



Vi är Rosengårds eget fastighets- bolag

Innehåll

Året i siffror	4
Vd-ord	6
Ägarstruktur	8
Vision & affärsplan	10
Kvarteren	12
Trygghet alltid i fokus	16
Utveckling av vårt område	18
Culture Casbah	20
Hållbarhet	22
Vårt arbetssätt	28
Förvaltningsberättelse	32
Finansiella rapporter	35
Noter för finansiella rapporter	44
Underskrifter	62
Revisionsberättelse	63
Styrelse och ledningsgrupp	65

Produktion: yellon.se

Text: Eva Rydinger

Bild: Miriam Preis

Övriga bilder: Stefan Ohlsson LeNord, sid 3, 8

Balder, Heimstaden, MKB/Johan Persson och Victoriahem, sid 65

Rosengård fastigheter i siffror 2021

Enligt NKI (nöjd kundindex) svarade
81,6 % mycket eller ganska bra på frågan
om bemötande vid senaste kontakten

81,6 %

165

Under 2021 har Boplats Syd
förmedlat 165 av våra lägenheter

70 msek

2021 investerade Rosengård fastigheter:
– 69 miljoner kronor i det befintliga fastighetsbeståndet
– 1,7 miljoner kronor i bosociala aktiviteter

Vårt gäng

27 14

anställda

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

10

kvinnor

17

män

13

sommarjobbare

2

student-
medarbetare

9

praktikanter



20

tjejer tränar basket
med Malbas

11

hyresgäster har fått rådgivning
genom NyföretagarCentrum
Öresund

20

nya lägenheter



1 270

Den genomsnittliga
kötiden var 1 270 dagar
(cirka 3,5 år)

1 680

Fastighetsbeståndet består av kvarteret Törn-
rosen och delar av Örtagården och omfattar i
nuläget 1 680 lägenheter där 4 884 personer
bor i 126 trappuppgångar



Vd har ordet – prisvinnare igen

Knappt hann vi hämta oss från den positiva överraskningen i början av året när vi tilldelades hyresgästernas pris Kundkristallen, för föregående års insatser. Att även bli belönade med branschens pris Real Estate Øresund Award i kategorin Årets fastighetsföretagare 2021 värmdes extra gott under en pandemi, då möjligheterna att mötas var fortsatt begränsade. Det går som bekant att mäta framgång på många sätt, men för oss på Rosengård fastigheter har utmärkelserna definitivt skapat en stolthet bland medarbetarna. Vi upplever det även vid nyrekryteringar att vi är en attraktiv arbetsgivare.

I nomineringen till Årets fastighetsföretagare var det stoltheten som särskilt lyftes fram och nomineringen till priset avslutades med "... att arbeta nära och engagerat är nyckeln för att bygga stoltheten som börjar på hemmaplan". Just att arbeta inifrån och ut har vi inom Rosengård fastigheter egentligen gjort sedan start och det är vår mission: Vi finns till för våra boende, för Rosengård och för Malmö. I den ordningen. Vi vill driva en stadsutveckling som alla har nytta av. Tillsammans förnyas vi Rosengård så att fler kan och vill bo, jobba och vara här. Missionen tar vi med oss i allt vi gör. Vi vill göra skillnad i våra hyresgästers vardag och vi vill bidra till att skapa stolthet på Rosengård.

Konkreta exempel på hur vi också arbetar över gränserna på Rosengård är julmarknaden som vi arrangerade

tillsammans med Brf Ida, engagemanget och uppstarten av Rotary Rosengård samt självklart alla samarbeten där vi även upplåter vår bosociala hubb för ett antal verksamheter.

Även ur ett bredare Malmöperspektiv har vi genomfört ett antal aktiviteter under det senaste året. Viktigast var utan tvekan att vi som ett av 20-tal bolag skrev under det individuella avtalet Klimatkontrakt Malmö som representerar gemensamma åtaganden för Malmö och vår planet. Avtalet blir ett viktigt nästa steg för att möta de globala utmaningarna på lokal nivå. Här kan vi göra mycket mer framöver när vi tillsammans med våra hyresgäster utvecklar och tar hand om Rosengård, inför överlämnandet till nästa generation.

Året som gått har inneburit en ökad investeringstakt i våra befintliga fastigheter, såväl löpande underhåll som större projekt som stambyten samt tillskapandet av nya lägenheter genom konvertering av ytor. 2021 investerade Rosengård fastigheter 69 miljoner i befintliga fastigheter. Det är en ökning med 57 procent från 2020.

Precis som föregående år har pandemin ökat behovet av bosociala insatser och under året har vi investerat 1,7 miljoner kronor. Vi har fortsatt använda hubben som hjärta och välkomnande träffpunkt mitt i bostadsområdet för våra föreningar och andra aktörer. Fokus under året har annars varit hur vi alla i bolaget kan bidra bosocialt, givet våra olika yrkesroller. För alla kan göra något!

För vårt stadsutvecklingsprojekt Culture Casbah har det varit både broms och gas under året. En vilande detaljplan följdes av rivningslov för den så kallade butikstomten och planeringen för en kommande testbädd. Nu ser vi fram emot en mer gemensam tydlig framfart under kommande år.

När vi går in i 2022 råder det ingen brist på utmaningar och osäkerhet. Inflationen har stigit snabbt och i USA har den amerikanska centralbanken tydligt indikerat behovet av höjda räntor. Störningarna i många leverantörskedjor består. Och de geopolitiska spänningarna stiger samtidigt som pandemin inte är över. Men oaktat det står sig vårt bolag starkt, våra boende trivs hos oss och jag har glädjen att arbeta tillsammans med mycket kompetenta kollegor. Vi har dessutom en stabil finansiell ställning tillsammans med oslagbar sparring från våra ägare. Det bådalar gott!



Bästa hälsningar
Petra Sörling, vd



Vi finns till för våra hyresgäster, för Rosengård och för Malmö. I den ordningen.

Vi vill driva en stadsutveckling som alla har nytta av.

Vägen framåt

– att tänka och lyssna tillsammans

Rosengård Fastighets AB har fyra starka ägare som till lika delar äger bolaget. MKB Fastighets AB, Fastighets AB Balder, Heimstaden AB och Victoriahem AB. Tillsammans delar vi visionen om att skapa ett mer integrerat Malmö genom samverkan.

”Ensam är inte stark.” Det menar Patrik Hall, vd för Heimstaden som är en av de fyra ägarna till Rosengård fastigheter. Han menar att samverkan och partnerskap är vägen framåt för den som vill skapa förändring.

Ni är fyra delägare till Rosengård fastigheter – vad har ni gemensamt?

– Grundtanken och ingången hos oss alla var och är hur vi kan utveckla Malmö tillsammans. Vi vill bidra till utveckling av staden och Rosengård är en del av den. Kan vi förändra den mediala bilden av Rosengård, ändrar vi bilden av Malmö. Därför måste vi hitta lösningar som stärker Rosengård som område. Hur gör man invånarna stolta? Vad kan attrahera för att få människor att stanna upp och besöka Rosengård?

Samverkan – vad betyder det för dig och varför är det viktigt?

– Samverkan är underskattat. All samverkan ger mer input. Det ger en annan styrka att hitta de goda lösningarna, men bara om man bjuder på sig själv med de fördelar och nackdelar som kommer med det. Samverkan leder till att resultat blir effektivare än om alla jobbar på varsin isolerad plätt. Och det skulle kunna funka ännu bättre än idag, här finns potential att utvecklas.

Vad kan Rosengård fastigheter lära från Heimstaden när det gäller samverkan?

– Samverkan är att tänka och lyssna tillsammans. Att vi är fyra stora ägare är därför en stor fördel för Rosengård fastigheter. Vi har olika erfarenheter och vi delar med oss, vi kan berätta och lära oss av varandra – vad går bra och

vad går mindre bra. Men det är inte en envägskommunikation utan måste gå från båda hållen. Jag tycker att vi har kommit långt men vet att vi kan komma ännu längre. Och det går fortare framåt om vi får samverkan att fungera ännu bättre med fastighetsbolag, hyresgäster, kommunala instanser, frivilligorganisationer och föreningar. Men det Rosengård fastigheter redan har gjort är jättebra med aktiviteter som bland annat Malbas, läxhjälp och Ett rent Rosengård.

Heimstaden har verksamhet utanför Norden, bland annat genom förvärvet av Akelius fastigheter. Vilka lärdomar kan ni dela med er av?

– Bostadsföretagen i Norden är duktiga på att fokusera på och mäta kundnöjdhet, att målsätta och leverera en god service till sina hyresgäster. Många bolag hanterar hyresgästkontakter med egen personal, allt för att bygga långsiktiga relationer och ett större ansvarstagande. Arbetet och fokus på kundnöjdhet, kundservice och långsiktiga hyresgästrelationer är något vi kan dela med oss av till fastighetsägare i andra länder, där arbetet med detta generellt sett inte kommit lika långt som i Norden.

– Grundtanken och ingången hos oss alla var och är hur vi kan utveckla Malmö tillsammans. Vi vill bidra till utveckling av staden och Rosengård är en del av den.

Patrik Hall, vd Heimstaden

Vad är god kundservice?

– Vi levererar människors hem. Vi ska vara tillgängliga för våra hyresgäster, vi ska ge god service men också ha tid till den sociala aspekten att prata med våra hyresgäster, utbyta tankar och idéer. Den som blir sedd som människa och tagen på allvar, får en bättre självförtroende och blir en positiv ambassadör. Detta är därför basen i allt fastighetsägande. Att ta människor på allvar!

Vilka utmaningar ser du framför dig?

– Hur skapar vi ett hållbart bostadsområde där människor mår bra ur en social aspekt? Hur får vi ett integrerat samhälle? Dessa frågor fortsätter förstås att utmana oss som fastighetsförvaltare och alla andra samhällsbyggare.



Vi växlar upp till nästa nivå

Vi bryr oss om våra hyresgäster och vill att Rosengård ska vara en stadsdel som alla i Malmö är stolta över. Nu tar vi nästa steg med affärsplanen genom att bredda vårt bosociala ansvar och investera ytterligare i våra fastigheter.

Rosengård fastigheter är ett fastighetsbolag. Vi vill ge människor en plats att bo på och ett tryggt och trivsamt sammanhang. Men vi stannar inte där. Vår vision är att bidra till "Ett Rosengård som alla i Malmö är stolta över".

Men med visionen tar vi inte bara ett bosocialt ansvar. Den lägger också grunden till vår ekonomiska stabilitet. Vi är nämligen också orubbliga i tron om att samhällsengagemang går hand i hand med lägre kostnader och bättre lönsamhet – vilket i sin tur skapar utrymme för att kunna återinvestera i våra fastigheter.

– Om våra hyresgäster känner sig delaktiga, involverade och sedda, är vi stabila på alla plan. Både i balansräkningen och i trapphusen. Det är så vi ser det, säger Jens Ringö, fastighetschef på Rosengård fastigheter.

Omtag av affärsplanen

Efter fyra år som bolag har Rosengård fastigheter en vältrimmad organisation samt medarbetare som trivs tillsammans och på arbetsplatsen. Detta visar vår första medarbetarundersökning. Ja, strukturer och rutiner är på plats. Under 2021 gjorde vi därför en omstart och fördjupning av vår affärsplan och under

– Stolta, nära och engagerade. Det är våra ledord och vi har dem med oss varje dag, i allt vi gör.

Jenny Tebäck, marknads- och kommunikationschef Rosengård fastigheter

hösten samlades bolaget på en kick off. Syftet var bland annat att involvera alla medarbetare i hur vi vill fortsätta arbetet utifrån mätbara mål inom områdena hyresgäst, medarbetare och ägare. Ett av dessa hyresgästsmål är att vi ska vara förstahandsvalet på Rosengård och ha fungerande, trygga hus och utemiljöer. Ur ett medarbetarperspektiv satte vi upp målet att vi ska lyssna på och prata med varandra och skapa en arbetsplats som vi vill rekommendera till andra.

Första steget med bosocial klausul
Sedan flera år tillbaka har vi och Yalla Trappan ett gemensamt bosocialt arbete. Kvinnor boende hos oss, och som tidigare stått långt från arbetsmarknaden, städar 17 av våra trapphus. Förutom att de får arbete och ett större kontaktnät leder det också till att dessa kvinnor blir mer integrerade, både i bostadsområdet och i staden. Vi menar att föräldrar som har ett arbete att gå till skapar en positiv framtidsbild för barnen.

