalen för hela Malmö

### Eftergymnasial utbildning (befolkning 25–65 år)



Ökning med  
**+9,6%**

### Andel med enbart förgymnasial utbildning (befolkning 25–65 år)



Minskning med  
**-13,1%**

### Sysselsättningsgrad/andel förvärvsarbetande (befolkning 20–64 år)



Ökning med  
**+12,3%**

Andelen vuxna som får ekonomiskt bistånd

Törnrosen, 2016–2023

**-38%**

Hela Örtagården, 2016–2023

**-28%**

# Den hållbara boendemiljön i Törnrosen tar form



Culture Casbah är samlingsnamnet för vår vision för stadsutvecklingen av vår del av Rosengård. Här ryms både mjukare och hårdare värden med målsättningen att skapa ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över.

De mjukare värdena består bland annat av vårt bosociala arbete. I nära samverkan med våra samarbetspartner erbjuder vi på olika sätt våra hyresgäster och andra Malmöbor möjligheter till att utveckla sina förutsättningar när det kommer till utbildning, arbete och trygghetsskapande aktiviteter.

– Det bosociala arbetet är vår affärsidé. Vi lägger stor kraft på samverkan med skolor, och föreningsliv för att tillgängliggöra mer fritidssysselsättning för barn, för möjligheter till sysselsättning för vuxna och integrerande insatser som cykelskola. I år har det handlat mycket om hur vi tar hand om det vi redan har, säger fastighetschef Jens Ringö.

## Modern avfallshantering

De hårdare värdena handlar om den fysiska livsmiljön här i Rosengårds äldsta område, med fler bostäder, utvecklingen av livet mellan husen med trivsamma, hållbara boendemiljöer och attraktiva mötesplatser.

Parallellt med detaljplaneringen för Culture Casbah fick vi under slutet av 2025 ett efterlängtat bygglov för att kunna ta ett helt nytt grepp kring avfallshandlingen i Törnrosen. Vi ska under 2026 bygga en modern avfallshantering med både underjordsbehållare för rest- och matavfall, samt flera miljöstationer utspridda över Törnrosen för övrigt avfall relaterat till fastighetsnära insamling.

culture

### Områdesutveckling

Efterfrågan på bostäder hos oss är hög. Sedan 2020 har vi kunnat återskapa trettio nya lägenheter i området.

– Det motsvarar ju ett nybyggt flerfamiljshus – men utan nyproduktionens högre hyressättning, konstaterar Jens Ringö.

Som en del av områdesutvecklingen har Rosengård fastigheters satsning på att ta över skötsel av utemiljöer och städning tagit ett rejält kliv upp. I våra hyresgästundersökningar är det just kundnöjdheten för "Rent & snyggt" som ökar mest.

– Det är mycket tack vare vår egen personal. Deras arbete har till stor del bidragit till en ökad upplevd trivsel, säger Jens Ringö.



**”Det motsvarar ju ett nybyggt flerfamiljshus – men utan nyproduktionens högre hyressättning.”**

*Jens Ringö, fastighetschef  
Rosengård fastigheter*

# Casbah

# För oss är människorna allt



Det bosociala arbetet är vår affärsidé. Vi finns till för våra hyresgäster, för Rosengård och för Malmö. I den ordningen. Ett av våra värdeord är ”Engagerade”. Vi är lyhörda och visar omtanke för våra boende. Därför går en av våra främsta strategier ut på att skapa och förädla värden genom en proaktiv långsiktig förvaltning med ett bosocialt fokus.

– Mycket av mitt arbete under 2025 har framför allt handlat om att analysera, reflektera och utvärdera vilka av våra samarbeten som faktiskt genererar någonting för området. I stället för att starta en massa nya så har jag velat utveckla de vi redan har. Är vi på rätt väg? Tar vi rätt beslut?

Det säger Sofia Wittmann, vår bosociala samordnare. Hon leder arbetet tillsammans med våra medarbetare, med hyresgäster och samarbetspartner för att skapa trygghet och stolthet i våra hus och områden.

– I år har vi till exempel utvecklat vårt samarbete med Yalla lotsarna på ett mer genomarbetat sätt och i större utsträckning än tidigare.

#### Fördjupade samarbeten

Yalla lotsarna erbjuder såväl arbetsmöjligheter som vardagsstöd för utrikesfödda kvinnor i socialt utanförskap. Tre dagar i veckan tar lotsarna emot kvinnor

från hela Malmö i vår bosociala hubb på Bennets väg 29. Här erbjuds föräldraskapskurser och stöd i kontakter med skola, barnomsorg och myndigheter.

Nätverket Lokalberedskap Rosengård jobbar mycket med samhällsengagemang, inte minst tillsammans med de olika trossamfundet i området. Det är ett samverkansinitiativ där vi har valt att gå med, även här har vi fördjupat och utvecklat vårt samarbete under 2025.

– I det här sammanhanget jobbar vi även nära med de andra fastighetsägarna, fritidsförvaltningen och polisen för att bidra i arbetet med polisens medborgarlöfte, berättar Sofia Wittmann.

#### Lyckade hembesök

I juli 2024 trädde lagen i kraft som ger hyresvärdar utökade verktyg för att kunna säga upp aktivt kriminella hyresgäster som utgör en otrygghet för andra boende i området. I samband med det inledde vi

hembesök hos familjer där det fanns unga personer i riskzonen att hamna snett.

– Vi ser främst den nya lagen som ett mandat att kunna ställa större krav – fast med omtanke. Vi vill bygga förtroende och visa att vi tycker att de här unga personerna är värda någonting annat. De är värda någonting bättre, förklarar Sofia Wittmann.

Under året har vi haft flera lyckade hembesök. Med gemensamma krafter visar vi och polisen att vi ser de här unga personerna. Vi förklarar hur deras val kan få konsekvenser och stöttar dem på

vägen till positiv förändring.

– Det här proaktiva och långsiktiga arbetet går ut på att skapa relationer med våra hyresgäster, att skapa tillit. Det är viktigt att vi är där för de som kämpar och verkligen vill någonting bättre, att vi drar i dem med positiva möjligheter, berättar Sofia Wittmann.

#### Människorna är allt

2025 har varit ett utvärderingarnas år där vi har tittat på hur Rosengård fastigheter kan utveckla det vi redan gör, och vad som kan komplettera det vi har.

– Investeringar och åtaganden som

vi gör ska verkligen vara långsiktiga satsningar. Det ska vara permanenta åtaganden, konstaterar Sofia Wittmann.

Året avslutades med att Rosengård fastigheter bjöd familjerna som bor i våra hus på fribiljetter till en vintercirkus. Tomten delade dessutom ut runt 300 julkappar till barnen – pussel, böcker, pysselset, målarböcker samt modellerade åt de yngre barnen.

– Vi hyr ut och förvaltar lägenheter, men det är ju människorna i sina hem som är allt. Har vi inga hyresgäster så har vi inget bolag. Det är därför det bosociala arbetet är en stor prioritering för oss. Det är i vårt DNA. Vi har omkring 5 000 personer som bor hos oss. Det ger oss möjligheten att nå ut till många och i förlängningen göra skillnad.

