

ARANÄS
FASTIGHETER

Årsredovisning
2022

VÄLKOMMEN IN!

Innehåll

3	VD har ordet	41	Balansräkning – moderbolaget
4	Året i korthet	42	Moderbolagets förändringar i eget kapital
5	Aranäs affärshus	43	Kassaflödesanalys – moderbolaget
6	Medarbetare	44	Redovisnings- och värderingsprinciper
8	Digital hyresgästinformation	46	Noter
9	Valand	56	Underskrifter
13	Fastighetsutveckling	57	Revisionsberättelse
15	Kungsmässan	59	Ledning
16	Biologisk mångfald/stadsodlingar	60	Styrelse
17	Miljöcertifiering/energimål		
18	Social hållbarhet		
19	Här är alla våra bostadsområden		
20	Här är alla våra lokalfastigheter		
21	Vår syn på marknaden		
22	Värdering fastigheter		
23	Hållbarhetsrapport		
32	Förvaltningsberättelse		
36	Resultaträkning – koncernen		
37	Balansräkning – koncernen		
38	Koncernens förändringar i eget kapital		
39	Kassaflödesanalys – koncernen		
40	Resultaträkning – moderbolaget		



CAPTAIN KRIS, EN GRAFFITI-KONSTNÄR SOM INSPIRERAR OSS

Under 2022 fick graffitikonstnären Captain Kris sätta sin personliga prägel på trapphusen i kvarteret Rebellen. Han tolkade vad Rebellen och Valand står för och skänkte kvarteret sitt helt egna unika uttryck – och intryck. Det är en inspiration som vi tar med oss in i årsredovisningen!

”Omvärlden har förändrats radikalt på extremt kort tid – det kräver anpassning och flexibilitet

NENNE PETERSSON, VD

Aranäs VD Nenne Pettersson kan se tillbaka på ett 2022 där omvärlden gjort avtryck. Här summerar han ett antal viktiga händelser, utmaningar, lösningar, satsningar och ambitioner för framtiden.

Vad minns du helst från 2022?

– Allt som har hänt i Valand och det positiva gensvaret vår satsning fått från allmänhet, tjänstemän, hyresgäster och politiker. Vi har verkligen visat vad som kan åstadkommas genom att satsa på att utveckla miljö, fastigheter och utbud mot en enhetlig vision. Under 2022 har vi färdigställt och flyttat in i två stora kvarter, Elegansen och Rebben. Valand kommer att betyda mycket för stadens attraktivitet och är redan i dag en tillgång för Kungsbäck och Kungsbäckas invånare, som boplat, promenadstråk och upplevelse. Det stärker vår roll som samhällsbyggare.

Men året har väl inneburit nya utmaningar också?

– Verkligen. Vi har hamnat i en ny tid med nya förutsättningar i en förändrad omvärld. Stefan Ingves pratade om att räntan inte skulle höjas förrän 2024 – men redan nu är den på väg att tredubblas. Våra räntekostnader har under 2022 ökat från 42 till 58 miljoner kronor samtidigt som kostnadsökningar och inflation påverkar vår vardag. Vi har en bra finansiell grund, men måste förhålla oss till den nya verkligheten då vi har investerat 2 miljarder under de senaste 5 åren och har investeringar framför oss.

Har 2022 varit ett krisår?

– Nej, vi kan redovisa många positiva resultat – trots allt! Vår energiförbrukning har minskat med 5,3 procent. Driftnetto har

stigit från 193 miljoner 2021 till ca 215 miljoner 2022. Vidare har nya fastigheter ökat hyresintäkterna med 21 miljoner kronor. Det är väldigt bra resultat, samtidigt som räntekostnaderna givetvis påverkar och ställer krav på balans i vår ekonomi när vi investerar så mycket, både i nyproduktion och renovering av det befintliga beståndet.

Vart är Kungsbäck på väg som stad?

– Utvecklingen och förtätningen av staden fortsätter. Det är en politisk ambition som vi vill bidra till med vår kunskap och våra ambitioner. Stadsbyggnadskontoret har ett mål om 1 000 nya invånare och 500 nya bostäder per år. Här finns utrymme för många initiativ och investeringar. Och vi gör det inte ensamma – på senare tid har en rad etablerade aktörer i fastighetsbranschen dykt upp i vårt område, ett tecken på Kungsbäckas attraktivitet.

Påverkas era hållbarhetsambitioner av omvärldsläget?

– Nej, hållbarhet är och förblir en viktig fråga för oss. Under 2022 har vi exempelvis miljöcertifierat ytterligare tre fastigheter – och ska klara tre till under 2023. Vi har tydliga mål kopplade till både social och miljömässig hållbarhet.

Ni har satsat mycket på intern utveckling också på senare år?

– Vi har jobbat med vår företagskultur – hur vi vill agera som organisation och vara mot varandra och vår omvärld – och under 2023 är det dags att driva strukturfrågor som processer och arbetsätt. Kort sagt hur vi samarbetar. Vi måste vassa vår effektivitet för att hantera det faktum att vi växer. Kultur, struktur och systematik är resan vi befinner oss på just nu.



2022



Kort sammanfattning av året

FASTIGHETSVÄRDE

2022 **7,3 Mdr**

ÅRETS INVESTERINGAR I EGNA FASTIGHETER

274 Mkr

De större projekten avser främst Kolla Parkstad och Valand.

JUSTERAD SOLIDITET

42%

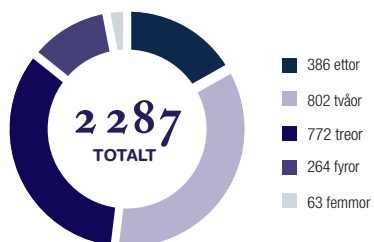
FASTIGHETERNAS DRIFTNETTO

215 Mkr

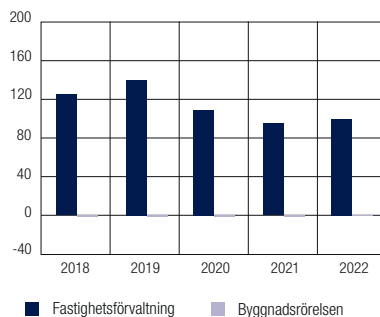
KONCERNEN REDOVISAR ETT RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER PÅ

15 Mkr

FÖRDELNING BOSTÄDER



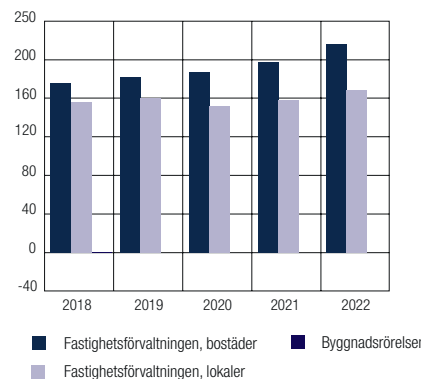
BRUTTORESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN/ BYGGNADSRÖRELSEN, MKR



– Måste förhålla oss till en ny verklighet. Vi har investerat 2 miljarder under de senaste 5 åren och har investeringar framför oss.

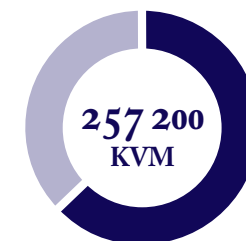
Nenne Pettersson VD

INTÄKTER, MKR

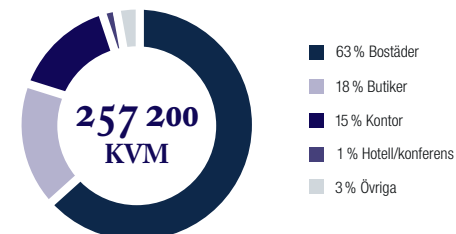


YTOR, KVM

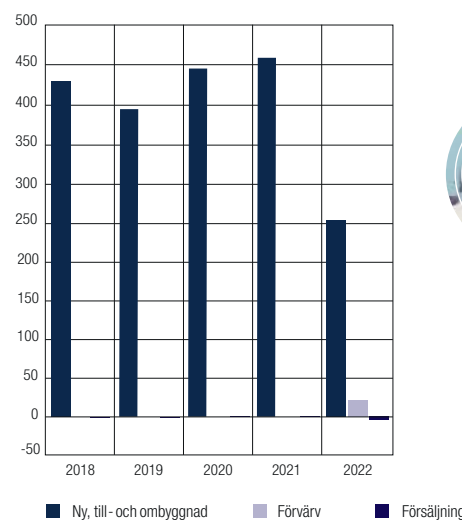
63 % Bostäder
37 % Lokaler



YTOR PER KATEGORI



INVESTERING/FÖRSÄLJNING, MKR



Affärshus på hållbar grund

Vision

Aranäs ska som aktiv samhällsbyggare och fastighetsägare öka Kungsbackas attraktivitet för boende och näringsliv.

Mål

Strategier

HÅLLBARHET
MÄNNISKAN I FOKUS
AFFÄRSMANNASKAP
ORGANISATION & ARBETSSÄTT
DIGITALISERING

Mission

UTMANA DET SJÄLVKLARA

Affärsidé Aranäs ska utveckla och förvalta attraktiva, hållbara och flexibla bostäder och lokaler i Kungsbacka.

Kulturlvärdegrund OMDÖME, OMTANKE OCH UTVECKLING

Aranäs affärshus

Aranäs affärshus illustrerar hur vi arbetar strategiskt med vår affärsplan. Allt vi gör vilar på en tydlig värdegrund. Vår kultur är starkt förankrad i våra kärnvärden; omdöme, omtanke och utveckling. Utifrån denna grund arbetar vi med vår affärsidé; att utveckla och förvalta attraktiva, hållbara och flexibla bostäder och lokaler i Kungsbacka. Varje dag går vi till jobbet med en inställning att tänka nytt genom att inte bara utmana oss själva utan även utmana det självklara. Affärsplanen 2021–2024 bärs upp av fem övergripande strategier; *hållbarhet, människan i fokus, affärsmannaskap, organisation & arbetssätt* samt *digitalisering*. Strategierna ska hjälpa oss att nå våra mål med sikten inställt på vår vision; att som aktiv samhällsbyggare och fastighetsägare öka Kungsbackas attraktivitet för boende och näringsliv.

Produktstrategi

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

Tillväxtstrategi

Aranäs strävar efter en långsiktig tillväxt i förvaltningsresultatet. Tillväxten ska ske genom effektiv fastighetsförvaltning, strategiska markförvärv samt genom om-, till- och nybyggnation.

Fastighetsutveckling

Aranäs ska växa och utvecklas i takt med Kungsbacka. Historiskt sett har bolagets fastighetsbestånd fördelats på 1/3 kommersiella lokaler och 2/3 bostäder. Intäkterna har fördelats 50/50. Styrelsen har beslutat att tillfälligt acceptera en ökning av den kommersiella andelen till drygt 40 % då detta krävs för en långsiktigt hållbar stadsutveckling av Kungsbacka stad. På lång sikt kvarstår dock målet att inneha ett fastighetsbestånd som består av 1/3 kommersiella lokaler och 2/3 bostäder.

Vi ska ha fortsatt stort fokus på att identifiera och förvärva strategisk råmark och utvecklingsfastigheter, primärt i Kungsbacka stad.

Fastighetsförvaltning

Vår långsiktiga kärnverksamhet är fastighetsförvaltning varför en större andel av vår bostadsproduktion ska vara hyresrätter. När vi utvecklar bostadsrätter ska de kalkylmässigt hålla för att kunna ställas om till hyresrätter om marknaden viker.

Tillväxt sker också genom effektiv fastighetsförvaltning. Detta innebär god kostnadskontroll och kontinuerlig driftoptimering samt en resultatinkriktad utyrningsverksamhet som resulterar i högre hyror.

Finansiell strategi

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

Finanspolicy

Aranäs 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 3 500 Mkr, vilket motsvarar en belåningsgrad om 47,6 %. Den justerade soliditeten uppgick till 41,9 %.

Ränte- och kapitalbindning

För att begränsa refinansieringsrisken arbetar Aranäs för en fördelning mellan olika långivare och olika kapitalbindningstider. Aranäs använder räntederivat för att nå önskad räntebindningsstruktur. För att begränsa ränterisken har Aranäs en relativt lång räntebindning. Vid årsskiftet uppgick genomsnittlig räntebindningstid till 2,82 år och den genomsnittliga räntan på balansdagen var 2,38 %. Skuldportföljens kapitalbindningstid var 1,93 år vid årsskiftet.

Förändring – en förutsättning för utveckling

Vad gör man när den trygga vardagen rycks ifrån en på grund av en minst sagt föränderlig omvärld som kräver ständiga anpassningar? Somliga hurrar och kastar sig ut, andra håller fast i det som känns tryggt. Alla är olika och inget är rätt eller fel. Förändring av en organisation måste få ta sin tid.

Att vi är grymma på att ta hand om våra hyresgäster är ingen hemlighet. Där har vi legat i topp under många år enligt våra hyresgäster. Utmaningen handlar nu om att bibehålla denna servicenivå – samtidigt som vi i en minst sagt föränderlig tid tar klivet mot ett betydligt bredare uppdrag där fastighets- och stadsutveckling får ett större utrymme.

