



Årsredovisning *2024*

VÄLKOMMEN IN!

Innehåll

3	VD har ordet	28	Aranäs påverkan på globala målen
4	Året i korthet	31	Förvaltningsberättelse
5	Tillsammans gör vi Kungsbacka attraktivt	35	Resultaträkning – koncernen
6	Strategiska områden	36	Balansräkning – koncernen
7	Våra affärsmål	37	Koncernens förändringar i eget kapital
8	Hållbara medarbetare	38	Kassaflödesanalys – koncernen
9	Kungsmässan Köpcentrum 2024	39	Resultaträkning – moderbolaget
10	När det som inte får hända, händer.	40	Balansräkning – moderbolaget
11	Efterarbetet – lärdomar och insikter	41	Moderbolagets förändringar i eget kapital
12	Care of Aranäs – En plats att mötas på	42	Kassaflödesanalys – moderbolaget
13	ROT-renovering på Tingberget	43	Redovisnings- och värderingsprinciper
14	Tingshöjd – Nya bostadsrätter på Tingberget	45	Noter
15	Tillsammans i Kungsbacka	55	Underskrifter
16	Att odla tillsammans mitt i stan	56	Revisionsberättelse
17	Våra fastigheter	58	Ledning
18	Karta över fastigheterna	59	Styrelse
19	Marknadsvärde fastigheter		
20	Hållbarhetsredovisning 2024		
23	Taxonomi och klimatrelaterade riskbedömningar		
25	Väsentlighetsanalys 2024		
26	Klimatfrågan är fortsatt en topprioritering		

TEMA – MÄNNISKOR OCH FASTIGHETER

Allt vi gör handlar om människor och fastigheter. För att skapa en hållbar fastighetsaffär är vår utgångspunkt att förena våra fastigheters långsiktiga hållbarhet och attraktivitet med människors vilja att vara i dem. Läs mer om våra tankar kring detta på sid 5–7.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING | **VD-ORD** | ÅRET I KORTHET | STRATEGI

”En tydlig väg framåt för Aranäs och Kungsbacka.

VD HAR ORDET

Efter flera år med en hög investeringstakt innebar 2024 en anpassning till förändrade marknadsförutsättningar orsakade av inflation, höga räntor och en volatil omvärld. Några av våra planerade projekt i Valand har pausats och vi har under året haft stort fokus på att skapa en långsiktigt hållbar fastighetsaffär som står stark oavsett konjunktur.

Tyvärr innebar detta även anpassningar av vår organisation och att ett antal uppskattade kollegor tvingades lämna Aranäs, vilket givetvis var en sorg för oss alla. Engagemanget inom organisationen har trots detta varit väldigt starkt och tillsammans har vi under året genomfört en rad satsningar med lönsamhet i fokus.

Trots utmanande tider har vi fortsatt vår satsning med att ROT-renovera etapp två på Tingberget. En satsning som skapat nya fina hem för våra hyresgäster. Byggnationen av Tingshöjd med 84 lägenheter har också fortsatt enligt plan. Glädjande nog såg vi en vändning på marknaden under senhösten och fattade beslut att sälja projektet som bostadsrätter med säljstart under våren 2025.

2024 var också det år då vi tog viktiga steg för framtiden genom att arbeta fram en ny långsiktig strategi för bolaget som ytterligare befäster vår roll och framtid i Kungsbacka stad – ”Tillsammans ska vi göra Kungsbacka attraktivt!”

Med 2024 lämnar också Nenne Petterson rollen som VD på Aranäs efter fem år men finns kvar som senior rådgivare fram till juni 2025. T.f. VD för Aranäs är sedan 9 december 2024 Lars Björklund, tidigare styrelseledamot i Aranäs.

Nenne Petterson
Lars Björklund



Nenne Petterson fd. VD och Lars Björklund T.f. VD

2024

Kort sammanfattning av året

FASTIGHETSVÄRDE

2024 **7,3 Mdr**

ÅRETS INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

264 Mkr

De större projekten avser främst Tingberget ROT och nyproduktion Tingshöjd.

JUSTERAD SOLIDITET

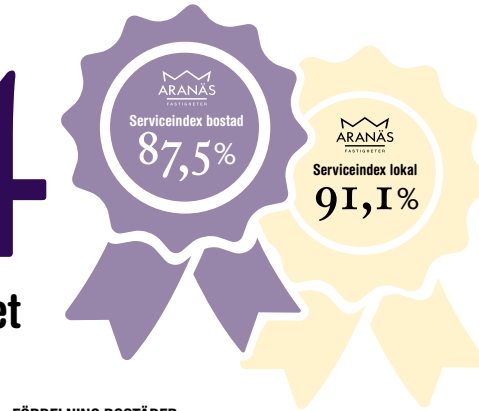
42 %

FASTIGHETERNAS DRIFTNETTO

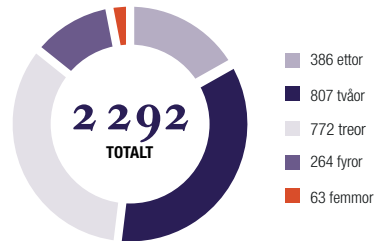
254 Mkr

KONCERNEN REDOVISAR ETT RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER PÅ

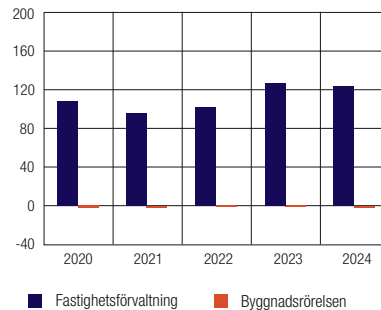
-11 Mkr



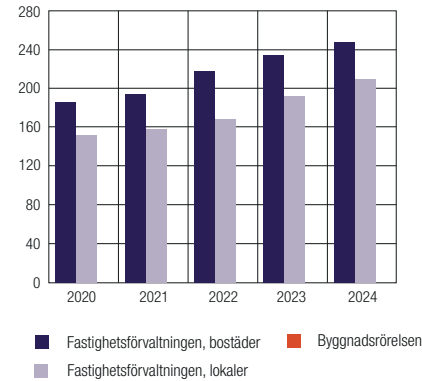
FÖRDELNING BOSTÄDER



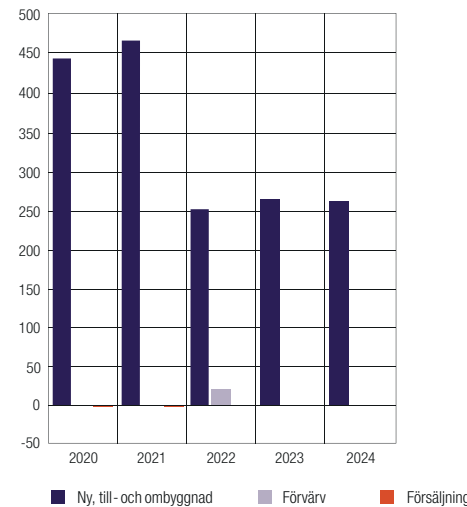
BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN/ BYGGNADSRÖRELSEN, MKR



INTÄKTER, MKR



INVESTERING/FÖRSÄLJNING, MKR

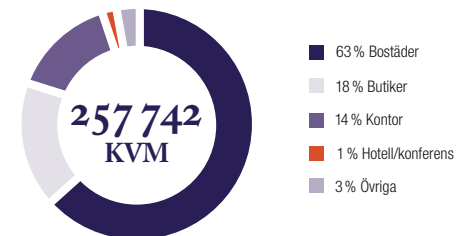


YTOR, KVM

63 % Bostäder
37 % Lokaler



YTOR PER KATEGORI



INNEHÅLLSFÖRTECKNING | VD-ORD | ÅRET I KORTHET | **STRATEGI****SIDAN 1** | SIDAN 2 | SIDAN 3

Tillsammans gör vi Kungsbacka attraktivt

En långsiktigt hållbar fastighetsaffär behöver förena fastigheternas långsiktiga hållbarhet med människors vilja att vara i dem.

Vi är ett fastighetsbolag med verksamhet i centrala Kungsbacka och äger samt förvaltar fastigheter som människor bor, besöker och arbetar i. Kärnan i vår verksamhet utgörs av uthyrning av bostadslägenheter, kommersiella lokaler samt fastigheter för offentlig verksamhet.

Fastighetsförvaltning är ekonomiskt sett ofta en verksamhet med små marginaler som kräver noggrann hantering och optimering. Den långsiktiga ekonomiska fördelen med att äga fastigheter ligger främst i värdeökningen snarare än i det löpande driftnettot.

ATT DRIVA EN HÅLLBAR FASTIGHETSÄFFÄR ÖVER TID VILAR PÅ TRE BEN:

- En effektiv löpande drift och förvaltning
- En stabil tillgång till kapital
- En långsiktig utvecklingsplan

Vi ska säkerställa en affär där vi har balans mellan de tre benen – med målet att över tid vara hållbara.

Avgörande för både stadens och vår framtid är dock att människor i ökande grad vill bo, besöka eller verka i Kungsbacka. Hela vår framtid som fastighetsägare bygger på att människor vill vara i våra hus. Ett attraktivt Kungsbacka ger högre fastighetsvärden, varför vi har ett egensyfte i att arbeta för att fler människor ska vilja tillbringa hela eller delar av sin tid i Kungsbacka.

Det är alltså människorna som är tillgången, fastigheterna och marken är enbart ett medel för att göra bra affärer.

Geografisk fokusering

För att nå maximal värdeökning behöver vi fokusera på att skapa attraktivitet där våra insatser ger störst utväxling.

Stadskärnan en oslipad diamant

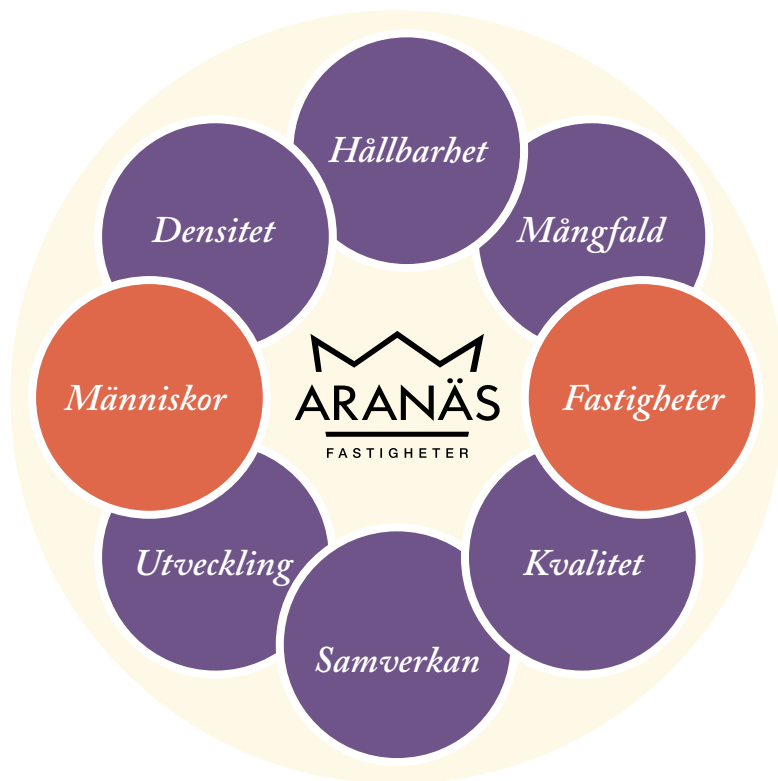
Den största potentiella värdeökningen finns i den underutvecklade stadskärnan. Det är därför i stadens mest centrala delar, väster om Kungsbackaån, vi lägger vårt fokus framöver för att öka stadens attraktivitet och därmed vårt eget långsiktiga fastighetsvärde.

Attraktiviteten i Kungsbackas stadskärna är själva grundbulten för vår hållbara fastighetsaffär.

Väster om Kungsbackaån. Vi har identifierat området Väster om Kungsbackaån som det geografiska område där vi har störst möjlighet till värdetillväxt. Området består av Valand, Kungsmässan och Kungsgårde samt angränsande bostadsområden. Här har vi stadskärnans bästa flöden och vi har full rådighet vilket ger oss en unik möjlighet att bidra till ökad attraktivitet. Detta är nu vårt fokusområde.

Strategiska områden

För att starka kunna möta framtiden och driva en hållbar fastighetsaffär, har vi samlat ett antal initiativ inom sex strategiska områden. Det är genom att driva dessa initiativ i vardagen som vi över tid skapar en hållbar fastighetsaffär.



Densitet

Ju fler människor som bor, besöker eller verkar inom ett geografiskt område desto större blir möjligheterna till värdeskapande. Vi kommer *Fokusera* vår verksamhet till ett fåtal områden där vi har *Rådighet* över platsen. Att *Förtäta* stadskärnan blir direkt avgörande för Kungsbackas och Aranäs attraktivitet.

Hållbarhet

Självklart är den *Ekologiska*, *Sociala* och *Ekonomiska* hållbarheten en existentiell fråga för oss själva och Kungsbacka. Både internt som externt blir det centralt för oss att allt vi gör verkligen är hållbart över tid.

Mångfald

Kungsbacka är en ovanligt homogen stad med liten mångfald. Gällande *Ålder* saknas flera grupper bland boende och besökare. Även ur ett *Kulturellt* och *Socialt* perspektiv så utmärker sig Kungsbacka där Aranäs i stort speglar stadens demografi.

Kvalitet

I en marknad där efterfrågan vida överstiger tillgången blir förväntan ofta låg. När vi nu ser ett skifte i marknaden blir vår förmåga till kvalitet inom *Förvaltning*, *Service* och *Affärsmannaskap* helt avgörande för vår långsiktiga framgång.

Samverkan

I vår turbulenta värld är förmågan att samverka extremt värdefull. Speciellt när förändringar i marknaden pågår och framtiden är svårtydd. Då blir kulturen att samverka inom *Organisationen*, med olika delar av *Samhället* samt med kommersiella *Företag* en av våra största värdeskapare.

Utveckling

Under många år har Kungsbacka och Aranäs levt väl på gamla meriter. Nu behövs ett utvecklingsfokus för att omhänderta eftersatta delar inom våra *Fastigheter*, *Kompetens* samt inte minst vår *Affär*.

Våra affärsmål

Våra övergripande affärsmål kopplas till våra intressenter och tar avstamp i det faktum att en hållbar fastighetsaffär handlar om fastigheter och människor. Där vårt syfte: Tillsammans gör vi Kungsbacka attraktivt – är en förutsättning för värdetillväxt.

Samhälle

Vi ska vara en attraktiv värd för de som vill bo, leva och verka i Kungsbacka

Ägare

Vi ska vara en attraktiv investering för de som vill äga fastigheter i Kungsbacka

Medarbetare

Vi ska vara en attraktiv arbetsgivare för de som vill arbeta i Kungsbacka

Partners

Vi ska vara en attraktiv partner till de som vill utveckla Kungsbacka

Produktstrategi

Vår kärnverksamhet är långsiktig förvaltning av ägda fastigheter och platser. Erbjudandet består av produkter inom segmenten hyresrättslägenheter, kontor, samhällsfastigheter, hotell, köpcentrum samt övrig butik/handel. Utöver detta utvecklar vi även bostadsrätter.

Tillväxtstrategi

Aranäs strävar efter en långsiktig tillväxt i förvaltningsresultatet. Tillväxten ska ske genom effektiv fastighetsförvaltning, transaktioner samt genom om-, till- och nybyggnation. I dagsläget består 63 % av vårt innehav av bostäder och 37 % av kommersiella lokaler. Bostäderna står för 54 % av våra intäkter men vår målsättning är att utveckla vårt fastighetsbestånd i en riktning som leder till att 60–65 % av våra intäkter ska komma från bostadsfastigheter. Vår långsiktiga kärnverksamhet är fastighetsförvaltning varför en större andel av vår bostadsproduktion ska vara hyresrätter. Tillväxt sker också genom effektiv fastighetsförvaltning vilket innebär god kostnadskontroll och kontinuerlig driftoptimering samt en resultatnriktad uthyrningsverksamhet som resulterar i högre hyror.



Finansiell strategi

Vi arbetar aktivt för att hålla räntekostnaderna på en så låg nivå som möjligt och att säkerställa tillgång till kapital för byggnation och förvaltning.

Finanspolicy

Vår finanspolicy syftar till att begränsa bolagets finansiella risker. Finanspolicyn fastställs varje år av Aranäs styrelse och fungerar som ett ramverk för ledning och finansfunktion. Målsättningen med finansverksamheten är att på ett kostnadseffektivt sätt hantera de finansiella risker som uppstår i verksamheten. Bolagets finansiella risker är främst finansieringsrisk, ränterisk samt likviditetsrisk.

Lånefinansiering

Lånefinansiering sker genom banklån som säkerställs med pantbrev i fastigheterna. Skulderna redovisas som kortfristiga respektive långfristiga skulder i balansräkningen. Räntebärande skulder uppgick vid årsskiftet till 3 509 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 48,0%. Den justerade soliditeten uppgick till 41,6%.

Ränte- och kapitalbindning

För att begränsa refinansieringsrisken arbetar vi för en fördelning mellan olika långivare och olika kapitalbindningstider. Vi använder räntederivat för att nå önskad räntebindningsstruktur. För att begränsa ränterisken har vi en relativt lång räntebindning. Vid årsskiftet uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 3,40 år och den genomsnittliga räntan på balansdagen var 3,30%. Skuldportföljens kapitalbindningstid uppgår på balansdagen till 1,52 år.

”Med målsättningen att bli ännu friskare och piggare har vi också under hösten infört träning på arbetstid.



Emanuel Dungo Lokalvård.

Hållbara medarbetare

Fokus på hållbara och friska medarbetare har präglat 2024, men också en anpassning av organisation och arbetssätt för att möta marknadens nya förutsättningar.