**”Det bosociala ansvaret tar vi gemensamt, alla som jobbar hos oss. Som samordnare ser jag över hur väl förankrat vårt bosociala synsätt är även internt i företaget. Är alla med på banan? Hur bidrar alla? Att synliggöra det och stötta och stärka alla mina kollegor i deras roller, det är jätteviktigt.”**

*Sofia Wittmann, bosocial samordnare*

*Engagemang är ett värdeord som vår bosociala samordnare Sofia Wittmann och hennes kollegor jobbar mycket med.*

# KPI har gett större förståelse för medarbetarnas betydelsefulla arbete

När vi är bra på vårt hållbarhetsarbete och uppnår våra mål får vi ränterabatt på våra banklån. I dialog med banken sätter vi mål och krav för tre nyckeltal när det kommer till prestation, så kallade ESG-KPI:er, inom miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning.

I början var bankernas lånekrav främst kopplade till miljö och klimatet, så kallade gröna lån. Uppfyllda krav gav ränterabatt utifrån hur väl ett bolag minskade sin miljöpåverkan. På senare år har bankerna tagit fram nyckeltal som även premierar ett företags sociala åtagande. Gröna lån har blivit hållbarhetslån. Rosengård fastigheters CFO (ekonomichef) Karin Antonsson:

– För mig som främst fokuserar på de ekonomiska kraven var det här till en början lite okänd mark. Det som har varit extra positivt är att de olika ESG-kraven har gjort det lättare för fler i företaget att bli involverade i hållbarhetsarbetet.

## Större förståelse internt

Ekonomiska frågor kan vara svårbegripliga, konstaterar Karin Antonsson, men när vi internt började diskutera de sociala ansvarsbitarna så fick vi fler möjligheter att prata om sådant som är direkt kopplat till medarbetarnas arbetsuppgifter och till våra värdeord – nära, engagerade och stolta.

– Alla fick en större förståelse för att deras jobb är betydelsefullt och viktigt.

Om en låntagare inte uppfyller bankens krav för ränterabatt så blir det i stället en straffränta. Karin Antonsson ser tillbaka

på ett 2025 där de senaste årens insatser både har bäddat för uppfyllda krav och krattat för utvecklade målsättningar i fortsatt positiv riktning.

– När vi uppfyller kraven så kan det ge oss några punkter lägre ränta. Men snarare än ett par kronor mindre så är det ju själva arbetet vi genomför som är den viktiga effekten, konstaterar Karin Antonsson.

## Gynnar staden i stort

I processen med att förnya våra hållbarhetslån tittar vi alltid på vad som är viktigt för Rosengård fastigheter, vilka mål vi själva har. Utifrån det konkretiserar vi de tre nyckeltalen och hur vi kan koppla dess till bankens ESG-krav.

– Det som är gemensamt för de här tre nyckeltalen är att samtliga inte bara gynnar våra hyresgäster och vår verksamhet, utan de gynnar staden i stort. Vårt serviceindex för trygghet uppfylldes med råge under 2025. Klimatkontraktet med Malmö stad för minskad energiförbrukning är ett rent engagemang för staden. Att vi fångar upp ungdomar och som arbetsgivare erbjuder en chans till arbetslivserfarenhet har hela staden nytta av, konstaterar Karin Antonsson.



**”Det som är gemensamt för de här tre nyckeltalen är att samtliga inte bara gynnar våra hyresgäster och vår verksamhet, utan de gynnar staden i stort.”**

*Karin Antonsson,  
CFO Rosengård fastigheter*



## #1 Miljö



### Energiintensitet

Uppvärmning utgör en stor del av ett bostadsbolags energiåtgång. Rosengård fastigheter har sedan tidigare signerat Malmö stads klimatkontrakt med målet att sänka vår energiförbrukning till 2030.

Under resans gång har vi bland annat installerat AI-styrning av uppvärmningen i lägenheterna. På så vis har vi kunnat sänka energiförbrukningen och bibehåller ett bra inomhusklimat. Vi utför löpande stambyten, byter till snålspolande kranar i våra lägenheter och går över till individuell mätning. Våra hyresgäster kan få sänkt hyra mot att de betalar sin faktiska förbrukning av vatten. På så vis skapas ett ekonomiskt incitament hos de boende att spara på vårt allra viktigaste livsmedel.

## #2 Socialt ansvar



### Serviceindex för trygghet

Även om vi jobbar mycket med trygghetsfrågor, så händer det saker som vi inte kan påverka, men som skapar otrygghet i området. Därför är det extra glädjande att vår löpande hyresgästundersökning och vårt serviceindex för 2025 visar på ett lyft när det kommer till hyresgästernas upplevda trygghet.

Trygghet mäts och upplevs på flera sätt. Ungdomar som bor i våra hus erbjuds sommarjobb, vår skötsel av utomhusmiljö och städning är mycket uppskattad i hyresgästundersökningarna. Under 2025 har vi lagt in en extra växel när det kommer till oriktiga hyresförhållande så att våra hyresgäster kan känna sig trygga med vem som är deras grannar.

## #3 Bolagsstyrning



### Antal skapade arbetslivserfarenheter

På ett fastighetsbolag finns många olika arbetstillfällen och uppdrag. Varje år tar vi emot sommarjobbare, praoelever, praktikanter från olika praktiska utbildningar och studentmedarbetare. På det här viset får personer som för tillfället står utanför arbetsmarknaden möjlighet att skaffa sig arbetslivserfarenhet.

Totala andelen sommarjobbare och praktikanter översteg antalet anställda under 2025. Men Rosengård fastigheter är inte ett traditionellt tillväxtbolag, kvalitet är viktigare för oss än kvantitet. I kravställningen fokuserar vi främst på att bibehålla kvaliteten i de arbetslivserfarenheter som vi kan erbjuda.

# Stigande positiv trend även bland nöjda hyresgäster

När arbetsåret 2025 var till ända fick vi beskedet att Rosengård fastigheter ännu en gång har blivit nominerat till Kundkristallen för största lyft av serviceindex.

2024 började Rosengård fastigheter med löpande hyresgästundersökningar över hela året. På det viset fick vi färsk och relevant statistik att arbeta med när det kommer till faktorer som trygghet, bemötande, hjälp när det behövs och rent & snyggt. Hyresgästernas svar och nivå av kundnöjdhet gjorde att vi kunde inleda 2025 med att ta emot Kundkristallen för största lyft av serviceindex bland Sveriges bostadsbolag med 1000–3999 lägenheter.

Våra löpande hyresgästundersökningar har legat till grund för flera proaktiva insatser under året. Nästan ett år senare, i andra änden av 2025, visar statistiken att kundnöjdheten inom de fyra delindex-kategorierna har fortsatt att stiga. Vi avslutar året med en sammanlagd ökning av serviceindex på 2,9%. Det är självklart tack vare våra medarbetares insatser och engagemang under året.



# Trygghet

+0,7%

Sofia Wittmann är vår bosociala samordnare. Hon leder bland annat arbetet med vår bosociala hubb.

Tillsammans med externa samarbetspartner erbjuder vi här alltifrån läxhjälp till unga, stöttning till utbildning och sysselsättning för kvinnor, samt mentorskap för företagare. Sofia leder bland annat även planeringen för den årliga Rosengårdsfestivalen och aktiviteter som cykelskola – trygghetsskapande insatser som vi gör tillsammans med lokala samverkansorganisationer som också verkar för Rosengårds bästa.