Redan under 2020/21 påbörjade vi anpassningen av vår organisation för att svara upp mot vår nya affärsplan och säkerställa att målen nås. Under 2022 har arbetet fortsatt och justerats. Flera nya medarbetare har kommit på plats med ny kompetens och energi vilket kompletterar erfarenhet och kunskap som redan fanns inom bolaget.

Tid – den avgörande faktorn

En ny organisation sätter sig inte av sig självt. Det handlar om förändringar som berör människor, som är kollegor, vänner och som framför allt är olika som individer. Tid är en avgörande faktor och också känslan av delaktighet. Att hitta rätt och förstå sitt nya uppdrag, att skapa relationer med nya kollegor som i sin tur ska landa i vår kultur och känna tillhörighet sker inte över en natt.

Under 2022 har vi haft Aranäs organisation som en av våra mest prioriterade frågor med målet att lyssna, skapa delaktighet och involvera. Behovet av att träffas och umgås har varit stort efter pandemin och vi har under året därför skapat utrymme för sociala aktiviteter i olika former. Den årliga konferensen blev två, "Trivselgruppen" har växlat upp sitt arbete med återkommande aktiviteter och vi har täta informationsträffar och fokus på träning och hälsa i olika former.

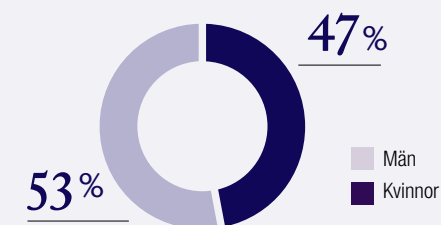
Medarbetarna – vår viktigaste tillgång

Med tanke på hur vår omvärld förändras i allt snabbare takt så får vi konstatera att flexibilitet och omställningsförmåga är avgörande för ett företags framgång. En kontinuerlig kalibrering av organisationen är nog att betrakta som ett nytt normalläge. Vad vi alla är överens om är att utan en väl fungerande organisation så når vi inte våra mål. Medarbetarna är utan tvekan vår viktigaste tillgång och hur väl vi lyckas i vårt arbete får vi svar på i den årliga medarbetarenkäten.

Fokus för 2023 är att fortsätta arbetet med att utveckla verktyg för våra processer och ledningssystem. Allt för att skapa tydlighet och ge våra medarbetare rätt förutsättningar att utföra sitt jobb.

Jenny Widmark, Eventkoordinator (t.v) och Sofia Erikson, Redovisningsekonom (t.h) har börjat på Aranäs under 2022.

MEDELANTALET ANSTÄLLDA 2022 FÖRDELAT MÄN OCH KVINNOR ANTAL ANSTÄLLDA 58



LEDNINGSGRUPP FÖRDELAT PÅ MÄN OCH KVINNOR 31 DEC 2022



PROCENTUELL SJUKFRÅNVARO UNDER 2022

4,29%

SNITTÅLDER 2022

48 ÅR

Nyanställda 2022

ANNIKA BERNE	Marknadskommunikatör
SOFIA ERIKSON	Redovisningsekonom
PETER GRANKVIST	Plats & Affärsområdeschef Kungsmässan
JENNY WIDMARK	Eventkoordinator
HANNA PÄÄÄHO	CFO
MONICA PERSSON	Projektledare Marknad & kommunikation
JOHAN RYDBERG	Fastighetstekniker
SUSANNE FAGRELIUS	Bemannings Service Hub/Kontor och Co-working
ANDREAZ CARLSSON	Lokalvårdare
JOHAN BROSTRÖM	Projektledare

Från vänster; Susanne Fagrelus, Jenny Widmark, Peter Grankvist och Johan Broström.

Digital hyresgästinformation

I många år har i stort sett alla hyresvärdar kämpat med utmaningen att nå samtliga bostadshyresgäster med information på ett smidigt, snabbt och aktuellt sätt. Ofta handlar det om information om åtgärder som ska utföras i lägenheten vid en viss tidpunkt, händelser i området eller kanske en inbjudan till en aktivitet.

Länge var den enda heltäckande lösningen att lägga lappar i allas brevlådor – en tidsödande och inte heller särskilt hållbar lösning då mängder av papper delades ut varje år. Under 2022 har vi tagit ett stort kliv i riktningen mot att digitalisera Aranäs hyresgästinformation. Den första etappen av digitala entréskyltar rullades ut under första halvåret och efter sommaren lanserades vår nya boendeapp i hela vårt bostadsbestånd.

Digitala trapphusskyltar

Steg för steg kopplas de digitala skärmarna på i trapphusen i flera av Aranäs bostadsområden. Skärmarnas syfte är att visa vilka som bor i fastigheten men också vilka som arbetar i huset från Aranäs sida. Här läggs också informationsbudskap upp snabbt och enkelt och når samtliga hyresgäster samtidigt. Marcus Lannetun, Utvecklingsansvarig Teknik Digitalisering, har ansvarat för implementeringen.

– Det är ett smidigt verktyg med många möjligheter som sköts från kontoret och är kopplat till vårt affärssystem. I dag har vi ett basupplägg som kommer att utvecklas med tiden.

Aranäs Boendeapp

Genom vår nya app som utvecklats ihop med företaget AVY Tmpl, kan hyresgästen sköta frågor kopplade till sitt boende snabbt och smidigt direkt i mobilen. Via appen kan vi nu skicka ut informationsmeddelanden direkt till hyresgästens telefon och hyresgästen kan

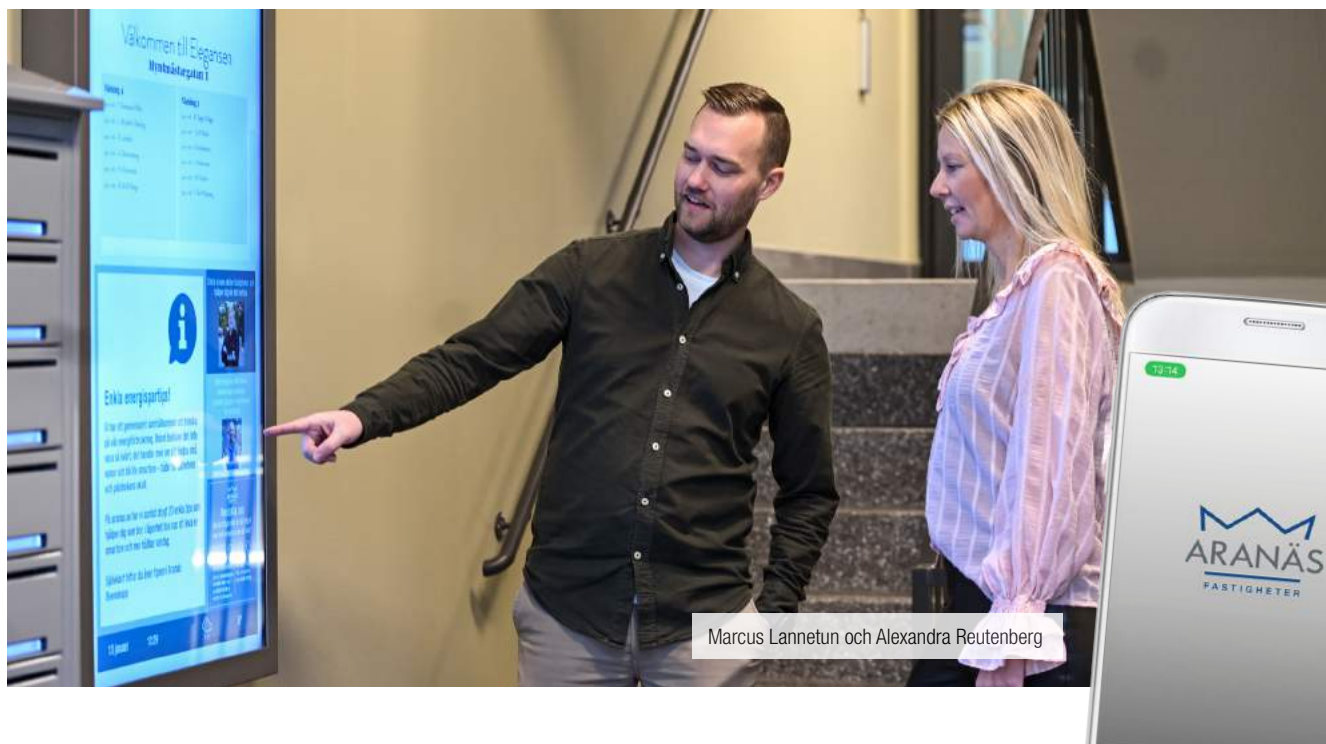
använda sig av appen för att göra serviceanmälan och betala sin hyra på ett enkelt sätt. Man kan också hålla kontakt med sina grannar via en meddelandetjänst samt få förmånliga erbjudanden kopplade till sitt boende. Under våren körde vi en pilotversion av appen i två utvalda områden och i augusti lanserades appen i hela vårt bostadsbestånd. I januari 2023 hade 65 % våra hyresgäster laddat ner appen och arbetet med att öka täckningsgraden fortsätter under 2023.

På sikt finns också planer på att utveckla tjänsteutbudet i appen för att skapa mervärden för våra hyresgäster – och samtidigt nya affärsmöjligheter för Aranäs.

Kanalstrategi

Hur håller man då reda på alla kanaler och vilka budskap som når vem? Vi frågar Alexandra Reutenberg, som i sin roll som marknadskoordinator ansvarar för all löpande hyresgästinformation.

– Målet är att digitaliseringen ska förenkla vardagen, främst för våra hyresgäster men också effektivisera vårt interna arbete. Där är vi inte riktigt ännu, berättar Alexandra. Utmaningen är att man i en övergångsperiod får kommunicera ett budskap i flera kanaler för att säkerställa att alla får informationen. Först när kanalerna blir heltäckande, kan vi på riktigt se effekterna av satsningen, avslutar hon.



Marcus Lannetun och Alexandra Reutenberg

STADSDELEN | ELEGANSEN | REBELLEN | KOMMERSIELLA HYRESGÄSTER

Från byggnader till hem

Under 2022 blev två stora kvarter, Rebellen och Elegansen, klara i Valand. Samtliga 138 lägenheter var uthyrda redan vid tillträdet i mars respektive april och inflyttningen gick smidigt.

Halva Aranäs fanns på plats och välkomnade alla nya hyresgäster när de för första gången klev in i sina nya lägenheter, en magisk känsla och milstolpe, inte bara för de som flyttade in utan även för alla som i många år arbetat med planeringen av stadsdelen.

Kvarter med tomma hus förvandlades under våren till hem för över 200 människor. Valand fylldes snabbt på med energi och det blev tydligare än någonsin att det är människorna som gör staden.

Under 2023 fortsätter vi planeringen av våra nästa två kvarter; Kv 3 och Kv 5, vart och ett med sin utpräglade känsla och identitet.



KVARTER SOM GÖR SKÅL FÖR SINA NAMN

Råa betongväggar med graffitimålningar i trapphusen möter dig när du kliver in i Rebellen – och den industriella känslan följer med hela vägen in i lägenheterna.

– Vi provocerar lite, säger Jessica Wikestam, marknads- och kommunikationschef på Aranäs. Varför ska inte en hyresrätt kunna vara lite unik och konceptualiserad?

Nej, det är ju knappast så att alla människor som bor i hyreslägenhet är stöpta i samma form. För Aranäs är det viktigt att kunna erbjuda hem till alla olika målgrupper. Sättet att utveckla lägenheter är en medveten strategi för att höja statusen på hyresrätten, en boendeform företaget värnar om och tror på.

Steget från Rebellen till Elegansen visar tydligt hur Aranäs tänker. Kvarteret har en fasad av guld och påkostat handbränt tegel. Här är det högt i tak, ljusa väggar och naturmaterial. Elegant helt enkelt.

– Vi har en tydlig målbild för hela Valands platsidentitet. Du ska få känslan av ett "Nytänkande upplevelsekvarter". Varje kvarter har i sin tur en egen känsla och funktion som bidrar till helheten i stadsdelen, avslutar Jessica.



Eva och Ove Lindström sålde villan och flyttade in i nybyggda Elegansen. Och stortrivs!



Ett liv med guldkant i Elegansen

Att kliva in i Eva och Oves lägenhet i Elegansen är som att andas ut. Det är ombonat, smakfullt inrett och de stora fönstren släpper in ett lugnt förmiddagsljus. Den eleganta lägenheten ligger högst upp i hörnet vid rondellen Varlavägen/Borgmästaregatan.

Eva och Ove Lindström bodde under 27 år i en villa på Nils Ebbegårdsgatan i Kungsbäcka. När huset började bli för mycket att ta hand om såg de sig om efter något mindre. De hade kört förbi Valand många gånger och blivit nyfikna.

– Från början var vi mest intresserade av Rebellen, säger Eva. När vi berättade om våra behov tyckte Aranäs att Elegansen passade oss bättre.

Vårt önskemål var tre rum, helst två toaletter samt garage, och det fick vi här.

När de såg ritningarna på lägenheten bestämde de sig direkt. De ojämna vinklarna avgjorde. När Aranäs ringde och berättade att de hade fått den var lyckan total.

– Ja vi blev så glada! Vi trodde att det skulle bli svårt att lämna huset, men tack vare vår fina lägenhet har det gått väldigt bra, säger Eva.