Nu tar vi nästa steg med en bosocial klausul. Vi är övertygade om att hyresgäster som tas på allvar och blir lyssnade på tar hand om sina bostäder och sitt område. Detta leder i sin tur till en större trygghet. Ett konkret exempel på hur vi jobbar med detta är att vi har tecknat vårt

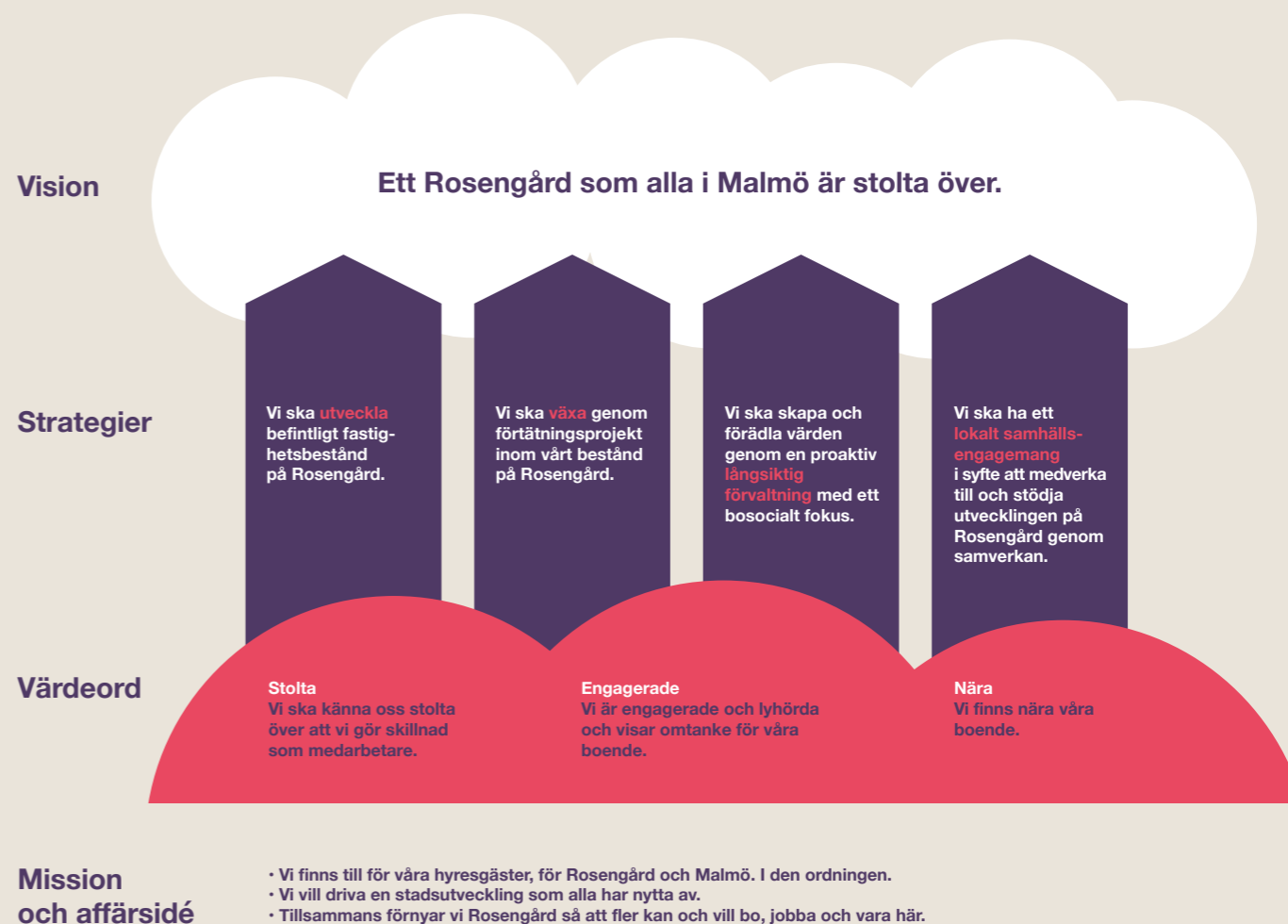
första avtal med en bosocial klausul. Avtalet gäller utemiljöskötsel och trappstädning på Törrösen och klausulen innebär att entreprenören har skrivit under på att anställa minst en person, som bor hos oss på Rosengård, på heltid.

– För oss är det en självklarhet att våra entreprenörer jobbar i samma anda som vi. Vi har tidigare arbetat med olika samverkansformer, men nu tar vi nästa steg, säger Jens Ringö.

Omfattande investeringar

Parallellt med vårt helhjärtade samhällsengagemang på Rosengård har vi ytterligare strategier: att utveckla vårt befintliga fastighetsbestånd, att växa genom förtätningsprojekt samt att skapa och förädla värden genom en proaktiv

och långsiktig förvaltning. Och under 2021 ökade vi takten när det kommer till underhåll och investeringar. Aldrig tidigare har dessa varit lika omfattande med en satsning på 87 mkr jämfört med 64 mkr året dessförinnan. Vi utförde stora underhållsarbeten med bland annat stambyten och takbyten och en annan stor investering var de lokaler som totalrenoverades till tjugo nya bostäder.



Välkommen att hitta hem

Våra kvarter

Fler och fler kallar Rosengård för hemma. Under 2021 ökade vi beståndet med 20 nya lägenheter tack vare ombyggnation av lokaler. Vi är den största hyresvärden för bostäder på Rosengård och när 2021 gick mot sitt slut var inga lägenheter vakanta. Våra kvarter omfattar Törnrosen samt delar av Örtagården och här bor i nuläget 4 844 personer i 126 trappuppgångar och i 1 680 lägenheter.

Och våra hyresgäster trivs. Enligt NKI-undersökningen 2021 fick vi fortsatt höga siffror på vårt serviceindex (67,3 % jämfört med 69 % 2020) inom områdena Trygghet, Ta kunden på allvar, Rent och snyggt och Hjälp när det behövs. Goda kommunikationer, en allt grönare och skönare miljö och vårt helhjärtade engagemang för bosociala frågor är några anledningar till att våra hyresgäster trivs och har det bra på Rosengård.

Station Rosengård

Rosengård ligger centralt i Malmö. På cykel tar det fem minuter att trampa in till Möllan och efter ytterligare tio minuter är man på plats på Stadion, på central-

stationen eller Lilla torg. Och tack vare Station Rosengård minskar avståndet ytterligare. Stationen gör det enkelt för boende att pendla till vänner, jobb och studier i hela Öresundsregionen – en arbetsmarknadsregion med 1,3 miljoner invånare. Den har också stor betydelse då den öppnar upp för människor att besöka Rosengård.

Våra bostäder populära på Boplats Syd

Boplats Syd är en kommunal bostadsförmedling med regionalt uppdrag och ägs av Malmö stad. Syftet är att skapa en effektiv hyresmarknad, främja bostadsförsörjningen och att göra det enklare att komma in på bostadsmarknaden. Boplats Syd förmedlar hyresrätter från över 60 privata och kommunala hyresvärdar och under 2021 förmedlades 7 550 lägenheter i Malmö. Den sökande som har längst kötid för aktuell lägenhet – och uppfyller hyresvärdens krav – har första tjing på lägenheten.

– Det ska vara enkelt och transparent att hitta en bostad. Vi har haft en kraftig ökning av antal sökande de senaste åren, men kötiden har ändå legat stadigt på

ungefär tre års kötid sedan 2010. En del av förklaringen till detta är att utbudet har växt och att vi har förmedlat många nybyggda lägenheter. Dessa lägenheter är dyrare och det är färre köande, därför går det också lite fortare, berättar Krister Hjelm, vd på Boplats Syd.

Under 2021 byggde Rosengård fastigheter om lokaler som för tillfället stod tomma till nya bostäder. Totalt handlar det om 20 totalrenoverade lägenheter i varierande storlekar från 35–126 kvadratmeter. Krister Hjelm menar att det är intressant att det tillkommer helt nya lägenheter i ett befintligt område – det öppnar upp för att göra bostadskarriär på Rosengård då det inte har byggts nya fastigheter sedan sjuttioalet.

Och statistiken på Boplats Syd visar på fortsatt stort intresse för Rosengård fastigheters bostäder. Under 2021 förmedlade Boplats Syd totalt 165 av våra lägenheter. Den genomsnittliga kötiden för de som fick kontrakt hos oss var 1 270 dagar, det vill säga 3,5 år. Detta kan jämföras med medelkötiden för Boplats Syd i Malmö som är 1 060 dagar, det vill säga knappt 3 år. Med andra ord kan vi konstatera att Rosengård håller ställningarna som populärt område för bostadssökande och att vi är fortsatt en attraktiv fastighetsägare.

– Samarbetet med Rosengård fastigheter har funkat väldigt bra ur vårt perspektiv. Vi har en bra, gemensam agenda, det är enkelt att få tag på folk och de har en lösningsorienterad attityd. Och de tycker liksom vi att det är viktigt att bidra till att bygga stad, säger Krister Hjelm.

Krister Hjelm,
vd Boplats Syd



– Jag var med och arrangerade aktiviteter för ungdomarna i en av lokalerna här. Varje vecka grillade vi korv på gården tillsammans.

Laila Holmgren, hyresgäst Örtagården

– Vi trivs här – varför skulle vi flytta någon annanstans?

Lennart Holmgren,
hyresgäst Örtagården

Laila och Lennart

Samma lägenhet, i 53 år. Så länge har Laila och Lennart Holmgren – några av våra fina hyresgäster – bott på Örtagården och här har deras sex barn växt upp och lekt på gårdarna. Och den varma relationen till Rosengård består, barn och barnbarn bor kvar på Rosengård.

– Vi trivs här – varför skulle vi flytta någon annanstans? säger Lennart retoriskt.

Lennart är uppväxt på Sorgenfri och Laila på Backarna, och de möttes första gången redan som barn. När de bestämde sig för varandra gick flyttlasset inte långt,

den första bostaden var på von Rosens väg. Men det är i deras andra lägenhet på Örtagården som de haft sitt liv. Då, för femtio år sedan, var området nästan nybyggt och endast en familj hade bott i lägenheten tidigare. Många minnen passerar revy när vi letar oss tillbaka till sjuttioalet och den vardag som rådde då.

– Jag var med och arrangerade aktiviteter för ungdomarna i en av lokalerna här. Varje vecka grillade vi korv på gården tillsammans, minns Laila.



Malmöns nya stadsarkitekt trivs på Rosengård

Namn: Finn Williams
Roll: Malmö stads nya stadsarkitekt
Bor: På Rosengård

Finn Williams är sedan sommaren 2021 Malmö stads nya stadsarkitekt. Bakom sig har han lämnat London och istället hittat hem på Rosengård. Han berättar att han vill "göra mer" Malmö av Malmö, mer Rosengård av Rosengård. Hitta stadsdelarnas unika styrkor och karaktärer och lyssna och lära av de som bor i staden.

– Jag älskar området och vill bo kvar här.

*Finn Williams,
Malmö stads stadsarkitekt*

– Malmöns identitet är skapad av media. En del av min roll är att berätta en mer representativ historia och komma ifrån de fördomar som finns där ute.

Finn Williams menar att det inte är många städer som kan matcha London, och särskilt inte i Skandinavien. Men Malmö gör detta med sin höga nivå av mångfald, energi och kreativitet och särskiljer sig från många andra större städer.

Precis som nu har Malmö historiskt varit porten mellan Sverige och resten av världen. Det finns en tradition av att vara en öppen stad – en plats för handel och utbyte och en stad dit folk har utvandrat.

– Malmö är en intressant plats för mig. Det finns en attityd här att man inte tar sig själv på för stort allvar. Vi har därför förutsättningar att vara en förebild där vi testar nya vägar, och där mångfald är en av de stora styrkorna. Men vi måste bryta ner sociala och ekonomiska barriärer som finns runt i staden och utveckla ett mer inkluderande och integrerat samhälle, säger Finn Williams.