Ingången på 2024 var utmanade för oss alla. Den kraftiga inbromsningen av våra utvecklingsprojekt till följd av omvärldsfaktorer som krig, inflation, stigande räntor och lågkonjunktur krävde till slut en anpassning av vår organisation. En anpassning som tyvärr innebär att ett antal omtyckta vänner och medarbetare lämnade Aranäs under våren och att vårt arbetssätt fick anpassas efter nya förutsättningar. Vårt fokus genom hela processen har varit att dels stötta de som fick lämna på absolut bästa sätt, dels fokusera på samarbete, välmående och utveckling för att bibehålla och öka vårt engagemang hos övriga medarbetare.

Satsning på hälsa

För att ha koll på hur våra medarbetare mår och vad som fungerar bra eller mindre bra i vardagen, införde vi i början av året ett nytt verktyg för medarbetaruppföljning. Verktöget tillåter oss att göra smidiga digitala pulsmätningar som på ett enkelt sätt kan följas upp under året. Under året har vi också startat upp en ny Trivsel- och friskvårdsgrupp bestående av medarbetare som arbetar tillsammans med HR kring frågor som bland annat berör trivsel på kontoret, hälsa och friskvård. En rad olika gemensamma aktiviteter har genomförts under året. Med målsättningen att bli ännu friskare och piggare har vi också under hösten infört träning på arbetstid. Gratis gympass, gemensam promenad eller träning på egen hand erbjuds 1 timme i veckan.

Siktet inställt på utveckling

Vi ser 2024 som ett ”anpassningsår” men vårt övergripande fokus är fortsatt utveckling. Samtidigt som vi ställt om har vi påbörjat arbetet med en kompetensförsörjningsplan som ska säkerställa att vi har rätt förutsättningar att ta oss an våra utvecklingsplaner. Målet är att starka och motiverade kunna ta oss an en spännande framtid.

MEDELANTALET ANSTÄLLDA 31 DEC 2024 FÖRDELAT MÄN OCH KVINNOR ANTAL ANSTÄLLDA 62 (tillsvidare)



LEDNINGSGRUPP FÖRDELAT PÅ MÄN OCH KVINNOR 31 DEC 2024



PROCENTUELL SJUKFRÅNVARO UNDER 2024

5,06%

SNITTÅLDER 2024

47 ÅR

PERSONALOMSÄTTNING 2024

10%

KUNGSMÄSSAN 2024 | HÄNDELSEN DEN 6 OKTOBER | LÄRDOMAR OCH INSIKTER

Kungsmässan Köpcentrum 2024

Det har varit ett händelserikt år på Kungsmässan, det kan Natasja Gianni vittna om som klev in som ny centrumledare på Kungsmässan i mars 2024.

Natasja Gianni, du är ny i din roll som centrumledare på Kungsmässan men inte på Aranäs?

– Det stämmer. Jag har arbetat på Aranäs sedan 2013 i flera olika roller. Först som förvaltare inom bostadsbeståndet och sedan som uthyrningsansvarig för kommersiella lokaler. I den senare rollen arbetade jag mycket med stadsdelen Valand, Kungsmässans närmaste granne.

Hur skiljer sig ditt nya uppdrag från tidigare roller?

– Som centrumledare har du en koordinerande roll för i stort sett allt som händer på Kungsmässan. Tempot är högt, uppgifterna extremt varierande och du arbetar intensivt med att bygga relationer i alla led, vilket passar mig väldigt bra.

Handeln genomgår ju lite av ett stålbad just nu, hur ser situationen ut på Kungsmässan?

– Självklart påverkas vi också av lågkonjunktur, ändrade köpbeteenden och andra omvärldsfaktorer, men vi har en fördel av att vara stadsnära och mer av än galleria än ett externcentrum. Kungsmässan är attraktiv för nya etableringar men det är tydligt att det är de vassa och starka koncepten som klarar sig. Några verksamheter har lämnat oss under året men vi har också fått flera nya som storsatsar.

Vad ser du som din viktigaste roll som centrumledare?

– Vi är ett helt team som hela tiden arbetar för att skapa ett ännu attraktivare Kungsmässan. Det handlar om att utveckla utbudet men också platsen som helhet. I vardagen fokuserar vi både på trafikdrivande aktiviteter och att det alltid ska vara en njutbar upplevelse att komma till oss.

Den 6 oktober drabbades Kungsmässan av en skjutning. Hur påverkades du av detta?

– Jag var på plats bara några minuter efter själva skjutningen och arbetade tillsammans med mina kollegor, väktare och polis för att hantera situationen. Det var kaotiskt och de efterföljande veckorna var otroligt intensiva. Mitt fokus var framför allt att möta våra hyresgäster och deras personal. Att vara närvarande och skapa förutsättningar för bearbetning av vad som hänt.

Hur har händelsen påverkat Kungsmässan?

– Vi ser en enorm beslutsamhet bland både besökare och alla som arbetar på Kungsmässan. Mörka krafter ska inte få ta över vårt Kungsmässan. Men självklart har vi tagit ytterligare steg för ökad trygghet – både för personal och besökare.

Hur ser du på framtiden?

– I min roll som centrumledare arbetar jag mycket ”här och nu” men självklart har vi en stark framtidstro för Kungsmässan som handels- och mötesplats. Vi har redan i dag stadens bästa flöden och ligger centralt i ett område som kommer att förtätas kraftigt under de närmaste åren. Närheten till Göteborg kommer också i allt högre grad spilla över på Kungsbacka när Västlänken är klar. Kungsmässan är otroligt viktig för Kungsbacka stadskärna.

UNDER 2024 ÖPPNADE SEX NYA VERKSAMHETER PÅ KUNGSMÄSSAN SATS, Lowell, Bowls n Dreams, Vaccin Direkt, Scorett samt Spets och Flanell. Vidare pågår en stor om- och tillbyggnation av Hemtex butik som nu storsatsar med sitt senaste koncept.

LÄS MER OM KUNGSMÄSSAN

”Vi är ett helt team som hela tiden arbetar för att skapa ett ännu attraktivare Kungsmässan.”

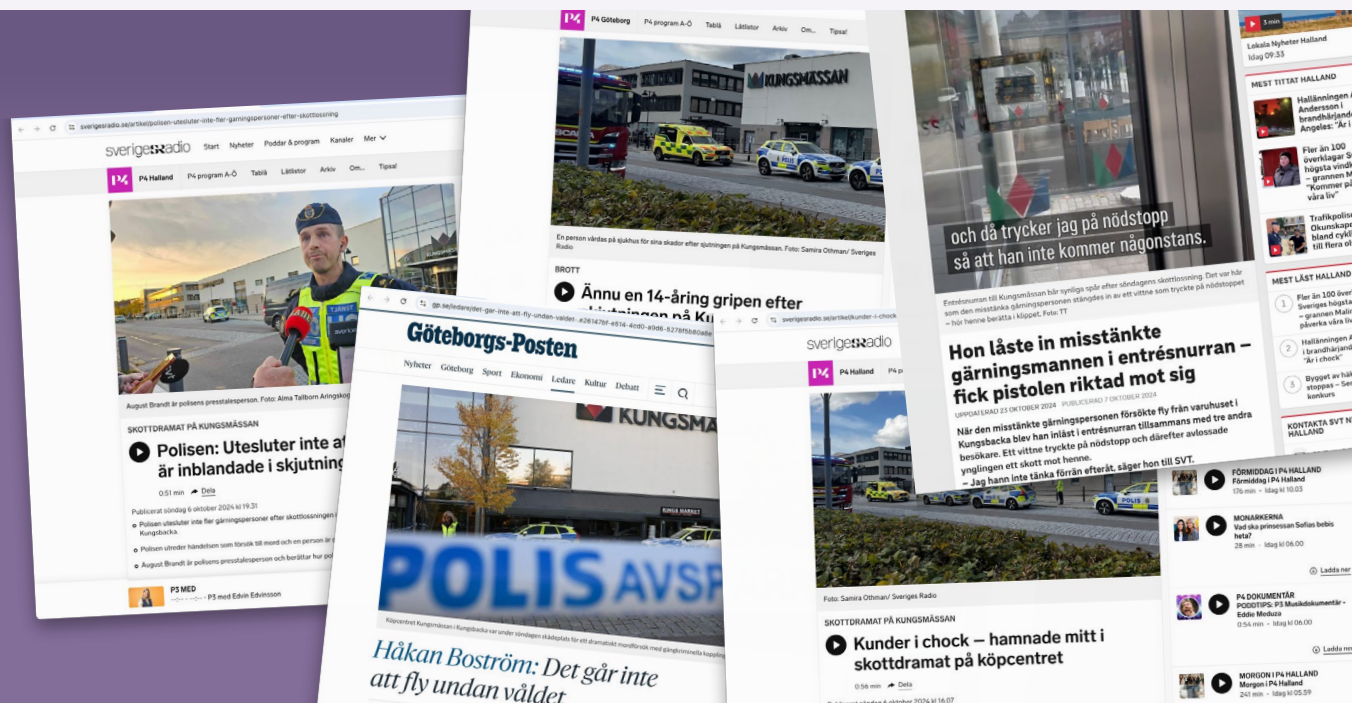


Natasja Gianni Centrumledare på Kungsmässan.

KUNGSMÄSSAN 2024 | HÄNDELSEN DEN 6 OKTOBER | LÄRDOMAR OCH INSIKTER

När det som inte får hända, händer.

En helt vanlig söndagseftermiddag i oktober bränner flera skott av inne på Kungsmässan. En man skadas svårt och paniken sprider sig bland besökare och butikspersonal. Det som vi fasat för, men innerst inne hoppats aldrig skulle bli verklighet, har just skett.



Efter att terrorhotnivån höjdes i Sverige hösten 2023 beslutade vi oss för att uppdatera vårt systematiska säkerhetsarbete och samtidigt säkerhetscertifiera Kungsmässan. Som fastighetsägare till ett köpcentrum vet vi att risken alltid finns, även om Kungsbacka länge upplevts som en trygg del av världen.

Våra förberedelser

Vårt systematiska säkerhetsarbete hade tidigare omfattat brand, första hjälpen och krishantering. Nu behövde det utvecklas till att även omfatta pågående dödligt våld (PDV). Vi inledde arbetet hösten 2023 med att se över alla interna rutiner och skaffade en teknisk lösning för ett PDV larm som kan aktiveras via väktarnas mobiltelefoner. Larmet uppmanar via högtalarna ”att söka skydd på grund av allvarlig pågående händelse”. Under våren 2024 blev vi certifierade som ”Shore Certified Safe Shopping Center nivå Gold”, och

därefter erbjöd vi både teoretiska och praktiska utbildnings-tillfällen för våra verksamheter på Kungsmässan. Vi skaffade också en säkerhets-app (Tryggify Appen) som erbjuder en rad smarta och lättanvända funktioner. Bland annat kommunikation vid kritiska händelser, checklistor och SBA samt möjlighet att anmäla brott.

Händelsen

Söndagen den 6 oktober går en 14-årig pojke in i på Kungsmässan och skuter flera skott in i en butik och träffar en man som skadas svårt. Vaktarna tar sig till platsen och med hjälp av stort civilkurage hos privatpersoner griper de gärningsmannen samtidigt som första hjälpen utförs på den skadade mannen. PDV larmet aktiveras omgående och allmänheten uppmanas söka skydd. Polisen är på plats inom 3 minuter, ungefär lika länge som det tar innan Aranäs börjar sammankalla sin krisgrupp, som fått informationen direkt från en

kollega som befann sig på plats. Kommunens POSOM grupp aktiveras parallellt och öppnar upp det intilliggande stadshuset för krisstöd inom 40 minuter.

De följande timmarna är intensiva då polisen behöver utesluta fler gärningsmän innan området kan anses säkert. Under tiden sitter besökare och butikspersonal gömda i bakutrymmen eller befinner sig utanför byggnaden. Vår säkerhets-app visar sig avgörande för att nå de som gömt sig långt bak i huset. Efter två timmar anses faran över men vi beslutar att stänga hela Kungsmässan för resten av kvällen.

THE SHORE CERTIFICATION.

SHORE-certifieringen är en global kvalitetsstämpel för säker och pålitlig fastighetsdrift. Den garanterar hög standard för säkerhet och riskhantering, vilket skapar trygghet för alla. Guldnivån visar på exceptionell efterlevnad av de högsta kraven.



KUNGSMÄSSAN 2024 | HÄNDELSEN DEN 6 OKTOBER | **LÄRDOMAR OCH INSIKTER**

Efterarbetet – lärdomar och insikter

Vikten av att ha bra rutiner är avgörande i det akuta skedet för att rädda liv. När faran är över behöver man vara beredd på ett mycket omfattande krishanteringsarbete.

Vårt primära fokus var att omedelbart stötta alla inblandade. Redan morgonen efter händelsen samlade vi först Aranäs egen personal och sedan samtliga butiker tillsammans med POSOM, polisen, centrumledningen och Aranäs ledning för att mötas kring det som hänt. Under de följande veckorna hade vi flera interna träffar och tät kommunikation.

Skapa trygghet

I samverkan med våra väktare, polisen och kommunen inledde vi också omedelbart trygghetsskapande åtgärder på plats. Det blev tidigt bekräftat att hotet inte var riktat mot Kungsmässan utan mot den individ som skottskadats. Att snabbt återgå till vardagen och att inte låta mörka krafter vinna blev vår gemensamma målsättning.

Nationellt intresse

Händelsen orsakade ett mycket stort nationellt intresse. Medieuppbudet var enormt och tog fart bara minuter efter larmet gått. Även från regeringsnivå visades engagemang och dagarna

efter dådet gjorde justitieminister Gunnar Strömmer ett platsbesök på Kungsmässan för att sätta sig in i vad som skett.

Utvärdering

Redan under natten efter händelsen inleddes en utvärdering av händelseförloppet. Arbetet fortgick sedan i samverkan med våra hyresgäster, polisen och kommunen. Vi valde också att ta in en extern part som granskade våra insatser. Sammanfattningsvis kan vi konstatera att våra rutiner har fungerat och att samverkan lokalt varit mycket bra.

Lärdomar och insikter

Även om man har alla rutiner på plats uppstår kaos och panik. Alla människor reagerar olika i en krissituation och agerar inte alltid logiskt. Vår upplevelse är också att väldigt få besökare var mentalt förberedda på händelsen vilket bidrog till förvirring. Att lyssna och respektera allas individuella upplevelser och att finnas på plats för medarbetare, anställda och besökare är A och O.



Justitieminister Gunnar Strömmer besökte Kungsmässan efter dådet.

Care of Aranäs – En plats att mötas på

Två år efter starten är Care of Aranäs en etablerad plats för möten i olika former. Dels som Co-working, dels som mötes- och konferenshubb mitt i Kungsbacka.

Therese Linders ansvarar för Care of Aranäs och ser till att alla hyresgäster trivs.

[CARE OF]
ARANÄS
coworking

Therese Linders har blivit ansiktet utåt för vår nya satsning och har varit med från idé till färdigställande. I dag ansvarar hon för det mesta som har med Care of Aranäs att göra. Vi träffar Therese och ber henne berätta lite kort om vad som hänt under året som gått.

– Ja, vad har inte hänt, svarar Therese med ett skratt. Alla rum är uthyrda, vi har ökat vår beläggning i vårt koncept Freedom och börjar få bra fart på uthyrningen av våra konferens- och mötesrum.

Care of Aranäs började som vanligt med en idé som utgick från ett behov och just i det här fallet flera olika behov. Det hade länge efterfrågats både en central, mysig och flexibel CO-working i Kungsbacka och det är heller ingen hemlighet

att utbudet på konferenslokaler är begränsat i stan.

– Vi erbjuder både rum som vi kallar ”My own space” och ”Freedom” som innebär plats i landskap. Oavsett vilket så har man tillgång till det gemensamma köket där vi serverar frukost vissa dagar, samt till takterrassen och mötesrummen. Vårt konferensupplägg är öppet för alla, inte bara de som hyr in sig på COA. Via mig eller digitalt på aranas.se kan man smidigt boka rum i olika storlekar för hel- eller halvdag.

Vad är hemligheten med framgången på Care of Aranäs?

– Lokalerna är väldigt hemtrevliga och ligger otroligt centralt, men som vanligt är det människorna som gör

skillnaden. Mixen av företag och branscher skapar en skön dynamik. Sammanhanget är väldigt familjärt – vilket var hela tanken.

Vad blir nästa steg?

– Under 2024 har vi varit basen för flera olika nätverks-träffar. Min känsla är att den typen av verksamhet kommer att öka ännu mer. Jag tror också starkt på en ökad uthyrning av våra mötesrum. De som varit här en gång kommer som regel tillbaka och tipsar kollegor och bekanta så det fylls på i bra takt.

LÄS MER OM CARE OF ARANÄS

ROT-RENOVERING | TINGSHÖJD PÅ TINGBERGET



Eva Öberg är en av hyresgästerna som fått sin lägenhet totalrenoverad.



ROT-renovering på Tingberget

På Tingberget pågår just nu en ROT-renovering i olika etapper. Husen är byggda på 60-talet med gedigna material, men är i behov av renovering och standardhöjning.

Våren 2024 flyttade hyresgästerna in i de lägenheter som har renoverats i första etappen. Taken har bytts, fasader har renoverats och alla fönster är nya. Samtidigt har lägenheterna invändigt totalrenoverats till dagens standard.

Återbruk

Under hela processen har vi haft ett stort fokus på återbruk. En inventering har gjorts innan projektet påbörjades för att identifiera vad som kan restaureras och återanvändas på plats, samt vad som kan återbrukas inom vår övriga verksamhet. Fokus har legat på att behålla den klassiska 60-tals-känslan. Teakdetaljer har bevarats liksom marmorfönsterbänkar, räcken och portar i trapphusen.

Möjlighet att påverka

Innan renoveringen påbörjades hade varje hyresgäst ett möte med vår hyresgästsamordnare Patric. Alla har haft möjlighet att påverka både omfattning av renovering och val av material och färger utifrån ett antal olika alternativ som vi på Aranäs tagit fram tillsammans med en arkitekt.

Flera nya bostäder

När vi ändå var i gång och renoverade hela huset beslutade vi oss för att ta bort garagen som låg i bottenplan och ersätta dessa med 5 mindre, fullt tillgänglighetsanpassade lägenheter. I maj flyttade samtliga hyresgäster in i sina nya, fina lägenheter. Kort därefter påbörjade vi etapp 2 som omfattar renovering av ytterligare 36 lägenheter samt ett tillskott på 4 nya lägenheter och byggnation av en helt ny tvättstuga.