Det har medfört många fördelar för Eva och Ove att bo i Valand. De behöver inte använda bilen lika ofta och uppskattar att bo centralt.

– Det är bara att ta hissen ner så har man allt, säger Ove. Nära till Kungsmässan med bio och shopping, Resecentrum ligger bara några minuter bort och så alla restauranger. Vi har nog aldrig ätit ute så mycket som nu, avslutar Ove.

Ruff, tuff och annorlunda

Henric Malm Ahlström har låtit Rebellens industriella känsla smyga sig in i sin nya lägenhet. Och den är långt ifrån färdiginredd. Henric, som är 27 år och växte upp i Väröbacka, jobbar som snickare och det här är hans första lägenhet i Kungsbacka.

Henrics yrke spelade en viktig roll i flyttbeslutet. Han var faktiskt med om att bygga just Rebellen.

– Det var så jag fick reda på att det ska byggas en hel stadsdel och jag såg ju att det här blir ett speciellt och fräckt kvarter. Så jag pratade med Aranäs och satte upp mig i kön. På den vägen är det.

Henric flyttade alltså in i ett hus han varit med om att bygga. Och han har verkligen anammat atmosfären i huset. Den råa och ruffiga betongkänslan tillsammans med färgsprakande graffiti som möter i trapphuset, följer med in i Henrics lägenhet.

– Det finns något estetiskt i den industriella känslan som jag gärna lyfter fram och jag väntar hellre tills jag hittar rätt sak i stället för att bara köpa på mig något.

Jobbet tar en stor del av Henrics tid men han har ändå hunnit med att besöka de flesta av Valands restauranger. Han har bara gott att säga om dem, och han hoppas på fler!

– Ja det är perfekt med så många på liten yta. Jag ser verkligen fram emot att se stadsdelen utvecklas och hoppas på ännu fler restauranger.

Sist men inte minst, känner han sig som en rebell?

– Haha, en rebell kan vara så många olika saker. Ibland kanske. I vilket fall ska det bli spännande att följa Valands utveckling på nära håll. Jag gillar känslan som de olika byggnaderna skapar tillsammans.



Henric Malm Ahlström fastnade för Rebellens fräcka attityd.



CAPTAIN KRIS –GRAFFITI-KONSTNÄR I REBELLEN MED VÄRLDEN SOM SITT ARBETSFÄLT

Captain Kris är en fantasifull illustratör och graffiti-konstnär, starkt influerad av tecknade serier och populärkultur. Ursprungligen från Nya Zeeland men med London som bas jobbar han med rena solida linjer och djärva färgscheman för att skapa varierande och uppseendeväckande gatukonst.

Se hur det gick till när Kris målade trapphusen i Rebellen.

CAPTAIN KRIS I REBELLEN

Upplev Valand!

Käka grekisk eller kinesisk mat, sushi, eller lyxiga hamburgare. Handla delikatesser från medelhavet och avsluta med turkisk bakelse från Zia eller en riktig italiensk "gelato" från Riccardos. Vem behöver åka utomlands när Valand finns?

Utbudet i Valand har under 2022 utökats vecka för vecka. Grekiska Grill & Bar, Brödernas, World of Riccardo, Zia Sweet & Salt, I love Pizza, Rollands by atastement, MIN restaurang & bar, UMI Sushi är några av alla spännande matkoncept som har öppnat eller öppnar inom kort. Utöver detta hittar du två spännande frisersalonger; Strå form & färg samt Klippa och även Flexmassage som tar hand om dina ömma muskler. Precis innan årsskiftet öppnade även den spännande guldsmedsbutiken Dech och Ballingslöv har skapat ett fantastiskt showroom i Elegansen.

Full fart i Valand

Det är minst sagt liv och rörelse i stadsdelen med nyfikna besökare, restauranggäster och givetvis alla som numera kallar Valand "hemma". Utöver alla bostadshyresgäster är Valand också basen för flera starka företag som PWC, Bjurfors, Elison Wahlin advokater, Darrow Consulting, Bodecker, SEB, Handelsbanken, PwC, Blox IT, Aranäs fastigheter, Erik Ohlsson och Coloplast.

Många vill vara i Valand

Valand är attraktivt för många företagare. Det ger oss också den önskade möjligheten att skapa en perfekt företagsmix, det utbud som bäst bidrar till att uppfylla målbilden för Valand (Ett nytänkande upplevelsekvarter). Trots utmanande tider har vi överträffat uthyrningsmålen för 2022. I stort sett alla lokaler i gatuplan är uthyrda och vi har ett fåtal kontorslokaler kvar i Elegansen. Nu fokuserar vi på att säkra upp flöden genom stadsdelen för att skapa goda förutsättningar för de som etablerat sig tidigt. Under 2023 ligger fokus på att skapa samverkan mellan stadsdelens aktörer samt att fortsätta sprida kännedomen för att säkra upp intressenter för kommande kvarter.

LÄS MER OM FÖRETAG I VALAND



Amin Harmouche driver Grekiska Grill och Bar i Valand. Det är en populär kvarterskrog som även lockar långväga gäster – som längtar efter souvlaki, gyros och tsatziki.

Grekiska i Kungsbacka är väl en del av en större krogkoncern?

– Ja, kedjan startade 1995 av tre bröder och vi har nu uppåt 30 restauranger runtom i landet. Vi blev faktiskt Årets Franchisekedja 2021 i konkurrens med 3 000 andra aktörer och själv har jag under senare år öppnat ställen i Östersund, Sundsvall, Norrköping och Göteborg.

Hur hamnade du i Kungsbacka?

– Jag fick frågan av ledningen och sa "Kungsbacka, vars är då?" – ja, 20 år i Luleå sätter sina spår! Men jag tog en tur hit med familjen och vi fastnade direkt. Nära en storstad, men lugnt, vackert och trivsamt. Perfekt för en barnfamilj och med barn på 3 och 9 år var det dags att slå sig till ro. Så efter allt flackande har vi hittat hem och för en gångs skull packat upp alla flyttkartonger... Vi bor på 84 kvadrat i Elegansen och jag har bara 30 sekunder till jobbet! Min erfarenhet av Aranäs som fastighetsägare är odelat positiv – de visar ett engagemang som jag aldrig upplevt tidigare.

Och hur är livet som krögare i Valand?

– Området har en bit kvar innan allt är klart, men min restaurang går fantastiskt bra redan nu. Hemligheten är inte bara den grekiska maten och de lekfulla svenska inslagen i inredningen utan också min ambition och behålla min välutbildade personalstyrka på nio personer året om. Det ger en familjär stämning och hög servicegrad. Vi älskar det vi gör och den kärleken smittar av sig!

TINGBERGET | KOLLA VÅRD OCH OMSORGSBOENDE



Äntligen – dags för Tingberget

Efter många års planering har vi under 2022 äntligen fått klartecken att börja renovera och utveckla vårt bostadsområde på centralt belägna Tingberget, ett område som har en särskild plats i vårt hjärta. Det var det första området som utvecklades av Aranäs och som blev grunden till det fastighetsbestånd vi har i dag.

I över sextio år har Tingberget varit ett älskat hem för hyresgäster som kommit och gått – och för en del som bott kvar, i vissa fall i hela sina liv. När området byggdes 1960 användes gedigna och hållbara material och standarden var hög utifrån den tidens krav. I dag ser behoven annorlunda ut och det är dags att uppdatera lägenheterna efter dagens krav – samtidigt som vi renoverar stammar, tak, fönster och fasader. Även tvättstugor, källare och trapphus kommer att renoveras. ROT-renoveringen kommer att påbörjas under senare delen av 2023.

Få områden har en så tydlig "själ" som Tingberget. Den ska vi

vårda med stolthet. Vår målsättning är att i den mån det är möjligt, bevara tidstypiska detaljer och erbjuda nya materialval som harmonierar med tidsepoken då området byggdes. Det ska kännas äkta, smart och vara hållbart över tid. Just precis så som Tingberget har varit i 60 år.

Tingberget kommer snart också att bli "hemma" för fler. Längs med Kungsgatan påbörjade vi i december byggnation av tre helt nya punkthus med 84 lägenheter. Tonvikten läggs den här gången på lite mindre lägenheter, vilket efterfrågas av både yngre och äldre. Inflyttning är planerad till våren 2025.

TINGBERGET | KOLLA VÅRD OCH OMSORGSBOENDE

Ett efterlängtat Grupp- och Serviceboende

Sommaren 2022 slutförde vi byggnationen av Kolla Grupp- och Serviceboende – ett efterlängtat tillskott då behovet av särskilda boenden är stort i Kungsbacka. Under hösten var det dags för inflyttning i de 14 boenden som fastigheten erbjuder.

Kolla Grupp- och Serviceboende ligger mitt i Kolla Parkstad och består av två träbyggnader som ritats av Kaka Arkitekter. Husen har trästomme/träbjälklag, är klädda med träpanel och har solceller på taket, vilka försörjer fastighetens fläktar och pumpar med energi. En gemensam innergård har skapats för de 14 personer som antingen bor i det gemensamma gruppboendet eller i någon av de 8 servicelägenheterna.

Verksamheten drivs av Kungsbacka kommun, som har tecknat ett 20-årsavtal med Aranäs som förvaltar fastigheten.



Vad var det vi sa?

Sedan många år tillbaka har Kungsmässan haft fokus på besökarens upplevelse. Sedan tidigt 2000-tal har vi talat om att "Kungsmässan måste upplevas". I en tid när handeln genomgår en strukturomvandling blir det allt tydligare att det är just upplevelsen som är det vassaste konkurrensmedlet.

Det är två faktorer som talar för att Kungsmässan är och förblir en vinnare. Läget mitt i en stad som växer så att det knakar, men också traditionen av att alltid ha upplevelsen i fokus för besökaren. Över tid har upplevelsen sett olika ut men alltid i en miljö som upplevts som välkomnande, familjär, trygg, och fräsch.



Det är ingen hemlighet att handeln just nu utmanas och genomgår en omställning. Pandemin har slagit hårt mot vissa, samtidigt som e-handeln utmanar och lågkonjunkturen påverkar köpviljan. Kungsmässan har under året haft aktörer som stängt men vi har också många verksamheter som går riktigt bra och som väljer att utöka, samtidigt som flera nya vill etablera sig. Och det är bara att konstatera att det är just upplevelserna som blir flera.

Biografen går som tåget och har under året fått nya grannar. Det är Indoor Golf som har öppnat med flera golfsimulatorer och restaurang Naam som dubblat sin yta med ett nytt koncept som heter Miss Shou. I andra änden av huset öppnade O'Learys en gigantisk "Eatertainment"-satsning strax före jul med bowlingbanor, shuffleboards, karaoke och flera olika matkoncept. Och det är fler som satsar; Leksaksaffären Leklust flyttade till nya och mycket större lokaler och i november öppnade Vero Moda en efterlängtat butik.



VÄLKOMMEN HEM PETER!

Vid halvårsskiftet tog Peter Grankvist över rodret som ny Affärsområdeschef på Kungsmässan. En nygamal roll eftersom han hade ett liknande uppdrag för Kungsmässan mellan 2000 och 2008. Däremellan har Peter arbetat som Fastighetschef med uppdraget att utveckla Nordstan i Göteborg.

Välkommen hem Peter, vad fick dig att lämna Göteborg för Kungsbacka?

– Tack! För att vara ärlig har jag aldrig riktigt lämnat Kungsmässan då jag bor i Kungsbacka och har kunnat följa utvecklingen och alltid imponerats av hur Aranäs tagit hand om sitt köpcentrum. När jag efter 14 lärrika år i Göteborg fick frågan om jag var intresserad av att vara med och vidareutveckla Aranäs och Kungsmässan så kändes det självklart att tacka ja. Att få vara med att påverka staden man bor i är en fantastisk förmån.

Vad är enligt dig det absolut bästa med Kungsmässan?

– Förutom mitt stora intresse för retail och framför allt för köpcentrum så är jag också väldigt intresserad av människor. Vad är det som gör att man väljer en plats framför en annan? Med Kungsmässan är det helt klart det trivsamma och familjära som framträder.

Jag fullkomligt älskar att se små barn springa omkring i strumplåsten och skratta och det får man uppleva på Kungsmässan!

Växer så att det knakar – mitt i stan

Klimatförändringar, pandemi och krig i Europa har minst sagt aktualiserat frågan om biologisk mångfald och lokal matförsörjning, vilket vi måste ha med oss i vårt arbete med stadsutveckling.

Att odla tillsammans – både socialt och miljömässigt hållbart

Aranäs har flera olika samarbeten kring stadsodlingar runt om i Kungsbäcka. Det senaste tillskottet är kanske den största satsningen; en "tillsammansodling" vid namn Kungsbäcka Byaodling. Marken föreningen odlar på är en del av Kungsgården som vi arrenderar ut till föreningen utan kostnad. I en tillsammansodling har man inga egna odlingslotter, i stället odlar man tillsammans och delar på ansvaret, arbetet och skörden.

Satsning på biologisk mångfald blev hjälp till Ukraina

För andra året i rad har vi satt in Kungsgården mitt i centrala

Kungsbäcka med grödor för att öka den biologiska mångfalden. Humlor, bin och andra insekter är livsviktiga för vår matförsörjning och behöver vara ett inslag även mitt i staden. I år valde vi att så en mycket stor mängd solrosor som när de blommar gynnar bin och insekter och när de vissnar blir viktig mat till småfåglar.