## Hur ser du på att kundnöjdheten ökar inom trygghet?

– Det är ett kvitto på att Rosengård har blivit en tryggare stadsdel. Polisens årliga mätning visar på de högsta siffrorna sedan 2015, tryggheten ökar generellt sett. Och allting hänger ihop, från att vi anställde fler medarbetare och tog över

**”Vi ska fortsätta vara ödmjuka, ta till oss av konstruktiv kritik, inte ta saker för givna och våga prova nya saker.”**

driften av trappstädning och utomhusmiljö, till att områdespolisen jobbar mer proaktivt med att bygga relationer till familjer, barn och äldre. Som bolag har vi också lärt känna våra hyresgäster mer och mer, det finns en stor välvilja mellan grannen och medmänniskan i husen och det försöker vi stötta på olika sätt.

## Vad har ni gjort rent praktiskt som kan vara orsaken till årets ökning?

– De bosociala frågorna är inte lätta att sätta siffror på, man kan liksom inte mäta vänlighet. Men jag hoppas och tror att det kan bero på vårt fokus på relationsbyggande.

## Förhoppningar inför 2026 – vad skulle kunna ge ytterligare lyft?

– Från min horisont är det att upprätthålla och utveckla alla medarbetares engagemang i de bosociala frågorna. Vi ska behålla empatin och ha det som förhållnings- och tankesätt i bolaget. Vi ska fortsätta vara ödmjuka, ta till oss av konstruktiv kritik, inte ta saker för givna och våga prova nya saker. Vi är ett ungt bolag och ju mer vi lär känna människorna som bor hos oss, desto bättre service kan vi ge och erbjuda med vårt bosociala arbete.

## Vad är det bästa med ditt jobb?

– Kollegorna tänker jag på först, att vi är ett litet, prestigelöst bolag. Vi hjälper verkligen varandra, är snabbfotade, bra på att improvisera och löser många saker tillsammans.

– Det krävs att det är högt i tak för att kunna göra det, och det har vi. Det

gör i sin tur att våra jobb känns och blir meningsfulla. De flesta av oss med huvudansvar inom förvaltningen har dessutom varit här i flera år nu. Vi känner varandra väl och det gör att vårt samarbete flyter på ett fint sätt.

## Vad har varit utmärkande för 2025?

– Från mitt perspektiv har det främst varit ett år för reflektion och utvärdering. Jag har lagt fokus på att öka medvetenheten kring våra arbetssätt och sett över vilka samarbeten i det bosociala arbetet som fungerar väl.

– På ett sätt har det varit att skörda frukten av de senaste årens arbete med att bygga och skapa förtroende: Vi har lärt känna många hyresgäster, oss kollegor sinsemellan och våra samarbetspartner ännu bättre.



Sofia Wittmann har varit bosocial samordnare på Rosengård fastigheter i fyra år.



Olivia Barjasic Persson jobbade i många år som flygvärdinna innan hon skolade om sig inom fastighetsföretagande. Hon har jobbat på Rosengård fastigheter i fem år. Först som förvaltningsassistent, därefter som biträdande fastighetsutvecklare och nu som fastighetsutvecklare.

## Bemötande/ Ta kunden på allvar

**+1,6%**

Olivia Barjasic Persson är fastighetsutvecklare här på Rosengård fastigheter. Hon ser över behov av underhåll och skötsel för att se till att standarden höjs och fastigheterna inte tappar i värde.

Det kan gälla alltifrån renovering av hiss och fasad, till målningsarbeten, stambyten och byte av vitvaror. Hon träffar ofta hyresgästerna hemma i lägenheterna och tillsammans lägger de upp en plan för såväl mindre som större renoveringar.

### Vad är det som gör att du trivs med det här jobbet?

– Det händer så otroligt mycket. Ingen dag är den andra lik. Jag träffar så många människor och tycker om att skapa bra kontakt, även med våra leverantörer. Det är framför allt mötet med människorna som sätter guldkant på jobbet.

### Hur ser du på att kundnöjdheten ökar inom ditt område?

– Först och främst är jag så glad över att omvärldsläget med ekonomin i stort ser bättre ut än tidigare. Det har varit ett par tunga år för alla verksamheter i samhället, där man har fått prioritera lite hårdare. Men under 2025 har det vänt. Vi är på väg mot ett bättre läge när det kommer till att möta önskemål direkt och det tror jag kan ha bidragit till kundnöjdheten.

– I år har vi även jobbat mycket med att gå igenom våra rutiner. Vi har haft interna aktiviteter och en kickoff med gästföreläsare för att bli mer enhetliga. Dels så att

hyresgästerna ska få kontakt med rätt person direkt, dels så att de ska få samma svar oberoende av vem de pratar med.

– Vi har även tittat på hur vi följer upp ärenden och skapar förståelse hos hyresgästerna för våra insatser. I slutändan handlar det om att skapa engagemang, visa att vi tar dem på allvar, att vi tar oss tid och gör vårt bästa.

### Vad har ni gjort rent praktiskt under 2025 som kan vara orsaken till den ökade kundnöjdheten?

– Jag tror att mycket handlar om de nya rutinerna som vi har arbetat fram tillsam-

**”Vi har även tittat på hur vi följer upp ärenden och skapar förståelse hos hyresgästerna för våra insatser.”**

mans, alla medarbetare. Vi tar verkligen kunden på allvar och återkopplar inom 48 timmar. Om någon upplever att det är mörkt och otryggt på en plats, så sitter vi inte bakom våra skärmar och noterar. Även vi fastighetsutvecklare har som rutin att gå ut, undersöka och vid behov ta hjälp av externa entreprenörer.

– Att vi tog in städpersonal och utemiljö i egen regi för två år sedan tror jag har gjort jättestor skillnad. Kollegorna är väldigt kunniga i det de gör, de är superduktiga. Man kan se med blotta ögat vilket lyft det har blivit. Och när det är snyggt och rent så tror jag också att man bryr sig mer om sitt område, inte bara som boende utan även som medarbetare.

### Vad är det bästa med ditt jobb?

– Jag älskar verkligen att jobba med service, det är där jag vill att vi hela tiden strävar efter att bli bättre och möter förväntningar på olika sätt. Förutom mötet med människorna så tycker jag även mycket om fastighetsbranschen, just för att det är så varierande.

– Det jag älskar med mina kollegor är att det är högt i tak. Vi kan prata väldigt öppet och informellt. Vi är människor helt enkelt och kan säga det vi tycker och tänker. Det är väldigt skönt. Vi har fått en jättefin teamkänsla där alla är viktiga.

# Hjälp när det behövs

## +4,3%

Abbas Abdi är en av våra husvärdar i Örtagården. Han tar ofta den första kontakten med våra hyresgäster när vi har fått in ett ärende.

Utöver akuta saker som till exempel en vattenläcka eller fel med el som behöver åtgärdas direkt, utför han, våra fem andra husvärdar och två reparatörer olika reparationer, regelbunden tillsyn av fastigheter och brandskyddsanläggningar samt dagliga morgonrundor för tillsyn av utomhusmiljön.