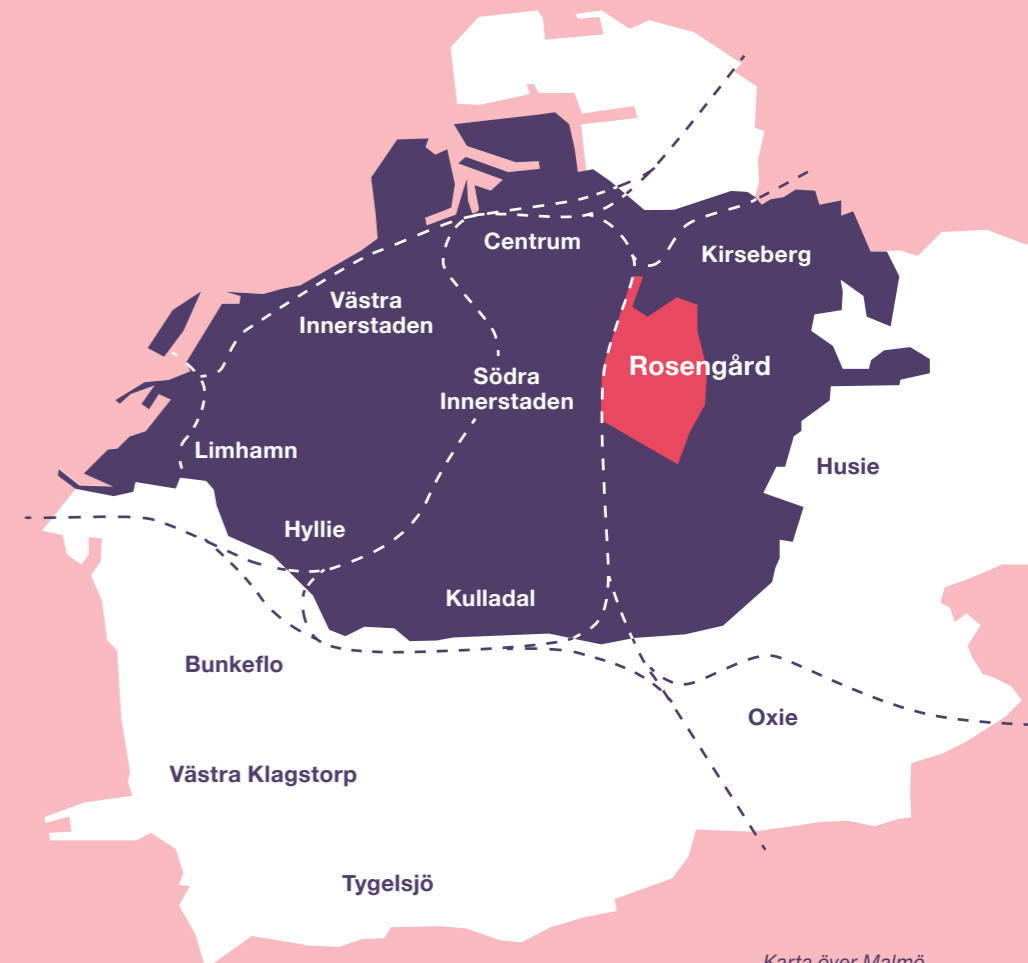
Före Finn Williams flytt till Rosengård hade han hört att stadsdelen nämndes i samma mening som "förort". Men han menar att det är fel. Malmö är en kompakt och tät stad, även om det finns

osynliga gränser som delar upp den. Han ser på Rosengård som en ungdomlig stadsdel med mångfald, affärer och företagande, men också ett aktivt och kraftfullt föreningsliv. Och det är utifrån dessa tydliga kvaliteter han vill utgå och skapa en plats som välkomnar hela Malmö.

– Jag tittar ut genom fönstret och har den mest gröna utsikt man kan tänka sig. Husen är väldesignade, har generösa planlösningar och materialet är av högre kvalitet än vad många av dagens nybyggda fastigheter har. Det Rosengård som jag har upplevt liknar inte den bild som människor vill påvisa från utsidan. Jag älskar området och vill bo kvar här, avslutar Finn Williams.

Historia

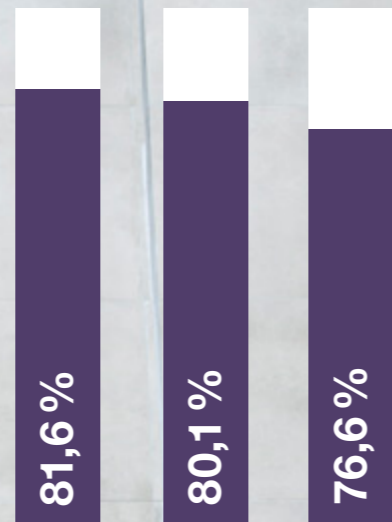
På den plats som stadsdelen Rosengård befinner sig låg en gång ett stort lantbruk med många anställda – Rosengård. Den sista privata ägaren av egendomen hette Peter Kockum och år 1959 såldes större delen av marken till Malmö stad. Det blev starten på en ny era och det dröjde inte många år förrän byggandet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



Karta över Malmö

– Att uppskattningen kommer från båda håll – hyresgäster och fastighetsbranschen – visar att vi är på rätt väg, att vi gör rätt saker och att alla våra medarbetares insatser räknas.

Jenny Tebäck, marknads- och kommunikationschef
Rosengård fastigheter



Bemötande vid senaste kontakten

Kontakt med grannarna

Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor

Serviceindex

67,3 %



Gänget som sköter fastighetsdriften på Rosengård fastigheter

Uppskattade

– av både hyresgäster och bransch

Vi tar våra hyresgäster på allvar. Det visar också den årliga NKI-undersökningen som kom med fortsatt högt betyg för trygghet och service. Vi tog även med stolthet emot utmärkelserna Kundkristallen och Real Estate Øresund Award.

Även i år kan vi konstatera att den upplevda tryggheten är stor bland Rosengård fastigheters hyresgäster. Det visar hyresgästundersökningen (NKI), den fjärde i ordningen sedan bolaget startades 2017. Glädjande kan vi också konstatera att allt fler svarar på enkäten, år för år.

– Vi skickade ut vår första undersökning redan våren 2018. Vi tar våra hyresgäster på allvar och vill veta vad de har att säga, menar Jenny Tebäck, Rosengård fastigheters marknads- och kommunikationschef.

NKI i ett urval av siffror

NKI-undersökningen genomfördes under hösten 2021. Hälften av våra hyresgäster bjöds in, enligt samma urvalsmodell som tidigare år. Bland annat följande resultat kom fram i undersökningen:

- **Ta kunden på allvar:** På frågan Bemötande vid senaste kontakten svarade 81,6 procent "Ganska bra" eller "Mycket bra". Detta är extra roligt för oss då vi inte har kunnat ha någon fysisk kontakt med våra hyresgäster.
- **Trygghet:** På frågan Kontakt med grannarna svarade 80,1 procent "Ganska bra" eller "Mycket bra".
- **Rent och snyggt:** På frågan Skötsel av rabatter, buskar, träd och gröna ytor svarade 76,6 procent "Ganska bra" eller "Mycket bra".
- **Lägenheten:** På frågan Ljusmiljö/Tillgång till dagsljus svarade 83,3 procent "Ganska bra" eller "Mycket bra".

Fakta och resultat för vår hyresgästundersökning (NKI) 2021:

- 758 enkäter skickades ut på 16 språk.
- 50 % av hyresgästerna fick enkäten.
- 48,8 % svarade på enkäten.
- 848 fritextsvar.

Allt fler svarar på NKI-undersökningen, år för år. Vi tolkar det som ett allt större engagemang från våra hyresgäster.

2021: 48,8 %
2020: 46,5 %
2019: 44,2 %
2018: 40,9 %

Vinnare Kundkristallen

Under 2021 vann Rosengård fastigheter Kundkristallen i kategorin Största lyft serviceindex 1 000–3 999 lgh. Lyftet var hela 4,1 procent från 2019 till 2020. Kundkristallen anordnas årligen av AktivBo som utför kundundersökningar åt både privata och kommunala fastighetsbolag. De tre bolag som får högst betyg av sina hyresgäster blir nominerade i respektive kategori och storleksklass.

Serviceindex är ett generellt mått på hur nöjda våra hyresgäster är när det gäller hur de upplever vår service. Under 2021 ligger index kvar på ungefär samma höga nivå (67,3 %) som under 2020 (69 %). AktivBo kommenterar årets något svagare resultat med att det finns en generell tendens att samtliga serviceindex i Sverige backar under 2021. Tendensen anses höra ihop med att hyresgäster inte längre accepterar pandemin som ursäkt för till exempel stängda kontor eller försenade reparationer.

– Sedan dag ett har alla medarbetare jobbat hårt tillsammans med hyresgäster och samarbetspartners för att skapa ett

Rosengård som alla i Malmö är stolta över. Kundkristallen är ett kvitto på det, säger Jenny Tebäck.

Årets fastighetsföretagare

Fastighetsbranschens eget pris Real Estate Øresund Award premierar de bästa prestationerna av aktörer som gör skillnad för Øresundsregionen. Bakom Real Estate Øresund Award står Centrum för Fastighetsföretagande, Fastighetsägarna Syd samt Malmö Stad i ett samarbete med Øresundsinstitutet.

I år vann Rosengård fastigheter utmärkelsen i kategorin Årets fastighetsföretagare. Utmärkelsen vill lyfta uthålligt fastighetsföretagande utifrån ett hållbart ekonomiskt, miljömässigt och socialt perspektiv. Motiveringen tar upp Rosengård fastigheters styrka – på ett område med stora bostadssociala utmaningar – i ett nära och engagerat arbete på hemmaplan, vilket är nyckeln för att bygga stolthet.



Stolt och glad Karin Antonsson, controller Rosengård fastigheter

Samverkan för ett renare Rosengård

Nya bostäder, ökad trygghet och bosocialt ansvar står i fokus när vi utvecklar vårt område. Under 2021 påbörjade vi också samarbetet med Malmö stad med den gemensamma ambitionen att skapa ett rent Rosengård där alla kan trivas.

Lokaler blir nya lägenheter

Under våra fyra år som fastighetsbolag har vi hela tiden letat ytor för ombyggnad till bostäder.

Under 2021 skapades äntligen möjligheter i samband med att Sesam vårdcentral flyttade inom området. Möjligheter öppnade sig också när Sparvens förskola flyttade och även ett tillfälligt flyktingboende är ombyggt till lägenheter. Amir Karim, fastighetsutvecklare på Rosengård fastigheter, berättar att det handlar om totalt 20 nya bostäder på varierande storlekar från 35–126 kvadratmeter, där den största är en 5:a.

Ett rent och fint Rosengård

En av våra största utmaningar på Rosengård är nedskräpning och att sophantering inte fungerar. Vi förstår att det inte finns några genvägar och är medvetna om att det handlar om ett långsiktigt förändringsarbete med fokus på utbildning och kunskapsspridning.

Redan 2020 tog vi initiativet till att skapa ett renare Rosengård. Startskottet för detta var Städdagen och den första aktiviteten i raden av många, under devisen Ett rent Rosengård. Under samma år tog vi också kontakt med Rebecka Persson, miljödirektör i Malmö stad, som delade vår uppfattning. Samtalet ledde under 2021 till samarbetsprojektet Ett rent Rosengård där flera aktörer nu har anslutit.

Ja, samverkan är a och o. Sedan vi bildades har vi samverkat med våra grannar – övriga fastighetsägare på Rosengård – för att alla ska dela med sig av erfarenheter och goda exempel. Nedskräpning och sophantering är en utmaning för hela Malmö, inte bara för Rosengård. Under året kommer samarbetet tillsammans med Städa Sverige att utökas då Victoriahem, en av Rosengård fastigheters delägare, medverkar på kommande städdagar.

Under hösten har sju klimatambassadörer träffat oss – bosocial samordnare,

förvaltare och fastighetschef – och fått ta del av hur vi jobbar med att minska nedskräpningen. Denna erfarenhet har de fått med sig tillsammans med uppdraget att sprida kunskap till boende om källsortering, cirkulär ekonomi och kretslopps kedjan.

– Det handlar om att skapa trivsel, trygghet och sociala aspekter. Om de boende känner sig delaktiga och inkluderade ökar ansvarskänslan för hela området. Det handlar om allas hälsa, menar Rebecka Persson.

Genom samarbetet tittar vi på hela kedjan, men allra viktigast är frågan hur vi informerar och lär ut. Vi vet också att det många gånger är barnen som hanterar sopor och därför undersöker vi och ser till att även de som är korta till växten når upp till kärnen, och om vi kan förenkla på något sätt. Vid Törnrosens sopstugor finns idag en liten träpall framför luckorna.

– Redan idag jobbar man mycket med lärande och kretsloppet i förskolan och detta kan vi vidareutveckla med pedagogerna. Men vi måste också jobba med de vuxna så klart och där har lokala verksamheter, föreningar och organisationer en viktig roll, avslutar Rebecka Persson.

Klimatkontrakt med ambitiösa mål

Rosengård fastigheter har från start haft stort fokus på bosocial hållbarhet. Nu är det dags för nästa steg. Under 2021 höjde vi ribban och sätter nya hållbarhetsmål för att minska våra ekologiska fotavtryck.

Ett av Malmö stads initiativ för att minska energiförbrukningen är Klimatkontraktet som lanserades i december 2021. Kontraktet går ut på att uppmuntra skilda branscher och företag inom näringslivet att minska sin energiförbrukning med 20 procent fram till 2030 (jämfört med förbrukningen 2018). Och Rosengård fastigheter är med på tåget. Vi är medlemmar i LFM30, ett lokalt initiativ för att snabba på fastighets-, bygg- och anläggningssektorns klimatomställning, därför är

just Klimatkontraktet ett naturligt steg att ta. Vårt löfte är att fastigheterna ska försörjas med 100 procent förnybar eller återvunnen energi samt att vi ska öka resurseffektiviteten.

– Vi vill visa att vi bryr oss om staden och stadsdelen. Vi kommer främst att jobba med vårt klimatavtryck och fokusera på att sänka energiförbrukningen genom så kallade smarta investeringar. Men vi kommer också att ställa krav på våra driftleverantörer att främst använda förnybara drivmedel, säger Jens Ringö, fastighetschef på Rosengård fastigheter.