Dessutom är solrosen Ukrainas nationalblomma och blev ett sätt för oss att symboliskt visa vårt stöd för alla människor som drabbats av kriget. Under augusti och september kunde vem som helst plocka solrosor mot att swisha ett valfritt belopp till UNHCR och deras hjälparbete på plats i Ukraina.





Under året har vi certifierat tre stora fastigheter enligt Breeam. Helen Runger, Utvecklingsansvarig Teknik bostad och Lokaler har ansvarat för arbetet.

Vilka fastigheter har du arbetat med i år vad gäller miljöcertifieringar?

– Under 2022 har vi arbetat med Sommargård och Elegansen – i det senare fallet både för den kommersiella delen av huset och även bostadsdelen.

Vad är Breeam och hur kommer det sig att Aranäs väljer just den Certifieringsmodellen?

– Breeam är ett certifieringsorgan från Storbritannien där fastigheterna certifieras enligt svenska regler och standarder, men på ett sätt som gör att de kan jämföras med internationella fastigheter. Fastigheten bedöms och poängsätts inom tio områden och inom varje område är det olika antal punkter som betygsätts. Vi har valt Breeam för att det är ett starkt certifieringsorgan som är internationellt gångbart – och även ett välkänt varumärke för våra hyresgäster.

Är du nöjd med resultatet?

– Jag är väldigt nöjd med resultatet som vi har fått, det visar på att vi är på rätt väg och bygger fastigheter som vi kan vara stolta över.

Vad blir nästa steg under 2023?

– Nu fortsätter vi med fler fastigheter och börjar också arbetet med fastigheter som byggdes för nästan 10 år sedan. Det blir en större utmaning, framför allt med att få fram all dokumentation eftersom vi inte hade samma system som vi har idag. Det var även ett annat tänk på den tiden, inte samma fokus på miljö och hållbarhet som vi har haft på senare år.

Ytterligare tre fastigheter miljöcertifierade

Aranäs har som mål att samtliga nyproducerade fastigheter ska miljöcertifieras från och med 2024. Från 2026 ska hela fastighetsbeståndet vara certifierat. Att en fastighet är miljöcertifierad är givetvis viktigt ur ett hållbarhetsperspektiv – men det blir också allt tydligare att en certifierad fastighet får högre attraktivitet och bättre finansieringsmöjligheter.

Breeams 10 mätområden

LEDNING OCH STYRNING

HÄLSA OCH VÄLMÅENDE

ENERGI

TRANSPORT

MARKANVÄNDNING OCH EKOLOGI

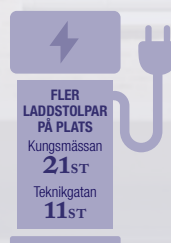
VATTEN

MATERIAL

AVFALL

FÖRORENINGAR

INNOVATION



INSATSER 2023

Vi arbetar hela tiden kontinuerligt med att optimera våra system för att minska energi- och vattenåtgången i våra fastigheter. Arbetet innebär en nära dialog med våra hyresgäster för att öka sorteringen av avfall och minska förbrukning av el och vatten.

Under 2022 har vi också utökat antalet laddplatser för eldrivna fordon, förnyat vår egen elbilsflotta samt ökat produktionen av solenergi.

Så mycket mer än bara hus...

Att stadens invånare mår bra är avgörande för vår framgång. Att fokusera på social hållbarhet är därför en i högsta grad affärsmässig satsning för oss som fastighetsbolag.

Några av årets satsningar inom social hållbarhet:



ÄNNU FLER SOMMARJOBBARE

I treveckorsperioder fick ett 20-tal ungdomar prova på att sommarjobba för första gången. En nyttig erfarenhet och ett första jobb att sätta i sin CV. Dessutom fick våra bostadshyresgäster njuta av extra fina gårdar och sommarrabatter tack vare ungdomarnas insatser.

SIMSKOLA

För sjätte 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.



BASKETSKOLA

I samarbete med basketföreningen Onsala Pirates genomförde vi för andra året i rad en basketskola där vi stod för terminsavgiften. Totalt 91 barn har varje söndag deltagit i basketskolan.



MAJBLOMMAN

Vi har sedan flera år tillbaka 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.

KONST OCH KULTUR

Under året har vi genomfört en mängd konstnärliga insatser i staden. Under hösten målades vår tredje muralmålning i samarbete med Artscape. Vi har även smyckat Rebellen i Valand med fantastiska väggmålningar. Under Kungsbacka konstvecka genomförde vi också för andra året i rad en mycket välbesökt graffiti-workshop i Valand som besöktes av flera hundra besökare i alla åldrar.



DIGITALA TRYGGHETSVANDRINGAR

En trygghetsinsats i samarbete med BRÅ, Kungsbacka kommun och närpolisen har genomförts i ett av våra områden. Samtliga hyresgäster i det berörda området bjöds in för att delta i en digital trygghetsvandring i två steg. Den upplevda tryggheten har ökat efter insatsen enligt årets hyresgästenkät.



STÖTTNING AV LOKALA FÖRENINGAR

Utöver egna satsningar stöttar vi en mängd lokala föreningar som t ex: HK Aranäs, Tölö IF, Kungsbacka IF, Frillesås Bandy.

EN NÄRA HYRESGÄSTDIALOG

Vi tror på det personliga mötet både mellan oss och våra hyresgäster samt mellan grannar i våra områden. Under året har vi bjudit in våra bostadshyresgäster till Gårdsfika för att skapa möjligheter för dialog. 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.





ANTAL LÄGENHETER
TOTALT

2 287

inklusive äldreboenden

ARANÄS SKA
BYGGA

CA 150

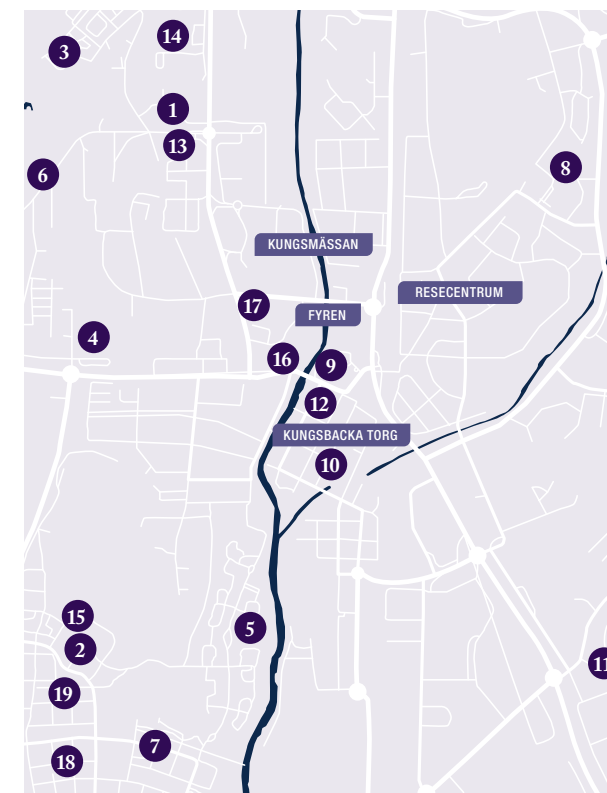
nya hyreslägen-
heter inom
fem år.

VÅR
LÄGENHETSKÖ
18 552 ST

P-PLATSER
FÖR UTHYRNING
2 619 ST

Här är alla våra bostadsområden

- | | | |
|----------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| 1. Bäckmans Gård | 8. Tölö Smedja äldreboende | 15. Kolla Backe |
| 2. Kolla äldreboende | 9. Vallgatan/Storgatan | 16. Rebellén |
| 3. Varlaplatån | 10. Östergatan/S.Torggatan | 17. Elegansen |
| 4. Tingberget | 11. Gullregnsvägen | 18. Sommargård |
| 5. Kolla | 12. Storgatan 31 | 19. Kolla Grupp- och
Serviceboende |
| 6. Stormgatan | 13. Östanvindsgatan | |
| 7. Kolla Parkstad | 14. Ivargårdsgatan | |



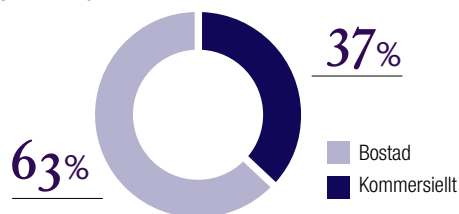
LÄS MER OM VÅRA BOSTADSSOMRÅDEN

BOSTADSOMRÅDEN | KOMMERSIELLA FASTIGHETER

FÖRDELNING AV HYRESINTÄKTER



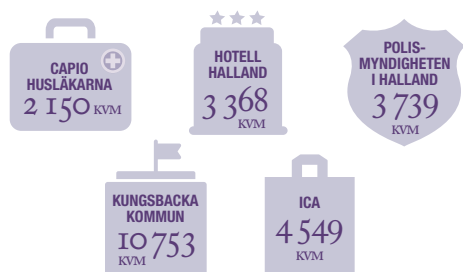
FÖRDELNING KVM



FÖRDELNING MELLAN BUTIKSYTOR OCH KONTORSYTOR



5 STÖRSTA KOMMERSIELLA HYRESGÄSTERNA



VÅR SYN PÅ MARKNADEN | FASTIGHETSVÄRDERING

ARANÄS ÄGDE VID ÅRSSKIFTET

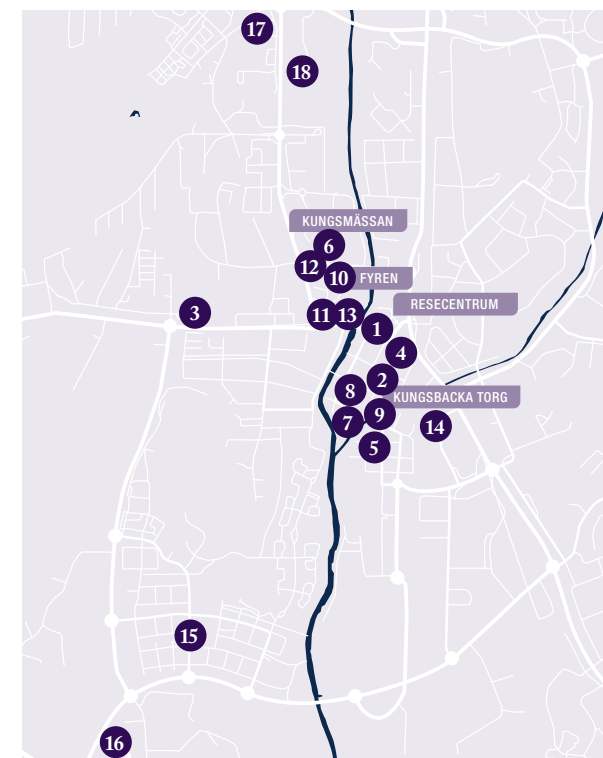
CA **95 000** KVM kommersiella lokaler.

VILKET ÄR

37% av vårt totala fastighetsbestånd.

Här är alla våra lokalfastigheter

- | | |
|-------------------|-------------------------|
| 1. S:t Gertrud 8 | 10. Valand 4 |
| 2. Facklan 10 | 11. Valand 7 |
| 3. Korpen 10 | 12. Valand 11 |
| 4. Alania 11 | 13. Valand 14 |
| 5. Södercentrum 1 | 14. Kungsbacka 4:71 |
| 6. Kungsbacka 2:1 | 15. Kolla 5:19 |
| 7. Hamnen 3 | 16. Kolla 5:15 |
| 8. Facklan 11 | 17. Varla 9:32 |
| 9. Söderbro 11 | 18. Varla 9:44 och 9:45 |



LÄS MER OM VÅRA LOKALER

Vår syn på marknaden: Tre tydliga trender

**När affärsområdena Kungsmässan, Bostad och Lokal sammanfattas är det lätt att se ett mönster:
Kungsmässan lockar med upplevelser, flexibilitet efterfrågas på kontorssidan och allt fler vill bo i hyresrätt.**

Peter Grankvist är tillbaka som ansvarig för Kungsmässan igen och fortsätter nu den inriktning som den populära handelsplatsen allt tydligare får. Sveriges bästa citygalleria har medvetet styrts från ren shopping till en plats för möten och upplevelser.

– Och den strategin funkar, säger Peter. Med stadens biograf, Indoor Golf och nyöppnade O'Learys tillgång till biljard, shuffleboard, bowling och karaoke har vi lockat nya kundgrupper och öppnat upp huset på nya tider. Det är klart att det ska finnas gott om attraktiva butiker i Kungsmässan, men med fler aktiviteter och restauranger stärker vi helhetsupplevelsen i tider av ökad näthandel.

Den senaste utbyggnadsetappen blev klar under pandemin och Peter Grankvist är väl medveten om att vissa butiker har det tufft ekonomiskt – men han pekar på en 90-procentig uthyrningsgrad och en positiv trend med ökat antal besök.

– Vi erbjuder även pop-up-möjlighet för de aktörer som vill testa sitt koncept utan att skriva på fleråriga hyresavtal. Det ger en dynamisk mix åt utbudet och liv åt enstaka ytor som tillfälligt står tomma.