ROT-RENOVERING | TINGSHÖJD PÅ TINGBERGET

TINGSHÖJD

Nya bostadsrätter på Tingberget

I två år har byggnationen av Tingshöjds tre punkthus pågått. Sent i höstas fattades beslutet att de 84 lägenheterna blir bostadsrätter med säljstart i februari och inflyttning i juni 2025.

In i det längsta analyserades om projektets boendeform skulle bli hyresrätt eller bostadsrätt. Marknaden som minst sagt varit oberäknelig de senaste två åren har fått oss att utvärdera båda alternativen, men vi har landat tillbaka i ursprungstanken att Tingshöjd ska säljas som just bostadsrätter. Upplägget blir ett fint komplement till de ca 300 hyreslägenheter som vi äger och förvaltar på Tingberget.

Fantastiskt läge

Punkthusen delar på gemensamt garage i bottenplan med hiss rakt upp i trapphusen och gemensamma fina, gröna gårdar. Precis som namnet avslöjar ligger husen på en höjd med utsikt över Kungsbacka. På fem minuter går man ner till stadskärnan med Kungsmässan, torget, Valand och resecentrum. I andra riktningen nås E6 med bil på någon minut – ett fantastiskt läge!

Lägenheterna

Samtliga lägenheter har minst en balkong eller uteplats. I de fall en lägenhet har två balkonger är en av dem inglasad. Alla materialval är av hög kvalitet och lägenheterna har fint ljusinsläpp. Storlekarna varierar mellan 1: or – 4: or med ca 50 % 1: or och 2: or.

[LÄS MER OM BRF TINGSHÖJD](#)


Tillsammans i Kungsbacka

Aranäs och Kungsbacka lever i symbios med varandra. När stadens invånare mår bra, känner sig trygga och trivs i staden, då ökar attraktiviteten och därmed även efterfrågan på våra bostäder och lokaler. Att bidra till en socialt hållbar stad är därför en viktig investering som vi gör i samverkan med många andra.

En viktig del i vårt CSR arbete är att bidra till en meningsfull fritid för barn och unga. De är Kungsbackas framtid och även våra blivande kunder. Vår strategi är att hitta goda lokala samarbetspartners som bidrar till att ungdomar hittar glädje och

tillhörighet genom fritidsaktiviteter. Tillsammans med dessa eldsjälar utvecklar vi olika koncept som ska vara tillgängliga för så många som möjligt.

MAJBLOMMAN

Vi har sedan flera år ett nära samarbete med Majblomman i Kungsbacka. Att som barn vara fattig i en rik kommun kan vara minst sagt utmanande. Vi stöttar därför föreningen i deras arbete med att motverka barnfattigdomen.

BASKETSKOLA

I samarbete med basketföreningen Onsala Pirates genomförde vi för fjärde året i rad en basketskola, där vi stod för terminsavgiften.

SIMSKOLA

För sjunde året i rad arrangerar vi tillsammans med Kungsbacka Simsällskap Aranäs simskola för barn som bor i våra bostadsområden. Simkunnigheten går ner bland barn och därför ser vi det som en viktig insats att så många som möjligt får möjlighet att lära sig att simma.

TRYGGHETSSKAPANDE AKTIVITETER

Tyvärr ser vi en ökad otrygghet i Kungsbacka kopplad till bland annat gängkriminalitet. Frågan är komplicerad och kräver att hela samhället engagerar sig för att få till en vändning. Vi har en nära samverkan med polis och kommunen i olika trygghetsskapande aktiviteter.

STÖTTNING AV LOKALA FÖRENINGAR

Utöver egna satsningar stöttar vi en mängd lokala föreningar.

SOMMAR PÅ ARANÄS

Varje sommar skapar vi arbetstillfällen för unga i Kungsbacka. I treveckorsperioder fick 2024 ett 15-tal ungdomar prova på att sommarjobba för första gången. En nyttig erfarenhet och ett första jobb att sätta i sitt CV. Dessutom fick våra bostadshyresgäster njuta av extra fina gårdar och sommarbatter tack vare ungdomarnas insatser.

EN NÄRA HYRESGÄSTDIALOG

Vi tror på det personliga mötet både mellan oss och våra hyresgäster, samt mellan grannar i våra områden. Under året har hela företaget varit ute på våra gårdar på så kallad Fixardag där vi bjudit in våra bostadshyresgäster till gårdsfika för att skapa möjligheter för dialog. Utöver detta har vi en boendeapp där vi kan kommunicera direkt med våra hyresgäster men också erbjuder en chatt för grannsamverkan. Vi lyssnar också in våra hyresgästers tankar och åsikter genom en årlig hyresgästenkät som genomförs av AktivBo. Vårt serviceindex ligger mycket högt och vi strävar efter att vara en av Sveriges bästa hyresvärdar.

CSR | STADSODLING

Att odla tillsammans mitt i stan

Vi pratar mycket om att vi inte kan göra allt själva, att staden ska göras mer attraktiv genom samverkan med andra som delar vår vision. Kungsbacka Tillsammansodling är ett lysande exempel på hur en hållbar samverkan kan gå till.

För några år sedan blev vi kontaktade av ett gäng eldsjälar som behövde låna lite jordbruksmark. De hade en idé om att skapa ett hållbarhetsprojekt med både sociala och ekologiska ambitioner. Tanken var att föra samman människor som har ett intresse av att odla mat och att odlingen skulle skötas tillsammans. Odlandet skulle producera närodlat mat men också knyta samman människor från olika bakgrunder och delar av samhället. Samtidigt skulle de hjälpas åt att sprida kunskap om småskalig odling utifrån ett cirkulärt tänkande och på så sätt stärka lokalsamhället.

Lyckat samarbete

Vi inledde ett samarbete, lånade ut mark på Kungsgårde, central råmark som på sikt kommer att utvecklas. Några år och tusentals odlingstimmar senare, avlöser odlingsbäddarna varandra och har sällskap av ett stort tunnelväxthus. Odlingen är ekologisk och sker mestadels genom så kallad täckodling där näringen från mulnat gräs och växter används som näring i bäddarna. Växelodling tillämpas och stort fokus ligger på att få fram riktigt bra jord. I anslutning till bäddarna finns också bikupor med bin som hjälper till att pollinera.

Öppen odling

Föreningen växer men har plats för fler odlare. Under året som gick hade vi två odlingsträffar för våra bostadshyresgäster på platsen och i augusti hade vi även ett ledningsgruppsmöte mitt i odlingen. 2023 fick dessutom föreningen Kungsbacka Kommuns Hållbarhetspris.

[LÄS MER OM KUNGSBACKA TILLSAMMANSODLING](#)

VÅRA FASTIGHETER | KARTA ÖVER FASTIGHETERNA | FASTIGHETSVÄRDERING

Snabb fakta om våra fastigheter

ARANÄS ÄGDE VID ÅRSSKIFTET

CA **94 500** KVM Vilket är **37%**
kommersiella lokaler. av vårt totala
fastighetsbestånd.

FÖRDELNING MELLAN BUTIKSYTOR OCH KONTORSYTOR



KOMMERSIELLA FASTIGHETER – 5 största hyresgäster



ARANÄS BOSTÄDER



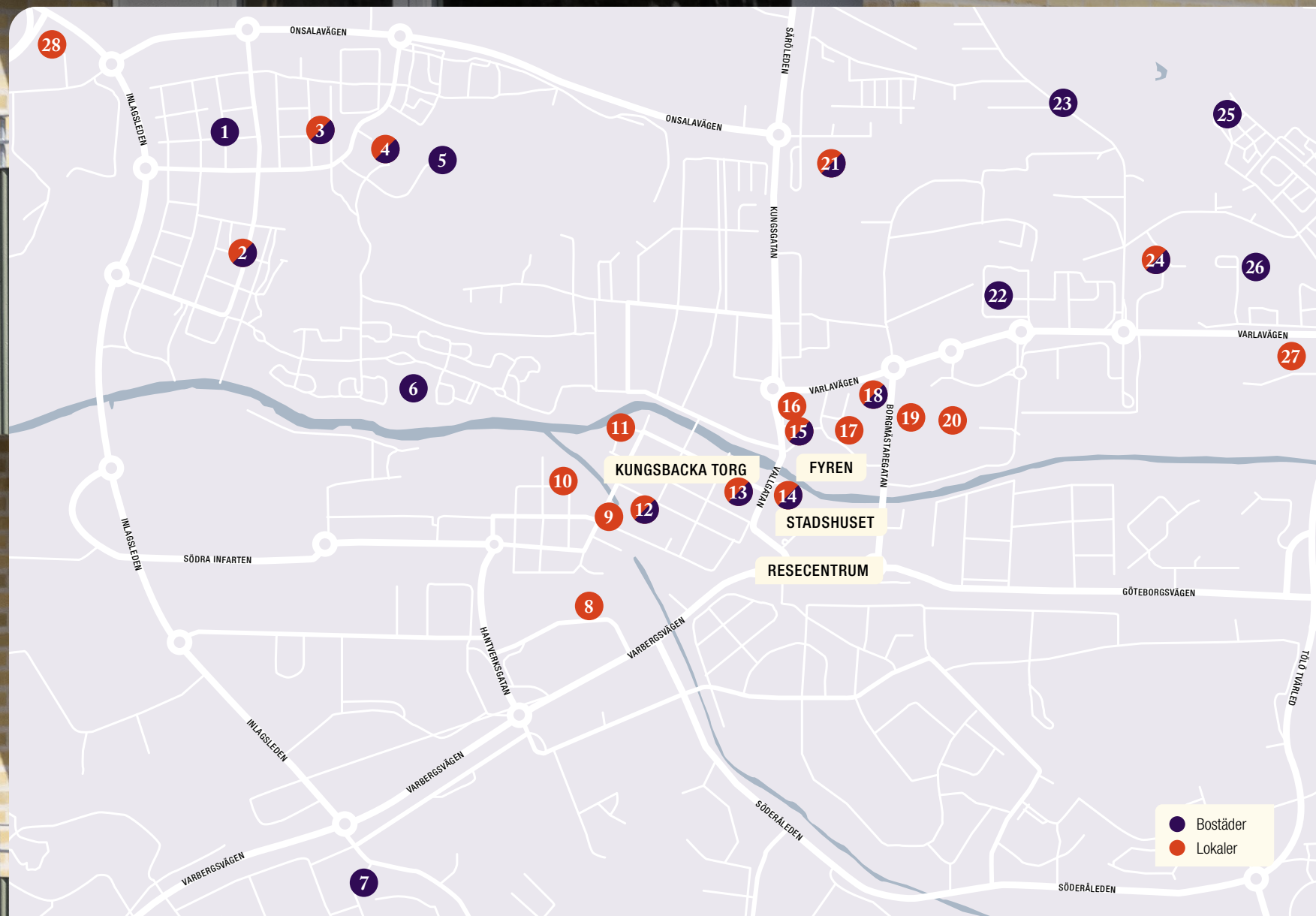
FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



FÖRDELNING KVM



VÅRA FASTIGHETER | KARTA ÖVER FASTIGHETERNA | FASTIGHETSVÄRDERING



HÄR ÄR ALLA VÅRA FASTIGHETER

- 1 Sommargård
- 2 Gnejs- och Rubinvägen
- 3 Kolla Grupp & Serviceboende
- 4 Kolla äldreboende
- 5 Kolla backe
- 6 Kolla
- 7 Gullregnsvägen
- 8 Polishuset
- 9 Söderbro
- 10 Södercentrum
- 11 Hamnen
- 12 Östergatan/S. Torggatan
- 13 Storgatan 31 – Alania
- 14 Vallgatan – S.t Gertrud
- 15 Rebellen
- 16 Kulören
- 17 Gula Villan
- 18 Elegansen
- 19 Borgmästaren
- 20 Kungsmässan
- 21 Tingberget
- 22 Östanvindsgatan
- 23 Stormgatan
- 24 Bäckmans gård
- 25 Varlaplatån
- 26 Ivarsgårdsgatan
- 27 Teknikgatan
- 28 Onsalamotet

[LÄS MER OM VÅRA BOSTÄDER](#)
[LÄS MER OM VÅRA LOKALER](#)

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgår till 7 307 Mkr (6 896 Mkr).

Värderingsmetod

Aranäs värderar samtliga förvaltningsfastigheter externt. Inom bolaget finns även en god fastighets- och marknadskännedom och vi har därmed en god grund för att genomföra interna värderingar av fastighetsbeståndet. Aranäs värderingspolicy fastställer vilken metod som ska användas för värdering av förvaltningsfastigheter, pågående arbete och exploateringsfastigheter och reglerar värdering vid nybyggnation, stadsutvecklingsprojekt samt eventuella nedskrivningsbehov.

Vid tillämpliga fall används även s.k. kvartersvärdering i särskilda stadsutvecklingsprojekt, vilket innebär bl.a. att längre tidshorisont tillämpas avseende eventuella nedskrivningsbehov. För att kvalitetssäkra och verifiera värderingen utför vi löpande externa värderingar av utvalda fastigheter, vilka ligger väl i nivå med den interna värderingen.

MARKNADSVÄRDERINGEN AV FASTIGHETSBESTÅNDET GRUNDAS PÅ FÖLJANDE INFORMATION:

- Hyresinformation
- Planerade investeringar
- Driftskostnader
- Övrig info behjälplig för uppdraget

UTÖVER OVANSTÅENDE INFORMATION HAR NEDAN VÄRDERINGSUNDERLAG NYTTJATS MARKNADSVÄRDERINGEN:

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Foton
- Kartunderlag
- Orprisdata

Per 2024-12-31 har Aranäs låtit extern aktör värdera samtliga förvaltningsfastigheter, vilket motsvarar ca. 92 % av det totala marknadsvärdet. Bedömt marknadsvärde fastställs genom en avkastningsvärdering där framtida prognostiserade betalningsströmmar nuvärdesberäknas med ett marknadsmässigt avkastningskrav per fastighet. Exploateringsmark och byggrätter värderas enligt ortsprismetoden utifrån var i värdekedjan värderingsobjektet befinner sig. Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader.

Direktavkastningen vid värdering av bostäder ligger i intervallet 3,4–5,6 % och för kommersiella fastigheter i intervallet 2,9–7,1 %.

Känslighetsanalys

En marknadsvärdering av fastigheter innehåller alltid ett visst mått av osäkerhet och värdet påverkas av förändringar avseende antaganden och beräkningar. Vid förändring av avkastningskravet med -0,5 procentenheter förändras förvaltningsfastigheternas värde med ca. +495 (+584) Mkr, motsvarande höjning av avkastningskrav med +0,5 procentenheter skulle förändra marknadsvärdet med ca. -394 (-469) Mkr.

Övervärde fastigheter

Aranäs redovisar förvaltningsfastigheter i balansräkningen till bokfört värde. Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det bokförda värdet, övervärdet, före uppskjuten skatt uppgår till 3 096 Mkr.





Hållbarhetsredovisning 2024

På Aranäs har vi långsiktigt och målmedvetet arbetat för att skapa och utveckla trivsamma och inkluderande stadsdelar och miljöer där människor ska trivas, utan att för den skull bidra till onödigt slitage på natur och klimat. Genom medvetna val och tydlig styrning arbetar vi för att hela tiden både se det långsiktiga perspektivet och samtidigt vara beredda på att snabbt anpassa oss och vår verksamhet till förändringar eller händelser i vår omvärld.

Detta har visat sig vara en mycket värdefull strategi, inte minst efter de händelser som drabbat Aranäs och Kungsbacka under 2024 i form av gängrelaterad kriminalitet och våld.

Att 2024 varit ytterligare ett år med ett försämrat nationellt säkerhetsläge, med våld, skjutningar och gängkriminalitet har inte undgått någon. Därför är det inte heller konstigt att mycket resurser gått till trygghetsskapande insatser, utbildning av personal, riskanalyser och ett ökat samarbete mellan stadens olika funktioner och Aranäs. Vi har i betydligt större utsträckning haft ett behov av att finnas närvarande på plats för våra hyresgäster samt fokusera på besökarens trygghet.

Vid sidan av det systematiska säkerhetsarbetet präglades första halvan av 2024 av hög inflation och ett högt ränteläge, vilket påverkar både oss som företag och samhällets köpkraft i stort. Under sommaren började dock vändningen, vilket i kombination med rekordlåga energipriser gjorde mångas framtidssyn ljusare. Riksbankens följande räntesänkningar banade även väg för kommande investeringar och fastighetsutveckling, som är helt beroende av produktionskostnad, köpkraft och ränteläge.

Som fastighetsbolag omfattas vi tidigast från och med 1 januari 2026 av lagstiftning inom EUs Green deal, bland annat rapporteringsdirektivet CSRD, Taxonomi, energiprestanda i byggnader och EUs avskogningsdirektiv, EUDR. Alla dessa ställer krav på Aranäs både administrativt, strategiskt och praktiskt när det gäller hur vi ska

utvecklas och bedriva vår verksamhet framåt. Kommande år kommer att präglas av förberedelser och anpassningar till denna lagstiftning.

Sammanfattningsvis började året svagt men har sedan utvecklats i en för Aranäs positiv riktning. Det innebär att de investeringar och renoveringar som planerats kan drivas vidare, vilket är viktigt då Kungsbacka både behöver nya attraktiva bostäder samt renovering och anpassningar av äldre fastigheter. Vi blickar mot 2025 med optimism och framtidstro.

Hållbarhetsåret 2024

2024 inleddes i samma anda som 2023 med höga räntor, marknadsoro och inflation. Det har medfört vissa omprioriteringar och ändringar i tidplaner mm, men trots detta har flera projekt och initiativ fortsatt att drivas vidare. Bland annat på Tingberget, Kvinnohälsövärderna på Teknikgatan och Tingshöjd. Inom samtliga projekt har stort fokus lagts på att förbättra hushållningen med material och energi, öka den cirkulära resurshushållningen och minska mängden avfall. Som exempel kan nämnas att vi på Tingberget har återbrukat alla vitvaror som ersättningsvitvaror i Aranäs fastighetsbestånd. Även armaturer har sparats för att kunna användas som reservdelar. Material och inredningskategorier som varit svåra att återanvända inom vår egen verksamhet, har annonserats ut till allmänheten, bland annat taktegel, fönster och dörrar. Vissa äldre inredningsdelar, såsom gamla



kök, som till följd av dåtidens monterings teknik och dålig konstruktion för nedmontering, har fått sorteras för energiåtervinning.