### Hur ser du på att kundnöjdheten ökar inom ditt område?

– Det låter ju jättebra. Om ett ärende inte är akut ska hyresgästen få återkoppling inom 48 timmar. Och på plats brukar vi ofta ge hyresgästerna lite mer tid och inte bara reparera. Vi lyssnar och checkar av om de behöver hjälp med något annat. Ibland är det också någon äldre som kanske vill få prata och ha lite sällskap en stund, och då får de det.

### Vad har ni gjort rent praktiskt som kan vara orsaken till ökningen under 2025?

– Jag tror att det hänger ihop med att vi tog över driften av utomhusmiljö och städning för två år sedan. Personalbytet

till egna medarbetare har gett resultat. En större insats under 2025 var annars att vi renoverade ett garage som har brunnit. Vi passade på att fräscha upp det och det kan också vara en anledning till att hyresgästerna är nöjdare nu.

### Vad är det bästa med ditt jobb?

– Kollegorna, men även att varje dag träffa våra hyresgäster och se att de blir nöjda med våra insatser. Våra hus är äldre och har system som ibland kan vara lite extra utmanande att åtgärda. Det är roligt att förklara för hyresgästen hur det fungerar och lösa felet. Det är tillfredställande att se att de förstår att vi har gjort vårt bästa.



”Vi lyssnar och checkar av om de behöver hjälp med något annat. Ibland är det också någon äldre som kanske vill få prata och ha lite sällskap en stund.”

Abbas Abdi har varit anställd hos Rosengård fastigheter sedan starten 2017. Här har han haft lite olika roller, dels som områdesansvarig, dels som drifttekniker med fokus på tekniska områden som automatik, ventilation, värme, passagesystem, brandlarm och installation. Sedan 2022 är han en av våra sex husvärdar.

# Rent & Snyggt

## +4,3%

Faisal Ismail är miljövärd på Rosengård fastigheter. Han är en av dem som anställdes vid årsskiftet 2023–2024 inför att vi skulle ta över driften av utomhusmiljö och städning i egen regi. Sedan dess har serviceindex för ”Rent & Snyggt” pekats spikrakt uppåt.

– Jag kör gräsklippare, beskär buskar och träd, allt som har med utomhusmiljöerna att göra. Vi miljövärdar går även morgonrundor varje dag och kollar att det ser bra ut i utrymmen som källare, miljöhus och liknande.

**Ni får jättebra betyg i hyresgästundersökningarna. Vad tror du det beror på?**

– Att vi alltid fokuserar på att hyresgäster ska bli nöjda. När det kommer till utemiljöerna gör vi fint, klipper gräs och beskär och ordnar med fina grillplatser så att de boende kan sitta ute och njuta.

– Men det beror nog mycket på att hyresgästerna kan förlita sig på att vi tar hand om saker när det behövs och att vi hjälper till. Vi är ute och pratar och lyssnar och har en bra kontakt med våra hyresgäster.

**Är det något särskilt som ni har fokuserat på under 2025 när det kommer till utemiljön?**

– Det senaste året har vi planterat mycket, främst olika sorters blommor och buskar. Nästa år kommer vi att fokusera på beskärningar av buskage och träd.

Utomhusmiljöerna blir både snyggare och tryggare.

**Vad skulle du vilja utveckla vidare i ert arbete?**

– Det är en bra fråga. Jag känner att vi ska fortsätta på den vägen vi är inne på nu. Då kommer det bli bättre och bättre, årstid efter årstid och hyresgästerna kommer att bli än mer nöjda.

**Vad tycker du är det bästa med ditt jobb?**

– Det är flera saker. Först och främst mina kollegors personligheter, jag trivs jättebra med mina kollegor. Sedan är det att träffa hyresgästerna. Jag gillar att vara utomhus, jag gillar att jobba med växter och så vidare, också för att folk kommer att kunna njuta av det vi gör.

**”Jag känner att vi ska fortsätta på den vägen vi är inne på nu. Då kommer det bli bättre och bättre, årstid efter årstid.”**

*Faisal Ismail har alltid gillat att arbeta utomhus. Han har jobbat med landskapsskötsel i flera år, och även studerat fastighetsskötsel. Han och de övriga miljövärdarnas insatser sticker ut i mätningarna för ”Rent & Snyggt” i våra områden.*





En till två gånger per år samlas hela personalstyrkan för att få en inblick i någon av våra olika arbetsuppgifter. På så vis skapar vi förståelse och helhetskänsla.



# Årsredovisning 2025



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rosengård Fastighets AB, org.nr 559085-4708, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2025.

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 2026 när fastighetsregleringen vunnit laga kraft.

### 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 132 180 kvm (132 163) varav 122 763 kvm (122 293) avser bostäder, totalt antal bostäder uppgår till 1 687 st. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 2 168 858 Tkr (2 071 213).

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till 184 459 Tkr (182 180). Under året har totalt 47 912 Tkr (36 233) investerats i fastigheter varav 46 267 Tkr (31 446) avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd och 1 645 Tkr (4 787) avser investeringar i Culture Casbah. Fastigheternas redovisade värde inkluderar orealiserade värdeförändringar om 49 733 Tkr (125 554), vilka uppkommer pga skillnader mellan fastigheternas bokförda värde och fastigheternas marknadsvärde.

## Flerårsjämförelse

Koncernen	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	185 118	178 510	168 073	157 809
Resultat efter finansiella poster, tkr	92 959	162 669	-44 514	-221 210
Balansomslutning, tkr	2 226 757	2 107 915	1 946 102	1 944 916
Antal anställda, medeltal	34	37	30	30
Antal anställda vid årets slut	36	35	33	30
Soliditet, %	49,1	48,5	46,2	48,4
Avkastning på totalt kapital, %	5,7	8,0	neg	neg
Avkastning på eget kapital, %	8,5	12,8	neg	neg

Moderbolaget	2025	2024	2023	2022
Resultat efter finansiella poster, tkr	-18 754	-16 047	-19 785	-15 623
Balansomslutning, tkr	483 229	489 922	506 569	493 357
Antal anställda, medeltal	34	37	30	30
Antal anställda vid årets slut	36	35	33	30

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### 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 samt regionala konjunkturutvecklingen. För hyresbostäder är efterfrågan fortsatt hög med kötid på 3,5 år vilket minskar risken för vakanser. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar koncernen att skapa långsiktiga relationer med bolagens hyresgäster. Vid årsskiftet hade koncernen en ekonomisk uthyrningsgrad på 98 procent (98). En förändring på +/- 1 procent på årliga hyresintäkter skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 812 Tkr. En förändring på +/- 1 procent av den ekonomiska uthyrningsgraden skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 845 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 3,6 år (1,6).

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 hyrorna regleras med index. Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 8 768 Tkr (8 493). Koncernen hade i årsskiftet räntebärande skulder till kreditinstitut om 864,8 Mkr, varav 625 Mkr av dessa var räntesäkrade med ränteswapar till en genomsnittlig fast ränta om 2,4 procent. 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 +/- 836 Tkr (766).