Coworking trender

Sarah Blomgren är chef för Affärsområde Bostad & Lokal. Hon kan se tillbaka på ett år med bra kontorsuthyrningar, sänkt vakansgrad och en stor efterfrågan på lokaler, framför allt på de mindre lokalerna under 300 kvm.

– Kunderna efterfrågar kortare hyrestider, detta då många företag

inte vill binda upp sig utan ha en större flexibilitet. Dessutom vill allt fler ha hjälp med möblering och vi färdigställde nyligen en lokal om 80 kvm med allt från möbler till porslin enligt vårt Smidigt&Klart-koncept.

En annan tydlig trend är coworking, vilket har lett till att Aranäs gamla kontor på Borgmästaregatan under 2022 har byggts om till coworking under konceptet C/O Aranäs. I början av 2023 öppnade verksamheten med möjlighet att hyra eget rum eller plats i en gemenskap.

– Vi har lokalerna och vill möta marknaden med vårt eget koncept. Vi ser att vi har stora möjligheter att lyckas affärsmässigt eftersom vi har en konkurrensfördel med vårt centrala läge mitt i stan mellan Kungsmässan och Valand med all den service som erbjuds där, säger Sarah.

Affärsområdet Bostad har under 2022 fått ett tillskott på 138 lägenheter i Valand. Aranäs har nu 2 287 lägenheter i Kungsbacka – och behovet ökar. Dramatiskt. Aranäs bostadskö brukar vanligtvis utökas med 100–200 nya sökande per månad – men sen sommaren har det handlat om ca 1 000 nya per månad och just nu står 18 552 i kö...

– Det visar vilken efterfrågan det är på hyresrätter i dessa tider och det är inte bara Kungsbackabor som sätter upp sig. Vi har fått in ansökningar från alla möjliga håll, till och med ca 300 från Stockholmstrakten. Gissar att det handlar om allt från villasäljare som tröttnat på stigande räntor och elpriser till folk från studentorter som vill hem igen. En spännande och intressant utveckling!

”Vi har lokalerna och vill möta marknaden med vårt eget koncept.”



Peter Grankvist Affärsområdeschef Kungsmässan och Sarah Blomgren Affärsområdeschef Bostad & Lokaler.



Värdering av våra fastigheter

Fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgår till 7 347 Mkr (7 233 Mkr).

Värderingsmetod

Aranäs har externvärderat i stort sett hela sitt bestånd med värdetidpunkt 2022-12-31 jämfört med tidigare år då man värderat samtliga förvaltningsfastigheter internt (med löpande externa värderingar av utvalda fastigheter som komplement för att kvalitetssäkra värden). Externvärderingen 2022-12-31 grundas dels på följande information som erhållits från Aranäs samt platsbesök/besiktning av fastighetsbeståndet.

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

Utöver ovanstående information har nedan värderingsunderlag nyttjats marknadsvärderingen:

- Utdrag ur fastighetsregistret
- Kartunderlag
- Foton
- Ortprisdata

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.

Direktavkastningen vid värdering av bostäder ligger i intervallet 3,15–4,5 % och för kommersiella fastigheter i intervallet 5,0–6,63 %.

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 +621 Mkr, motsvarande höjning av avkastningskrav med +0,5 procentenheter skulle förändra marknadsvärdet med ca -478 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 3 409 Mkr.

Hållbarhetsredovisning 2022

Aranäs växer och utvecklas i Kungsbacka, vilket har påverkat stadsbilden. Vår nya stadsdel Valand tillsammans med Kungsmässan visar tydligt våra ambitioner vad gäller utveckling av hållbara fastigheter och stadsdelar.

Vi arbetar med helhetsperspektiv för att skapa upplevelsebaserade mötesplatser som främjar hälsa, trivsel och trygghet samtidigt som vi bidrar till ekonomisk utveckling och effektiv resursanvändning. Vår strävan är att inom hela bolaget arbeta effektivt och långsiktigt för att skapa värde för både kunder, hyresgäster, medarbetare och invånare i Kungsbacka med ett så litet klimatavtryck som möjligt.

Omvärldsperspektiv och insiktsanalys

Trots vårt sätt att arbeta långsiktigt är det inte alltid möjligt att planera för oförutsedda händelser. Kriget i Ukraina har påverkat både oss och våra intressenter som i vissa fall redan hade en försvagad position till följd av två års pandemi. Från att ha inlett året med en positiv framtidsbild, där vi såg fram mot att återgå till ett nytt normalläge, fick vi i stället skenande energipriser på både el, värme och drivmedel, vilket påverkat hela samhället med en ökad oro för framtiden som följd. Energipriserna har drivit upp allas kostnader vilket medfört dyrare transporter, varor och med det ökad inflation och räntehöjningar.

Hög inflation och höjda räntor innebär att allas våra pengar blir mindre värda, och vi behöver hitta sätt att kompensera för ett ekonomiskt bortfall. Det kan innebära omprioriteringar, effektiviseringar, att skjuta upp planerade aktiviteter eller investeringar eller att minska på konsumtion. För Aranäs del har vi behövt se över alla dessa alternativ i syfte att minimera en negativ påverkan för våra hyresgäster.

Glädjande är dock att vår satsning på att miljöcertifiera våra fastigheter fallit väl ut under året. I Sommargård har 5325 m² bostadsfastighet certifierats enligt BREEAM In-use, på nivå Excellent och inom Valand har Kulören fått sällskap av Elegansens kommersiella lokaler om 5470 m² som också certifierats enligt BREEAM in -use på nivå Excellent! Det bekräftar att vi arbetat helt i enlighet med uppsatta mål och förväntningar.

Under året har även viktig lagstiftning börjat gälla inom hållbarhetsområdet. Kraven utgår från EUs gröna giv 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 uppstår i samband med uppförandet. Klimatlagen som implementerades i svensk lag 2017 utgör del av detta regelverk och innebär att det i samband med uppförande av nya byggnader ska upprättas en klimatdeklaration som redovisar vilken påverkan på klimatet en ny byggnad har.

Ett annat viktigt område inom EUs gröna giv är Taxonomin som under de kommande åren medför omfattande skärpningar och utvidgningar av befintligt regelverk. Regeländringarna implementeras successivt och omfattar bland annat krav på tredjepartsgranskning av hållbarhetsinformationen, rapportering enligt gemensam EU standard samt högre krav på kvalitet och transparens. Men redan nu ska fastighetsbolag redovisa i vilken omfattning bolaget är miljömässigt hållbart enligt taxonomin liksom uppfylla krav på

att utvärdera risker och möjligheter kopplat till klimatförändringar och klimatanpassningar.

Redovisningen utgör grund för så kallad grön finansiering. Att lagstiftningen slagit igenom har märkts från bankernas sida som flyttat fram sina positioner inom hållbarhetsarbetet med krav på mer omfattande och tillförlitliga underlag i samband med förhandlingar eller samarbeten. Den finansiella sektorn har alltid varit viktig, men ur ett intressentperspektiv har just den finansiella sektorns inflytande på väsentlighetsanalysen ökat i år.

Politiskt har 2022 inneburit förändringar både lokalt, regionalt och nationellt. För Aranäs del innebär det mindre anpassningar främst gällande bevakning av politisk inriktning i kommunens arbete samt att knyta kontakter med stadens nya politiker och beslutsfattare.

Årets väsentlighetsanalys avspeglar samtliga dessa insikter. Från våra medarbetare och hyresgäster märks viss oro för både ökade kostnader och försämrat säkerhetsläge generellt, ett behov av stabilitet och trygghet men även en vilja att fortsätta en värdeskapande utveckling av Kungsbacka och Aranäs som bolag.

För att säkerställa och uppfylla våra intressenters förväntningar inom samtliga dessa områden har vi under 2022 påbörjat en revidering av vårt kvalitetsledningssystem i syfte att effektivisera våra arbetsflöden, minska kostnader och ytterligare förbättra kvaliteten i vår leverans mot kund och ägare. Vi har under året även genomfört vissa personal- och organisationsförändringar.



Klimatrelaterade risker och möjligheter

Redovisning enligt artikel 8 i Taxonomiförordningen

Nytt för året är uppstart av arbete med klimatrelaterade risker och möjligheter. Arbetet går ut på att både identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter men också bedöma deras påverkan på vårt strategiska arbete samt uppskatta det ekonomiska värdet på eventuella omställningar, anpassningar eller skador.

Aranäs verksamhet omfattas av EU:s taxonomiförordning och innebär att vi ska lämna upplysningar om hur vi uppfyller taxonomins kriterier 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 verksamhetsåret 2021 och där bygg- och fastighetssektorn initialt berörs av mål 1 och 2 samt tillhörande ekonomisk aktivitet. Aktiviteten får inte bidra till betydande skada på något mål och måste aktivt bidra till en förbättring inom angivna områden. 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 2022
- 7.2 Renovering av befintliga byggnader, avser förädlingsfastigheter under ombyggnation där en väsentlig del av fastigheten påverkas av projektet
- 7.7 Förvärv och ägande av byggnader, samtliga förvaltningsfastigheter med ett löpande kassaflöde.

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

Tröskelvärdet som avgör förenlighet med taxonomi inom förvärv och ägande av byggnader är att byggnaden ska ha energideklaration med betyg A eller motsvara nivån på de 15 % mest energieffektiva bestånden nationellt. För nyproduktion av byggnad är tröskelvärdet att byggnaden ska ha en primär energiprestanda som är 10 % bättre än kraven för nära noll energibyggnad, 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 och förvaltning	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>

Aranäs energiprestanda 2021 och 2022

Lokalkategori	Utfall 2021 kWh/m ²	Utfall 2022 kWh/m ²
Kontor och förvaltning	102,3	97,9
Butik och lager övrig handel	–	100,5
Flerbostadshus	95,4	94,2
Köpcentrum	111,4	100,5

Vi har i vårt arbete med stadsutveckling och renoveringar arbetat för att både minska vårt eget klimatavtryck och för att framtidssäkra våra fastigheter och stadsdelar mot de klimatförändringar som redan påverkar oss. Det handlar bland annat om att säkerställa placering av byggnader och infrastruktur, att skapa förutsättningar för hushållning med resurser såsom vatten och beredskap för perioder av värme, torka eller skyfall. I samband med nya projekt genomför vi bland annat översvämningsanalyser till grund för klimatrelaterade anpassningar.

Genom att redan nu ta höjd för ett framtidsscenario med förändrat klimat, kan vi minska skadepåverkan på både fastigheter och infrastruktur i ett vidare samhällsperspektiv och bidra till resilienta samhällen som klarar förändrad belastning och nya utmaningar över tid.

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 skarp lagstiftning som ställer krav på mätning och uppföljning av bland annat energieffektivisering och utsläpp av klimatgaser i kombination med ett troligt 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/bergvärmsystem. Under 2021 producerade Aranäs ca 230 MWh sol. Under 2022 ökade produktionen med drygt 30 % till 360 MWh.

HÅLLBARHETSSTYRNING

Vårt hållbarhetsarbete tar avstamp i FN:s globala hållbarhetsmål för 2030 och uppfyllandet av Parisavtalet, de grundläggande värderingarna inom FN Global Compact omfattande bland annat, mänskliga rättigheter inkl barns rättigheter, arbetsvillkor, försiktighetsprincipen och ansvarstagande i miljöfrågor och anti-korruption. Dessa grunder utgör basen i vårt hållbarhetsarbete och avspeglas genom 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 målsätta, 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 vår affärsplan 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, jämställdhetspolicy 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 ett service- och produktindex. Enkäten ger oss 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. Medarbetarnöjdheten mäts vart annat år genom medarbetarindex. Nöjda och engagerade ledare och medarbetare har lägre sjukfrånvaro och bidrar till bättre service vilket ger nöjdare hyresgäster.
- Serviceindex, produktindex samt medarbetarindex utgör kvantitativa mål som visar hur väl vi når upp till våra ambitioner som bolag och arbetsgivare. Mätetalen redovisas som en del i våra verksamhetsmål som beslutas och följs upp av vår styrelse.

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

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 23 – 31 men innehåll kopplat till hållbarhet återfinns även i artiklarna på sid 3 – 22. Styrelsen för Aranäs AB har vid undertecknande av års- och koncernredovisningen även godkänt hållbarhetsrapporten.

Väsentlighetsanalys 2022

Årets väsentlighetsanalys inleddes med en uppdatering av intressentanalysen. Aranäs har en aktiv intressentdialog där intressenternas viktigaste hållbarhetsfrågor fångas upp. Det sker främst genom enkäter och undersökningar men även utifrån klagomål, avvikelser liksom leverantörers och samarbetspartners kravställning på Aranäs.

Prioriteringen av intressenter och deras förväntningar på Aranäs genomfördes i workshop där våra hyresgäster och deras kunder, ägare, medarbetare, politiker och samarbetspartners är våra viktigaste intressentgrupper. Den intressent som ökat i betydelse inom hållbarhetsområdet är banker, finansiärer och försäkringsbolag, dvs aktörer inom den finansiella sektorn.