Generellt har de senaste åren, vid sidan av ökade lagkrav, visat nyttan av att arbeta med energieffektiviseringar och olika resursbesparingsåtgärder. Stort fokus ligger på driftoptimering för att minska energianvändningen, där vi är fortsatt framgångsrika och potential kvarstår. Utbyggnad av värmesystem som övervakar och optimerar lägenhetstemperaturer pågår och en stor andel av våra lägenheter har nu egen övervakad rumstemperatur. En annan förbättring när det kommer till att minska beroendet av energi-

leverans är installation av solceller på taken, vilket också fortsatt under 2024. På Kungsmässan pågår ett stort effektiviseringsprojekt där stort fokus ligger på fastighetsel. Under 2024 minskade vi användningen av fastighetsel med 16 %. Kungsmässan har nu energiklass D.

Sammantaget har energianvändningen under året minskat med 6 % (motsvarande 1 875 MWh).

Vi har även fortsatt att miljöcertifiera våra fastigheter som planerat och under 2024 har hela Kungsmässan Köpcentrum certifierats. Det innebär att ca 25 % av vårt fastighetsbestånd nu är certifierat, totalt 10 291 m².

När det kommer till åtgärder och aktiviteter rörande egen personal och hur vi kan bidra till samhället på andra sätt än genom vår lokal- och bostadsuthyrningsverksamhet, har vi utvecklat oss inom området antikorruption och företagsetik genom att implementera nya riktlinjer för representation, uppvaktning, gåvor och mutor vilket ger oss en gemensam bild av hur Aranäs ser på dessa frågor. Effekten har även påverkat vårt arbetssätt i kontakt med leverantörer där vi i vårt val av samarbetspartners utvärderat risk för oegentligheter och ökat transparensen vad gäller likvärdighet och rättvishet vid erbjudanden från leverantörer.

Vi har även vässat oss inom området jämlikhet och jämställdhet genom en ny lönepolicy, helt fri från möjlighet till diskriminering. Policyn tydliggör att grunden för lönesättning ska utgå från arbetsuppgifternas svårighetsgrad, ansvars- och kompetenskrav samt medarbetarens sätt att uppfylla dessa krav. Våra medarbetare ska ha möjlighet att påverka sin löneutveckling och kompetensutveckling. Årligen genomförs, i enlighet med diskrimineringslagen, en lönekartläggning i syfte att upptäcka, åtgärda och förhindra osakliga löneskillnader på grund av kön. Detta är även en anpassning och förberedelse för kommande EU-krav kring lönetransparens.

Vi följer upp medarbetarnas hälsa och välmående och kan konstatera att arbetsrelaterade långtidssjukskrivningar är 0. Under året har vi haft fokus på organisatorisk och social arbetsmiljö, utbildat och informerat om klimakteriet, samt startat upp möjlighet till träning på arbetstid. Dessa åtgärder kan till viss del ses som en anpassning till vår personalgrupp som 2024 har en medelålder på 47 år och en könsfördelning på 50/50.

Under sommaren har vi i vanlig ordning ordnat sommarjobb för ungdomar i syfte att ge unga en möjlighet till ett första jobb. Vi har även samarbete med kommunen där vi stöttar med arbetsträning för personer som idag står långt från arbetsmarknaden och som behöver både skapa trygghet och erfarenhet kring arbetslivet, för att komma vidare i karriären.

Med tanke på de incidenter som tyvärr berört både Aranäs och våra hyresgäster och besökare under året i form av gängkriminalitet, har vi haft ett ökat fokus på säkerhet och närvaro både i Kungsmässan och i våra bostadsområden. Vi har dessutom haft kristräning tillsammans med kommunen och blåljusfunktioner, vilket lett till snabbare och effektivare kommunikation och larmkedjor. Vi har även arbetat med trygghetsskapande verksamhet genom ytterligare förbättringar i den fysiska miljön i form av belysning, arbete med trygga grönytor och buskage mm samt en trygghetsapp för våra hyresgäster.

Under året har vi fortsatt förberedelserna inför rapportering enligt CSRD, Corporate sustainability reporting directive, som utgår från EU:s gröna giv och vars syfte är att minska utsläpp av klimatgaser inom EU med 55 % till 2030. Bygg- och fastighetssektorn står för ca 20 % av alla klimatutsläpp i Sverige varav en tredjedel av detta uppstår i samband med nyproduktion.

Som en del i arbetet har vi kartlagt vår värdekedja och genomfört vår första dubbla väsentlighetsanalys. Detta ligger till grund för vårt arbete och rapportering 2025. För att säkerställa hög kvalitet på insamlad data och uppfylla redovisningskraven i kommande CSRD pågår även ett omfattande kvalitetsarbete med fokus på styrning och uppföljning. Syftet är att kunna säkerställa att redovisad information och styrning uppfyller samma kvalitetskrav som den ekonomiska rapporteringen. Detta ställer i sin tur nya krav på kunskap om vilken påverkan vi har på både miljö, klimat, samhällen och människor både uppströms och nedströms vår verksamhet.

Ett annat viktigt område inom EU:s gröna giv är Taxonomiförordningen som påverkar finanssektorns bedömning av hållbara investeringar och aktörer.

Trenden i årets väsentlighetsanalys avspeglar samtliga dessa insikter, där energi och klimatfrågan är fortsatt i topp tillsammans med resursanvändning på miljösidan. Inom det sociala perspektivet ökar väsentligheten säkerhet, trygghet och samhällsengagemang ytterligare liksom antikorrupktion och cybersäkerhet.



Taxonomi och klimatrelaterade riskbedömningar

Redovisning enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen

Aranäs verksamhet omfattas av EUs taxonomiförordning och innebär att man ska lämna upplysningar om hur taxonomins kriterier uppfylls vad gäller miljömässig hållbarhet i relation till de sex miljömålen:

1. Begränsade klimatförändringar
2. Anpassningar till klimatförändringar
3. Hållbar användning och skydd av vatten och marina resurser
4. Omställning till en cirkulär ekonomi
5. Förebyggande och begränsning av miljöföroreningar
6. Skydd och återställande av biologisk mångfald och ekosystem

Upplysningskraven börjar för Aranäs del tidigast 2026. Bygg- och fastighetssektorn berörs initialt av mål 1 och 2 samt tillhörande ekonomisk aktivitet. Aktiviteten får inte bidra till betydande skada (Do not significant harm, DNSH) på något mål och måste aktivt bidra till en väsentlig förbättring inom minst ett område, vilket visas genom överensstämmelse med angivna minimiskyddsåtgärder (minimum safeguards). De ekonomiska aktiviteter som berör Aranäs när det gäller redovisning av taxonomi är:

- 7.1 Uppförande av nya byggnader, fastigheter som är under produktion och projektfastigheter som har färdigställts under 2024
- 7.2 Renovering av befintliga byggnader, avser förädlingsfastigheter under ombyggnation där en väsentlig del av fastigheten påverkas av projektet
- 7.3 Installation, underhåll och reparation av energieffektiv utrustning
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, samtliga förvaltningsfastigheter med ett löpande kassaflöde samt
- 6.5 Transport med personbilar och lätta motorfordon

Exkluderade fastigheter är markfastigheter samt utvecklingsfastigheter som inte är under produktion.

Hur stor andel av Aranäs verksamhet som kan betraktas som hållbar enligt EU:s taxonomidefinition baseras på de finansiella nyckeltalen omsättning, kapitalutgifter och driftkostnader. För Aranäs bedöms 7.1 som mest betydande. Tröskelvärdet som avgör förenlighet med taxonomi inom förvärv och ägande av byggnader är att byggnaden ska ha energideklaration med betyg A eller motsvara det 15 % mest energieffektiva byggnadsbeståndet nationellt. För nyproduktion av byggnad är tröskelvärdet att byggnaden ska ha en primär energiprestanda som är 10% bättre än kraven för nära noll energibygnad, vilket i Sverige motsvarar 10% bättre än BBR29.

Topp 15% gräns för byggnader uppförda före 31/12 2020

Byggnadskategori	kWh/kvm BBR29 Primärenergital
Lokalkategori	
Kontor	89
Butik och lager övrig handel	85
Flerbostadshus	75
Köpcentrum	98
Butiks- och lagerlokal för livsmedelshandel	83

Källa: <https://via.tt.se/data/attachments/00014/d6fe5697-2ed2-4d35-ae12-3b8f86c098bd.pdf>

Övriga villkor som ska vara uppfyllda gäller byggnader större än 5000 m² som ska genomgå testning för lufttäthet och termisk integritet samt att byggnadens globala uppvärmningspotential beräknats för varje stadium i livscykeln.

Miljöcertifiering av fastigheter är en del i arbetet med att säkerställa att vi både minskar vårt eget klimatavtryck och framtidsäkrar våra fastigheter mot effekter av klimatförändringar. Vi har därför även tagit fram en konkret handlingsplan för att nå vårt klimatmål

Aranäs energiprestanda 2021 till 2024, enhet kWh/m²

Lokalkategori	Utfall 2021	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024
Kontor	102,3	100	76	79
Flerbostadshus	95,4	92	86	80
Köpcentrum	111,4	125	120	94

att vara klimatneutrala till 2030: avseende scope 1 och 2. Det klimatförebyggande arbetet innebär även att vi i samband med nya projekt genomför analyser och klimatberäkningar till grund för klimatrelaterade anpassningar och beslut.

Våra omställningsrisker på kort och medellång sikt, ser vi främst komma med de styrmedel som följer av EU:s gröna giv liksom från finansiärer, försäkringsbolag och myndigheter. En skarpare lagstiftning som ställer krav på mätning och uppföljning av bland annat energieffektivisering och utsläpp av klimatgaser i kombination med ett trolig kommande pris på koldioxid även för fastighetsbranschen innebär ökade kostnader och behov av både ökad administration och åtgärder. Vi bedömer även att materialkostnader och transporter kommer att öka till följd av klimatrelaterade krav men ser även möjligheter i att producera mer egen fossilfri energi för egen användning via exempelvis solceller och jord/bergvärmesystem. Under 2023 producerade Aranäs ca 481 MWh sol. Under 2024 har vi utökat antalet solcellsanläggningar med 4 stycken med en kapacitet att producera 85 MWh/år.

Av de aktiviteter som Aranäs verksamhet omfattas av, kommer den finansiella rapporteringen att ske som en del av CSRD rapporteringen för tidigast 2026, dvs rapportering sker 2027. Hur stor del av Aranäs verksamhet som kan betraktas som ekonomiskt hållbar i enlighet med taxonomi kan därför inte anges i årets redovisning.

OM VÅR HÅLLBARHETSRAPPORT

Hållbarhetsrapporten omfattar moderbolaget Aranäs AB (org.nr. 559001-9609) och samtliga enheter som konsolideras i Aranäs koncernredovisning, vilka finns specificerade i not 24 i årsredovisningen. Rapporten återfinns på sid 20–30 men innehåll kopplat till hållbarhet återfinns även i artiklarna på sid 3–19. Styrelsen för Aranäs AB har vid undertecknande av års- och koncernredovisningen även godkänt hållbarhetsrapporten.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Vårt hållbarhetsarbete tar avstamp i FN:s globala hållbarhetsmål för 2030 och uppfyllandet av Parisavtalet, de grundläggande värderingarna inom UN Global Compact omfattande bland annat, mänskliga rättigheter inklusive barns rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen och ansvarstagande i miljöfrågor och anti-korruption. Dessa grunder utgör basen i vårt hållbarhetsarbete och avspeglas i den årliga väsentlighetsanalysen.

Hållbarhetsarbetet omfattar hela verksamheten och styrs via ett ledningssystem som består av gemensamma policys, riktlinjer, övergripande mätbara mål samt nedbrutna mål och handlingsplaner. Utgångspunkten i arbetet är att utifrån väsentlighetsanalysen mål-sätta, följa upp, dokumentera, utvärdera och förbättra. Aranäs är inte tredjepartscertifierade, men arbetar utifrån vedertagen metodik och principer för kvalitetsledning.

- VD ansvarar för och driver tillsammans med ledningsgruppen det strategiska hållbarhetsarbetet som utgår från Aranäs intressent- och väsentlighetsanalys. Väsentlighetsanalysen revideras årligen då en utvärdering av både förändringar i värderingar och uppföljning av rekommenderade åtgärder görs. Hållbarhetsmålen sorteras utifrån perspektiven ekonomi, kund, miljö och social utveckling och ingår som en viktig del i affärsplanen och i de årliga verksamhetsmålen som beslutas och följs upp av styrelsen.
- Det dagliga arbetet styrs mot våra mål utifrån verksamhetsplaner och beslutade styrande dokument som bland annat omfattar miljöpolicy, policy för socialt ansvar, finanspolicy samt en uppförandekod (Code of Conduct) med tydliga instruktioner om antikorruption, mutor och jäv.
- Som en del i intressentdialogen genomförs årliga hyresgästenkäter som ger oss värdefull återkoppling på våra prioriteringar och underlag till vår verksamhetsplanering.
- I arbetet med att vara och utvecklas som en attraktiv arbetsgivare mäter Aranäs hur medarbetarna upplever sin arbetssituation. Medarbetarengagemang mäts och följs upp årligen. Trygga och engagerade ledare och medarbetare har lägre frånvaro och bidrar till bättre service vilket ger nöjdare hyresgäster.

Baserat på väsentlighets- och omvärldsanalys har Aranäs tagit fram sin hållbarhetsstrategi som årligen ses över i samband med revidering av affärs- och verksamhetsplaner.

Väsentlighetsanalys 2024

Årets väsentlighetsanalys utgick från fjolårets intressent-analys och uppdatering av väsentligheter. I och med att det är sista året som Aranäs genomför hållbarhets-redovisning och väsentlighetsanalys enligt nuvarande metodik har ingen ny utvärdering av väsentligheter eller intressenter genomförts.

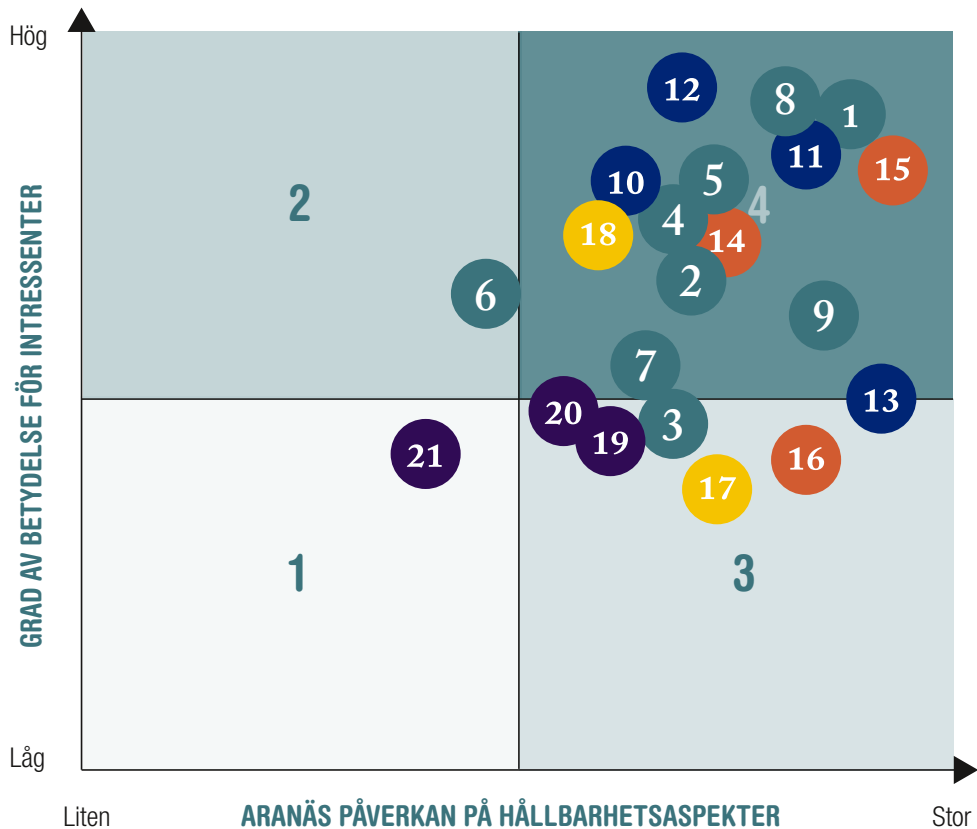
Förändringar i bedömning av väsentligheter jämfört med 2023

Väsentlighetsanalysen för 2024 visar en tydlig avspiegling av ett mer osäkert och otryggt samhällsklimat, ökande krav via lagstiftning samt fortsatt svag, men uppåtgående ekonomisk trend med sänkta räntor och något ökande konsumtion.

Ser vi till hela perioden från 2017 till idag har fokus gått från att nästan uteslutande omfatta miljö- och klimatfrågor till att röra sig mot ett tydligare socialt perspektiv hos både medarbetare, hyresgäster och medborgare. Miljö och klimatfrågan är fortsatt i topp men har fått sällskap av fler sociala aspekter och tydligare företagsetik.

Hos medarbetarna märks fortsatt stort behov av god arbetsmiljö, hälsa och säkerhet. Organisationsförändringar och nya medarbetare ställer även krav på struktur, företagskultur och värderingar. Samhälls-perspektivet i form av trygghet och säkerhet i skenet av organiserad kriminalitet ökar väsentligt vilket även medför att väsentligheten samhällsengagemang är fortsatt högt.

Generellt konstateras att väsentligheterna klimat och energi, befäster sin position tillsammans med klimatanpassningar som ökar tillsammans med vattenanvändning. Bedömningen är att toppväsent-ligheterna är på ungefär samma gradering som föregående år.