– Malmös klimatmål är ambitiösa och vi som förvaltning klarar inte av att nå dem själv. Vi ser därför mycket positivt på att man som fastighetsägare vill bidra. Vi är övertygade om att näringslivet har många kloka lösningar och idéer, säger Rebecka Persson.

Ny återvinningsstation

Vi jobbar på olika sätt med att förbättra sophantering och att skapa ett rent Rosengård. Tyvärr saknas det idag en återvinningsstation på Törnrosen, för papper, plast, glas, metall och tidningar. Men efter kontakt med Malmö stad och Förpacknings- och tidningsinsamlingen har kommunen hittat en bit mark. En station är på gång och kommer på plats på Törnrosen under början av 2022. Den nya återvinningsstationen är positiv för hela Rosengård.



– Att bara jobba med myndighetsutövning är inte en framgång, vi måste ändra människors beteenden i grunden.

Rebecka Persson,
miljödirektör Malmö stad



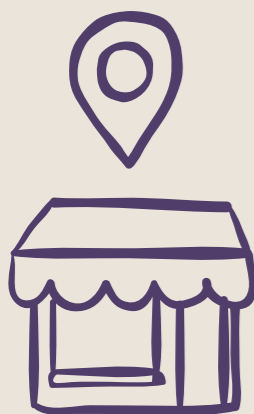
Culture Casbah

– nu testar vi i liten skala

Under året har Culture Casbahs detaljplanearbete varit delvis vilande efter diskussioner med staden kring placering av högdelen inom projektet. Parallellt har vi beslutat om att testa idéer i mindre skala, planer som sätts i verket under 2022.

– Att testa och provtrycka våra idéer kommer ge oss insikter inför nästa steg.

Petra Sörling, vd Rosengård fastigheter



Culture Casbah utgår från stadens övergripande mål för området – att skapa fler jobb och bostäder kring Station Rosengård. Men det handlar också om hela det vardagliga livet för Rosengårdsborna. Att förstärka närhet och nätverk i området, satsa på ett förbättrat och hållbart vardagsliv, ta tillvara på och utveckla befintligt kultur-, närings- och föreningsliv och att värna barnrättsperspektivet. Station Rosengårds betydelse för Rosengård går inte att överskatta i detta arbete med utveckling av vårt område.

Culture Casbah är livet mellan stationen i väster och centrum i öster. En inkluderande och grön plats att bo på, jobba på och en stadsdel för andra att besöka. Rosengård fastigheter driver stadsutvecklingsprojektet i samarbete med privata, offentliga och ideella verksamheter med målet att Rosengård ska vara en trygg och eftertraktad del av centrala Malmö. För gestaltningen står lokala arkitektfirman Kjellander & Sjöberg.

Testbädd ett första steg

I avvaktan på beslut kring placeringen av högdelen av projektet satte vi parallellt igång arbetet kring att skapa en testbädd

på en plats som idag kan upplevas otrygg: Bennets väg 13, idag en butikslokal. Vi har fått rivningslov för denna butiksbbyggnad, vilket ger möjlighet att tillfälligt fram till nybyggnation aktivera platsen på ett hållbart sätt med till exempel idrott, mat och kultur. Vi kommer också att uppgradera befintliga, närliggande platser som amfiteatern.

Redan nu har vi träffat företrädare för kultur och idrott som är mycket intresserade av att aktivera platsen. På detta vis får området och våra boende förståelsen och känslan för att något händer redan under sommar/höst 2022.

– Vi kan inte vänta. Att testa och provtrycka våra idéer på koncentrerad yta kommer ge oss insikter inför nästa steg och den framtida processen, säger Petra Sörling, vd på Rosengård fastigheter.



2009
MKB funderar på hur Rosengård kan förnyas och påbörjar ett idéunderlag

2013
Culture Casbah vinner "Best Futura Project" vid MIPIM-mässan i Cannes. För gestaltning står danska arkitektfirman Lundgaard & Tranberg Arkitekter A/S.

2017
Rosengård Fastighets AB bildas för att realisera projektet. MKB är en av delägarna. De övriga är Balder, Victoriahem och Heimstaden.

2018
Rosengård fastigheter fokuserar på att lära känna hyresgästerna och fastigheterna samt förstå vilka behov som finns.

2019
Stadsbyggnadsnämnden i Malmö tar beslut om planuppdrag för Culture Casbah, det innebär att kommunen avsätter resurser för att ta fram en detaljplan.

2020
I samband med att vi går in i detaljplanearbete inleds nytt samarbete med svenska arkitektfirman Kjellander & Sjöberg.

2021
Detaljplanearbetet pågår, men vilas efter diskussioner kring placering av högdelen inom projektet. Vi skapar förutsättningar för provtryck av idéer. Rivningslov av fastigheten vid Bennets väg 13.

2022-2023
Vilande detaljplanearbete aktiveras och kompletteras med ytterligare plan kring högdelen vid stationsområdet. Bennets väg 13 fungerar som testbädd för projektet.

Vi bryr oss

Att känna tillit. Att ha kunskap om rättigheter och skyldigheter. Att ha en egen röst i sitt eget kvarter – det är på den vägen vi skapar ett Rosengård som alla i Malmö kan vara stolta över.

– Om människor känner sig trygga och upplever att de ingår i ett sammanhang får vi en bättre social utveckling i området.

Sofia Wittmann, bosocial samordnare Rosengård fastigheter

Vi vill att våra hyresgäster ska trivas, bo kvar och känna stolthet över Rosengård. Och vi är övertygade om att förutsättningen för detta bygger på ett innerligt och uppriktigt arbete med bosociala frågor. Sofia Wittmann är Rosengård fastigheters nya bosociala samordnare och fokus under hösten har legat på att sätta en långsiktig strategi. Delar av denna är att utveckla hubben, undersöka vilka samarbetspartners vi ska jobba med och att fortsätta arbetet med lokal organisering. Arbetet gör vi inifrån och ut där ett av delmålen varit att alla medarbetare ska bli medvetna om hur var och en kan bidra utifrån sin egen yrkesroll.

– Rosengårdsborna ska känna sig stolta över att de har oss som hyresvärd och att vi tar stort socialt ansvar. De ska veta att vi arbetar aktivt för att verka för trygghet och att vi bidrar till positiv utveckling för området, säger Sofia Wittmann.

Bosocial hubb

Hubben är hjärtat och en välkomnande, aktiv träffpunkt mitt i bostadsområdet. Och trots pandemin har vi kunnat bjuda in ett stort antal aktörer och föreningar till olika aktiviteter – både sociala och lärande.

Med start i hubben har cykelskolan varit igång under året och Rädda Barnen fortsätter med att sträcka ut sin hand till elever som vill ha hjälp med sina läxor. Även samarbetet med FramtidNu är i gång

och under nästa år blir det i hubben som äldre elever rycker in med studiehjälp och mentorskap för mellanstadieelever som är motiverade. Ett annat aktivt samarbete är läxhjälpen för årskurs 9 på Värner Rydén-skolan tillsammans med Drivkraft Malmö. För de elever som deltar aktivt lovar vi sommarjobb hos oss under kommande år.

Under 2022 växlar vi upp. Nya samarbeten som inlets under hösten kommer att ta plats och vi planerar för aktiviteter som föräldraskapsforum, kvinnoföreningar och gårdsmöten där vi pratar med våra hyresgäster om hur vi kan skapa trygghet och trivsel.

– Genom fungerande samarbeten visar vi att det händer saker och att det finns människor som bryr sig. Om människor känner sig trygga och upplever att de ingår i ett sammanhang får vi en bättre social utveckling i området, säger Sofia Wittmann.

Rådgivning och vägledning

Rosengård fastigheter är Guldpartner till NyföretagarCentrum Öresund sedan tre år tillbaka. Genom NyföretagarCentrum Öresund har ett stort antal entreprenörer fått vägledning och individuell rådgivning under året med bland annat affärsplaner, budgetarbete och skattefrågor. Initiativet har bland annat resulterat i fyra aktuella företagsetableringar. Inledningsvis under året var rådgivningen digital men från

september har NyföretagarCentrum Öresund varit aktiva på plats. Anne Marbrandt, vd, NyföretagarCentrum Öresund:

– Efterfrågan har varit mycket stor under 2021 som varit ett rekordår för nyföretagandet. Vi hjälper till med att komma rätt från början och att skapa livskraftiga företag. Det kan alltid finnas en risk att man inte jobbat igenom budgeten ordentligt, eller har allt klart för sig.

Den som är intresserad har tillgång till ett obegränsat antal rådgivningstillfällen, under tre års tid. NyföretagarCentrum Öresund erbjuder också mentorprogram där entreprenörer får träffa en mentor under ett års tid, en gång i månaden. Allt är kostnadsfritt. Och statistiken visar att satsningen har varit framgångsrik. 84 procent av företagen är fortfarande verk-samma efter tredje året och under 2021 var det elva nya hyresgäster som besökte NyföretagarCentrum Öresund för rådgivning.

– Generellt sett har det varit en fantastisk blandning av olika typer av idéer och företag. Det är många som startar nu, det ligger i tiden med gig-ekonomi, man vill förverkliga sig själv och få en ökad flexibilitet, tror Anne Marbrandt.

Inspiration och nätverk

NyföretagarCentrum Öresund erbjuder inte enbart rådgivning. I november hade man också en frukostträff med Almi och bjöd in personer med utländsk bakgrund som vill starta eget företag. Föreläsare var unga och framgångsrika Malmöföretagare med rötter i USA och Eritrea som inspirerade med sina erfarenheter inom bland annat e-handel och glasstillverkning. I samarbete med Malmö Tillsammans har NyföretagarCentrum Öresund även haft tre pop up-aktiviteter i samband med våra boendetränar.

– Efterfrågan har varit mycket stor under 2021 som varit ett rekordår för nyföretagandet.

Anne Marbrandt, vd NyföretagarCentrum Öresund

Bosocial
hubb

Rådgivning och
vägledning

Inspiration och
nätverk





Sammanhang skapar tillit

Under 2021 har vi utvärderat våra olika samarbeten. Vissa har vi vidareutvecklat, till exempel den lyckade satsningen med basketklubben Malbas, där tjejerna nu spelar matcher. Vi har också sått nya frön och inlett nya partnerrelationer. Detta innebär att vi har många spännande och potentiella samverkansprojekt framför oss under 2022.

Lokal organisering

I ett välfungerande lokalsamhälle finns en tilltro till sig själv och sina grannar – men också till myndigheter. Därför är trygghet grunden för en bättre social utveckling i området och måste byggas långsiktigt.

Genom fungerande samarbeten och aktiviteter visar vi att människor och verksamheter bryr sig. Vi bjuder därför in till nya välkomnande traditioner för Rosengårdsborna, som också ska locka vänner och besökare från hela Malmö.

Ett exempel på detta var vår julmarknad God jul på Rosengård som blev ett lyckat evenemang och startskottet på en ny tradition. Att tillhöra ett sammanhang är viktigt för lokal organisering.

Ett annat exempel är nystartade Rotary Rosengård. Dialogen inleddes med Ulf Bingsgård, rotarian och fd kommunalråd i Trelleborg samt med Christina Merker-Siesjö på Yalla Trappan, sommaren 2020. Den första fysiska lunchen hade vi under hösten 2020 och när restriktionerna slog till fortsatte vi med digitala lunchmöten varannan fredag under 2021. Deltagande här var också bland annat Brf Ida och NyföretagarCentrum Öresund.

Nya och fördjupade samarbeten

Ett samarbete med Brf Ida inleddes under sommaren 2021 med gemensamma aktiviteter och utflykter för barnen, för att knyta samman olika områden på Rosengård. Detta lyckade initiativ väckte lusten att göra fler saker tillsammans och i december kunde vi bjuda in till en stämningsfull och välbesökt julmarknad. Samhörighet handlar mycket om att bygga broar. Därför fick julmarknaden sträcka ut sig över bron som går över Amiralsgatan, en gata som ofta upplevs som en fysisk barriär för boende på Rosengård.



Ett annat samarbete har varit med Malmö Konsthall som bjöd in till konstvandring där Plattform KcSyd berättade om originalkonstverk i Törnrosen. Många av våra konstverk uppfördes i samband med att husen byggdes men nya har kommit till under 2000-talet. Under 2022 fortsätter vi med att undersöka vår konstskatt och ser fram emot nya konstupplevelser.

Dessutom har vi haft ett fortsatt samarbete med Vattenverken och Malmö Museer. I höst ledde det till en härlig bussutflykt till Arrie strövområde och våra hyresgäster fick möjlighet att uppleva naturen, få tips om friluftsliv och prova på en mängd aktiviteter.

Genom att aktivt jobba för att få ner antalet entreprenörer får vi bättre kontroll och våra hyresgäster kan känna sig tryggare genom igenkänning av människor de möter och en kontinuerlig, positiv närvaro.