Förändringar i bedömning av väsentligheter jämfört med 2021

Väsentlighetsanalysen för 2022 innefattade även ett omtag och utvärdering av väsentligheter. Vi har under de senaste åren både lagt till och tagit bort väsentligheter utifrån omvärldsanalys och intressentdialog. I årets analys har väsentligheterna Hållbar samhällsinfrastruktur, klimatanpassningar, tillgänglighet och inkludering samt attrahera, utveckla och behålla medarbetare, tillkommit. De nya väsentligheterna är en direkt konsekvens både av Aranäs egen förändringsresa och förändrade yttre omständigheter. Samtliga fastslagna väsentligheter är viktiga för Aranäs men vi har i hållbarhetsredovisningen fokuserat på de mest prioriterade eller där större förändringar skett.

Arbetet med företagets kultur och värdegrund har fått genomslag varför väsentligheterna som omfattar diskriminering, kränkningar och korruption har bedömts mindre betydande till följd av både

MILJÖPÅVERKAN

1. Energianvändning
2. Vattenanvändning
3. Transporter
4. Materialanvändning
5. Avfall/återvinning/återbruk
6. Leverantörsredskap 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

14. Attrahera, behålla och utveckla medarbetare
15. God arbetsmiljö, hälsa och säkerhet
16. Jämställdhet och mångfald

MÄNSKLIGA RÄTTIGHETER

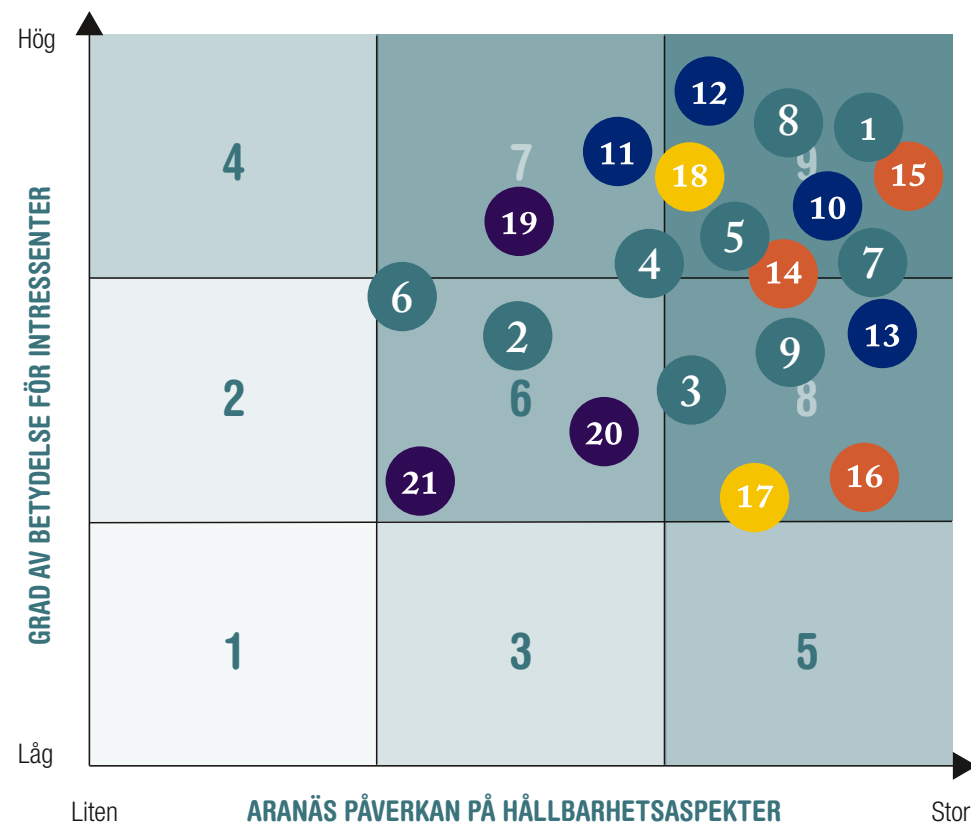
17. Diskriminering och kränkande särbehandling
18. Tillgänglighet och inkludering

ANTI KORRUPTION

19. Mutor
20. Förskingring
21. Jäv

genomförda åtgärder och fortsatta aktiviteter under affärsplanperioden. Dock pågår arbete med att förtydliga styrning och uppföljning internt som ett led i kvalitetsarbetet.

Generellt konstateras också att fjolårets prioriterade väsentligheter, klimat och energi, befäster sin position och att fjolårets



nykomling, informations- och cybersäkerhet ökar i betydelse.

Till viss del påverkas förflyttningarna av ett förändrat beteende hos våra hyresgäster till följd av att många återgått till arbete utanför hemmet efter pandemin. Det har därför varit svårt att tydligt avgöra vad som är en konsekvens av en åtgärd eller ett förändrat beteende.

Klimatfrågan är fortsatt en topprioritering

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

Utmaningen är energianvändning kopplat till byggnation där det samlade klimatavtrycket från alla inblandade är utmanande. Vi har dock kravställning i våra upphandlingar och genomför klimatkalkyler som stöd vid beslut om exempelvis materialval, utformning eller installationer. Aranäs har som mål att ha en fossilfri förvaltning 2024 och att som bolag vara klimatneutralt till 2030.

Fortsatt fokus på energi och energieffektivisering

Energipriset slår nya rekordnivåer och allt ska elektrifieras och kopplas upp. Det ställer oerhörda krav på hela samhället att arbeta både effektivt och långsiktigt. Ett sätt att ta sig an utmaningen är att arbeta med energieffektiviseringar och öka andelen egenproducerad el där så är möjligt. Målet är att på 10 år halvera mängden inköpt energi och att vara lite bättre än gällande BBR. Aranäs har satt både kort- och långsiktiga energieffektiviseringsmål. Vi har redan kommit långt via fossilfria elavtal och omställning till mer fossiloberoende fordonsflotta. I samband med ny- och ombyggnation gäller tuffa energikrav för att säkra uppfyllnad av både god inomhusmiljö och resurseffektiv energianvändning.

Vattenanvändning

Väsentligheten har minskat i betydelse 2022 som en följd av att vi löpande miljöcertifierar våra fastigheter. Då ingår ansvarsfull resurshantering av vatten som en naturlig del i arbetet och utgör en kvalitetssäkring av vår hållbarhetsstyrning. Även när det gäller hantering av vatten från publika ytor (tak- och dagvatten) fortsätter vi att utveckla fastigheter där vatten omhändertas och kan användas multifunktionellt. Syftet är att minska belastning på recipienter och infrastruktur i samhället och samtidigt bidra till resiliens och trivsamma miljöer.



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 man försöker behålla dem i ett kretslopp så länge som möjligt och undvika

uppkomst av avfall. För vår del innebär det att vi har stort fokus på avfall, både vårt eget och våra hyresgästers. Vi ser en tydlig trend med ökad avfallsåtervinning. Även energi är en resurs som vi vill använda så länge som möjligt varför vi sätter fokus på energismarta lösningar och ökar andelen egenproducerad energi. Hushållning med resurser omfattar även markanvändning, sten och ballastmaterial, 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, cirkuläritet och hållbara ekosystem utgör kärnan i en hållbar samhällsomställning vilket avspeglas i Aranäs ambition att miljöcertifiera hela fastighetsbeståndet.

Informations- och cybersäkerhet

Väsentligheten har ökat under året 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 ut-sätter 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 prioriterad.

Hållbar samhällsinfrastruktur

Ny väsentlighet som omfattar vad Aranäs står för som ansvarsfull samhällsbyggare. Hållbar infrastruktur innefattar inte längre enskilda byggnader eller installationer, utan hela system, stadsdelar

och samhällen där alla påverkar varandra. Vi upplever att både medborgare, kommunpolitiker och region, vill bidra till att utveckla framtidens hållbara infrastruktur som både uppfyller medborgarnas och boendes förväntningar och samtidigt omhändertar de utmaningar vi har gällande klimatförändringar, mobilitet, resurshushållning, trivsel, trygghet och ekonomi. Väsentligheten sätter fokus på behovet av ökat samarbete för att hela samhället ska utvecklas i samma riktning med fortsatt ekonomisk tillväxt.

Attrahera, utveckla och behålla medarbetare

Ny prioriterad väsentlighet för året till följd av organisations- och personalförändringar. Aranäs har ett starkt varumärke men konkurrensen är hård inom storgöteborgsregionen. Att vara en attraktiv arbetsgivare som står för rätt värderingar och som kan erbjuda vad medarbetare förväntar sig i form av livslångt lärande, utvecklings- och karriärmöjligheter samt en inkluderande och trivsamt arbetsplats, har varit ett stort fokus under året. Uppföljning sker via medarbetarundersökningar och samtal.

Antikorrruption

Antikorrruption har delats upp i mutor, förskingring och jäv. Aranäs har 0-tolerans mot mutor, förskingring och jäv. Jäv bedöms inte vara ett problem då vi sällan har en sådan beslutsposition. Däremot är byggbranschen generellt förknippad med en förlåtande kultur gällande mutor och förskingring vilket vi motverkar genom utbildningsinsatser internt och gentemot leverantörer. Leverantörsbedömningar och uppförandekod för leverantörer utgör grund för avtal och i samband med nyanställning går vi igenom uppförandekoder och reglerande policys. Vi ska alla vara förebilder inom detta område och tillse att vi i alla sammanhang är professionella med hög etisk framtoning. Området är målsatt och följs upp löpande under året.

Våra strategiska hållbarhetsmål

MILJÖ				
Koldioxidutsläpp	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2024	Mål 2030
Scope 1*	27,3 T	24,2 T		0
Scope 2	0	0	0	0
Scope 3	–	–		0
* Avser utsläpp från företagsbilar och arbetsmaskiner. Emissionsfaktor enligt energimyndighetens rekommendation oktober 2022 https://www.energimyndigheten.se/fornybart/hallbarhetskriterier/drivmedelslagen/vaxthusgasutslapp/				
Energi	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2024	Mål 2030
Energianvändning	98,0	93,0	82 kWh/kvm	NA
Energieffektivisering			-3 % per år	
Producerad fossilfri energi		360 MWh		
Vattenanvändning	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2024	Mål 2030
Bostad	1300	1245 l/kvm BOA		–
Lokaler	403	423 l/kvm LOA		
Köpcentrum	336	330 l/kvm LOA		
Avfall och återvinning*	Utfall 2021	Utfall 2022	2024	Mål 2030
Materialåtervinning (Bostad och lokaler)	376 T	467 T		
Kungsmässan1	299 T	379 T		
Bygg och rivningsavfall			>75 %	
*Exklusive Farligt avfall				
Miljöcertifierade byggnader	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2024	
Nyproduktion andel total yta %		60,0 %	100 %	100 %
Förvaltning In-use		4,6 %	100 %	100 %
MEDARBETARE				
Nöjda och engagerade ledare och medarbetare	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022	Mål 2024
Nöjda medarbetare	85	83,9	> 85 %	>90 %
Engagerade ledare	91,9	81,5	> 92 %	>94 %
Arbetsplatsolyckor	0	0	0	0
Kränkningar och mobbing		0	0	0
KUND				
Nöjd kundindex	Utfall 2021	Utfall 2022	Mål 2022	Mål 2024
Serviceindex Lokal	87,4 %	86,8 %	>89 %	>90 %
Serviceindex Bostad	89,4 %	88,2 %	>89 %	>89 %
Produktindex Bostad	79,8 %	80,4 %	>80 %	>82 %
Produktindex Lokal	82,5 %	83,2 %	>85 %	>90 %



Aranäs påverkan på globala målen

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

Direkt positiv



Indirekt positiv



Ingen inverkan



Resultatet visar att Aranäs genom sitt hållbarhetsarbete har 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.

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 miljöcertifiering utgör därför tillsammans med klimatpåverkan särskilt väsentliga hållbarhetsaspekter 2022.



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 till 2030 vilket kommer kräva fortsatt fokus och ytterligare insatser. Vi fortsätter på inslagen väg genom att sträva efter att minska vår klimatpåverkan genom energieffektiviseringar och fossilfria fordon. Vi har som mål att alla fastigheter ska vara miljöcertifierade 2026 och förvaltningen fossilfri 2024.



Rent vatten är en ändlig resurs som även omfattar oss i Sverige. De senaste årens torka och myndighetsbegränsningar i vattenuttag och magasin, 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. Vi byter löpande ut blandare och informerar om vattenbesparande beteenden. På stadsutvecklingssidan undersöker vi möjligheten att tillvarata tak- och dagvatten till exempelvis bevattning och för att skapa trivsamma utemiljöer.



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 solceller och 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. Vi erbjuder även våra hyresgäster energiavtal som är billigare än marknadsgenomsnittet.



Cirkulär resurshushållning inom avfallsområdet är en fortsatt viktig komponent som bolaget arbetar löpande med. Bl a genom omfattande återvinningssystem i bostadsfastigheter och som en del i miljöcertifieringsarbetet. Dock är arbetet med uppföljning beroende av samarbete med Kungsbäcks kommun. På byggarbetsplatser sorteras allt bygg- och rivningsavfall vid källan. Kravställning och uppföljning av lokalhyresgästers avfall sker i ökad omfattning utifrån nya rutiner. Insatser och initiativ finns inom Kungsmässan för förbättrad sortering och återvinning för hyresgäster och samarbetspartners.



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 skapat en ny ängsbiotop på Kungsgärdet med bisamhällen och bidrar genom 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. Vi köper endast produkter som är ansvarsfullt producerade, exempelvis FSC certifierade träprodukter.



”Fastigheten Elegansen i Valand miljöcertifierades nyligen enligt Breeam.