- MILJÖPÅVERKAN**
 1. **Energianvändning**
 2. Vattenanvändning
 3. Transporter
 4. **Materialanvändning**
 5. **Avfall/Återvinning/Återbruk**
 6. Leverantörskedjan Miljö
 7. Miljöcertifiering av fastigheter
 8. **Klimatpåverkan**
 9. **Klimatanpassningar**
- SOCIALA FÖRHÅLLANDEN**
 10. **Samhällsengagemang**
 11. **Trygghet och tillgänglighet**
 12. **Informations- och cybersäkerhet**
 13. Hållbar samhällsinfrastruktur
- PERSONAL/MEDARBETARE**
 14. **Attrahera, behålla och utveckla medarbetare**
 15. **God arbetsmiljö, hälsa och säkerhet**
 16. Jämställdhet och mångfald
- MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER**
 17. Diskriminering och kränkande särbehandling
 18. **Tillgänglighet och inkludering**
- ANTI-KORRUPTION**
 19. Mutor
 20. Förskingring
 21. Jäv

Klimatfrågan är fortsatt en topprioritering

Fokus på klimatfrågorna är konstant högt och inte minst utifrån våra kunders förväntningar och krav på oss som fastighetsägare, leverantör och stadsbyggare. Den klimatrelaterade lagstiftningen och andra styrmedel påverkar vår verksamhet och vi stävar efter att hela tiden minska vårt klimatavtryck genom både energieffektivisering och aktiva val av energikällor.

Vi har kravställning i våra upphandlingar och genomför klimatkal-kyler som stöd vid beslut om exempelvis materialval, utformning eller installationer vid ny- och ombyggnation. Vi fortsätter om-ställningen mot en mer fossiloberoende fordonsflotta. Under året har vi bytt ut tre fossildrivna fordon till eldrivna och har i dagsläget totalt sex eldrivna fordon. Vi har nu totalt installerat 92 laddstolpar i anslutning till våra fastigheter. Aranäs har som mål att ha en fossilfri förvaltning och som bolag vara klimatneutralt till 2030 (scope 1 och 2). Under 2025 kommer en ny klimatfärdplan antas, där tydliga mål och aktiviteter anges för att bli klimatneutral i hela värdekedjan inklusive scope 3 med basår 2023. I och med att vi på-verkas av klimatförändringar pågår även arbete med att klimatsäkra våra fastigheter och identifiera svagheter som skulle kunna få stor påverkan på egendom, människor eller infrastruktur.

Fortsatt fokus på energi och energieffektivisering

Stor prisvariation på kostnader för fastighetsenergi och ökade krav på energieffektivisering gör att vi har ett ständigt pågående arbete för att både minska vår egen energianvändning och skapa förut-sättningar i våra fastigheter för energieffektiva lösningar. Vi arbetar också för att ändra både egna och hyresgästers beteende kopplat till

energianvändning och andelen egenproducerad el i våra fastigheter ökar. Vidare utbildar vi egen personal i energieffektivisering och driftoptimering, säkerställer bättre digital övervakning av vår energianvändning och kvalitetssäkrar energidata. Vi har ett mål att minska energianvändningen årligen med minst 3% och under 2024 minskade energianvändningen med 6% vilket är över målet.



Materialanvändning, cirkulär resurshushållning och ekosystem

Våra resurser är gemensamma och ändliga vilket innebär att vi måste vara försiktiga med hur vi använder råvaror, produkter och energi. En cirkulär resurshushållning innebär att behålla dem i

ett kretslopp så länge som möjligt och undvika uppkomst av avfall. För Aranäs del innebär det att ha stort fokus på avfallsproduktionen, både vårt eget och våra hyresgästers. Vi arbetar aktivt med förbättrad avfallsåtervinning och återbruk, även vid om- och nyproduktion. Hushållning med resurser omfattar även markanvändning, sten, vatten och kemikalier. Vi beaktar ekosystemtjänster i både när- och stadsmiljön och strävar efter att undvika barriäreffekter och fragmentering av ekologiska värden. Fortsatt och ökat fokus på resursoptimering, cirkularitet och hållbara ekosystem utgör kärnan i en hållbar samhällsomställning vilket avspeglas i Aranäs ambition att miljöcertifiera hela fastighetsbeståndet.

Informations- och cybersäkerhet

Väsentligheten är fortsatt hög och följer utvecklingen som en konsekvens av ökad otrygghet i samhället och en alltmer digitaliserad tillvaro. Sårbarhet och risk för intrång och därmed störningar eller t.o.m sabotage måste till varje pris undvikas för att både anställda, hyresgäster och samarbetspartners ska känna sig säkra. Väsentligheten har stor påverkan på både varumärke, lagstiftning och ekonomi. Arbetet är omfattande och komplicerat och det finns krafter som ständigt utsätter Aranäs och våra kunder för attacker av olika slag. Beredskap och strategi för utveckling av både rutiner och säkerhetsinsatser sker löpande. Väsentligheten utgår från ett riskbaserat angreppssätt och är högt prioriterad.

Trygghet och tillgänglighet

Väsentligheten har ökat som en konsekvens av en ökad otrygghet i samhället. Tyvärr ser vi en ökad nivå av kriminalitet som även uppmärksammas av våra hyresgäster och en otrygghet i miljöer där många människor samlas, såsom Kungsmässan. Under året har samarbetet ökat med både kommun, säkerhetsbolag och polis,

vi försöker synliggöra vår egen personal och öka närvaron i våra bostadsfastigheter. Vi har även genomfört direkta trygghetsökande insatser i form av förbättrad belysning, översyn av lås och säkerhetsrutiner, gallring och beskärning av vegetation kring våra kvarter mm. Ökad trygghet och tillgänglighet har även identifieras i och runt Kungsmässan som är en öppen plats där många människor ska kunna vistas tryggt samtidigt. Vi har därför ökat säkerhetsarbetet och höjt nivån på säkerhetskraven markant liksom vidtagit nya åtgärder och rutiner i samband med event eller andra aktiviteter med många människor närvarande.

God arbetsmiljö, hälsa och säkerhet

God arbetsmiljö kan vara många saker. För oss har det till stor del handlat om att skapa trygghet, gemenskap och att ge förutsättningar till att hålla sig frisk under hela arbetslivet. Under 2024 har vi därför fokuserat på människan, friskvård på arbetstid, kunskapshöjande insatser inom arbetsmiljö och stöd vid incidenter eller kriser. Vi har även tydliggjort vårt sätt att arbeta, förtydligat hur vi ser på allas möjlighet till karriärutveckling, löne- och personlig utveckling.

Tillgänglighet och inkludering

Väsentligheten anser vi vara fortsatt betydande och omfattar mänskliga rättigheter, både vad gäller hyresgäster, kunder och medborgare. Krav på tillgänglighet i form av både lägenhetsanpassningar, hissar och skalskydd ökar då fler äldre och sjuka ska vårdas i hemmiljö. Även utformning av utomhusmiljön ställer tuffa krav på att redan i planeringsstadiet ta med alla perspektiv som kan innebära begränsningar och identifiera åtgärder som kan begränsa utsläppen. Det handlar om allt från utformning av entréer och parkeringar till belysning, hissar och skyltning.

Våra strategiska hållbarhetsmål

MILJÖ				
Koldioxidutsläpp Ton	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2025	Mål 2030
Scope 1	41,4	14,8	10	0
Scope 2 market based	344	0	0	0
Scope 2 location based	1 196	260	250	0
Scope 3*	16 561	12 826	10 000	–
Summa CO ₂ -e	17 798	13 101	10 260	–
Undvikna utsläpp (ursprungsmärkt el)**	-742	-687	-650	–
Undvikna utsläpp (egenanvänd solet (location based)**	-43,5	-30	-50	–
Undvikna utsläpp (egenanvänd solet (market based)**	-9	-9	-10	–
* Scope 3 baseras på en kombination av verksamhetsspecifik avfallsstatistik och spendanalys mha Upphandlingsmyndighetens klimatberäkningsverktyg version 2024.				
** Undvikna utsläpp location based motsvarande Nordisk Medelmix vilket är rekommenderad praxis.				
Energi	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2025	Mål 2030
Energianvändning kWh/kvm (hela beståndet)	85,9	80,7	78,5	70
Energieffektivisering %	-4,1 %	-6 %	-3 %	-3 % per år
Producerad solet MWh	481	424	900	–
Energianvändning totalt MWh*	27 253	25 600	24 900	–
* Normaliserad				
Vattenanvändning	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2025	Mål 2030
Bostad l/kvm BOA	1 107	1 099	1 075	-2 % per år
Lokaler l/kvm LOA	325	336	330	–
Köpcentrum l/kvm	330	340	330	–
Vattenanvändning tot	226 000 m³	224 000 m³	220 000 m³	–
Avfall och återvinning*	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2025	Mål 2030
Materialåtervinning (Bostad och lokaler)	508 T	450 T	–	–
Kungsmässan	367 T	332 T	–	–
Insamlat avfall totalt	875 T	782 T	–	–
* Exklusive Farligt avfall				
Miljöcertifierade byggnader	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2025	Mål 2030
Nyproduktion, andel yta %	–	–	–	–*
Förvaltning In-use	12 %	25 %	25 %	–
Totalandel i beståndet	12 %	25 %	25 %	–
Antal fastigheter	8	9	9	–
* All nyproduktion miljöcertifieras				
ARANÅS ENERGIPRESTANDA 2021–2024, kWh/m² (Primärenergital)	2021	2022	2023	2024
Nöjd kundindex				
Kontor	102,3	100	76	79
Flerbostadshus	95,4	92	86	80
Köpcentrum	111,4	125	120	94
MEDARBETARE				
Nöjda och engagerade ledare och medarbetare	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2025	Mål 2030
Engagerade medarbetare MI	85	76*	> 80 %	>85 %
Engagerade ledare LI	86,1	79*	> 83 %	>85 %
Arbetsplatsolyckor	0	0	0	0
Kränkningar och mobbing	0	0	0	0
* Ny mätmetod				
KUND				
Nöjd kundindex	Utfall 2022	Utfall 2023	Utfall 2024	Mål 2025
Serviceindex Lokal	86,8 %	89,4	91,1	>89
Serviceindex Bostad	88,2 %	87,3	87,5	>88
Produktindex Bostad	80,4 %	79,6	79,3	>80
Produktindex Lokal	83,2 %	83,2	85,6	>85

Aranäs påverkan på globala målen

Utvärdering av Aranäs påverkan på FNs globala mål 2030 har gjorts med hjälp av SDG assessment tool 2022. Utvärderingen utgår från att Aranäs bidrar till målet med direkt positiv påverkan, indirekt positiv påverkan, ingen påverkan, indirekt negativ påverkan och direkt negativ påverkan. Ingen ny utvärdering har genomförts för 2024.

Direkt positiv



Indirekt positiv



Ingen inverkan



Resultatet visar att Aranäs genom sitt hållbarhetsarbete bidrar till en direkt positiv påverkan på målen 3, 5, 8, 10, 11, 12, 13 och 15. Indirekt positiv påverkan på mål 6, 7, 9, och 17 samt ingen påverkan på mål 1, 2, 4, 14 och 16. Kopplingen till globala målen kommer att revideras i samband med anpassning till CSRD rapporteringen.



Miljöpåverkan

Senast 2045 ska Sverige ha nått netto-0 utsläpp av klimatgaser. Bygg- och fastighetsbranschen bidrar med drygt 20 % av de nationella utsläppen och trenden är ökande till följd av omfattande nyproduktion. Aranäs inriktning på cirkulär resurshushållning omfattandes energianvändning, återvinning av avfall och minskad vattenanvändning utgör därför tillsammans med klimatpåverkan och klimatanpassning särskilt väsentliga hållbarhetsaspekter 2024.



Aranäs arbetar aktivt med att minska sin klimatpåverkan och bedömer att klimatområdet kommer att fortsätta vara en av de absolut viktigaste under lång tid framöver. Målsättning är att vara klimatneutrala avseende scope 1 och 2 till 2030 vilket kommer kräva fortsatt fokus och ytterligare insatser. Vi fortsätter på inslagen väg genom att sträva efter att minska vår klimatpåverkan via energieffektiviseringar och fossilfria fordon.



Rent vatten är en ändlig resurs som även omfattar oss i Sverige. De senaste årens stora variationer med både torka och översvämningar, visar på en sårbarhet som samhället måste se till att planera för. Arbetet för att minska vattenförbrukningen både i bostäder och lokaler likväl som för bevattning och i byggnationer fortsätter, liksom synen på rent vatten som resurs. Vi byter löpande ut blandare och informerar om vattenbesparande beteenden.



Energianvändning, dvs både hur mycket som används per ytenhet liksom effektiviseringsåtgärder och självförsörjning är områden som är under utveckling och som får ett ökat fokus när mer energi behövs i ett elektrifierat och uppkopplat samhälle. Aranäs fortsätter att planera för och installera solceller med ökad självförsörjning av el. Energieffektivisering i kombination med energikartläggning i befintligt bestånd och tuffa krav på energianvändning vid nyproduktion medför att energianvändningen per ytenhet kommer att sjunka.



Cirkulär resurshushållning är ett viktigt område som bolaget arbetar aktivt med. Bland annat har vi fullsorteringssystem för avfall i våra bostadsfastigheter, sortering av bygg- och rivningsavfall på våra byggarbetsplatser och har ökat andelen återanvänt material och produkter i egen produktion. På Kungsmässan arbetar

vi för en ökad kunskap och förbättrad sortering och återvinning för hyresgäster, samarbetspartners och besökare.



Ekosystemtjänster och biologisk mångfald pekas ut som ett område av ökad betydelse i stadsutveckling och vid exploatering av mark- och vattenområden. Dessutom bidrar en klok grönblå infrastruktur till både trivsel, hälsa och mindre underhåll. Aranäs har bl a bidragit med att upplåta mark till stadsodling och bidrar genom aktiv skötsel av befintliga grönytor till trivsel och biologisk mångfald. Men framför allt har fokus ökat på grön-blå infrastruktur som integrerade delar i stadsutvecklingen och vid planering av renovering. Det ingår numer i den obligatoriska planeringen inför nya projekt. Dessutom köper vi endast produkter som är ansvarsfullt producerade., exempelvis FSC certifierade träprodukter som tar hänsyn till biologiska värden vid avverkning.



Socialt ansvarstagande

Inom det sociala området är fokus fortsatt på Trygghet och tillgänglighet för alla, arbetsmiljö, hälsa och säkerhet samt samhällsengagemang. Inom området trygghet och säkerhet fortsätter informations- och cybersäkerhet ha hög betydelse.



Informations- och cybersäkerhet är fortsatt hög i betydelse, och vi ser olika typer av påverkansattacker i syfte att stressa eller störa våra system. Orsaken bedöms vara våra öppna nätverksteknologier med en ökad anslutning till nätet som ökar möjligheten för cyberattacker mot kontrollsystem, hårdvara och programvara, vilket kan leda till konsekvenser för hälsa, säkerhet, miljö och ekonomi. Både samhälle, bolag och enskilda kan drabbas av omfattande konsekvenser av ett eftersatt säkerhetsarbete inom området. Arbetet med förbättrade rutiner, utbildning och säkerhetssystem ska säkerställa en anpassad och säker digital miljö.

Trygghet, dvs trygga miljöer för både boende och besökare har fortsatt fokus och vi har ökat närvaron och rutiner för trygghetsskapande arbete genom både fysiska åtgärder, kunskap, samarbeten och kommunikation. Vi följer upp effekten av vårt arbete genom enkäter till hyresgäster och besökare för att säkerställa att vidtagna åtgärder gett positivt resultat.



Inom området antikorrupktion har inga incidenter rapporterats under året. Under året har vi implementerat en ny policy som förtydligar hur vi ser på representation, gåvor och mutor, både internt och i relation med leverantörer och samarbetspartners. För Aranäs gäller självklart nolltolerans mot alla typer av korrupktion eller oetiskt beteende, både inom bolaget och som krav på samarbetspartners.



En god hälsa och en stimulerande arbetsplats är grunden för att vara en attraktiv arbetsgivare. På Aranäs arbetar vi förebyggande med friskvård och hälsosam livsstil. Vi uppmuntrar till alla typer av rörelse och erbjuder träning på arbetstid. Vi har även arbetat med kunskapshöjande insatser, jämställdhet och frågor kopplade till företagskultur.



Vi utgår från allas lika värde och anställer medarbetare efter kompetens och lämplighet. Utveckling och karriär ska vara beroende av prestation och resultat, vilket har förtydligats i nya styrdokument under året. Vi arbetar aktivt med att bidra med enklare arbeten för sommarjobbare, praktikanter och människor som behöver en första rad i sitt CV för att komma vidare.



Samverkan i olika former är avgörande för att göra Kungsbacka till en attraktivare stad för både boende, besökare och näringsliv. Vi strävar efter att stötta främst barnen till välmående, trygghet och en meningsfull fritid som bidrar till att minska ojämlikhet beroende av socioekonomisk bakgrund, kön, etnicitet eller funktionsvariation. Under året har vi arrangerat simskola, erbjudit sommarjobb och stöttat olika sport- och fritidsaktiviteter. Vi har också ett nära samarbete med den lokala föreningen Majblomman i Kungsbacka.



Hållbara samhällen och städer omfattar bland annat tillgång till säkra bostäder till överkomlig kostnad, hållbart byggande och hållbar planering av bostäder, infrastruktur, offentliga platser, transporter, återvinning och säkrare kemikaliehantering som i sin tur kräver ny teknik och samarbete mellan flera sektorer. Inkluderande och innovativ stadsplanering behövs för att göra städerna säkra och hållbara för framtiden. Inte minst anpassning av byggnader och infrastruktur till klimatförändringar är en viktig del i både planering och förvaltning av våra fastigheter. Allt detta ligger inom ramen för Aranäs hållbarhetsarbete och styrs via vårt Hållbarhetsdirektiv vid ny- och ombyggnation.

Förvaltningsberättelse

Aranäs AB, 559001-9609, ägs till 50 % vardera av Ivar Kjellberg Kungsbacka AB och Ernst Rosén Fastighets AB. Bolaget har sitt säte i Kungsbacka. Aranäs AB är komplementär i Aranäs KB samt moderbolag till Aranäs Förvaltning AB som i sin tur är ägare till 26 st bolag.