#### 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 +/- 198 000 Tkr (181 000) vid en förändring av hyresintäkterna om +/- 5 procent. Om avkastningskravet förändras med 0,25 procentenhet påverkas marknadsvärdet med 122 000 Tkr (111 000). Vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent skulle resultat före skatt påverkas med +/- 108 443 Tkr (103 561). Soliditeten, inklusive ägarlån, skulle vid positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med 5 procent uppgå till 50,4 procent och vid motsvarande negativ värdeförändring uppgå till 47,6 procent.

### Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat-effekt före skatt, Tkr
Hyresintäkter	+/- 1 procent	+/- 1 812
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 procent	+/- 1 845
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-8 768
Fastighetskostnader	+/- 1 procent	+/- 836
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 procent	+/- 108 443

### Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 50 605 Tkr (28 499).

### Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 3 896 Tkr (1 802) och en uppskjuten skattekostnad om 18 770 Tkr (37 445). 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 procent.

### Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens tillgångar den 31 december uppgick till 2 226 757 Tkr (2 107 915). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 1 092 886 Tkr (1 022 593), dels med skulder om 1 133 871 Tkr (1 085 322) varav 864 786 Tkr (837 647) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 43 226 Tkr (37 114).

### Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2025 av:

- Balder Storstad AB, org nr 556676-4378
- Heimstaden Bostad Invest AB, org nr 559190-1607
- MKB Fastighets AB, org nr 556049-1432
- 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 45 843 Tkr (37 115), vilket motsvarar 458 kr (371) per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till 70 293 Tkr (123 422), motsvarande 703 kr (1 234) per aktie. Resultatet har påverkats av realiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 49 733 Tkr (125 554). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 182 213 Tkr (176 751). Finansnettot uppgick till -34 032 Tkr (-40 179).

### Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

	Kr
<b>Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:</b>	
Balanserat resultat	273 915 799
Årets resultat	-7 654 701
	<b>266 261 098</b>
<b>Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att</b>	
I ny räkning överförs	266 261 098
	<b>266 261 098</b>

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

# Koncernens rapport över totalresultat

	not	2025	2024
Hysesintäkter		185 118	178 510
Fastighetskostnader	2, 3, 4, 5	-83 578	-76 582
<b>Driftsöverskott</b>		<b>101 540</b>	<b>101 928</b>
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	6	49 733	125 554
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 7, 23	-24 282	-24 634
<b>Rörelseresultat</b>		<b>126 991</b>	<b>202 848</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	8	999	2 214
Finansiella kostnader	9	-32 414	-43 418
Derivat värdeförändringar orealiserade	10	-2 617	1 025
<b>Finansnetto</b>		<b>-34 032</b>	<b>-40 179</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>92 959</b>	<b>162 669</b>
Aktuell skatt	11	-3 896	-1 802
Uppskjuten skatt	11	-18 770	-37 445
<b>Årets resultat</b>		<b>70 293</b>	<b>123 422</b>
<b>Årets totalresultat</b>		<b>70 293</b>	<b>123 422</b>
<b>Årets resultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		<b>70 293</b>	<b>123 422</b>
<b>Årets totalresultat hänförligt till</b>			
Moderbolagets aktieägare		<b>70 293</b>	<b>123 422</b>
Förvaltningsresultat före skatt		45 843	37 115
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		458	371
Resultat efter skatt per aktie, kr		703	1 234

# Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar	not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	6, 19	2 168 858	2 071 213
Inventarier, verktyg och installationer	12	376	591
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 169 234</b>	<b>2 071 804</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Derivat	10	0	1 025
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>1 025</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 169 234</b>	<b>2 072 829</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	13	2 080	2 379
Övriga kortfristiga fordringar		648	1 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	4 190	3 082
Likvida medel	15	50 605	28 499
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>57 523</b>	<b>35 086</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 226 757</b>	<b>2 107 915</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
Aktiekapital	17	1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		299 000	299 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		792 886	722 593
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 092 886</b>	<b>1 022 593</b>
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>1 092 886</b>	<b>1 022 593</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	11	225 045	206 275
Långfristiga räntebärande skulder	18, 19	861 925	834 786
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 086 970</b>	<b>1 041 061</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	18, 19	2 861	2 861
Derivat	10	1 592	0
Leverantörsskulder		5 715	4 842
Övriga skulder		10 500	7 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	26 233	29 161
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>46 901</b>	<b>44 261</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 226 757</b>	<b>2 107 915</b>

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>1 000</b>	<b>290 000</b>	<b>599 171</b>	<b>899 171</b>
Årets resultat/totalresultat	–	–	123 422	123 422
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>299 000</b>	<b>722 593</b>	<b>1 022 593</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>1 000</b>	<b>299 000</b>	<b>722 593</b>	<b>1 022 593</b>
Årets resultat/totalresultat	–	–	70 293	70 293
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>1 000</b>	<b>299 000</b>	<b>792 886</b>	<b>1 092 886</b>

# Koncernens rapport över kassaflöden

Tillgångar	not	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>	15		
Driftsöverskott		101 540	101 928
Förvaltnings- och administrationskostnader		-24 282	-24 635
Betalt finansnetto		-34 032	-40 179
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>43 226</b>	<b>37 114</b>
Förändring rörelsefordringar		-115	395
Förändring rörelseskulder		-232	989
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>42 879</b>	<b>38 498</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt		-47 912	-36 303
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-47 912</b>	<b>-36 303</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		864 786	0
Amortering av skuld		-837 647	-2 861
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>27 139</b>	<b>-2 861</b>
Årets kassaflöde		22 106	-666
Likvida medel vid årets början		28 499	29 165
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>50 605</b>	<b>28 499</b>

# Moderbolagets resultaträkning

	not	2025	2024
Övriga rörelseintäkter		21 394	20 652
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4	-10 748	-10 882
Personalkostnader	7	-21 337	-20 630
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142	-195
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-32 227</b>	<b>-31 707</b>
Rörelseresultat		-10 833	-11 055
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 303	1 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-7 235	-10 035
Värdeförändringar derivat orealiserade	10	-1 989	3 541
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-7 921</b>	<b>-4 992</b>
Resultat efter finansiella poster		-18 754	-16 047
Bokslutsdispositioner	22	10 689	22 523
Skatt på årets resultat	11	410	-2 589
<b>Årets resultat*</b>		<b>-7 655</b>	<b>3 887</b>

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

# Moderbolagets balansräkning

Tillgångar	not	2025-12-31	2024-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	12	192	334
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	25	461 286	461 286
Fordringar hos koncernföretag		17 985	22 721
Derivat	10, 18	1 552	3 541
		480 823	487 548
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>481 015</b>	<b>487 882</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		4	14
Övriga kortfristiga fordringar		53	75
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	804	325
		<b>861</b>	<b>414</b>
Kassa och bank		1 353	1 626
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 214</b>	<b>2 040</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>483 229</b>	<b>489 922</b>

<b>Eget kapital och skulder</b>	<b>not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	17	1 000	1 000
<b>Fritt eget kapital</b>			
Övrigt tillskjutet kapital		299 000	299 000
Balanserad vinst eller förlust		-25 084	-28 972
Årets förlust		-7 655	3 887
		<b>266 261</b>	<b>273 915</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>267 261</b>	<b>274 915</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		<b>43</b>	<b>169</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld		320	730
<b>Summa avsättningar</b>		<b>320</b>	<b>730</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		210 602	209 078
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>210 602</b>	<b>209 078</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		449	533
Övriga skulder		1 606	1 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	2 948	3 061
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 003</b>	<b>5 030</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>483 229</b>	<b>489 922</b>

# Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	-	1 000	299 000	-24 267	-4 704	271 029
Disposition enligt beslut bolagsstämman	-			-4 704	4 704	
Årets resultat	-				3 887	3 887
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>		1 000	299 000	-28 971	3 887	274 916
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>		1 000	299 000	-28 971	3 887	274 916
Disposition enligt beslut bolagsstämman	-	-	-	3 887	-3 887	-
Årets resultat	-	-	-	-	-7 655	-7 655
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>		1 000	299 000	-25 084	-7 655	267 261

# Kassaflödesanalys för moderbolaget

	not	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat före finansiella poster		-10 833	-11 054
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	26	142	195
Erhållen ränta		1 303	1 502
Erlagd ränta		-7 235	-10 035
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-16 623</b>	<b>-19 392</b>
Förändring rörelsefordringar		10 115	22 666
Förändring rörelseskulder		-26	-629
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-6 534</b>	<b>2 645</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-71
Investeringar i dotterbolag		0	-1 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-1 071</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring utlåning koncernbolag		6 261	-292
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 261</b>	<b>-292</b>
Årets kassaflöde		-273	1 282
Likvida medel vid årets början		1 626	344
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 353</b>	<b>1 626</b>

# Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

## Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

### Allmän information

De finansiella rapporterna för Rosengård Fastighets AB, per den 31 december 2025, har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämma 2026-05-12 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 Koppbergsgatan 2C. Rosengård Fastighets AB är ett fastighetsbolag som direkt eller indirekt ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

### Redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med 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 fastställt 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 elagd köpeskilling och den faktiska förvärvade andelen av det redovisade värdet på dotterföretagets nettotillgångar i eget kapital. Vinst och förluster på avyttringar till innehavare utan bestämmande inflytande redovisas också i eget kapital.

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

### Hysesintäkter och serviceintäkter

Hysesintäkter 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 nyttjanderätts-tillgångar och leasingskulld i balansräkningen.

### Finansiella intäkter och kostnader

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

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden. Ränteintäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skill-

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

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet. Fastigheten redovisas enligt verkligt värde metoden och omklassificeras inte till materiell anläggningstillgång under ombyggnadstiden.

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

#### **Nedskrivningar**

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

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

#### **Kassaflödesanalys**

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

## Ersättningar till anställda

### Kortfristiga ersättningar

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

### Pensioner

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

### Ersättningar vid uppsägning

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

### Avsättningar

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

### Skatter

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

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Följande temporära skillnader beaktas inte; för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av goodwill, första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv och vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotterbolag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur redovisade värden på tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder nettoredo visas 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 eventalförpliktelse 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 2025

Nya och ändrade standarder och tolkningar som har trätt i kraft 1 januari 2025 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2024.

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

IFRS 18 behandlar presentation och upplysningar i finansiella rapporter och ska tillämpas för räkenskapsår som inleds den 1 januari 2027 eller senare. Standarden är ännu inte antagen av EU. Standarden ersätter IAS 1, *Utformning av finansiella rapporter*, och inför nya krav som syftar till att uppnå en ökad jämförbarhet för liknande företag och ge användarna mer relevant information och transparens.

De nya kraven innebär bland annat att samtliga intäkts- och kostnadsposter ska klassificeras utifrån tre huvudkategorier: rörelse, investering eller finansiering. IFRS 18 inför även obligatoriska delsummeringar och utökade upplysningskrav avseende vissa resultatmått, så kallade "Management-defined performance measures" (MPM).

Ledningen analyserar för närvarande de fullständiga konsekvenserna av att tillämpa IFRS 18 i koncernens finansiella rapportering. De materiella effekter som hittills har identifierats är följande. Rörelseresultatet kommer att utgöra en obligatorisk delsumma i den nya standarden vilket för koncernen kommer att inkludera värdeförändringar på förvaltningsfastigheter (samt nedskrivningar på goodwill om applicerbart). Detta är en tydlig förändring från nuvarande uppställningsform.

Den nya uppställningsformen innebär också att nuvarande förvaltningsresultat inte kommer presenteras direkt i resultaträkningen då en sådan delsummering inte är möjlig i IFRS 18. I stället kommer förvaltningsresultatet utgöra ett MPM med tillhörande upplysningar i not.

### 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 revisorer

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
PwC				
Revisionsuppdraget	252	242	252	242
Övriga tjänster	7	0	7	0
<b>Summa</b>	<b>259</b>	<b>242</b>	<b>259</b>	<b>242</b>

## Not 3 Operationell leasing

### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

I koncernen och i moderbolaget har inga leasingkostnader redovisats. Det finns ett mindre antal operationella leasingavtal av ringa omfattning, där koncernen är leasetagare, dessa avser främst personbilar. Koncernen har valt att tillämpa undantagen att inte redovisa korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången har ett mindre värde som nyttjanderättstillgångar och leasingkund 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	
	2025	2024
Bostäder, parkering m m (inom ett år)	166 891	163 579
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	9 077	9 711
1–5 år	17 156	22 044
<b>Summa</b>	<b>193 124</b>	<b>195 334</b>

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

## Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Fastighetskostnader	83 578	76 582	0	0
Förvaltnings- och administrationskostnader	24 282	24 634	10 748	10 882
<b>Summa</b>	<b>107 860</b>	<b>101 216</b>	<b>10 748</b>	<b>10 882</b>

## Not 5 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen	
	2025	2024
Driftskostnader	25 966	23 074
Mediakostnader	33 046	32 023
Underhåll	19 667	16 817
Fastighetsskatt	3 513	3 295
Övriga externa tjänster fastighetsknutet	1 385	1 373
<b>Summa</b>	<b>83 577</b>	<b>76 582</b>

## Not 6 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående verkligt värde	2 071 213	1 909 426
Investeringar i befintliga fastigheter	46 267	31 446
Pågående projekt	1 645	4 787
Värdeförändring, orealiserad	49 733	125 554
<b>Utgående verkligt värde</b>	<b>2 168 858</b>	<b>2 071 213</b>

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 2025-12-31. 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 +/- 108 Mkr, motsvarande 2 060–2 277 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	
	2025	2024	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>				
Kvinnor	16	17	16	17
Män	18	20	18	20
<b>Totalt</b>	<b>34</b>	<b>37</b>	<b>34</b>	<b>37</b>
<b>Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader</b>				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	0	655	0	655
Löner och ersättningar till övriga anställda	15 434	14 587	15 434	14 587
<b>Totalt</b>	<b>15 434</b>	<b>15 242</b>	<b>15 434</b>	<b>15 242</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 193	5 107	5 193	5 107
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	16	51	16	51
Pensionskostnader för övriga anställda	1 057	1 109	1 057	1 109
<b>Totalt</b>	<b>21 700</b>	<b>21 509</b>	<b>21 700</b>	<b>21 509</b>
<b>Styrelseledamöter och ledande befattningshavare</b>				
Styrelseledamöter på balansdagen:				
Män	4	4	4	4
<b>Totalt</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Verkställande direktören och andra ledande befattningshavare</b>				
Kvinnor	2	2	2	2
Män	2	2	2	2
<b>Totalt</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Kostnader för tillförordnad VD har fakturerats från Heimstaden med ett belopp om 1 135 tkr. Inga styrelsearvoden har utgått under räkenskapsåret.