Socialt ansvarstagande

Inom det sociala området är fokus fortsatt på Trygghet och tillgänglighet för alla, arbetsmiljö, hälsa och säkerhet samt samhällsengagemang som särskilt väsentliga ur ett hållbarhetsperspektiv. Inom området trygghet och säkerhet fortsätter informations- och cybersäkerhet att öka i betydelse.



Informations- och cybersäkerhet fortsätter att öka i betydelse, inte minst efter Rysslands aggression mot Ukraina under året och efterföljande höjda säkerhetsläge. Motiveringen är våra öppna nätverksteknologier och 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 fortsätter det arbete som påbörjades under pandemin med trygghetshöjande insatser. Vi följer upp effekten av vårt arbete genom enkäter till hyresgäster och besökare för att säkerställa att vidtagna åtgärder gett positivt resultat.



Inom området antikorruption har inga incidenter rapporterats under året. Vi har fortsatt arbetat aktivt med vårt värdegrundsarbete inom "Kulturresan" och planerar att fortsätta arbetet under 2023. Arbeta pågår även med revidering av tillhörande

rutiner för hantering av oetiskt beteende från medarbetare, kunder och samarbetspartners samt konsekvenser vid sådant beteende. För Aranäs gäller 0-tolerans mot alla typer av korruption eller oetiskt beteende, både inom bolaget och som krav på samarbetspartners. Under året har ny förtydligad uppförandekod för leverantörer tagits fram omfattandes mutor, bestickning, jäv mm.



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 aktiviteter både inom och utanför kontoret. Vi har rutiner för hantering av medarbetare som vill eller behöver ha hjälp att ta sig ur en ohälsosam livsstil eller missbruk.



Vi utgår från allas lika värde och anställer medarbetare efter kompetens. För att underlätta för vissa svagare grupper på arbetsmarknaden arbetar vi aktivt med att bidra med enklare arbeten för sommarjobbare, praktikanter och människor som behöver en första rad i sitt CV för att komma vidare. Vi genomför insatser tillsammans med kommunen och bidrar till ökad integration och minskad arbetslöshet.



Som Kungsbackas största privata fastighetsägare har vi ett stort samhällsansvar och vi arbetar nära kommunen i alla större stadsutvecklingsfrågor. Vårt mål är att hela tiden utveckla Kungsbacka till att bli en attraktivare stad för både boende, besökare och näringsliv. Vi engagerar oss i det lokala föreningslivet med fokus på barn och ungdomsverksamhet men också trygghetsskapande och brottsförebyggande aktiviteter. Under året har vi bland annat arbetat med unga områdesutvecklare, simskola, sommarjobb och olika sport- och fritidsaktiviteter. Vi strävar efter att stötta främst barnen till välmående, trygghet och en meningsfull fritid.



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. Allt detta ligger inom ramen för Aranäs hållbarhetsarbete och styrs via vårt Hållbarhetsdirektiv vid ny och ombyggnation.

[LÄS MER HÄR](#)



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 drygt 257 000 kvm, fördelade på 51 fastigheter. Markinnehavet i Aranäs, huvudsakligen strategiskt belägen råmark, omfattar cirka 800 000 kvm. Förteckning över samtliga fastigheter framgår av not 11 i årsredovisningen.

Vision

Aranäs ska som aktiv samhällsbyggare och fastighetsägare öka Kungsbackas attraktivitet för boende och näringsliv.

Affärsidé

Aranäs ska utveckla och förvalta attraktiva, hållbara och flexibla bostäder och lokaler i Kungsbacka.

Värdegrund

Aranäs är ett värdegrundsstyrt företag. Allt vi gör kännetecknas av ett stort personligt engagemang som genomsyrar hela koncernen, från ägare via ledning ut till våra kunder och hyresgäster med hjälp av engagerade medarbetare. Det personliga engagemanget är förankrat i våra kärnvärden; utveckling, omtanke och omdöme.

Marknad och uthyrning

Bostäder

Aranäs är kommunens största privata fastighetsägare. Bostadsbeståndet omfattar 2 287 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 boendialternativ är bra för staden varför Aranäs satsar på utveckling av både bostadsrätter och hyresrätter under de kommande åren.

Kommersiella lokaler

Aranäs kommersiella lokaler är väl belägna i centrala Kungsbacka och omfattar cirka 95 000 kvm. Den fortsatt kraftiga 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 ökat med 13 % jämfört med 2021. Omsättningen i köpcentret har ökat med 4 % jämfört med 2021. Efterfrågan på butikslokaler i Kungsmässan är likt tidigare år, där osäkerhet kring marknadsläget har 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 sida 23.

Intäkter, kostnader och resultat

Hysesintäkterna ökar med 32,7 Mkr och uppgår 2022 till 388,9 Mkr (356,2 Mkr). Intäkterna påverkas positivt av tillkommande förvaltningsfastigheter. Bostadsbeståndet är fullt uthyrt. Uthyrningsgraden i kommersiellt bestånd uppgår under året till 90 % (87 %) och påverkas av nyuthyrningar som gjorts både i befintligt bestånd och nyuppförda fastigheter.

Övriga intäkter uppgår till 5,3 Mkr (7,4 Mkr) och avser marknadsföringsbidrag Kungsmässan.

Fastighetskostnaderna uppgick till -173,5 Mkr (-163,5 Mkr). Driftskostnader ökar på grund av tillkommande förvaltningsfastigheter samt ökade kostnader för fastighetsdrift på grund av höjda taxor.

Driftsnettot uppgick till 215,4 Mkr (192,7 Mkr).

Årets avskrivningar uppgick till -112,2 Mkr (-96,9 Mkr). Avslutade större projekt som färdigstälts under året resulterar i ökade avskrivningar.

Byggnadsrörelsen har inte haft några resultatavräknade externa projekt under året. Fastighetsutvecklingskostnader uppgår till -0,3 Mkr (-0,8 Mkr).

Koncernens finansnetto uppgick till -55,3 Mkr (-41,7 Mkr). Finansnettot har påverkats av höjda räntekostnader, nyupplåning under året samt aktiverad ränta på pågående projekt. Aranäs snittränta under året har påverkats negativt till följd av högre marknadsräntor och uppgick till 1,7 % (1,5 %).

Koncernens resultat efter finansiella poster exkl. avskrivningar uppgick till 126,9 Mkr (125,2 Mkr).

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

Investeringar

Under 2022 har Aranäs investerat totalt 268,4 Mkr (456,6 Mkr) i befintliga fastigheter och nya projekt.

Investeringarna består huvudsakligen av:

- Färdigställande nyproduktion av Valand kvarter 1, Elegansen, innehållande 87 hyreslägenheter, kontors- och butikslokaler samt ett parkeringsgarage.
- Färdigställande nybyggnation av Valand kvarter 7, Rebellen, innehållande 51 hyreslägenheter samt butikslokaler i gatuplan.
- Färdigställande nybyggnation av kvarter 6 i Kolla Parkstad, service- och gruppboende för Kungsbacka kommun.

Av årets investeringar ovan avser 4,1 mkr (7,6 mkr) investeringar i maskiner och inventarier.

Likviditet, kassaflöde och finansiering

Koncernens likviditet uppgick på balansdagen till 295,3 Mkr (223,5 Mkr). Koncernens kassaflöde före förändring av rörelsekapital uppgick till 132,6 Mkr (128,1 Mkr). Årets kassaflöde påverkas främst av investeringar i nyproduktion samt nyupplåning. Koncernens räntebärande lån uppgick på balansdagen till 3 500 Mkr (3 250 Mkr). Lånestrukturen på balansdagen framgår av not 18. En mindre del av extern upplåning är kopplat till covenant, dessa är uppfyllda med marginal. Koncernen har tecknat räntederivat i syfte att säkerställa koncernens räntekostnader, se vidare not 19.

Marknadsvärde fastigheter

Fastigheterna redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och nedskrivningar. Fastigheternas beräknade marknadsvärde uppgår till 7 347 Mkr (7 233 Mkr). Förändringen om +114 Mkr inkluderar investeringar med 268 Mkr. Netto värdeförändring under 2022 uppgår till -155 Mkr (-2,1 %).

Det beräknade marknadsvärdet överstiger väsentligt det redovisade värdet i balansräkningen. Marknadsvärdet har beräknats av CBRE Sweden AB enligt en avkastningsvärdering, vilket innebär att varje fastighets driftsnetto divideras med avkastningskravet för respektive fastighet. Olika avkastningskrav har använts för olika typer av fastigheter (3,15 % – 6,63 %). Vid tillämpliga fall används även s.k. kvartersvärdering. Exploateringsmark och byggrätter värderas enligt ortsprismetoden utifrån var i värdekedjan värderingsobjektet befinner sig.

Skillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och det bokförda värdet, övervärdet, före uppskjuten skatt uppgår till 3 409 Mkr (3 451 Mkr).

Aranäs har externvärderat i stort sett hela sitt bestånd med värdetidpunkt 2022-12-31 jämfört med tidigare år då värdering skett av samtliga förvaltningsfastigheter internt (med löpande externa värderingar av utvalda fastigheter som komplement för att kvalitetssäkra).

Belåningsgrad i förhållande till fastigheternas marknadsvärde uppgår per 2022-12-31 till 47,6 % (44,9 %). Justerad soliditet uppgår vid årsskiftet till 41,9 % (43,6 %).

Flerårsjämförelse

Bolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, tkr	388 862	356 181	339 363	341 562	331 974
Driftsnetto, tkr	215 389	192 722	193 021	202 871	199 088
Bruttoresultat i fastighetsförvaltning, tkr	103 222	95 846	108 713	140 124	123 132
Resultat i byggnadsrörelsen, tkr	-268	-817	-1 207	-567	-1 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	14 719	28 361	42 293	74 936	59 924
Balansomslutning, tkr	4 369 778	4 108 491	3 820 793	3 474 016	3 030 372
Antal anställda	58	60	57	53	49
Synlig soliditet, %	12,7	13,6	14,1	14,5	15,6
Justerad soliditet, %	41,9	43,6	45	47,4	49,6
Belåningsgrad, %	47,6	44,9	43,9	40,7	37
Räntetäckningsgrad, ggr	3,2	4,0	3,8	4,5	4,2
Avkastning på totalt kapital, %	1,7	1,8	2,4	3,5	3,6
Avkastning på eget kapital, %	2,6	5,2	8,1	15,3	13,1
Uthyrningsbar yta, kvm	257 200	244 917	241 698	236 214	230 775

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 hälften vardera 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 2,2 Mkr (2,0 Mkr). En procentenhets förändring av hyresintäkterna i det kommersiella beståndet motsvarar en intäktsförändring om cirka 1,7 Mkr (1,6 Mkr) på helårsbasis. Aranäs tio största lokalhyresgäster motsvarar vid årsskiftet cirka 15% (16%)

av Aranäs totala hyresintäkter och 35% (36%) 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 1,7 Mkr (1,6 Mkr). Aranäs har i sin verksamhet ett betydande behov av el för användning i fastighetsbeståndet. För att minimera effekterna av riskerna kopplade till detta arbetar Aranäs medvetet med dessa frågor. Aranäs vill ha en förutsägbarhet i elenergi priset och har

därför som elhandelstrategi att ha en stor andel fast kostnad på längre löptid med en mindre andel rörlig. Den rörliga delen baseras på en månadsjustering mellan priset på nordiska spotmarknaden och priset i elområde 3, som historiskt sett har varit liten. Samtliga Aranäs fastigheter är fullvärdesförsäkrade. Byggnadsrörelsen, som bedrivs i Aranäs Projekt AB, är främst inriktad mot utveckling av Aranäs befintliga fastigheter och egen mark. Externa uppdrag förekommer, framförallt vid nyproduktion av bostadsrätter. I områdena Kolla Parkstad, Valand och Tingberget planeras för nyproduktion. Marknadsundersökningar innan projektstart samt marknadsaktiviteter i ett tidigt skede minskar risken för osålda bostäder. Under 2022 har vi sett att materialpriser i byggsektorn har stabiliserats. Aranäs har en omfattande investeringsplan kommande år, vi bedömer att kostnadsökningen skall kunna hanteras på ett acceptabelt sätt, dock ser vi att ökade kostnader kopplat till ränteläget och inflation kan påverka investeringstakten för kommande projekt. 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 18 uppgår genomsnittlig räntebindningstid per 2022-12-31 till i genomsnitt 2,82 år (3,12 år). Marknadsvärdet på räntederivaten redovisas ej i balansräkningen, per balansdagen uppgår övervärdet på derivaten till 182,5 Mkr (-6,0 Mkr). Den stora värdeförändringen beror på förändringar i ränteläget. För att minimera refinansieringsrisken reglerar även finanspolicyn fördelningen mellan antalet långivare samt förfallostrukturen i låneportföljen. Genomsnittlig kapitalbindning uppgår på balansdagen till 1,9 år (2,2 år). Lån i utländsk valuta förekommer inte. Med den fördelning av räntebindningstider som gäller vid slutet av 2022 skulle en förändring av ränteläget med en procentenhet i början av året 2023 påverka Aranäs resultat 2023 med cirka 15,1 Mkr (13,5 Mkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Aranäs har under räkenskapsåret påverkats av den oro som präglat 2022. Rysslands invasion av Ukraina i februari och efterdyningar av Covid 19 skapade en generell oro både i Sverige och internationellt. Energikostnader ökade i Sverige och Europa bl a till följd av sprängningen av Nordstream, inflationen som legat stabilt under 2 procent i flera år ökade snabbt till en tvåsiffrig nivå. Riksbankens styrränta följde samma trend som inflationen och ökade från en nollränta till 2,5 procent vid årsskiftet 2022/2023. Då både materialkostnader och räntenivåer steg under året påverkades avkastningen på våra projekt. Vi hann dock slutföra våra större projekt i stadsdelen Valand, Elegansen och Rebellen redan under april 2022 vilket gjorde att vi undvek negativ omvärldspåverkan. Trots ökade energikostnader i samhället i stort lyckades vi hålla fortsatt låga kostnader tack vare bundna energiavtal. Oron i samhället med generellt ökade kostnader påverkade under 2022 byggsektorn med många inställda byggprojekt. Vi lyckades förhandla fram goda förutsättningar för att starta nyproduktionen i november av tre punkthus på 84 lgh i stadsdelen Tingberget.