Information om verksamheten

Aranäs äger, utvecklar och förvaltar centralt belägna fastigheter i Kungsbacka, som utgör en del av Göteborgsmarknaden. Den sammanlagda uthyrningsbara ytan uppgår till ca 258 000 kvm, fördelade på 51 fastigheter. Markinnehavet i Aranäs, huvudsakligen strategiskt belägen råmark, omfattar cirka 800 000 kvm. Förteckning över samtliga fastigheter framgår av not 12 i årsredovisningen.

Marknad och uthyrning

Bostäder

Aranäs är kommunens största privata fastighetsägare. Bostadsbeståndet omfattar 2 292 lägenheter och är fullt uthyrt. Lägenheterna är belägna i mycket attraktiva och väletablerade områden i centrala Kungsbacka, med närhet till Göteborg. Kungsbacka kommun har cirka 86 000 invånare och har en positiv befolkningsutveckling. I den årliga bostadsmarknadsenkäten som sammanställts av Boverket angav Kungsbacka att det råder bostadsbrist i centralorten och bostadsbrist i kommunen som helhet. Det råder en stor efterfrågan på bostäder varför det finns fortsatt goda förutsättningar för en positiv utveckling av bostadsmarknaden.

Vår kärnverksamhet är att långsiktigt äga och förvalta hyreslägenheter och kommersiella fastigheter. Det är därför naturligt att många av våra projekt handlar om att skapa fler hyresrätter.

Samtidigt vill vi att Kungsbacka ska vara en stad för alla. Många vill äga sitt boende och då är bostadsrättslägenhet ett bra alternativ. En mångfald i boendalternativ är bra för staden varför Aranäs satsar på utveckling av både bostadsrätter och hyresrätter.

Kommersiella lokaler

Aranäs kommersiella lokaler är väl belägna i centrala Kungsbacka och omfattar drygt 94 500 kvm. Befolkningstillväxten i Kungsbacka kommun skapar underlag för fler arbetstillfällen och en ökad köpkraft, vilket ger goda framtidsutsikter för våra kommersiella fastigheter.

Fastigheten Kungsbacka 2:1, med Kungsmässan Köpcentrum och intilliggande kontorsbyggnad, utgör närmare hälften av Aranäs kommersiella ytor. Antal besök i köpcentret har minskat med 1 % jämfört med 2023. Omsättningen i köpcentret har ökat med 2 % jämfört med 2023. Efterfrågan på butikslokaler i Kungsmässan kan jämföras med tidigare år, dock har osäkerhet kring marknadsläget de senaste 2 åren resulterat i längre beslutsprocesser.

Hållbarhetsredovisning

Aranäs hållbarhetsarbete utgår från en intressent- och väsentlighetsanalys. Hållbarhetsmålen ingår som en viktig del i affärsplanen och i de årliga verksamhetsmålen.

Mest väsentliga områden i Aranäs hållbarhetsarbete:

Miljöpåverkan; Energianvändning, Vattenanvändning, Transporter, Materialanvändning, Avfall/återvinning/återbruk, Leverantörskedjan Miljö, Miljöcertifiering av fastigheter, Klimatpåverkan och Klimatanpassningar.

Sociala förhållande; Samhällsengagemang, Trygghet och tillgänglighet, Informations- och cybersäkerhet samt hållbar samhällsinfrastruktur.

Personal; Attrahera, behålla och utveckla medarbetare, God arbetsmiljö, hälsa och säkerhet samt Jämställdhet och mångfald.

Anti-korruption; Mutor, förskingring och jäv.

Mänskliga rättigheter; Diskriminering och kränkande särbehandling samt Tillgänglighet och inkludering.

[För ytterligare information,](#)
[se avsnitt om Aranäs hållbarhetsarbete från sidan 20.](#)

Intäkter, kostnader och resultat

Hysesintäkterna ökar med 31,2 Mkr och uppgår 2024 till 457,9 Mkr (426,7 Mkr). Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. Ekonomisk uthyrningsgrad i det kommersiella beståndet uppgår under året till 89 % (89 %) och påverkas av nyuthyrningar och uppsägningar som gjorts i befintligt bestånd.

Övriga intäkter uppgår till 10,4 Mkr (10,3 Mkr) och avser marknadsföringsbidrag Kungsmässan samt bidrag från kommunen för återvinning.

Fastighetskostnaderna uppgick till -204,1 Mkr (-174,9 Mkr).

Driftsnettot uppgick till 253,8 Mkr (251,8 Mkr). Hysesintäkterna har ökat genom hyresförhandlingar, årliga hyreshöjningar samt genom hyreshöjande investeringar som görs i fastigheterna. Orsaken till ökade driftskostnader beror framför allt på högre taxor på fjärrvärme, el och vatten. Energiförbrukningen har, med stöd av de besparingsprogram som startats under året, minskat med 6 % 2024 jämfört med 2023.

Årets avskrivningar uppgick till -131,0 Mkr (-124,0 Mkr). Avslutade större projekt som färdigställts under året resulterar i ökade avskrivningar.

Byggnadsrörelsen har inte haft några resultatavräknade projekt under året. Fastighetsutvecklingskostnader uppgår till -0,6 Mkr (-0,5 Mkr).

Koncernens finansnetto uppgick till -106,1 Mkr (-88,7 Mkr). Finansnettot har påverkats av höjda räntekostnader, nyupplåning under året samt av aktiverad ränta på pågående projekt. Aranäs snittränta under året har sänkts till följd av lägre marknadsräntor och uppgick till 3,0 % (3,4 %).

Koncernens resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar uppgick till 119,9 Mkr (129,8 Mkr).

Moderbolaget Aranäs ABs verksamhet består i förvaltning av koncernens fastigheter. Aranäs AB uppbär som komplementär en resultatandel från Aranäs KB.

Aranäs koncern har 2024 ett negativt resultat efter finansnetto med anledning av stigande finansiella kostnader jämfört med tidigare år. Bolaget strävar efter att höja intäkterna framöver.

Investeringar

Under 2024 har Aranäs investerat totalt 263,5 Mkr (265,1 Mkr) i befintliga fastigheter och nya projekt. Investeringarna består i huvudsak av pågående nyproduktion i kvarteret Tingshöjd på Tingberget i Kungsbäcks kommun.

Årets investeringar i maskiner och inventarier uppgår till 0,2 Mkr (2,1 Mkr).

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likviditet uppgick på balansdagen till 104,9 Mkr (161,9 Mkr). Koncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital uppgick till 120,5 Mkr (137,1 Mkr). Årets kassaflöde påverkas främst av investeringar i nyproduktion samt ROT-renovering. Koncernens räntebärande lån uppgick på balansdagen till 3 509 Mkr (3 460 Mkr). Lånestrukturen på balansdagen framgår av not 19. En mindre del av extern upplåning är kopplat till covenant, dessa är uppfylla med marginal. Koncernen har tecknat räntederivat i syfte att säkerställa koncernens räntekostnader, se vidare not 20.

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. Fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgår till 7 307 Mkr (6 896 Mkr). Förändringen om 411 Mkr består av investeringar om 264 Mkr samt värdeförändringar om 147 Mkr (2 %). Det beräknade marknadsvärdet överstiger väsentligt det redovisade värdet i balansräkningen. Marknadsvärdet har beräknats enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje fastighets driftsnetto divideras med avkastningskravet för respektive fastighet. Direktavkastningen vid värdering av bostäder ligger i intervallet 3,4–5,6 % (3,2–5,5 %) och för kommersiella fastigheter i intervallet 2,9–7,1 % (5,5–7,4 %). Exploateringsmark och byggrätter värderas enligt ortsprismetoden utifrån var i värdekedjan värderingsobjektet befinner sig. Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader.

Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det bokförda värdet, övervärdet, före uppskjuten skatt uppgår till 3 096 Mkr (2 810 Mkr).

Aranäs har externvärderat samtliga förvaltningsfastigheter med värdetidpunkt 2024-12-31. Värderingen har utförts av CBRE. Föregående år externvärderades 54 % av beståndet av CBRE och resterande värderades internt. Justerad belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgår per 2024-12-31 till 48,0 % (50,2 %). Justerad soliditet uppgår vid årsskiftet till 41,6 % (38,8 %).

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, tkr	457 938	426 726	388 862	356 181	339 363
Driftsnetto, tkr	253 788	251 787	215 389	192 722	193 021
Bruttoresultat i fastighetsförvaltning, tkr	122 672	127 780	103 222	95 846	108 713
Resultat i byggnadsrörelsen, tkr	-603	-490	-268	-817	-1 207
Resultat fastighetsförvaltning, tkr	95 491	94 960	70 268	70 905	87 671
Resultat efter finansiella poster, tkr	-11 226	5 772	14 719	28 361	42 293
Balansomslutning, tkr	4 575 508	4 357 448	4 369 778	4 108 491	3 820 793
Antal anställda	63	67	58	60	57
Synlig soliditet, %	16	12,6	12,7	13,6	14,1
Justerad soliditet, %	41,6	38,8	41,9	43,6	45
Justerad belåningsgrad, %	48	50,2	47,6	44,9	43,9
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,4	3,2	4,0	3,8
Avkastning på totalt kapital, %	2,1	2,2	1,7	1,8	2,4
Avkastning på eget kapital, %	-1,8	1,0	2,6	5,2	8,1
Uthyrningsbar yta, kvm	257 742	257 615	257 200	244 917	241 698

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

Möjlighet och risker

Aranäs har ett fastighetsbestånd med attraktiva lägen i det växande Kungsbacka. Detta i kombination med en bra fördelning med cirka hälften på bostäder respektive kommersiella lokaler, samt en hög uthyrningsgrad gör att Aranäs riskprofil är låg. En procentenhets förändring av bostadsbeståndets hyresintäkter motsvarar vid årsskiftet

cirka 2,5 Mkr (2,3 Mkr). En procentenhets förändring av hyresintäkterna i det kommersiella beståndet motsvarar en intäktsförändring om cirka 2,1 Mkr (1,9 Mkr) på helårsbasis. Aranäs tio största lokalhyresgäster motsvarar vid årsskiftet cirka 15 % (14 %) av Aranäs totala hyresintäkter och 33 % (32 %) av hyresintäkterna i det kommersiella beståndet.

Aranäs arbetar aktivt med kostnadsuppföljning och optimering av fastigheternas driftskostnader. En procentenhets förändring av drifts- och underhållskostnaderna motsvarar cirka 2,0 Mkr (1,7 Mkr). Aranäs har under året arbetat intensivt med att upprätta underhållsplaner för hela fastighetsbeståndet, för att på lång sikt bibehålla ett konkurrenskraftigt fastighetsbestånd. Samtliga Aranäs fastigheter är fullvärdesförsäkrade.

Byggnadsrörelsen, som bedrivs i Aranäs Projekt AB, är främst inriktad mot utveckling av Aranäs befintliga fastigheter och egen mark. På Tingberget fortsätter nyproduktionen av kvarteret Tingshöjd medan det i områdena Kolla Parkstad och Valand planeras för fortsatt nyproduktion. Marknadsundersökningar innan projektstart samt marknadsaktiviteter i ett tidigt skede minskar risken för osålda bostäder. Under 2024 har vi sett att materialpriser i byggsektorn har stabiliserats ytterligare. Aranäs har fortsatt en omfattande investeringsplan för kommande år. Aranäs har vid årets slut inga pågående tvister med väsentliga belopp.

Aranäs finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen. Finanspolicyn syftar till att begränsa bolagets finansiella risker, såsom ränte-, likviditets- och refinansieringsrisk. Aranäs använder räntederivat för att minska osäkerheten i framtida räntekostnader och därmed få en jämnare kostnadsfördelning över åren. Som framgår av not 19 uppgår genomsnittlig räntebindningstid per 2024-12-31 till i genomsnitt 3,40 år (3,20 år). Marknadsvärdet på räntederivaten redovisas ej i balansräkningen, per balansdagen uppgår övervärdet på derivaten till 62,8 Mkr (69,8 Mkr). För att minimera refinansieringsrisken reglerar finanspolicyn även fördelningen mellan antalet långivare samt förfallostrukturen i låneportföljen.

Genomsnittlig kapitalbindning uppgår på balansdagen till 1,5 år (1,6 år). Lån i utländsk valuta förekommer inte. Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid slutet av 2024 skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet i början av året 2025 påverka Aranäs resultat 2024 med cirka 10,5 Mkr (13,2 Mkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Marknadsräntorna har sjunkit under året men bolagets refinansiering har skett till en högre räntenivå än tidigare.

Bygg- och fastighetssektorn påverkas i hög grad av det internationella läget, investeringar i bostadsbyggande har fallit mycket kraftigt under 2024 vilket medfört många inställda byggprojekt. Aranäs finansiella kostnader har fortsatt stigit under 2024 vilket påverkar såväl resultat som likviditet och nyckeltal negativt.

Aranäs har under året genomfört kostnadsbesparingar främst avseende driftskostnader och organisationen har anpassats till en mindre projektportfölj vilket under året innebar personalminskningar. Driftskostnaderna har påverkats positivt bland annat genom att utföra mer reparationer i egen regi, energieffektiviseringar och därmed sänkta energikostnader samt en allmän översyn, vilket bland annat lett till en del nya leverantörer med mer konkurrenskraftiga priser. Dock har högre taxor på fjärrvärme, el och vatten påverkat driftskostnaderna mer så dessa totalt sett ökat under 2024 jämfört med tidigare år.

Ägarbolagen har under året tillfört ett aktieägartillskott om 200 Mkr för att stärka Aranäs finansiella position.

I december lämnade VD sitt uppdrag och en ny t.f VD utsågs.

Övriga händelser under räkenskapsåret

Aranäs genomför kontinuerligt mätningar för att följa upp och utvärdera genomförda insatser och ta reda på hur hyresgästerna upplever sin hyresvärd. Aranäs är ett av de företag som enligt AktivBos undersökning har de mest nöjda bostadshyresgästerna i Sverige. I årets Nöjd Kund Index-mätning uppgick serviceindex för bostäder till 87,5 % (87,3 %), en fortsatt hög nivå.

Aranäs mäter nöjdheten även hos kommersiella hyresgäster och även där erhålls höga betyg, 91,1 % (89,4 %).

Förväntningar avseende den framtida verksamheten

Aranäs strävar efter att bibehålla en hög uthyrningsgrad både i bostads- och det kommersiella fastighetsbeståndet, varför Aranäs bedömer att driftsnettot de närmaste åren bedöms ligga på en stabil och god nivå. Trots bedömningen om fortsatt sänkt styrränta ser vi dock att bolagets kreditmarginaler vid omsättning av gamla lån stiger, vilket innebär en risk för fortsatt högre räntekostnader.

Fortsatta investeringar i befintliga och nya bestånd under de närmaste åren gör att Aranäs driftnetto fortsatt kommer att ligga kvar på en stabil och god nivå. Riksbankens styrränta förväntas sjunka från nuvarande nivå under första halvåret 2025, vilket är positivt, däremot ser vi att räntekostnaderna vid refinansieringen kommer att ligga på en högre nivå än den befintliga vilket riskerar medföra ytterligare ökade räntekostnader framgent.

I stadsdelen Valand planerar Aranäs för att bygga moderna bostads- och kontorsfastigheter med inslag av butiker. Merparten av Valandprojektet är genomfört men det återstår tre kvarter att färdigställa. När stadsdelen är klar kommer den att innehålla totalt ca 300 lägenheter, cirka 13 000 kvm handels- och kontorsyta samt ett parkeringshus. Valand kvarter 3 är ett bostadsrättsprojekt med butiker i gatuplan och Valand kvarter 5 innehåller cirka 80 hyresrätter med butiker i gatuplan.

Aranäs utvecklar stadsdelen Kolla Parkstad tillsammans med Kungsbacka Kommun, JM, Eksta, PEAB och Veidekke, vilken kommer att innehålla ca 1 100 bostäder för bostadsrätt, hyresrätt och äganderätt. Två tredjedelar av stadsdelen är i dagsläget bebyggd och inflyttad. Aranäs har hittills uppfört 134 hyresrättslägenheter, 72 bostadsrätter. Utöver detta har Aranäs tre kvarter för kommande produktion. Fastigheten Facklan 10 nedmonterades under åren 2022–2023, fastigheten kommer att ersättas med en ny byggnad. Arbetet med att utveckla bostadsområdet Tingberget fortsätter där vi påbörjat nyproduktion, Tingshöjd som består av tre

punkthus med 84 lägenheter samt cirka 100 parkeringsplatser under bostadsfastigheterna.

Första etappen av rotrenoveringen av Tingberget slutfördes våren 2024. Etapp två påbörjades i slutet av 2024 och beräknas vara slutförd vid årsskiftet 2024/2025. Under våren 2025 säljstartas Brf Tingshöjd och vi förväntar oss ett stort intresse för lägenheterna.

Aranäskoncernen har starka nyckeltal i justerad belåningsgrad, soliditet samt betydande övervärden i fastighetsbeståndet, vilket är en trygghet i nuvarande marknad och ser på framtiden med tillförsikt.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel, kronor:

Balanserade vinstmedel	674 021 485
Årets vinst	20 485 165
	694 506 650
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	
	694 506 650
	694 506 650

Styrelsens yttrande över det lämnade koncernbidraget

Koncernbidrag har under förutsättning av årsstämman godkännande, lämnats med 37 000 000 kronor till Aranäs Valand AB, vilket föranlett att fritt eget kapital per balansdagen, efter beaktande av skatteeffekten, reducerats med 29 378 000 kronor. Styrelsens uppfattning är att koncernbidraget ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt. Det föreslagna koncernbidraget kan därmed försvaras med hänsyn till vad som anförs i ABL 17 kap 3 § 2–3 st.