I en dialog med ABF förstod vi att det fanns ett behov hos våra hyresgäster att ventileras vardagliga funderingar och utmaningar. Genom samarbete med ABF, med start under 2022, bjuder vi därför in till informella samtal om föräldraskap i en trygg och öppen miljö där deltagarna ska känna tillit och våga ställa frågor.

Nu spelar Malbas-tjejerna match

Rosengård fastigheter, Malbas och föräldrarna är på samma planhalva. Med tålamod och vinnarmentalitet i träningsbagarna tog tjejlaget under 2021 ett nytt steg framåt och är nu redo för turneringar.

Sedan januari 2019 samarbetar Rosengård fastigheter med basketklubben Malbas. Bådas vår vilja är att fler ungdomar ska få möjlighet till en aktiv fritid. Det handlar också om integration. Basket är en av Sveriges mest jämlika sporter och har drivit många framgångsrika integrationsprojekt, särskilt när det gäller tjejer.

Intresset har varit stort och mycket har hänt. Sedan 2020 finns det ett renodlat tjejlag på Rosengård som tränas på initiativ av Karin Karlsson. Ett tjugotal unga tjejer träffas regelbundet varje vecka, vilket förutom träningen öppnar dörrar till det svenska föreningslivet. Många har utvecklats enormt och vissa talanger har till och med slussats vidare. Hösten 2021 var det dags för nästa steg – tjejerna är iväg och spelar matcher.

– Vi har kommit långt under 2021. Det där klivet vi ville ta – det har vi tagit och vi har gjort det på riktigt. Vi har ett lag. Vi spelar matcher och turneringar. Tränarna har fått en bra relation med tjejerna. Och vi har ett föräldraengagemang, säger Katarina Olsson, klubbchef, Malbas.

En milstolpe under 2021 var att Malbas hade sitt första föräldramöte, och det

med stor uppslutning. Katarina Olsson menar att det är roligt att se hur klubben delar samma intresse och drivkrafter som föräldrarna. Ett helt gäng engagerade mammor hjälper till idag med att skjutsa till matcher och hålla ordning och reda. Men utan Somaliska Freds, en av Rosengård fastigheters hyresgäster, hade det varit svårt att få till logistiken:

– Somaliska Freds köpte in en minibus just för detta ändamål. När vi knyter ihop detta trepartssamarbete ser vi att detta är vägen framåt, säger Katarina Olsson.

Att det blir fler lag på Rosengård ser hon inte som en omöjlighet:

– Flaskhalsen är att hitta en ny Karin som kan starta ett nytt lag och en ny coachstab. Har vi bara det så kommer spelarna! avslutar Katarina Olsson.

– Man får inte bli arg om man förlorar. Man måste vara en bra vinnare och en bra förlorare.

Nuha Yasin, spelare i Malbas



Muna Mohamed Abdiwahab,
10 år

Varför började du spela basket i Malbas?
Jag hade intresse för basket och de undrade om jag ville vara med.

Vad är roligast?
När vi spelar match. Det är roligt att möta olika människor och jag längtar alltid till nästa träning. Jag har fått nya kompisar också. Men det kan vara svårt att inte röra varandra, då kan det bli foul.

Hur känns det att spela match?
Det är inte roligt att förlora men roligt att spela match. Det känns bra att vinna.

Vad är du duktigast på?
Att springa snabbt, jag har jättebra kondis!

Karin Karlsson är tränare för Malbas tjejlag på Rosengård. I sin ungdom spelade hon basket i elitserien och var engagerad i sporten. Men så tröttnade hon på idrotten och villkoren för kvinnor.



– Jag klev ut ur basketsalen och klev inte in igen förrän dottern började spela. Och jag älskade det. Förra året började hon på basketgymnasium och flyttade, men jag visste att jag ville fortsätta som tränare. Jag kontaktade Malbas klubbchef Katarina Olsson och sa att jag ville träna tjejer på Rosengård. Jag vill att det ska finnas basket där för tjejernas skull, men jag var också nyfiken på att lära mig mer om Rosengård, om livet och vardagen. Om vi är fler som bygger broar blir det inte vi och dom – utan vi.

Men för Karin Karlsson handlar det först och främst inte om välgörenhet utan om ett genuint intresse för basket med målet att laget ska bli riktigt bra. Och det finns stor potential. Med pepp, pipa och disciplin har hon samlat ihop ett gäng som älskar basketen lika mycket som hon.

– Vill man inte ta träningen på allvar kan man strunta i det. Men inte här. Man måste ha skor och träningskläder, man kommer till matchen, man är med alla dagar på ett träningsläger. När vi anstränger oss gör det ont ... Vi tränar på en helhet!

Karin Karlsson menar att intresset är stort och att de skulle kunna ha fem lag på Rosengård – men det behövs fler tränare.

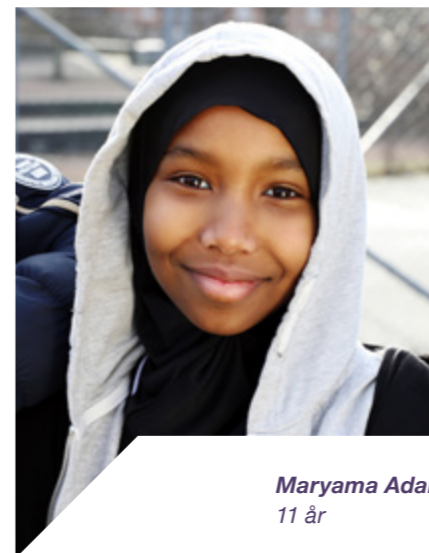
– De är väldigt roliga att träna, de vill mycket. Och när vi är ute på matcher får vi höra från domarna att de tycker det är roligt. Det finns mycket vilja! När jag åker hem efter träningen känner jag ofta en stor livsglädje. Jag är nyfiken och vill se hur bra vi kan bli, tänk om vi kan bli ett lag som är riktigt bra – det skulle vara roligt!

Varför började du spela basket i Malbas?

Jag gick i Somaliska föreningens basketlag. Men träningen var inte som riktig träning, jag lärde mig inget. Sedan fick jag en ledare som var på Malbas. Vi träffade coacher, och så lärde jag mig att spela basket. Det är roligt!

Vad är roligast?

Att vi kör stafett med boll och övar på bollkontroll. Vi kör olika uppvärmningar och roliga övningar. Det är roligt att göra mål när vi springer, men det kan vara svårt med att sätta vänster lay-up. Och så är det roligt att dribbla och passa.



Maryama Adan,
11 år

Hur känns det att spela match?

Det är bra när man vinner, men förlorar man är det ingen fara. Man kan göra misstag.

Vad är du duktigast på?

Att vinna! Man får inte bli arg om man förlorar. Man måste vara en bra vinnare och en bra förlorare.

Nuha Yasin,
12 år

Varför började du spela basket i Malbas?

Jag hade spelat i skolan och tyckte det var roligt.

Vad är roligast?

Att vara med mina vänner samtidigt som jag lär mig att spela basket, fast det är svårt med vänster lay-up. Jag längtar alltid tills nästa träning.

Hur känns det att spela match?

Det är roligt och utmanande, kul att möta andra lag. Man kämpar extra mycket. Om man förlorar lär man sig, för om man bara vinner lär man sig inte.

Vad är du duktigast på?
Att göra mål!





Pepp och engagemang

Välfärdssjukdomar är ett växande problem, både i det globala perspektivet och för den enskilda. Under 2021 gjorde vi därför en tydligare friskvårdssatsning för att boosta oss alla att hålla oss friska och engagerade.

Det är viktigt för oss att våra medarbetare mår bra och har en god hälsa. Vi har under året, präglad av pandemin, haft fokus på detta genom lärande. Vi menar att friska medarbetare gynnar samhället, verksamheten och den enskilda. Vi vill också vara en attraktiv arbetsgivare. I grunden har vi en företagskultur där fysisk aktivitet och friskvård har en självklar plats.

För att ta pulsen på oss själva skickade vi under hösten 2021 ut vår första Puls-mätning – en anonym medarbetarundersökning – för att undersöka hur vi trivs och mår. Med 100 procents svarsfrekvens fick vi ett gott underlag att luta oss mot. Resultatet var generellt mycket positivt och vi kan konstatera att de allra flesta trivs både med arbetsuppgifter, kollegor och sin närmsta chef.

Vi jobbar nu vidare med svaren inom respektive arbetsgrupp och följer upp med en ny undersökning under 2022.

Lärande luncher

Konceptet Lärande luncher är inte något som är nytt för medarbetarna på Rosengård fastigheter. Föreläsare har bjudits in för att berätta om intressanta och angelägna ämnen för verksamheten – och medarbetarna. Till exempel har vi haft Kvinnojouren, grundskoleförvaltningen och Polisen på besök som har gett luncherna både tuggmotstånd och innehåll.

Under 2021 har denna satsning fortsatt, men under hösten tog vi ett nytt grepp på temat friskvård. Vid tre olika tillfällen har vi haft föreläsare inom ämnena Träning, Kost och hälsa samt Sömn, återhämtning och mental hälsa. Alla föreläsningar har varit frivilliga och uppslutningen har varit total. På ett enkelt sätt – utan pekpinnar – har vi fått veta mer om vikten av att röra på sig, hur vi påverkas av vad vi äter och hur viktigt det är med sömn och återhämtning.

– Föreläsningarna var enkla, men motiverande. De var upplagda så att vem som helst kan ta kunskapen till sig, till och med lära vidare till sina barn, säger Israa el-Kazemi, biträdande förvaltare.

Individuell coaching

Utvecklingen av Lärande luncher var ett första steg i friskvårdssatsningen 2021. Utifrån detta tog vi nästa steg – Individuell coaching.

Medarbetarna har fått välja ett ämne utifrån de tre föreläsningarna Träning, Kost och hälsa samt Sömn, återhämtning och mental hälsa som de vill fördjupa sig i. Till sin hjälp får alla medarbetare tre samtalstillfällen med individuell coaching av respektive föreläsare. Insatsen fortsätter att löpa under 2022.

Alltid öppen dörr för praktikanter och sommarjobbare

Trots pandemin fortsatte Rosengård fastigheter att välkomna studenter för praktik och ge unga elever möjlighet till sommarjobb. Med ansvar har vi hittat lösningar.

Många sa att det inte skulle gå – men det gjorde det. Under 2021 har Rosengård fastigheter fortsatt att välkomna praktikanter och sommarjobbare i samarbete med Newton Fastighetsförvaltare, Yrkesakademien, Arbetsförmedlingen och Malmö Universitet. Nio praktikanter och tretton sommarjobbare har fått inhämta kunskap och vara en del av branschen och bolaget. Vi har också haft två studentmedarbetare som studerar fastighetsföretagande på Malmö Universitet.

Vi är övertygade om att vi som arbetsgivare måste öppna upp för studenter för att bidra till branschen med erfarenhet och kunskap. Men det finns också en ömsesidighet. Vi i vår tur behöver hålla oss ajour med studentvärlden och vilka utbildningar som finns på marknaden då dessa är grunden för rekrytering. Att vara en aktiv spelare är helt enkelt bra för oss som bolag.

– Vi har alltid en generös syn på praktikanter och har fortsatt haft det under pandemin. Det är ett strategiskt beslut och en självklar inställning hos alla våra medarbetare, säger Lena Skansjö, HR-ansvarig.

Praktikplatser

Som fastighetsägare och ny i branschen var vi i början okända för skolor och utbildningar. Idag har vi en självklar plats på kartan och de som tidigare haft kontakt med oss återkommer med förfrågningar om praktikplatser för till exempel fastighetsskötare, fastighetsförvaltare och studentmedarbetare. Vi erbjuder också arbeten i samarbete med Arbetsförmedlingen för människor som står utanför arbetsmarknaden. Praktikperioderna kan vara olika långa.

Sommarjobb

Rosengård fastigheter välkomnar också ungdomar till sommarjobb, och vi gör det tillsammans med skolan. Vi samarbetar med Värner Rydénsskolan samt erbjuder jobb till de barn som bor i våra bostäder. Under 2021 hade vi 13 sommarjobbare, varav 9 var boende i vårt område. I detta arbete är det viktigt för oss att ge en rättvis bild av arbetslivet, med både rättigheter och skyldigheter. Alla måste ansöka med cv och ett personligt brev samt genomgå en arbetsintervju – en värdefull erfarenhet

inför nästa jobbsökning. Och inte minst är det viktigt att sommarjobbarna får lönen på eget konto.

– Vi har alltid en generös syn på praktikanter och har fortsatt haft det under pandemin.

Lena Skansjö, HR-ansvarig
Rosengård fastigheter

mig jättemycket på mina fyra veckor. Man träffar hyresgäster vid serviceanmälan, ringer entreprenörer, fixar och lär sig knep. Det är viktigt att lyssna på hyresgästerna, många sitter ensamma och vill bjuda på kaffe. Man knyter ett band på det sättet och det händer nya saker hela tiden.