**Not 8 Finansiella intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter	999	2 214	723	816
Ränteintäkter, dotterbolag	0	0	580	686
<b>Summa</b>	<b>999</b>	<b>2 214</b>	<b>1 303</b>	<b>1 502</b>

**Not 9 Finansiella kostnader**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader	-31 331	-42 758	-18	-3
Räntekostnader, dotterbolag	0	0	-7 209	-10 025
Övriga finansiella kostnader	-1 083	-660	-8	-7
<b>Summa</b>	<b>-32 414</b>	<b>-43 418</b>	<b>-7 235</b>	<b>-10 035</b>

**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 negativt värde. Koncernen har derivat som förfaller år 2027, 2029 samt 2030. Genomsnittlig swapränta är 2,4%.

**Not 11 Skatter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter (+)</b>				
Aktuell skatt	-3 896	-1 802	0	0
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, förvaltningsfastigheter	-19 309	-35 368	0	0
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader, derivat	539	-211	410	-730
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	0	-1 866	0	-1 859
<b>Summa uppskjuten skatt</b>	<b>-18 770</b>	<b>-37 445</b>	<b>410</b>	<b>-2 589</b>
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-22 666</b>	<b>-39 247</b>	<b>410</b>	<b>-2 589</b>

Koncernen	2025	2024
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>92 959</b>	<b>162 669</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	-19 150	-33 510
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-3 587	-5 873
Schablonintäkt periodiseringsfond	-27	-39
Justering ändrad skattesats temporära skillnader 20,6%	-1	6
Avdrag för tidigare ej avdragsgill ränta	99	0
Underskottsavdrag, ej värderade	0	168
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-22 666</b>	<b>-39 248</b>

Moderbolaget	2025	2024
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-8 065</b>	<b>6 477</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6%	1 661	-1 334
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-2 071	-1 254
Schablonintäkt periodiseringsfond	0	0
Ej avdragsgill ränta som ej aktiveras	0	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-410</b>	<b>-2 588</b>

Koncernen	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>Uppskjuten skatteskuld 2025-12-31</b>		
<i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:</i>		
Fastigheter	-222 429	-222 429
Derivat	-320	-320
Övriga temporära skillnader	-2 296	-2 296
<b>Summa</b>	<b>-225 045</b>	<b>-225 045</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld 2024-12-31</b>		
<i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:</i>		
Fastigheter	-203 818	-203 818
Derivat	-211	-211
Övriga temporära skillnader	-2 246	-2 246
<b>Summa</b>	<b>-206 275</b>	<b>-206 275</b>

Koncernen	Balans per 2025-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2025-12-31
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Fastigheter	-201 962	-19 309	0	-221 271
Derivat	-211	539	0	328
Övriga temporära skillnader	-4 102	0	0	-4 102
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>-206 275</b>	<b>-18 770</b>	<b>0</b>	<b>-225 045</b>

Av ovanstående beräknas 0 Tkr regleras inom 12 månader.

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

Moderbolaget	Balans per 2025-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2025-12-31
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	0	0	0	0
Derivat	-730	410	0	-320
<b>Summa</b>	<b>-730</b>	<b>410</b>	<b>0</b>	<b>-320</b>

Moderbolaget	Balans per 2024-01-01	Redovisat över resultat- räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2024-12-31
<b>Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag</b>				
Aktivering av värdet av underskottsavdrag	1 866	-1 866	0	0
Derivat	0	-730	0	-730
<b>Summa</b>	<b>1 866</b>	<b>-2 596</b>	<b>0</b>	<b>-730</b>

## Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	2 399	2 327	1 826	1 755
Inköp	31	71	0	71
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 430</b>	<b>2 398</b>	<b>1 826</b>	<b>1 826</b>
Ingående avskrivningar	-1 807	-1 506	-1 492	-1 297
Årets avskrivningar	-247	-301	-142	-195
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 054</b>	<b>-1 807</b>	<b>-1 634</b>	<b>-1 492</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>376</b>	<b>591</b>	<b>192</b>	<b>334</b>

## 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 avvikelse från nuvarande reserveringsmodell ej skulle kunna bli materiell i ett väsentlighetsperspektiv.

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster hänförliga till hyresfordringar är som följer för räkenskapsåret 2025:

Koncernen	2025
<b>Ingående balans per 1 januari 2025</b>	<b>2 212</b>
Årets förändring av förlustreserven redovisad i resultaträkningen	-530
Årets konstaterade hyresförluster	1 818
Återföring av ej utnyttjat belopp	-757
<b>Per 31 december 2025</b>	<b>2 743</b>

Koncernen	Ej förfallna fordringar	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 60 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Summa
<b>31 december 2025</b>					
Kundfordringar	163	1 421	518	2 697	<b>4 799</b>
Förväntad förlustnivå	8%	11%	55%	84%	
Redovisat värde brutto	150	1 265	233	431	<b>2 080</b>

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

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter	82	98	0	8
Försäkringar	1 420	0	179	0
Hysesrabatter	581	736	0	0
Serviceavtal	274	460	0	0
Övriga finansiella kostnader	1 103	985	0	0
Förutbetalda projektkostnader	55	442	0	0
Övriga poster	675	361	625	317
<b>Summa</b>	<b>4 190</b>	<b>3 082</b>	<b>804</b>	<b>325</b>

**Not 15 Koncernens och moderbolagets rapport över kassaflöden**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
<b>Likvida medel</b>				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>				
Kassa och bank	50 605	28 499	1 353	1 626
<b>Summa enligt balansräkningen</b>	<b>50 605</b>	<b>28 499</b>	<b>1 353</b>	<b>1 626</b>
<b>Summa enligt kassaflödesanalysen</b>	<b>50 605</b>	<b>28 499</b>	<b>1 353</b>	<b>1 626</b>
<b>Erhållna och betalda räntor</b>				
Erhållen ränta	999	909	601	703
Erhållen ränta derivat	-2 617	2 330	702	799
Betald ränta	-32 414	-43 418	-7 235	-10 035
<b>Summa</b>	<b>-34 032</b>	<b>-40 179</b>	<b>-5 932</b>	<b>-8 533</b>

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Tkr	Belopp vid årets ingång	Kassaflöde	Ej kassaflöde	Belopp vid årets utgång
<b>Koncernen</b>				
Räntebärande skulder	837 647	27 139	0	864 786
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>837 647</b>	<b>27 139</b>	<b>0</b>	<b>864 786</b>
<b>Moderbolaget</b>				
Räntebärande skulder	0	0	0	0
<b>Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 16 Eget kapital****Aktiekapital**

Per den 31 december 2025 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 2025.

**Vinstdisposition**

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 266 261 098 kr överförs i ny räkning.