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Fastighetsförvaltningen	1, 2		
Nettoomsättning	3, 4	457 938	426 726
Fastighetskostnader	4, 5	-204 150	-174 939
Driftsnetto		253 788	251 787
Av- och nedskrivningar på byggnader och mark		-131 116	-124 007
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen		122 672	127 780
Central administration och marknadsföring	5, 6	-37 533	-43 139
Övriga rörelseintäkter	7	10 352	10 319
Resultat fastighetsförvaltningen		95 491	94 960
Byggnadsrörelsen			
Fastighetsutvecklingskostnader		-603	-490
Resultat byggnadsrörelsen		-603	-490
Rörelseresultat		94 888	94 470
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 998	7 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-111 112	-95 834
Summa resultat från finansiella poster		-106 114	-88 698
Resultat efter finansiella poster		-11 226	5 772
Skatt på årets resultat	10, 11	-5 059	-13 243
Årets resultat		-16 285	-7 471

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2		
Förvaltningsfastigheter	12, 13	3 777 221	3 757 336
Inventarier	14	5 023	7 826
Pågående nyanläggningar samt till- och ombyggnader	15	434 420	321 887
		4 216 664	4 087 049
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	16	–	54 078
		–	54 078
Summa anläggningstillgångar		4 216 664	4 141 127
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		942	199
Fordringar hos delägare	16	200 000	–
Aktuell skattefordran		1 733	–
Övriga kortfristiga fordringar		29 716	30 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	21 545	24 068
		253 936	54 390
Kassa och bank		104 908	161 931
Summa omsättningstillgångar		358 844	216 321
Summa tillgångar		4 575 508	4 357 448

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		738 873	546 357
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-16 285	-7 471
Summa eget kapital		732 588	548 886
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	170 927	165 867
Övriga avsättningar	18	690	1 254
		171 617	167 121
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	2 231 263	2 371 983
Övriga långfristiga skulder		443	–
		2 231 706	2 371 983
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	1 278 170	1 088 000
Leverantörsskulder		40 478	55 362
Övriga kortfristiga skulder		17 098	23 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	103 851	102 569
		1 439 597	1 269 458
Summa eget kapital och skulder		4 575 508	4 357 448

Koncernens förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	10 000	11 700	534 678	556 378
Justering skatt obeskattade reserver			-21	-21
Årets resultat			-7 471	-7 471
Eget kapital 2023-12-31	10 000	11 700	527 186	548 886
Erhållna aktieägartillskott			200 000	200 000
Justering skatt obeskattade reserver			-13	-13
Årets resultat			-16 285	-16 285
Eget kapital 2024-12-31	10 000	11 700	710 888	732 588

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		94 888	94 470
Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		–	-641
Avskrivningar		134 148	127 243
Erhållen ränta		4 998	7 136
Erlagd ränta		-113 513	-91 078
Betald inkomstskatt		–	3
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-13	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		120 508	137 133
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		-743	4 649
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-198 802	10 970
Förändring leverantörsskulder		-14 884	20 126
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		-2 746	663
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-96 667	173 541
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13, 14, 15	-263 764	-267 161
Sålda materiella anläggningstillgångar		–	2 201
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		53 515	-1 582
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-210 249	-266 542

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		200 000	–
Upptagna lån		50 000	57 720
Amortering av låneskulder		-550	-98 137
Förändring övriga långfristiga skulder		443	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		249 893	-40 417
Årets kassaflöde		-57 023	-133 418
Likvida medel vid årets början		161 931	295 349
Likvida medel vid årets slut		104 908	161 931

Betalning av aktieägartillskott om 200 Mkr sker under 2025, ligger som kortfristig fordran per balansdagen 2024-12-31.

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-01-01 – 2024-12-31	2023-01-01 – 2023-12-31
Rörelsens intäkter	1, 2		
Nettoomsättning	16	16 843	12 193
Övriga rörelseintäkter	7	205	681
		17 048	12 874
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6, 16	-77 734	-74 683
Rörelseresultat		-60 686	-61 809
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	63 997	50 197
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-59 211	-52 415
Resultat från andelar i koncernföretag	22	115 340	108 768
Summa resultat från finansiella poster		120 126	106 550
Resultat efter finansiella poster		59 440	44 741
Koncernbidrag		-37 000	—
Resultat före skatt		22 440	44 741
Skatt på årets resultat	10, 11	-1 955	-14 869
Årets resultat		20 485	29 872

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2		
Inventarier	14	3 309	5 345
		3 309	5 345
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	25	13 264	401 225
Fordringar hos koncernföretag		1 772 042	1 637 269
Andra långfristiga fordringar	16	–	53 874
		1 785 306	2 092 368
Summa anläggningstillgångar		1 788 615	2 097 713
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos delägare	16	200 000	–
Aktuell skattefordran		1 733	–
Övriga kortfristiga fordringar		1 161	1 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 504	1 308
		204 398	3 087
Kassa och bank		16 193	22 840
Summa omsättningstillgångar		220 591	25 927
Summa tillgångar		2 009 206	2 123 640

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Uppskrivningsfond		11 700	11 700
		21 700	21 700
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		674 021	444 150
Årets resultat		20 485	29 872
		694 506	474 022
Summa eget kapital		716 206	495 722
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	150 706	148 751
		150 706	148 751
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	370 500	178 500
Skulder till koncernföretag		637 904	973 985
		1 008 404	1 152 485
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 20	116 000	308 000
Leverantörsskulder		1 326	3 135
Övriga kortfristiga skulder		3 081	1 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	13 483	13 816
		133 890	326 682
Summa eget kapital och skulder		2 009 206	2 123 640

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	10 000	11 700	444 150	465 850
Utdelning till aktieägare				
Årets resultat			29 872	29 872
Eget kapital 2023-12-31	10 000	11 700	474 022	495 722
Erhållna aktieägartillskott			200 000	200 000
Årets resultat			20 484	20 484
Eget kapital 2024-12-31	10 000	11 700	694 506	716 206

Villkorat aktieägartillskott erhållet om 200 000 tkr (0 tkr).

Aktiekapitalet består av 10 000 000 st aktier med kvotvärde 1 kr.

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-60 686	-61 809
Avskrivningar		2 265	942
Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		–	-641
Utdelning från dotterföretag		14 500	–
Erhållen ränta		63 997	50 197
Erlagd ränta		-59 843	-49 667
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-39 767	-60 978
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-238 311	-1 249
Förändring leverantörsskulder		-1 809	-91
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		1 649	-2 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-278 238	-64 888
Investeringsverksamheten			
Förändring i fordringar i koncern- och intresseföretag		-134 773	-79 619
Insättningar i och uttag från KB (netto)		488 800	105 000
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-229	-1 261
Sålda materiella anläggningstillgångar		–	2 842
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		–	-1 432
Kassaflöde från investeringsverksamheten		353 798	25 530

	Not	2024	2023
Finansieringsverksamheten			
Erhållna aktieägartillskott		200 000	–
Förändring övriga långfristiga fordringar		53 874	–
Förändring övriga långfristiga skulder		-336 081	45 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-82 207	45 036
Årets kassaflöde		-6 647	5 678
Likvida medel vid årets början		22 840	17 162
Likvida medel vid årets slut		16 193	22 840

Betalning av aktieägartillskott om 200 Mkr sker under 2025, ligger som kortfristig fordran per balansdagen 2024-12-31.

NOT I

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning och koncernredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Aranäs AB är komplementär i dotterbolaget Aranäs KB och Aranäs Fastigheter AB är kommanditdelägare, vilket innebär att Aranäs KB är ett helägt dotterbolag.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Internvinster inom koncernen elimineras.

Vid olika värdering av tillgångar och skulder på koncern- och bolagsnivå beaktas skatteeffekten, vilken redovisas som uppskjuten skattefordran respektive uppskjuten skatteskuld.

Intäkter

Företagets uthyrning av lokaler och bostäder klassificeras som operationell leasing (hyresavtal). Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Hyresrabatter periodiseras över avtalets längd.

Intäkt vid försäljning av fastighet redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen, vilket normalt sker i samband med tillträdesdagen. Intäkterna redovisas netto exklusive mervärdesskatt.

Intäkter vid försäljning av bostadsrätter redovisas i samband med att bostaden överlämnats till köparen.

Övriga rörelseintäkter redovisas i den period tjänsterna utförts.

Statliga stöd

Bidrag avseende elstöd redovisas som övriga intäkter. Elstöd redovisas i den period som bidraget erhållits.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och bonus. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I koncernen förekommer endast avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas pensionsberättigade tjänster utförts.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning.

Finansiella kostnader

Räntekostnader redovisas i den period till vilken de hänför sig. Vid större ny- och ombyggnationer aktiveras räntekostnader i koncernen under projektperioden.

Skatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/-fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjutna skattefordringar på grund av underskottsavdrag värderas i balansräkningen om de bedöms kunna utnyttjas inom de närmaste åren.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad. Vid ny-, till- och ombyggnad aktiveras direkta kostnader samt indirekta kostnader för projektledning m m. Räntekostnader under byggtiden aktiveras i koncernredovisningen för större projekt. Specifika hyresgäst Anpassningar, som hyresgästen betalar via ett hyrestillägg, aktiveras och skrivs av under hyreskontraktens löptid.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivningar görs systematiskt över den bedömda nyttjandetiden. Avskrivningar utöver plan redovisas som bokslutsdispositioner. Fastigheter redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar, enligt komponentansats.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:	Nyttjandeperiod:
Mark	–
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	10–20 år
Stomme	100 år
Tak	30–40 år
Fasad	30–50 år
Inre ytskikt	25–50 år
Installationer	20–50 år
Övrigt	15–50 år
Hyresgäst Anpassningar	hyreskontraktets löptid
Inventarier	5 år

Nedskrivningar

Om en materiell anläggningstillgång varaktigt har minskat i värde sker en beräkning av tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av nettoförsäljningsvärdet och nyttjandevärdet. Om det beräknade återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet görs en nedskrivning till tillgångens återvinningsvärde.

Pågående arbeten

Pågående arbeten belastas med direkta kostnader samt indirekta kostnader för projektledning m m. Bostadsprojekt för försäljning redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde och redovisas som kostnad i resultaträkningen när kunden har tillträtt lägenheten.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar andra långfristiga fordringar, kundfordringar och övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när något företag i koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs till koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar, med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader, redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärde-förändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader (upplupet anskaffningsvärde). Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Kortfristiga leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkring av koncernens rän-tebindning

Avtal om så kallade ränteswappar skyddar koncernen mot ränteförändringar. Eventuell ränteskillnad som ska erhållas eller erläggas på grund av en ränteswap, redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter, och periodiseras över avtalstiden. Då derivatavtal ingås i säkringssyfte redovisas inte värdet av dessa i balansräkningen. Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

Avsättningar

Avsättning redovisas när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Som avsättning redovisas det belopp som kan krävas för att reglera förpliktelsen. Redovisade avsättningar utgörs av avsättning för uppskjuten skatt, pensioner samt garantiåtaganden i samband med projekt.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga finansiella placeringar.

Redovisningsprinciper – Moderföretaget

Moderbolagets redovisningsprinciper överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper med nedan skillnader.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Justerad soliditet

Eget kapital plus bedömt övervärde minskat med uppskjuten skatt på fastigheter i förhållande till justerad balansomslutning.

Justerad belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till marknadsvärde fastigheter.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter, exklusive avskrivningar i förhållande till finansiella kostnader.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till genomsnittlig balansomslutning.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

NOT 2

Uppskattningar och bedömningar

Aranäs gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kan komma att variera mot det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. De gjorda bedömningarna påverkar det redovisade värdet i balansräkningen och avskrivningar i resultaträkningen. Företagets bedömning per 2024-12-31 är att inga fastigheter har nedskrivningsbehov.

Värdering av fastigheter

Fastigheternas marknadsvärde har beräknats enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje fastighets driftsnetto divideras med avkastningskravet för respektive fastighet. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter 2,94 % – 7,08 %.

Värdering av pågående arbeten

Pågående nyproduktion och ombyggnationer redovisas till nedlagda kostnader. Företagets bedömningen är att det verkliga värdet per 2024-12-31 inte understiger nedlagda kostnader och därmed föreligger det inte något nedskrivningsbehov.

NOT 3

Operationella leasingavtal

I redovisningen utgörs operationella leasingavtal i allt väsentligt av uthyrda bostäder/lokaler/garage. Aranäs är därmed leasegivare.

Avtalen avseende kommersiella lokaler löper i allmänhet på 3–5 år. Bostadskontrakten har tre månaders uppsägningstid. Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräknig enligt KPI.

	Koncernen	
	2024	2023
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	257 950	265 924
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	448 477	439 884
Förfaller till betalning senare än fem år	167 195	163 716
Summa	873 622	869 524

NOT 4

Fastighetsförvaltningen

	Koncernen	
	2024	2023
Nettoomsättningens fördelning		
Bostäder	247 035	234 674
Kommersiella lokaler	210 903	192 052
Summa	457 938	426 726
Den ekonomiska uthyrningsgraden i % uppgick under året till:		
Bostäder	100	100
Kommersiella lokaler	89	89
I bostadsbeståndet förekommer endast s.k omflyttningsvakans.		
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	152 155	125 523
Underhåll, reparation och hyresgäst Anpassning	35 977	33 575
Fastighetsskatt	16 018	15 841
Summa	204 150	174 939

NOT 5

Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Medelantalet anställda				
Kvinnor	32	35	31	34
Män	31	32	26	25
Totalt	63	67	57	59
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören*	3 477	2 679	3 477	2 679
Löner och ersättningar till övriga anställda	35 086	39 983	30 492	33 131
Summa löner & andra ersättningar	38 563	42 662	33 969	35 810
Sociala kostnader till styrelsen och VD*	1 240	1 005	1 240	1 005
Sociala kostnader till övriga anställda	10 137	13 664	10 324	11 081
Pensionskostnader för styrelsen och VD	609	520	609	520
Pensionskostnader för övriga anställda	4 442	4 676	3 249	3 166
Summa sociala kostnader & pensionskostnader	16 428	19 865	15 422	15 772
Summa	54 991	62 527	49 391	51 582
*VD har rätt till 12 månadslöner vid uppsägning från företagets sida och har pensionsförmåner som motsvarar allmän pensionsplan.				
Styrelseledamöter och ledande befattningshavare				
Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	1	1	1	1
Män	4	4	4	4
Summa	5	5	5	5
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare på balansdagen				
Kvinnor	3	4	3	4
Män	5	4	5	4
Summa	8	8	8	8

NOT 6

Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
PwC				
Revisionsuppdraget	1 534	1 370	165	104
Skatterådgivning	492	140	352	140
Summa	2 026	1 510	517	244
Deloitte				
Revisionsuppdraget	208	147	208	147
Summa	2 234	1 657	725	391

NOT 7

Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Marknadsföringsbidrag Kungsmässan och övriga engångsersättningar	5 978	4 452	–	–
Realisationsvinster	–	641	–	641
Statliga stöd avseende el	–	5 200	–	14
Övrigt	4 374	26	205	26
Summa	10 352	10 319	205	681

NOT 8

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	–	–	61 313	47 846
Ränteintäkter, övriga	4 998	7 136	2 684	2 351
Summa	4 998	7 136	63 997	50 197

NOT 9

Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	–	–	35 662	31 134
Räntekostnader, övriga	111 112	95 834	23 549	21 281
Summa	111 112	95 834	59 211	52 415

NOT 10

Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	–	-3	–	–
Uppskjuten skatt	5 059	13 246	1 955	14 869
Summa	5 059	13 243	1 955	14 869
Avstämning effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	-11 226	5 772	22 440	44 741
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (20,6 %)	-2 313	1 189	4 623	9 217
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	52	12 057	19	5 652
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	-35	–	-2 992	–
Effekt av generell ränteavdragsbegränsning	3 182	–	-1 650	–
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	22 024	–	18 135	–
Skatteeffekt årets underskottsavdrag	-17 851	–	-16 180	–
Skatt hänförlig till tidigare år	–	-3	–	–
Redovisad skattekostnad	5 059	13 243	1 955	14 869

I 2023 års kolumn ingår skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader, skatteeffekt av generell ränteavdragsbegränsning, temporära skillnader fastigheter, samt omvärdering av underskottsavdrag i posten för Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader.

NOT 11

Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	18 936	17 994	–	–
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter	181 248	157 865	168 380	148 831
Skattemässigt underskottsavdrag	-29 257	- 9 992	-17 674	-80
Summa	170 927	165 867	150 706	148 751

NOT 12

Aranäs fastighetsinnehav

Beteckning, adress	Bygg/omb.år	Bostäder, m²	Butik/Kontor, m²	Övrigt	Totalt, m²
Alania 11 Vallgatan 6, Storgatan 31	1937/2008	1 147	850	–	1 997
Facklan 11 Östergatan 3–5, S Torggatan 13–19	2004	1 487	160	–	1 647
Hamnen 3, 4, 5 Nygatan 2, Hamntorget 1	1980/91	–	1 217	–	1 217
Kolla 1:31, 33 Valhallsvägen, Munins väg	1992	6 948	–	222	7 170
Kolla 3:34 Askvägen 25, äldreboende	2002	4 804	–	1 202	6 006
Kolla 3:42 Kolla Backe 5, 7	2006	1 994	–	–	1 994
Kolla 3:71 Pimpstensvägen 4–6	2021	3 227	–	2	3 229
Kolla 3:88 Dioritvägen 2–6	2022	906	–	150	1 056
Kolla 5:15 Kollavarvsvägen 10–26	2012/17	–	1 673	–	1 673
Kolla 5:19 Gnejsvägen 51–57	2013	1 803	145	–	1 948
Kolla 5:20 Gnejsvägen 50–56, Rubinvägen 3–5, Spinellvägen 30–36	2013	4 211	–	–	4 211
Korpen 8 Guldgubbegatan 5	1961	3 495	–	250	3 745
Korpen 9 Guldgubbegatan 3	1963	6 737	–	64	6 801
Korpen 10 Guldgubbegatan 1 / Drottninggatan 6	1962	4 476	292	27	4 795
Korpen 11 Drottninggatan 2+4	1960	3 998	–	3	4 001
Kungsbacka 2:1 Borgmästaregatan 5, Varlavägen	1973/84/02/08/20	–	41 343	–	41 343
Kungsbacka 4:71 Lantmannagatan 5	2005	–	3 739	–	3 739
Polstjärnan 1 Gullregnsvägen 1–47	1970/19	16 338	–	380	16 718
S:t Gertrud 8 Vallgatan 1–3, Storgatan 33–35	1968	2 360	5 821	223	8 404
Söderbro 11 S Torggatan/Kyrkogatan	1976	–	7 644	–	7 644
Södercentrum 1 Nygatan 10	1978/05/09	–	4 974	–	4 974
Tölö 6:15 Tölövägen 25	2008	3 416	–	1 094	4 510
Valand 11 Elegansen Myntmästaregatan 1, Varlavägen 6, Borgmästaregatan 10, Valands Promenad 9	2022	5 762	4 282	475	10 519
Valand 13 Rebellen Kungsgatan 2–4, Valands Promenad 2	2022	2 997	291	4	3 292

NOT 12

forts.