Annelie har fortfarande en tid kvar på utbildningen. Vad hoppas du på och hur ser du på framtiden?

– Jag vill gärna prova olika praktikplatser, det är bra med fler kontakter. Sedan hoppas jag få jobb som fastighetsskötare för att hjälpa andra. Jag tror att det är bra att jag är kvinna, vi behövs och kanske kan jag inspirera andra! avslutar Annelie.

I sin roll som busschaufför hade Annelie Sandberg tid för att fundera på vad hon ville bli när hon blev stor. Och en dag visste hon – fastighetsskötare. Hon har aldrig varit rädd för att göra förändringar och att omskola sig vid 55 års ålder var inga konstigheter.

– Jag har bytt jobb under hela mitt liv och var trött på busslivet. Jag blir uttråkad av att göra samma saker, jag vill lära mig nytt, prova på och se om jag kan! Och jag vill ha ett jobb som jag känner mig trygg med, säger Annelie.

Genom en väninna fick Annelie höra att det fanns en fastighetsskötareutbildning på yrkeshögskolan i Arlöv. Hon gjorde ett studiebesök och kom in. Ganska ensam som kvinna går hon nu utbildningen och har gjort praktik på Rosengård fastigheter.

– Det var helt fantastiskt. Rosengård är nostalgi, det är där jag är uppväxt och det är mitt ställe med underbara människor. Tillsammans med Bahaa fick jag följa med på hans rundor och jag lärde

Namn: Mustafa Amani, 24 år

Utbildning: Fastighetsföretagande på Malmö Universitet

Gjorde: Praktik under sex månader som kundtjänstmedarbetare

Gör idag: Förhandlingshandläggare och administratör på Hyresgästföreningen

Det var på en resa i Kanada som intresset för fastighetsbranschen väcktes för Mustafa Amani.

Hans faster hade köpt ett nytt hus och Mustafa fick insikten att om hon kunde behålla det gamla huset kunde hon hyra ut det och tjäna pengar.

– Jag gick i nian och hade alltid varit intresserad av ekonomi och när jag kom tillbaka blev intresset för fastigheter större och större. Efter gymnasiet fick jag veta att det fanns ett program på Malmö Universitet som var inriktat just på fastighetsföretagande. I dag har jag en kandidatexamen därifrån, säger Mustafa.

Pandemin blev en tröskel och det var svårt att söka jobb, men trots det fick Mustafa en praktikplats på Rosengård fastigheter under sex månader.

– De hade behov av en medarbetare i kundtjänsten och jag jobbade där med att hjälpa hyresgäster med varierande frågor. Jag har alltid trott att det är enkelt att kommunicera men ibland var det svårt. Saker behövde fixas och gärna så fort som möjligt. Men man växer som människa genom att lära känna



människor och hur de fungerar. Mina arbetskollegor var jättebra, det var en fin atmosfär och jag fick mycket erfarenhet.

Idag arbetar Mustafa på Hyresgästföreningen. Så vad driver dig och hur ser du på framtiden?

– Jag kom till Sverige 2006 och har fått jättemycket här. På något sätt vill jag ge tillbaka till samhället, särskilt hjälpa ungdomar och alla de som har behov.

Känslan att hjälpa människor ger mig glädje och i framtiden vill jag kunna ha en position där jag kan göra skillnad. Ett boende ska vara mycket mer än tak, det ska vara ett hem där man trivs, är glad och stolt över sitt område. Den tanken växte hos Rosengård fastigheter och jag vet vilka brister som finns på bostadsmarknaden. Detta driver och motiverar mig, avslutar Mustafa.



Namn: Annelie Sandberg, 55 år
Utbildning: Fastighetsskötareutbildning
Gjorde: Praktik under 4 veckor som fastighetsskötare
Gör idag: Fastighetsskötareutbildning



Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Rosengård Fastighets AB, org.nr 559085-4708, avger härmed redovisning för koncernen och moderbolaget för räkenskapsår 2021.

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

Information om verksamheten och väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Väsentliga händelser

Koncernen och moderbolaget

På initiativ av Malmö Stad har ägarna under året träffat en överenskommelse om ny placering av högdelen av projektet Culture Casbah. Överenskommelsen medför att tidigare aktiverade investeringar i det numera nedlagda projektet vid Zlatan Court

kostnadsförs genom nedskrivning. Överenskommelsen om ny placering av högdelen innefattar en överenskommelse mellan ägarna om att MKB skall genom ett aktieägartillskott täcka den nedskrivning som är en följd av den ändrade placeringen. Aktieägartillskottet kommer att tillföras moderbolaget i början av 2022.

Spridningen av coronaviruset har inte påverkat utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat.

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 133 172 kvm (133 149) varav 123 293 kvm (122 261) avser bostäder. Det redovisade värdet för fastigheterna uppgick till 2 086 090 Tkr (1 638 744).

Flerårsjämförelse – Koncernen

		2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	Tkr	150 192	146 951	142 192	139 902
Resultat efter finansiella poster	Tkr	417 458	186 181	220 191	124 364
Balansomslutning	Tkr	2 120 373	1 687 991	1 474 694	1 261 146
Antal anställda, medeltal		27	25	22	16
Antal anställda vid årets slut		25	24	24	22
Soliditet	%	52,4	46,2	42,9	36,4
Avkastning på totalt kapital	%	21,9	11,8	16,1	11,1
Avkastning på eget kapital	%	34,9	20,8	31,9	24,4

Flerårsjämförelse – Moderbolaget

		2021	2020	2019	2018
Resultat efter finansiella poster	Tkr	-12 439	-11 828	-10 710	-9 984
Balansomslutning	Tkr	463 888	464 331	723 408	726 939
Antal anställda, medeltal		27	25	22	16
Antal anställda vid årets slut		25	24	24	22

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Hyresvärdet i koncernens fastighetsbestånd bedöms till 154 210 Tkr (149 675). Under året har totalt 62 427 Tkr (47 343) investerats i fastigheter varav 69 081 Tkr (43 722) avser investeringar i befintligt fastighetsbestånd och -6 654 Tkr (3 621) avser investeringar samt kostnadsförda förgäveskostnader i Culture Casbah. Fastigheternas redovisade värde inkluderar orealiserade värdeförändringar om 384 919 Tkr (148 279), vilka uppkommer pga skillnader mellan fastigheternas bokförda värde och fastigheternas marknadsvärde.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Miljöfrågor

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

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

Möjligheter och risker

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

Hyror och kunder

Koncernens intäkter påverkas av fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheten att ta ut marknadsmässiga hyror samt kundernas betalningsförmåga. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den regionala konjunkturutvecklingen. Risken för stora svängningar i vakanser och bortfall av hyresintäkter ökar ju fler enskilt stora kunder som finns i fastighetsbeståndet. För att begränsa risken för minskade hyresintäkter och försämrad uthyrningsgrad eftersträvar koncernen att skapa långsiktiga relationer med bolagens befintliga kunder. Vid årsskiftet hade koncernen en ekonomisk uthyrningsgrad på 98 procent (97). En förändring på +/- 1 procent på årliga hyresintäkterna skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 513 Tkr. En förändring på +/- 1 procent av den ekonomiska uthyrningsgraden skulle påverka resultatet före skatt med +/- 1 542 Tkr.

Skuldförvaltning och riskhantering

Koncernens största finansiella risk är avsaknad av finansiering. För att begränsa refinansieringsrisken arbetar koncernen kontinuerligt med att omförhandla lån och att diversifiera förfallostrukturen av lånen. Det arbetet säkerställer samtidigt att en konkurrenskraftig långsiktig finansiering vidmakthålls. Koncernens genomsnittliga kreditbindning uppgick till 1,4 år (2,3).

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

förändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 7 785 Tkr (7 607). Av koncernens totala lånestock vid årsskiftet har 100 procent (100) ränteförfall inom 12 månader. För mer information se not 17, Finansiella risker och finanspolicies.

Fastighetskostnader

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

Värdeförändringar förvaltningsfastigheter

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

Koncernen följer löpande upp de affärer som genomförts på marknaden för att underbygga och säkerställa värderingarna. Dessutom diskuterar koncernen löpande med externa aktörer såväl köp som försäljning av fastigheter samt låter regelbundet delar av fastighetsbeståndet värderas av extern part, vilket ger ytterligare vägledning. Se även not 6, Förvaltningsfastigheter. Marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna skulle förändras med +/- 208 000 Tkr vid en förändring av hyresintäkterna om +/- 5 procent. Om avkastningskravet förändras med 0,25 procentenheter påverkas marknadsvärdet med 155 000 Tkr. Vid en värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med +/- 5 procent skulle resultat före skatt påverkas med +/- 104 305 Tkr. Soliditeten, inklusive ägarlån, skulle vid positiv värdeförändring av förvaltningsfastigheterna med 5 procent uppgå till 53,6 procent och vid motsvarande negativ värdeförändring uppgå till 51,0 procent.

Känslighetsanalys

Faktor	Förändring	Resultat-effekt före skatt, Tkr
Hyresintäkter	+/- 1 %	+/- 1 513
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1 %	+/- 1 542
Räntenivå för räntebärande skulder	+ 1 procentenhet	-7 785
Fastighetskostnader	+/- 1 %	+/- 749
Värdeförändringar fastigheter	+/- 5 %	+/- 104 305

Likviditet

Koncernens likvida medel uppgick vid årsskiftet till 29 205 Tkr (44 292).

Skatt

Koncernen redovisar en aktuell skattekostnad om 0 Tkr (1 037) och en uppskjuten skattekostnad om 87 250 Tkr (38 366). Uppskjuten skatt uppstår framförallt på grund av temporära skillnader mellan redovisade värden och skattemässiga värden avseende förvaltningsfastigheterna.

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

Kassaflöde och finansiell ställning

Koncernens tillgångar den 31 december uppgick till 2 120 373 Tkr (1 687 991). Dessa har finansierats dels med eget kapital om 1 110 201 Tkr (779 993), dels med skulder om 1 010 172 Tkr (907 998) varav 767 818 Tkr (750 262) är räntebärande. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital uppgick till 32 539 Tkr (37 902).

Ägarförhållanden

Bolaget ägdes per 31 december 2021 av Balder Storstad AB, org nr 556676-4378, Heimstaden Bostad Invest AB, org nr 559190-1607, MKB Fastighets AB, org nr 556049-1432, samt Victoriahem Holding Rosengård AB, org nr 556909-4484. De fyra bolagen ägde 25 procent vardera av röster och kapital.

Egna aktier

Bolaget äger inga egna aktier.

Årets resultat i koncernen

Årets förvaltningsresultat i koncernen, dvs resultat exklusive värdeförändringar och skatt uppgick till 32 539 Tkr (37 902), vilket motsvarar 325 kr (379) per aktie.

Årets resultat efter skatt uppgick till 330 208 Tkr (146 778), motsvarande 3 302 kr (1 468) per aktie. Resultatet har påverkats av orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter med 384 919 Tkr (148 279). Koncernens hyresintäkter uppgick under året till 149 024 Tkr (144 148). Finansnettot uppgick till -9 988 Tkr (-10 756).