## Not 17 Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal ute- stående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktie- kapital, kr
16 nov 2016	Starttidpunkt		5 000	5 000	10,00	50 000
27 sept 2017	Nyemission	95 000	100 000	100 000	10,00	1 000 000
<b>31 dec 2025</b>			<b>100 000</b>	<b>100 000</b>	<b>10,00</b>	<b>1 000 000</b>

## 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.

### 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 50 605 (28 499) Tkr.

### Kapitalrisk

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

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

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

Belåningsgrad fastigheter per 31 december 2025 respektive 2024 var som följer:

	2025	2024
Räntebärande skulder till kreditinstitut	864 786	837 647
Marknadsvärde fastigheter	2 168 858	2 071 213
Belåningsgrad fastigheter, %	39,9	40,4

### 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.

### 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
<b>Koncernen 2025-12-31</b>					
Förfallostruktur lån	0	0	372 789	492 000	0
Räntekostnader lån	6 201	18 879	49 787	14 511	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Derivat	1 592	0	0	0	0
Övriga skulder	7 875	6 689	8 060	0	0
Leverantörsskulder	5 715	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>21 383</b>	<b>25 568</b>	<b>430 636</b>	<b>506 511</b>	<b>0</b>
<b>Moderbolaget 2025-12-31</b>					
Förfallostruktur lån	0	0	0	0	0
Räntekostnader lån	0	0	0	0	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Räntekostnader närstående	0	0	0	0	0
Övriga skulder	2 243	1 911	4	0	0
Leverantörsskulder	449	0	0	0	0
<b>Summa</b>	<b>2 692</b>	<b>1 911</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
<b>Koncernen 2025-12-31</b>					
Derivat	0	0	0	0	0
Kundfordringar	2 080	0	0	2 080	2 080
Övriga fordringar	648	0	0	648	648
Likvida medel	50 605	0	0	50 605	50 605
<b>Summa fordringar</b>	<b>53 333</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>53 333</b>	<b>53 333</b>
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	861 925	861 925	861 925
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	2 861	2 861	2 861
Derivat	0	0	1 592	1 592	1 592
Övriga skulder	0	0	22 624	22 624	22 624
Leverantörsskulder	0	0	5 715	5 715	5 715
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>894 717</b>	<b>894 717</b>	<b>894 717</b>
<b>Koncernen 2024-12-31</b>					
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
<b>Summa fordringar</b>	<b>33 029</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 029</b>	<b>33 029</b>
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
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>865 428</b>	<b>865 428</b>	<b>865 428</b>

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
<b>Moderbolaget 2025-12-31</b>				
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0	0
Derivat	1 552	0	1 552	1 552
Övriga fordringar	57	0	57	57
Likvida medel	1 353	0	1 353	1 353
<b>Summa fordringar</b>	<b>2 962</b>	<b>0</b>	<b>2 962</b>	<b>2 962</b>
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Skulder till koncernföretag	0	161 340	161 340	161 340
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	4 150	4 150	4 150
Leverantörsskulder	0	449	449	449
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>165 939</b>	<b>165 939</b>	<b>165 939</b>
<b>Moderbolaget 2024-12-31</b>				
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
<b>Summa fordringar</b>	<b>5 256</b>	<b>0</b>	<b>5 256</b>	<b>5 256</b>
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder	0	161 340	161 340	161 340
Övriga kortfristiga skulder	0	4 083	4 083	4 083
Leverantörsskulder	0	533	533	533
<b>Summa skulder</b>	<b>0</b>	<b>165 956</b>	<b>165 956</b>	<b>165 956</b>

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

### Ränterisk

Med ränterisk avses risken för fluktuationer i kassaflöde och resultat till följd av förändringar i räntenivåer. Den faktor som främst påverkar ränterisken är räntebindningstiden. Lång bindningstid innebär en förutsägbarhet i kassaflödet men det innebär oftast också högre räntekostnader. Ränteexponering hanteras av moderbolagets finansfunktion, som ansvarar för att identifiera och hantera denna exponering. Risken skall hanteras med risksäkringsinstrument som ränteswappar, räntetak och räntegolv. Som övergripande nyckeltal används räntetäckningsgrad. Täckningsgraden skall vid varje mättillfälle 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.

## Kreditrisker

### 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 864 786 Tkr (837 647). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 50 605 Tkr (28 499) uppgick till 814 181 Tkr (809 148).

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 3,6 år (1,6). Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 2,9 procent (3,9). 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 8 768 Tkr (8 493). 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	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<b>För egna skulder</b>				
<i>Avseende Skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	873 000	843 000	0	0
Aktier i koncernbolag	833 195	755 741	459 225	459 225
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 706 195</b>	<b>1 598 741</b>	<b>459 225</b>	<b>459 225</b>

## Not 20 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Övriga ansvarsförbindelser (Garantibelopp Fastigo)	308	305	308	305
<b>Summa eventualförpliktelser</b>	<b>308</b>	<b>305</b>	<b>308</b>	<b>305</b>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader	485	3 995	2	0
Personalkostnader	2 001	1 875	2 005	1 884
Förskottsbetalda hyror	14 492	14 022	0	0
Fastighetskostnader	8 714	8 492	400	400
Administrationskostnader	541	777	541	777
<b>Summa</b>	<b>26 233</b>	<b>29 161</b>	<b>2 948</b>	<b>3 061</b>

## Not 22 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Erhållna koncernbidrag	72	0
Erhållna koncernbidrag	10 564	22 620
Förändring av överavskrivningar	54	-97
<b>Summa</b>	<b>10 690</b>	<b>22 523</b>

## Not 23 Närstående

### Närståenderelationer

#### Koncernen

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

#### Moderbolaget

Moderbolaget har bestämmande inflytande över dotterbolag enligt not 25, *Andelar i dotterföretag*.

### Sammanställning över närståendetransaktioner

#### Koncernen

Koncernen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av bolag i Balderkoncernen för 4 956 Tkr (5 286), av bolag i Heimstadenkoncernen för 1 135 Tkr (975 Tkr), samt av bolag i MKB-koncernen för 1 531 Tkr (1 417). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

#### Moderbolaget

Moderbolaget har köpt fastighetsadministrativa tjänster av bolag i Balderkoncernen för 4 956 Tkr (5 286), av bolag i Heimstadenkoncernen för 1 135 Tkr (975 Tkr), samt av bolag i MKB-koncernen för 812 Tkr (734). Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 21 945 Tkr (21 542). 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**

Moderbolaget	Kapital- andel, %	Rösträtts- andel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2024-12-31
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
<b>Summa</b>				<b>461 286</b>

	Moderbolaget	
	2025-12-31	2024-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>	461 886	460 886
Aktieägartillskott	0	1 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	461 886	461 886
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-600	-600
<i>Årets förändringar</i>		
Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar	-600	-600
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>461 286</b>	<b>461 286</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2025	2024	2025	2024
Avskrivningar	-	-	142	195
<b>Summa justeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>195</b>

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Jens Ringö har utsetts till tillförordnad VD från och med 23 februari 2026.

# Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2026-05-12 för fastställelse.

Årsredovisningen beslutades den 17 mars 2026.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Gunnar Östenson  
Ordförande

Erik Selin

Patrik Hall  
Ordförande

Per Ekelund

Jens Ringö  
Vd

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

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





**Tack alla för  
2025!**



**Rosengård Fastighets AB**

Box 8076, 200 41 Malmö

Besök: Kopparbergsgatan 2c, våning 2

Växel: 040-685 43 50

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

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