Beteckning, adress	Bygg/omb.år	Bostäder, m²	Butik/Kontor, m²	Övrigt	Totalt, m²
Valand 14 Majblommans Plats	1940	–	330	–	330
Valand 7 Kulören Valands Promenad 3, Kungsgatan 6	2019	–	3 756	325	4 081
Valand 4 Borgmästaregatan 8	1953/99	–	1 233	1 086	2 319
Varla 9:28 Bäckmans Gård 2–40	1987	3 559	–	10	3 569
Varla 9:29 Ivarsgårdsgatan 1–23, 2–50	1983	3 914	–	342	4 256
Varla 9:30 Ivarsgårdsgatan 25–47, 52–94	1984	3 996	–	13	4 009
Varla 9:31 Ivarsgårdsgatan 49–91	1987	3 086	–	10	3 096
Varla 9:32 Bäckmans Gård 68–76	1988	–	1 133	–	1 133
Varla 9:39, 40, 50 Bäckmans Gård 80–132	1988/89	6 236	–	187	6 423
Varla 9:44 Teknikgatan 2–10	1986	–	3 374	35	3 409
Varla 9:45 Teknikgatan 12–20	1990	–	4 172	–	4 172
Varla 9:46 Ivarsgårdsgatan 96–136	1986	2 336	–	–	2 336
Varla 9:47 Ivarsgårdsgatan 137–179	1986	3 914	–	5	3 919
Varla 9:48 Ivarsgårdsgatan 93–135	1987	3 086	–	10	3 096
Varla 9:49 Bäckmans Gård 42–64	1987	2 969	–	10	2 979
Varla 9:52 Nydalsgatan 1–12, Boplatsgatan 1–5	1991	5 038	–	–	5 038
Varla 9:53 Boplatsgatan, Dragstedtskatan, Smeagatan	1992	5 402	–	–	5 402
Varla 12:18 Östanvindsgatan 3–19	1971	5 143	–	181	5 324
Varla 12:20 Östanvindsgatan 21–47	1973	7 994	–	441	8 435
Varla 12:32 Stormgatan 4–38	1974	9 799	–	443	10 242
Varla 12:33 Stormgatan 40–72	1977	10 616	–	317	10 933
Varla 12:62 Östanvindsgatan 49–61	1974	3 459	–	212	3 671
Varla 12:66 Östanvindsgatan 63–79	1981	6 649	–	288	6 937
Summa		163 302	86 429	8 011	257 742

NOT 13

Förvaltningsfastigheter

Koncernen		
	2024-12-31	2023-12-31
Specifikation planenligt bokfört värde		
Byggnader	3 084 015	3 050 114
Byggnadsinventarier	197 809	213 683
Markinventarier	25 194	25 303
Markanläggningar	136 463	135 911
Mark	326 191	324 776
Exploateringsmark	7 549	7 549
	3 777 221	3 757 336
Specifikation planenliga avskrivningar		
Byggnader	-99 569	-94 304
Byggnadsinventarier	-19 500	-19 147
Markinventarier	-1 662	-1 440
Markanläggningar	-10 384	-9 116
	-131 115	-124 007
Specifikation årets förändringar		
Ingående anskaffningsvärden	4 986 467	4 824 732
-Årets direktinvesteringar	8 536	27 904
-Avyttringar och uttrangeringar	–	-2 000
-Under året genomförda omklassificeringar	108 051	135 831
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 103 054	4 986 467

Koncernen		
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående avskrivningar	-1 229 131	-1 107 124
-Försäljningar och uttrangeringar	–	2 000
-Omklassificeringar	34 414	–
-Årets avskrivningar	-131 116	-124 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 325 833	-1 229 131
Ingående nedskrivningar	–	-15 452
-Årets nedskrivningar	–	15 452
Utgående ackumulerade nedskrivningar	–	–
Redovisat värde enligt plan	3 777 221	3 757 336
Aktiverad ränta under året	5 696	3 660
Taxeringsvärde byggnader:	2 589 549	3 005 916
Taxeringsvärde mark:	1 653 293	1 162 581
Taxeringsvärde totalt	4 242 842	4 168 497
Marknadsvärde fastigheter		
Fastigheternas marknadsvärde per 1 januari	6 896 360	7 346 799
Investeringar i befintliga fastigheter	263 534	265 064
Värdeförändringar	147 470	-715 503
Fastigheternas värde per 31 december	7 307 364	6 896 360

Fastigheterna har värderats externt enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje enskild fastighets driftsnetto har nuvärdeberäknats med direktavkastningskravet för respektive fastighet. Prognostiserat framtida driftnetto beräknas utifrån verkliga hyror idag, vilka beräknas öka med 5,3 % år 1 och 2,0 % i oändlighet. Hyresintäkterna reduceras med en framtida schablonvakans. Kostnader för drift och underhåll har nuvärdesberäknats, där framtida kostnader för underhåll har beaktats. Direktavkastningskraven hämtas från transaktionsmarknaden. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter 2,94 % – 7,08 %. Vid tillämpliga fall används även s.k. kvartersvärdering i särskilda stadsutvecklingsprojekt, vilket innebär bl.a. att längre tidshorisont (7 år) tillämpas avseende eventuella nedskrivningsbehov.

För att kvalitetssäkra och verifiera värderingen utför vi löpande externa värderingar av utvalda fastigheter, vilka ligger väl i nivå med den interna värderingen. Per 2024-12-31 har Aranäs låtit CBRE Sweden AB värdera alla förvaltningsfastigheter, vilket motsvarar 92 % av de totala fastigheterna.

Vid förändring av avkastningskravet med -0,5 procentenheter förändras förvaltningsfastigheternas värde med ca. +495 Mkr, motsvarande höjning av avkastningskrav med +0,5 procentenheter skulle förändra marknadsvärdet med ca. -394 Mkr.

NOT I4

Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 037	22 141	14 433	15 373
Årets inköp	230	2 097	230	1 261
Försäljningar och utrangeringar	–	-2 201	–	-2 201
-Omklassificeringar	-3	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 264	22 037	14 663	14 433
Ingående avskrivningar	-14 212	-12 525	-9 089	-8 146
Försäljningar och utrangeringar	–	1 549	–	1 549
-Omklassificeringar	2	–	–	–
Årets avskrivningar	-3 031	-3 235	-2 265	-2 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 241	-14 211	-11 354	-9 088
Utgående restvärde enligt plan	5 023	7 826	3 309	5 345

NOT I5

Pågående nyanläggningar samt till- och ombyggnader

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	321 887	236 008
Investeringar	256 129	221 710
Omklassificeringar	-143 596	-135 831
Redovisat värde vid årets slut	434 420	321 887

Som pågående arbete redovisas nedlagda kostnader avseende fastigheter som är under produktion och som vid färdigställande ska säljas eller redovisas i balansräkningen som förvaltningsfastighet.

NOT I6

Fordran, inköp och försäljning avseende koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Fordran, inköp och försäljning avseende koncernföretag		
Försäljning (%)	99	95
Inköp (%)	6	6

Aranäs AB har fordringar på ägarbolagen om 200 Mkr (53,9 Mkr), 200 Mkr avser villkorat aktieägartillskott, marknadsmässig ränta har erlagts på de 53,9 Mkr i revers som återbetalats under 2024.

NOT I7

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 869	4 258	1 504	1 226
Förutbetalda försäkringsavgifter	686	150	–	82
Periodisering hyresrabatter	13 726	15 713	–	–
Upplupna intäkter	3 160	3 948	–	–
Övriga poster	104	–	–	–
Summa	21 545	24 069	1 504	1 308

NOT 18

Övriga avsättningar

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
Pensionsåtaganden	–	254
Övriga avsättningar	690	1 000
Summa	690	1 254

690 tkr kvarvarande av 1 000 tkr avsatt 2023 för sanering av mark, inga förväntade framtida garantianspråk finns. Aranäs ger fem års garanti efter slutförda byggentreprenader.

NOT 19

Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Räntebärande skulder				
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 278 170	1 088 000	116 000	308 000
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	2 231 263	2 371 983	370 500	178 500
Summa	3 509 433	3 459 983	486 500	486 500

Del av skulder till kreditinstitut som förfaller till betalning mindre än ett år efter balansdagen
Lån med formell kapitalbindning understigande ett år redovisas som kortfristig skuld och uppgår till 1 278 Mkr (1 088 Mkr). Planerad amortering 2025 uppgår till 2,1 Mkr (2,1 Mkr).

Genomsnittlig kapitalbindningstid
Koncernens genomsnittliga kapitalbindning uppgår på balansdagen till 1,52 år (1,61 år).

Genomsnittlig räntebindningstid
Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 3,40 år (3,20 år).

Genomsnittsränta
Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 3,30 % (3,15 %). Koncernens snittränta under 2024 uppgår till 2,96 % (3,39 %).

Checkräkningskredit
Beviljat belopp för checkräkningskredit uppgår i koncernen till 35 000 tkr (0 tkr) och i moderföretaget till 35 000 tkr (0 tkr).

NOT 20

Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen

Aranäskoncernen har ingått räntederivat om nominellt 2 460 Mkr (2 140 Mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Övervärden på derivatinstrumenten uppgick på balansdagen till 62,8 Mkr (69,8 Mkr).

Bolaget använder räntederivat för att minska osäkerheten i framtida räntekostnader och därmed få en jämnare kostnadsfördelning över åren. Bolagets finanspolicy anger tillåtna instrument samt att andelen räntederivat inte får överstiga utestående låneskuld.

I huvudsak sker all upplåning till rörlig stiborränta med olika ränteförfall för att minska finansieringsriskerna. En viss andel av skuldportföljens rörliga ränta säkras med hjälp av räntederivat där bolaget byter den rörliga räntan mot en fast ränta i en ränteswap. Per sista december finns det 23 st (20 st) säkringsrelationer av denna typ, s k kassaflödessäkringar. Säkringsrelationerna är beskrivna i en särskild säkringsdokumentation och effektiviteten är testad i en säkringsmodell som analyserar de kritiska villkoren för respektive säkringsrelation. Ytterligare information beträffande säkringsredovisning återfinns under avsnittet, Finansiella instrument i not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper.

NOT 21

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	11 876	14 277	2 116	2 748
Upplupen fastighetsskatt	–	1 811	–	–
Förutbetalda hyror	64 708	60 429	–	–
Upplupna personalrelaterade kostnader	11 478	12 725	10 035	10 420
Upplupna drifts- och underhållskostnader	5 953	6 213	–	–
Upplupen exploateringskostnad	7 556	3 797	–	–
Övriga upplupna kostnader	2 280	3 317	1 332	648
Summa	103 851	102 569	13 483	13 816

NOT 22

Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024	2023
Utdelning	14 500	–
Resultatandel från kommanditbolag	100 840	108 768
Summa	115 340	108 768

NOT 23

Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	3 674 102	3 551 192
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	–	204
Summa ställda säkerheter	3 674 102	3 551 396

NOT 24

Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Borgensförpliktelser	inga	inga	–	–
Komplementäransvar	–	–	3 119 598	3 078 580
	–	–	3 119 598	3 078 580

Kapitaltäckningsgaranti har av Aranäs AB 2024-02-28 tecknats för Aranäs Valand AB intill årsstämman 2025, via dotterbolaget Aranäs Förvaltning AB. Kapitaltäckningsgarantier har även av Aranäs AB tecknats 2024-04-10 för Aranäs Kolla Parkstad AB, Aranäs i Kungsbacka 12 AB, Aranäs i Kungsbacka 13 AB, Aranäs i Kungsbacka 14 AB, Aranäs i Kungsbacka 15 AB, Aranäs i Kungsbacka 17 AB samt Care of Aranäs AB intill årsstämman 2025.

NOT 25

Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	389 525	385 757
Årets förändringar		
Resultatandel från Aranäs KB	100 839	108 768
Uttag Aranäs KB	-488 800	-105 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 564	389 525
Ingående uppskrivningar	11 700	11 700
Årets förändringar	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 700	11 700
Utgående redovisat värde	13 264	401 225

Direkt ägda dotterbolag	Org nr	Säte	Kapitalandel %	Redovisat värde	Redovisat värde
				2024-12-31	2023-12-31
Aranäs KB*	969622-1440	Göteborg	–	11 864	399 825
Aranäs Förvaltning AB	556718-0608	Göteborg	100	1 400	1 400
				13 264	401 225

* Aranäs AB, 559001-9609, är komplementär i Aranäs KB, kommanditdelägare är Aranäs Fastigheter AB.

NOT 25

forts.

Indirekt ägda dotterbolag	Org nr	Säte	Kapitalandel %
Aranäs Projekt AB	556719-1423	Göteborg	100
Aranäs Tölö AB	556719-1449	Göteborg	100
Aranäs Kolla Parkstad AB	556719-1431	Göteborg	100
Aranäs Varlaberg AB	556719-1415	Göteborg	100
Aranäs Onsalamotet AB	556747-4902	Göteborg	100
Aranäs Valand AB	556791-4188	Göteborg	100
Aranäs Fastigheter AB	556965-7025	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 12 AB	556947-6079	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 13 AB	556947-6095	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 14 AB	556947-6087	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 15 AB	556965-6803	Göteborg	100
Aranäs Parkering AB	556965-7587	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 17 AB	556966-4161	Göteborg	100
Care of Aranäs AB	556966-3866	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 20 AB	559067-6473	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 21 AB	559067-6515	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 22 AB	559067-6606	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 23 AB	559067-6952	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 24 AB	559067-6994	Göteborg	100
Aranäs i Kungsbacka 25 AB	559326-9680	Kungsbacka	100
Aranäs i Kungsbacka 26 AB	559328-5294	Kungsbacka	100
Aranäs i Kungsbacka 27 AB	559326-9664	Kungsbacka	100
Aranäs i Kungsbacka 28 AB	559326-9698	Kungsbacka	100
Aranäs i Kungsbacka 29 AB	559326-9649	Kungsbacka	100
Brf Idyllen i Kungsbacka	769633-2340	Kungsbacka	100
Kungsmässan AB	556721-4746	Göteborg	100

NOT 26

Förslag till disposition av resultatet

	Moderbolaget 2024
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	674 021
Årets vinst	20 485
Summa	694 506
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	694 506
Summa	694 506

Kungsbacka 2025-03-25

Anette Asklin
Styrelseordförande

Lars Björklund
Verkställande direktör

Anders Sundberg

Pontus Cornelius

Lars Thunberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-03-25

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Erik Wiklund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aranäs AB för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 31-55 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. 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 Aranäs AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den 25 mars 2025

Bengt Kron	Erik Wiklund
Auktoriserad revisor	Auktoriserad revisor

Ledning



Jessica Wikestam
Kommunikations- och marknadschef
Anställd 2010



Olof Peterson
Chef teknik, drift och utveckling
Anställd 2020



Lars Björklund
Tf. VD



Peter Grankvist
Plats & affärsområdeschef
Kungsmässan
Anställd 2022



Sara Helin
HR-chef
Anställd 2023



Stefan Wisenius
Tf. CFO



Sarah Blomgren
Affärsområdeschef bostad & Lokal
Anställd 2021



Pär Karlsson
Chef fastighetsutveckling & projekt
Anställd 2018

LEDNING | STYRELSE



Anette Asklin
Styrelseordförande sedan juni 2023
Född: 1961

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelsearbete och egen verksamhet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Jernhusen AB samt Elof Hansson Holding AB, ledamot i Faberge AB, Genova Property Group AB samt Fondstyrelsen vid Göteborgs Universitet.



Stefan Wisenius
Adjungerad sedan 2024
Född: 1979

Utbildning: Civilekonom, magisterexamen, Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Tf. CFO Aranäs och egen verksamhet.



Lars Björklund
Styrelseledamot sedan juni 2023
Född: 1965

Utbildning: Civilingenjör, KTH. Management, Wharton Business School.

Huvudsaklig sysselsättning: Tf. VD Aranäs.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande RO-Gruppen.



Anders Sundberg
Styrelseledamot sedan 2020
Född: 1963

Utbildning: Civilingenjör V, Chalmers Tekniska Högskola samt Executive MBA, Handelshögskolan vid Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelsearbete samt egen verksamhet inom Exacon Holding AB.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Ivar Kjellberg Fastighets AB samt styrelseledamot i Vinga Nordic Holding AB. Ägare av Gubberoparken Fastighets AB.



Pontus Cornelius
Styrelseledamot sedan juni 2023
Född: 1968

Utbildning: Civilekonom, Handels-högskolan vid Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelsearbete och egen verksamhet.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Sluta Gräv AB och styrelseledamot i Xano Industri AB (publ).



Lars Thunberg
Styrelseledamot sedan juni 2023
Född: 1970

Utbildning: Jur. kand., Lunds Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Advokat och partner CMS Wistrand.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseledamot i Ernst Rosén AB, Stena Recycling Holding AB samt Stena Trade & Industry AB.



Per Rosén
Suppleant sedan juni 2023
Född: 1981

Utbildning: Copywriting Academia. Fastighetsförvaltare, Fastighetsakademien Göteborg.

Huvudsaklig sysselsättning: Styrelsearbete och aktiv ägare i Ernst Rosén-koncernen.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Co Nordic AB samt Styrelseledamot i Ernst Rosén AB, Hammarviken AB, ÖBA AB, Nääs Fabriker AB, Barsebäck G&CC AB.



Håkan Jarkvist
Suppleant sedan 2016
Född: 1952

Utbildning: Ekonomexamen Göteborgs Universitet.

Huvudsaklig sysselsättning: Pensionerad auktoriserad revisor och partner PWC. Konsultverksamhet inom huvudsakligen redovisning och skatt.

Andra väsentliga uppdrag: Styrelseordförande i Ivar Kjellberg AB och i Auson AB. Styrelseledamot i Bygg Göta Fastigheter AB och i Pikenborg Förvaltning AB. Adjungerad styrelseledamot i Lund Group AB.

Styrelse

ARANÄS

FASTIGHETER