Förslag till vinstdisposition i moderbolaget

	Kr
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	284 891 333
Årets resultat	-11 055 517
	273 835 816
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
I ny räkning överförs	273 835 816
	273 835 816

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

Koncernens rapport över totalresultat

	not	2021	2020
Hyresintäkter		150 192	146 951
Fastighetskostnader	2, 3, 4, 5	-74 857	-75 297
Driftsöverskott		75 335	71 654
Värdeförändringar förvaltningsfastigheter, orealiserade	6	384 919	148 279
Förvaltnings- och administrationskostnader	4, 7, 23	-32 808	-22 996
Rörelseresultat		427 446	196 937
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	8	6	3
Finansiella kostnader	9	-9 994	-10 759
Finansnetto		-9 988	-10 756
Resultat före skatt		417 458	186 181
Aktuell skatt	10	-	-1 037
Uppskjuten skatt	10	-87 250	-38 366
Årets resultat		330 208	146 778
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		330 208	146 778
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		330 208	146 778
Årets totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		330 208	146 778
Förvaltningsresultat före skatt		32 539	37 902
Förvaltningsresultat före skatt per aktie, kr		325	379
Resultat efter skatt per aktie, kr		3 302	1 468

Koncernens rapport över finansiell ställning

Tillgångar	not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6, 19	2 086 090	1 638 744
Inventarier, verktyg och installationer	11	832	998
Summa anläggningstillgångar		2 086 922	1 639 742
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	12	1 406	282
Övriga kortfristiga fordringar		67	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	2 773	3 587
Likvida medel	14	29 205	44 292
Summa omsättningstillgångar		33 451	48 249
Summa tillgångar		2 120 373	1 687 991
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Aktiekapital	16	1 000	1 000
Övrigt tillskjutet kapital		290 000	290 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		819 201	488 993
Summa eget kapital		1 110 201	779 993
Totalt eget kapital		1 110 201	779 993
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	10	214 525	127 275
Långfristiga räntebärande skulder	17, 19	578 764	747 818
Summa långfristiga skulder		793 289	875 093
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	17, 19	189 054	2 444
Leverantörsskulder		5 923	7 434
Övriga skulder		1 101	2 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	20 805	20 825
Summa kortfristiga skulder		216 883	32 905
Summa eget kapital och skulder		2 120 373	1 687 991

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 000	290 000	342 215	633 215
Totalresultat för perioden	-	-	146 778	146 778
Summa totalresultat	1 000	290 000	488 993	779 993
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 000	290 000	488 993	779 993
Totalresultat för perioden	-	-	330 208	330 208
Summa totalresultat	0	0	330 208	330 208
Summa transaktioner med bolagets ägare	0	0	0	0
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 000	290 000	819 201	1 110 201

Koncernens rapport över kassaflöden

Tillgångar	not	2021	2020
Den löpande verksamheten	14		
Driftsöverskott		75 335	71 654
Förvaltnings- och administrationskostnader		-32 808	-22 996
Betalt finansnetto		-9 988	-10 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		32 539	37 902
Förändring rörelsefordringar		3	2 816
Förändring rörelseskulder		-2 632	-2 216
Kassaflöde från den löpande verksamheten		29 910	38 502
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter och projekt		-62 553	-47 713
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-62 553	-47 713
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		20 000	565 485
Amortering av skuld		-2 444	-536 153
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 556	29 332
Årets kassaflöde		-15 087	20 121
Likvida medel vid årets början		44 292	24 171
Likvida medel vid årets slut		29 205	44 292

Moderbolagets resultaträkning

	not	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		17 142	16 509
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4	-10 990	-12 589
Personalkostnader	7	-15 267	-12 876
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-277	-223
Summa rörelsens kostnader		-26 534	-25 688
Rörelseresultat		-9 392	-9 179
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-600	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	302	2 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 749	-5 529
Summa resultat från finansiella poster		-3 047	-2 649
Resultat efter finansiella poster		-12 439	-11 828
Bokslutsdispositioner	21	-649	9 083
Skatt på årets resultat	10	2 032	-
Årets förlust *		-11 056	-2 745

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

Moderbolagets balansräkning

Tillgångar	not	2021-12-31	2020-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	11	796	947
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	460 286	459 886
Uppskjutna skattefordringar		2 032	-
		462 318	459 886
Summa anläggningstillgångar		463 114	460 833
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		12	54
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	442	399
		454	453
Kassa och bank		320	3 045
Summa omsättningstillgångar		774	3 498
Summa tillgångar		463 888	464 331

Eget kapital och skulder	not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	15		
Aktiekapital	16	1 000	1 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		284 891	287 637
Årets förlust		-11 056	-2 745
		273 835	284 892
Summa eget kapital		274 835	285 892
Obeskattade reserver			
		72	72
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		185 955	173 421
Summa långfristiga skulder		185 955	173 421
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		472	2 172
Aktuella skatteskulder		17	266
Övriga skulder		1 164	1 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 373	1 414
Summa kortfristiga skulder		3 026	4 946
Summa eget kapital och skulder		463 888	464 331

Sammandrag avseende förändring i moderbolagets eget kapital

	Antal aktier	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	-	1 000	290 000	-89	-2 275	288 636
Disposition enligt beslut bolagsstämma	-	-	-	-2 275	2 275	-
Årets resultat	-	-	-	-	-2 745	-2 745
Utgående eget kapital 2020-12-31		1 000	290 000	-2 364	-2 745	285 891
Disposition enligt beslut bolagsstämma	-	-	-	-2 745	2 745	-
Årets resultat	-	-	-	-	-11 056	-11 056
Utgående eget kapital 2021-12-31		1 000	290 000	-5 109	-11 056	274 835

Kassaflödesanalys för moderbolaget

	not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat före finansiella poster		-9 391	-9 179
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, med mera	25	277	223
Erhållen ränta		302	2 880
Erlagd ränta		-2 749	-5 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-11 561	-11 605
Förändring rörelsefordringar		-2	401
Förändring rörelseskulder		-1 921	-133
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 484	-11 337
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-126	-371
Investeringar i dotterbolag		-1000	-500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 126	-871
Finansieringsverksamheten			
Förändring utlåning koncernbolag		12 534	433 479
Amortering av skuld		-	-429 620
Erhållet koncernbidrag		8 436	9 083
Lämnat koncernbidrag		-9 085	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 885	12 942
Årets kassaflöde		-2 725	734
Likvida medel vid årets början		3 045	2 311
Likvida medel vid årets slut		320	3 045

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Tillämpade redovisningsprinciper

Allmän information

De finansiella rapporterna för Rosengård Fastighets AB, per den 31 december 2021, har godkänts av styrelsen och kommer att föreläggas årsstämma 2022-05-03 för fastställande. Rosengård Fastighets AB (privat), org.nr 559085-4708, med säte i Malmö, utgör moderbolaget för en koncern med dotterbolag enligt not 22, Andelar i dotterföretag. Bolaget är registrerat i Sverige och adressen till bolagets huvudkontor i Malmö är Rosengård Fastighets AB, Box 8076, 200 41 Malmö. Besöksadressen är Kopparbergsgatan 2C. Rosengård Fastighets AB är ett fastighetsbolag som direkt eller indirekt ska äga, effektivt förvalta och aktivt utveckla fastigheter som har förutsättningar att generera ett stabilt växande kassaflöde och en god värdetillväxt.

Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Klassificering m.m

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

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

Konsolideringsprinciper

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

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

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

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

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

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

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

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

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

Hyresintäkter och serviceintäkter

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

Kostnader för operationella leasingkontrakt

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

Finansiella intäkter och kostnader

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

Ränteutäkter 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. Ränteutäkter respektive räntekostnader inkluderar periodiserade belopp av transaktionskostnader och eventuella rabatter, premier och andra skillnader mellan det ursprungligen redovisade värdet av fordran respektive skuld och det belopp som regleras vid förfall. Räntekomponenten i finansiella leasingbetalningar är redovisad i koncernens rapport över totalresultatet genom tillämpning av effektivräntemetoden.

Lånekostnader som är direkt hänförliga till konstruktion eller produktion av en tillgång och som tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning inkluderar 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 avvyttra 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). Ränteutäkter 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. Låmnade utdelningar redovisas som skuld efter det att bolagsstämman godkänt utdelningen. Leverantörskulder och andra rörelseskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominella belopp.

Nedskrivningsprövning för finansiella tillgångar

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Om koncernen påbörjar en ombyggnation av en befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltnings-

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

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

Nedskrivningar

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

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

Kassaflödesanalys

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Pensioner

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

Ersättningar vid uppsägning

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

Avsättningar

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

Skatter

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

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

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

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

Eventualförpliktelser

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

Nya och ändrade standarder som tillämpas för första gången 2021

Nya och ändrade standarder och tolkningar som har trätt i kraft 1 januari 2021 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens redovisning.

De redovisningsprinciper och beräkningsmetoder som tillämpas är oförändrade jämfört med årsredovisningen för 2020.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och tolkningar träder i kraft för räkenskapsår som börjar 1 januari 2022 och senare och har inte tillämpats vid upprättandet av denna finansiella rapport. Inga av de publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft bedöms få någon väsentlig påverkan på koncernen.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Skillnader mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterbolag

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

Intäkter

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

Anteciperade utdelningar

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

Finansiella garantier

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

Skatter

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

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Definitioner nyckeltal

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

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

Avkastning på eget kapital

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

Förvaltningsresultat

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar och övriga kostnader.

Belåningsgrad fastigheter

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

Förvaltningsresultat före skatt

Resultat före skatt med återläggning av värdeförändringar.

Not 2 Ersättning till revisorerna

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
PwC				
Revisionsuppdraget	171	234	171	234
Skatterådgivning	-	19	-	19
Övriga tjänster	-	38	-	38
Summa	171	291	171	291

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	
	2021	2020
Bostäder, parkering m.m. (inom ett år)	137 002	129 762
Kommersiella lokaler		
Inom ett år	7 714	8 117
1-5 år	11 131	11 419
> 5 år	39	39
Summa	155 886	149 337

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

Not 4 Rörelsens kostnader fördelade på funktioner och kostnadsslag

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetskostnader	74 857	75 297	-	-
Förvaltnings- och administrationskostnader	32 809	22 996	10 990	12 589
Summa	107 666	98 293	10 990	12 589

I förvaltnings- och administrationskostnader ingår 9 095 Tkr avseende tidigare aktiverade investeringar i det numera nedlagda projektet vid Zlatan Court vilka kostnadsförts under året.

Not 5 Specifikation av fastighetskostnader

	Koncernen	
	2021	2020
Driftskostnader	25 544	24 040
Mediakostnader	28 298	26 826
Underhåll	16 466	20 218
Fastighetsskatt	3 005	2 955
Övriga externa tjänster fastighetsknutet	1 544	1 258
Summa	74 857	75 297

Not 6 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	1 638 744	1 443 123
Investeringar i befintliga fastigheter	69 081	43 721
Pågående projekt	2 441	3 621
Under året kostnadsförd del av projekt*	-9 095	-
Värdetförändring, orealiserad	384 919	148 279
Utgående verkligt värde	2 086 090	1 638 744

* Tidigare aktiverade investeringar avseende nedlagt projekt

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens rapport över finansiell ställning till verkligt värde och värdetförändringarna 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 2021-12-31. Aktuella och/eller förväntade outnyttjade byggrätter är ej beaktade i värderingen, Culture Casbah är i bokslutet värderat till nedlagda kostnader. Fastigheterna ingår i ställda säkerheter avseende skulder till kreditinstitut, se not 19.

Marknadsbedömning av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet i antaganden och beräkningar. Osäkerheten avseende enskilda fastigheter bedöms i normalfallet ligga inom intervallet +/- 5-10 procent och ska ses som den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och beräkningar. I en mindre likvid marknad kan intervallet vara större. För koncernens del innebär ett osäkerhetsintervall om +/- 5 procent ett värdeintervall om +/- 104 Mkr, motsvarande 1 982-2 190 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	
	2021	2020	2021	2020
Medelantalet anställda				
Kvinnor	10	10	10	10
Män	17	15	17	15
Totalt	27	25	27	25
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	1 358	1 348	1 358	1 348
Löner och ersättningar till övriga anställda	9 757	8 657	9 757	8 657
Totalt	11 115	10 005	11 115	10 005
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 636	2 826	3 636	2 826
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	461	408	461	408
Pensionskostnader för övriga anställda	710	575	710	575
Totalt	15 922	13 814	15 922	13 814
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Styrelseledamöter på balansdagen:				
Män	4	4	4	4
Totalt	4	4	4	4
Verkställande direktören och andra ledande befattningshavare				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	1	1	1	1
Totalt	4	4	4	4

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

Not 8 Finansiella intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter	6	3	-	-
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	302	2 880
Summa	6	3	302	2 880

Not 9 Finansiella kostnader

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader	-9 605	-10 247	-4	-4 498
Räntekostnader, dotterbolag	-	-	-2 737	-913
Kursdifferenser	-	-18	-	-
Övriga finansiella kostnader	-389	-494	-8	-118
Summa	-9 994	-10 759	-2 749	-5 529

Not 10 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Aktuella skattekostnader (-)/skatteintäkter(+)				
Aktuell skatt	-	-1 037	-	-
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-89 282	-38 366	-	-
Uppskjuten skatt vid förändring av underskottsavdrag	2 032	-	2 032	-
Summa uppskjuten skatt	-87 250	-38 366	2 032	0
Totalt redovisad skatt	-87 250	-39 403	2 032	0

Koncernen	2021	2020
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	417 458	186 181
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 20,6% (21,4%)	-85 996	-39 843
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-1 250	-1 007
Schablonintäkt periodiseringsfond	-17	-16
Justering ändrad skattesats temporära skillnader 20,6 %	13	1 463
Redovisad effektiv skatt	-87 250	-39 403

Moderbolaget	2021	2020
Avstämning av effektiv skatt		
Resultat före skatt	-13 088	-2 745
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget 21,4%	2 696	587
Ej skattepliktiga intäkter/ej avdragsgilla kostnader	-664	-587
Redovisad effektiv skatt	2 032	0

Koncernen	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Uppskjuten skatteskuld 2021-12-31		
<i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:</i>		
Fastigheter	-212 454	-212 454
Övriga temporära skillnader	-2 071	-2 071
Summa	-214 525	-214 525
Uppskjuten skatteskuld 2020-12-31		
<i>Uppskjuten skatteskuld hänför sig till följande:</i>		
Fastigheter	-123 320	-123 320
Övriga temporära skillnader	-3 955	-3 955
Summa	-127 275	-127 275

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

Av ovanstående beräknas 0 Tkr regleras inom 12 månader.

Koncernen	Balans per 2020-01-01	Redovisat över resultat-räkningen	Förvärv och avyttring av bolag	Balans per 2020-12-31
Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag				
Fastigheter	-85 649	-37 672	0	-123 321
Övriga temporära skillnader	-3 260	-694	0	-3 954
Summa	-88 909	-38 366	0	-127 275

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

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	1 463	1 092	1 388	1 018
Inköp	126	371	126	371
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 589	1 463	1 514	1 389
Ingående avskrivningar	-465	-227	-442	-218
Årets avskrivningar	-292	-238	-277	-223
Utgående ackumulerade avskrivningar	-757	-465	-719	-441
Utgående restvärde enligt plan	832	998	795	948

Not 12 Kundfordringar

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

Koncernen	Ej förfallna ffordringar	Mer än 30 dagar förfallna	Mer än 60 dagar förfallna	Mer än 90 dagar förfallna	Summa
Fredag, december 31, 2021					
Kundfordringar	40	1 557	10	1 671	3 277
Förväntad förlustnivå	1 %	12 %	100 %	100 %	-
Redovisat värde brutto – kundfordringar (hyresfordringar)	40	1 366	0	0	1 406

Förändringar i reserven för förväntade kreditförluster hänförliga till hyresfordringar är som följer för räkenskapsåret 2021:

Koncernen	2021
Ingående balans per 1 januari 2021	1 431
Årets förändring av förlustreserven redovisad i resultaträkningen	291
Årets konstaterade hyresförluster	339
Återföring av ej utnyttjat belopp	-339
Per 31 december 2021	1 722

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna intäkter	144	262	-	-
Försäkringar	993	944	26	27
Serviceavtal	707	525	-	-
Övriga finansiella kostnader	267	593	-	-
Förutbetalda projektkostnader	245	831	-	-
Övriga poster	417	432	416	372
Summa	2 773	3 587	442	399

Not 14 Koncernens och moderbolagets rapport över kassaflöden

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>				
Kassa och bank	29 205	44 292	320	3 045
Summa enligt balansräkningen	29 205	44 292	320	3 045
Summa enligt kassaflödesanalysen	29 205	44 292	320	3 045
Erhållna och betalda räntor				
Erhållen ränta	6	3	302	2 880
Betald ränta	-9 994	-10 247	-2 749	5 412
Summa	-9 988	-10 244	-2 447	8 292

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten, Tkr	Belopp vid årets ingång	Kassa-flöde	Ej kassa-flöde	Belopp vid årets utgång
Koncernen				
Räntebärande skulder	750 262	17 556	-	767 818
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	750 262	17 556	0	767 818
Moderbolaget				
Räntebärande skulder	-	-	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	0	0	0	0

Not 15 Eget kapital

Aktiekapital

Per den 31 december 2021 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 2021.

Vinstdisposition

Styrelsen har föreslagit att till stämman förfogande vinstmedel om 273 835 816 kr överförs i ny räkning.

Not 16 Aktiekapitalets utveckling

Datum	Händelse	Förändring antal aktier	Totalt antal aktier	Totalt antal utestående aktier	Kvotvärde per aktie, kr	Totalt aktiekapital, kr
16 nov 2016	Starttidpunkt		5 000	5 000	10,00	50 000
27 sept 2017	Nyemission	95 000	100 000	100 000	10,00	1 000 000
31 dec 2021			100 000	100 000	10,00	1 000 000

Not 17 Finansiella risker och finanspolicyer

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

Finanspolicy

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

Kapitalrisk

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

För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen, kan koncernen förändra 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 2021 respektive 2020 var som följer:

	2021	2020
Räntebärande skulder till kreditinstitut	767 818	750 262
Marknadsvärde fastigheter	2 086 090	1 638 744
Belåningsgrad fastigheter, %	36,8	45,8

Refinansieringsrisk

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

Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja företagets betalningsåtaganden. Styrelsen kan oaktat långsiktigt mål besluta om tillfälligt ökad likviditet till exempel vid ökad beredskap för större affärer. Per bokslutsdagen uppgick koncernens likvida medel till 29 205 (44 292) Tkr.

Löptidsanalys finansiella skulder

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

	0-3 mån	4-12 mån	2-3 år	4-5 år	>6 år
Koncernen 2021-12-31					
Förfallostruktur lån	611	188 443	578 764	0	0
Räntekostnader lån	2 389	6 669	4 422	0	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Räntekostnader närstående	0	0	0	0	0
Övriga skulder	5 495	1 141	3 742	0	0
Leverantörsskulder	5 923	0	0	0	0
Summa	14 418	196 253	586 928	0	0
Moderbolaget 2021-12-31					
Förfallostruktur lån	0	0	0	0	0
Räntekostnader lån	0	0	0	0	0
Skulder till närstående	0	0	0	0	0
Räntekostnader närstående	0	0	0	0	0
Övriga skulder	1 405	1 141	8	0	0
Leverantörsskulder	472	0	0	0	0
Summa	1 877	1 141	8	0	0

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Koncernen 2021-12-31					
Kundfordringar	1 407	0	0	1 407	1 407
Övriga fordringar	67	0	0	67	67
Likvida medel	29 205	0	0	29 205	29 205
Summa fordringar	30 679	0	0	30 679	30 679
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	578 764	578 764	578 764
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	189 054	189 054	189 054
Övriga skulder	0	0	10 378	10 378	10 378
Leverantörsskulder	0	0	5 923	5 923	5 923
Summa	0	0	784 119	784 119	784 119
Koncernen 2020-12-31					
Kundfordringar	282	0	0	282	282
Övriga fordringar	88	0	0	88	88
Likvida medel	44 292	0	0	44 292	44 292
Summa fordringar	44 662	0	0	44 662	44 662
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	747 818	747 818	747 818
Kortfristiga räntebärande skulder	0	0	2 444	2 444	2 444
Övriga skulder	0	0	11 426	11 426	11 426
Leverantörsskulder	0	0	7 434	7 434	7 434
Summa	0	0	769 122	769 122	769 122

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

Ränterisk

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

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

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

Valutarisk

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

Prisrisk

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

Kreditrisk

Kundfordringar

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

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

	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Totalt redovisat värde	Totalt verkligt värde
Moderbolaget 2021-12-31				
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0	0
Övriga fordringar	12	0	12	12
Likvida medel	320	0	320	320
Summa fordringar	332	0	332	332
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	2 554	2 554	2 554
Leverantörsskulder	0	472	472	472
Summa	0	164 366	164 366	164 366
Moderbolaget 2020-12-31				
Fordringar hos koncernföretag	0	0	0	0
Övriga fordringar	54	0	54	54
Likvida medel	3 045	0	3 045	3 045
Summa fordringar	3 099	0	3 099	3 099
Långfristiga räntebärande skulder	0	0	0	0
Kortfristiga räntebärande skulder	0	161 340	161 340	161 340
Övriga kortfristiga skulder	0	2 774	2 774	2 774
Leverantörsskulder	0	2 172	2 172	2 172
Summa	0	166 286	166 286	166 286

Upplåning, förfallostruktur och räntor

Vid årets utgång hade koncernen bindande låneavtal till kreditinstitut om sammanlagt 767 818 Tkr (750 262). Kreditavtalen utgörs av bilaterala avtal med svenska banker. Netto räntebärande skulder efter avdrag för likviditet om 29 205 Tkr (44 662) uppgick till 738 613 Tkr (705 600).

Avtalen kan delas upp i två kategorier:

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

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

Den genomsnittliga kreditbindningstiden på lån mot kreditinstitut uppgick per den 31 december till 1,4 år (2,3). Den genomsnittliga räntan per bokslutsdagen uppgick till 1,3 procent (1,3). Den genomsnittliga räntebindningstiden vid samma datum uppgick till 3 månader. Andelen lån med ränteförfall under kommande 12-månaders period uppgick till 100 procent (100). I långfristiga räntebärande skulder ingår lån som omförhandlas under kommande år med 0 Tkr (0).

Vid en omedelbar ökning av marknadsräntan med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna öka med 7 785 Tkr (7 607). Det går inte att utesluta att en generell ökning eller minskning av marknadsräntor även kan påverka avkastningskravet som används vid värdering av koncernens fastigheter, se förvaltningsberättelsen för hur värdet på koncernens fastigheter påverkas vid en ändring av avkastningskravet.

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	673	659	-	-
Personalkostnader	1 149	1 251	1 141	1 223
Förskottsbetalda hyror	11 528	11 601	-	-
Fastighetskostnader	7 223	7 123	-	-
Administrationskostnader	232	191	232	191
Summa	20 805	20 825	1 373	1 414

Not 19 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
För egna skulder				
<i>Avseende Skulder till kreditinstitut</i>				
Fastighetsinteckningar	772 095	762 109	-	-
Aktier i koncernbolag	835 369	482 786	459 225	459 225
Summa ställda säkerheter	1 607 464	1 244 895	459 225	459 225

Not 20 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Övriga ansvarsförbindelser (Garantibelopp Fastigo)	226	190	226	190
Summa eventualförpliktelser	226	190	226	190

Not 21 Bokslutsdispositioner

	2021	2020
Lämnade koncernbidrag	-9 085	-
Erhållna koncernbidrag	8 436	9 083
Summa	-649	9 083

Not 22 Andelar i dotterföretag

Moderbolaget	Kapitalandel, %	Rösträttsandel, %	Antal aktier	Bokfört värde 2021-12-31
Culture Casbah Västra Fastighets AB, 559085-4492	100	100	50 000	380 896
Culture Casbah Östra Fastighets AB, 559118-7595	100	100	50 000	78 329
Rosengård Fastighets Projekt AB, 559183-9005	100	100	50 000	1 011
Culture Casbah AB, 559183-9013	100	100	50 000	50
Summa				460 286

	Moderbolaget	
	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	459 886	459 386
Aktieägartillskott	1 000	500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	460 886	459 886
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-	-
Årets förändringar		
-Nedskrivningar	-600	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar / nedskrivningar	-600	0
Utgående redovisat värde	460 286	459 886

Not 23 Närstående**Närståenderelationer***Koncernen*

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

Moderbolaget

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

Sammanställning över närståendetransaktioner*Koncernen*

Koncernen har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Fastighets AB Balder för 5 338 Tkr (5 327), samt av MKB Fastighets AB för 1 531 Tkr (1 350). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Moderbolaget

Moderbolaget har köpt fastighetsadministrativa tjänster av Fastighets AB Balder för 5 338 Tkr (5 327). Moderbolaget har utfört fastighetsadministrativa tjänster åt dotterbolag uppgående till 17 142 Tkr (16 508). Tjänsterna är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Transaktioner med nyckelpersoner i ledande ställning

Företagets styrelseledamöter och ordförande har ej erhållit något styrelsearvode.

Not 24 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

Förvaltningsfastigheter

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

Klassificering av förvärv

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

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar	-	-	277	223
Summa justeringar	0	0	277	223

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Covid-19 utbrottet berör samtliga i samhället och i dagsläget är det svårt att bedöma den fortsatta omfattningen av dess konsekvenser. Koncernen och moderbolaget bedömer att Covid-19 ej kommer att ha väsentlig inverkan på den finansiella ställningen.

Underskrifter

Resultat- och balansräkningarna kommer att föreläggas årsstämman 2022-05-03 för fastställelse.

Malmö 2022-03-21

Gunnar Östenson Erik Selin

Patrik Hall Per Ekelund

Petra Sörling, VD

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-03-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Rosengård Fastighets AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer koncernens rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning samt resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-31. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra informationen.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Rosengård Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar

Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Malmö den 2022-03-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Carl Fogelberg
Auktoriserad revisor

Styrelse



Gunnar Östenson
Transaktionsansvarig,
MKB Fastighets AB



Erik Selin
Vd, Fastighets AB Balder



Patrik Hall
Vd, Heimstaden AB



Per Ekelund
Vd, Victoriahem AB

Marie Thelander Dellhag
Suppleant,
vd, MKB Fastighets AB

Tom Rasmussen
Suppleant,
Senior Investment
Manager, Heimstaden AB

Tobias Falk
Suppleant,
CFO, Victoriahem AB

Ledningsgrupp



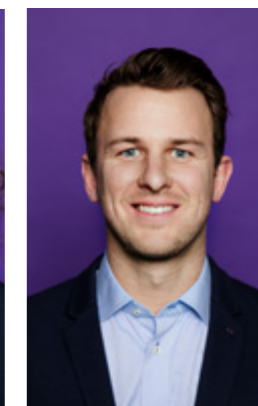
Petra Sörling
Vd,
Rosengård fastigheter



Jenny Tebäck
Marknads- och
kommunikationschef,
Rosengård fastigheter



Karin Antonsson
Controller,
Rosengård fastigheter



Jens Ringö
Fastighetschef,
Rosengård fastigheter

Tack alla för 2021!