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 89,4% (89,9%), en fortsatt hög nivå. Aranäs mäter nöjdheten även hos kommersiella hyresgäster och även där erhålls höga betyg.

Medarbetarnas trivsel mäts årligen. Under året har vi genomfört ett omfattande arbete med företagskultur och värdegrund, såväl på företagsnivå som individuellt för samtliga medarbetare, ett arbete som fortsätter och utvärderas kontinuerligt.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Rysslands invasion av Ukraina har skapat oro i många ekonomier runt om i världen. För närvarande är det för tidigt att bedöma de långsiktiga effekterna av konflikten. Aranäs följer löpande utvecklingen för att bedöma påverkan på exempelvis räntor, driftskostnader och materialpriser.

Förväntningar avseende den framtida verksamheten

Aranäs räknar med att bibehålla en hög uthyrningsgrad både i bostads- och det kommersiella beståndet. Omfattande investeringar i befintliga och nya bestånd under de närmaste åren gör att Aranäs driftsnetto beräknas öka kommande år. Vi ser däremot att räntekostnaderna förväntas stiga då styrräntan sannolikt kommer att höjas ytterligare under våren och sommaren 2023, vilket påverkar finansnettot negativt och kan få till följd att investeringstakten skjuts framåt i tiden. Aranäs arbetar aktivt med att minska räntelägets och den höga inflationens påverkan på Aranäs i form av ökad kostnadseffektivitet, analys av olika framtida scenarior samt bevakning av ränte- och kreditmarknaden. I grunden finns väsentliga fastighetsvärden och en trygg ägarstruktur där verksamheten återkommande utvärderas utifrån de förändrade förutsättningar fastighetsbranschen nu möter.

I kvarteret Valand planerar och projekterar Aranäs för att bygga moderna bostads- och kontorsfastigheter med inslag av butiker. Området kommer att innehålla ca 300 lägenheter, cirka 13 000 kvm handels- och kontorsyta samt ett parkeringshus. Projektering pågår för Valand kv 3, ett bostadsrättsprojekt med butiker i gatuplan, och Valand kv 5 innehållande 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 samt ett service- och gruppboende med 14 lägenheter. Utöver detta har Aranäs tre kvarter för kommande produktion.

Fastigheten Facklan 10 påbörjades att monteras ned under 2022, fastigheten kommer att ersättas med en ny byggnad.

Arbetet med att utveckla bostadsområdet Tingberget fortsätter. Aranäs startade nyproduktion av 84 lägenheter, tre punkthus under 2022 samtidigt som vi planerar att starta rotrenoveringen av befintligt bestånd under 2023.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel, kronor:

Balanserade vinstmedel	409 982 213
Årets vinst	34 167 493
	444 149 706
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	444 149 706
	444 149 706

Resultaträkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Fastighetsförvaltningen	1, 2		
Nettoomsättning	3, 4	388 862	356 181
Fastighetskostnader	4, 5	-173 473	-163 459
Driftsnetto		215 389	192 722
Avskrivningar på byggnader och mark		-112 167	-96 876
Bruttoresultat fastighetsförvaltningen		103 222	95 846
Central administration och marknadsföring	5, 6	-38 284	-32 367
Övriga rörelseintäkter	7	5 330	7 426
Resultat fastighetsförvaltningen		70 268	70 905
Byggnadsrörelsen			
Fastighetsutvecklingskostnader		-268	-817
Resultat byggnadsrörelsen		-268	-817
Rörelseresultat		70 000	70 088
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 273	388
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-57 554	-42 115
Summa resultat från finansiella poster		-55 281	-41 727
Resultat efter finansiella poster		14 719	28 361
Skatt på årets resultat	9, 10	-6 351	-7 096
Årets resultat		8 368	21 265

Balansräkning – koncernen

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2		
Förvaltningsfastigheter	11, 12	3 702 158	3 050 484
Inventarier	13	9 616	7 686
Pågående nyanläggningar samt till- och ombyggnader	14	236 008	731 416
		3 947 782	3 789 586
Finansiella anläggningstillgångar	15		
Andra långfristiga fordringar		53 266	63 934
Summa anläggningstillgångar		4 001 048	3 853 520
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 848	5 900
Övriga kortfristiga fordringar	15	55 715	17 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	12 818	8 367
		73 381	31 461
Kassa och bank		295 349	223 510
Summa omsättningstillgångar		368 730	254 971
Summa tillgångar		4 369 778	4 108 491

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		10 000	10 000
Övrigt tillskjutet kapital		538 010	527 264
Annat eget kapital inklusive årets resultat		8 368	21 265
Summa eget kapital		556 378	558 529
Avsättningar	17		
Övriga avsättningar		1 024	1 024
Uppskjuten skatteskuld	10	156 063	149 098
Summa avsättningar		157 087	150 122
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	2 285 400	2 743 795
Summa långfristiga skulder		2 285 400	2 743 795
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	1 215 000	506 605
Leverantörsskulder		35 236	56 527
Övriga kortfristiga skulder		22 391	19 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	98 286	73 394
Summa kortfristiga skulder		1 370 913	656 045
Summa eget kapital och skulder		4 369 778	4 108 491

Koncernens förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	10 000	11 700	515 564	537 264
Årets resultat			21 265	21 265
Eget kapital 2021-12-31	10 000	11 700	536 829	558 529
Utdelning till aktieägare			-10 600	-10 600
Återläggning skatt obeskattade reserver			81	81
Årets resultat			8 368	8 368
Eget kapital 2022-12-31	10 000	11 700	534 678	556 378

Kassaflödesanalys – koncernen

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		70 000	70 088
Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		-461	
Avskrivningar		114 058	99 715
Erhållen ränta		2 273	388
Erlagd ränta		-52 891	-42 115
Betald inkomstskatt		-504	–
Övriga ej likviditetspåverkande poster		81	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		132 556	128 076
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		1 052	1 321
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-41 854	-13 298
Förändring leverantörsskulder		-21 291	-906
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		23 101	20 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten		93 564	135 915
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12, 13, 14	-273 929	-464 168
Sålda materiella anläggningstillgångar		2 136	277
Förändring av övriga finansiella anläggningstillgångar		10 668	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-261 125	-463 891

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		300 000	405 500
Amortering av låneskulder		-50 000	-166 300
Lämnad utdelning		-10 600	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		239 400	239 200
Årets kassaflöde		71 839	-88 776
Likvida medel vid årets början		223 510	312 286
Likvida medel vid årets slut		295 349	223 510

Resultaträkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-01-01 – 2022-12-31	2021-01-01 – 2021-12-31
Rörelsens intäkter	1, 2		
Nettoomsättning	15	10 361	7 468
Övriga rörelseintäkter	7	461	382
Summa rörelsens intäkter		10 822	7 850
Rörelsens kostnader			
Förvaltnings- och administrationskostnader	5, 6	-67 933	-63 462
Rörelseresultat		-57 111	-55 612
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-22 997	-16 956
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 464	15 675
Resultat från andelar i koncernföretag	21	98 148	90 795
Summa resultat från finansiella poster		101 615	89 514
Resultat efter finansiella poster		44 504	33 902
Koncernbidrag		-4 700	-7 500
Resultat före skatt		39 804	26 402
Skatt på årets resultat	9, 10	-5 637	-5 602
Årets resultat		34 167	20 800

Balansräkning – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	2		
Inventarier	13	7 227	7 252
		7 227	7 252
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	24	397 457	404 308
Fordringar hos koncernföretag		1 557 650	1 409 875
Andra långfristiga fordringar	15	52 442	63 110
		2 007 549	1 877 293
Summa anläggningstillgångar		2 014 776	1 884 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	15	3 736	3 725
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	92	95
		3 828	3 820
Kassa och bank		17 162	35 139
Summa omsättningstillgångar		20 990	38 959
Summa tillgångar		2 035 766	1 923 504

Belopp i tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		409 982	399 783
Årets resultat		34 167	20 800
		444 149	420 583
Summa eget kapital		465 849	442 283
Avsättningar	17		
Uppskjuten skatteskuld	10	135 871	130 235
		135 871	130 235
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	486 500	370 500
Skulder till koncernföretag		928 949	850 672
Summa långfristiga skulder		1 415 449	1 221 172
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 19	–	116 000
Leverantörsskulder		3 226	2 429
Övriga kortfristiga skulder		1 505	1 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	13 866	9 871
Summa kortfristiga skulder		18 597	129 814
Summa eget kapital och skulder		2 035 766	1 923 504

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Fria reserver och årets resultat	Summa eget kapital
Eget kapital 2020-12-31	10 000	11 700	399 782	421 482
Årets resultat			20 800	20 800
Eget kapital 2021-12-31	10 000	11 700	420 582	442 282
Utdelning till aktieägare			-10 600	-10 600
Årets resultat			34 167	34 167
Eget kapital 2022-12-31	10 000	11 700	444 149	465 849

Aktiekapital 10 000 000 aktier

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Belopp i tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		-57 111	-55 612
Avskrivningar		1 220	2 242
Försäljningsresultat materiella anläggningstillgångar		-461	–
Erhållen ränta		26 464	15 675
Erlagd ränta		-22 997	-16 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		-52 885	-54 511
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring kundfordringar		–	834
Förändring övriga kortfristiga fordringar		-4 710	-173
Förändring leverantörsskulder		797	947
Förändring övriga kortfristiga rörelseskulder		3 986	1 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-52 812	-51 166
Investeringsverksamheten			
Förändring i fordringar i koncern- och intresseföretag		-147 775	–
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 870	-7 205
Sålda materiella anläggningstillgångar		2 136	277
Förändring övriga finansiella anläggningstillgångar		10 667	-357 705
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-137 842	-364 633

	Not	2022	2021
Finansieringsverksamheten			
Uttag från kommanditibolag		105 000	160 000
Upptagna lån		–	112 500
Förändring övriga långfristiga skulder		78 277	128 666
Lämnad utdelning		-10 600	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		172 677	401 166
Årets kassaflöde		-17 977	-14 633
Likvida medel vid årets början		35 139	49 772
Likvida medel vid årets slut		17 162	35 139

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning och koncernredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 corona redovisas som övriga intäkter. Bidragen redovisas i den period som nedsättningen hör till, lätttnadsregeln BFAR 2020:01.

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 hänförs 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 hyresgästpassningar, 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
Hyresgästpassningar	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 överförts och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelse 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 räntetäkt 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 räntebindning

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.

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 2022-12-31 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 (3,15%–6,63%). Vid tillämpliga fall används även s.k. kvartervalsvärdering.

Värdering av pågående arbeten

Pågående nyproduktion och ombyggnationer värderas till nedlagda kostnader. Bedömningen är att det inte föreligger 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. Framtida hyresintäkter för bostäder är beroende av hyresförhandlingar och för lokaler sker en indexuppräknings enligt KPI.

	Koncernen	
	2022	2021
Framtida minimileaseavgifter som kommer att erhållas avseende ej uppsägningsbara leasingavtal:		
Förfaller till betalning inom ett år	283 502	234 845
Förfaller till betalning senare än ett men inom fem år	493 837	431 547
Förfaller till betalning senare än fem år	206 997	137 934
Summa	984 336	804 326

NOT 4 Fastighetsförvaltningen

	Koncernen	
	2022	2021
Nettoomsättningens fördelning		
Bostäder	219 292	196 989
Kommersiella lokaler	169 570	159 192
Summa	388 862	356 181
Den ekonomiska uthyrningsgraden i % uppgick under året till:		
Bostäder	100	100
Kommersiella lokaler	86	87
Fastighetskostnader		
Driftskostnader	122 733	112 735
Underhåll, reparation och hyresgäst Anpassning	35 744	35 659
Fastighetsskatt	14 996	15 065
Summa	173 473	163 459

NOT 5 Personal

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Medelantalet anställda				
Kvinnor	28	27	26	25
Män	30	33	25	27
Totalt	58	60	51	52
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören*	2 156	2 144	2 156	2 144
Löner och ersättningar till övriga anställda	32 581	32 592	26 541	26 487
	34 737	34 736	28 697	28 631
Sociala kostnader till styrelsen och VD*	630	650	630	650
Sociala kostnader till övriga anställda	11 821	11 287	9 405	9 009
Pensionskostnader för styrelsen och VD	546	546	546	546
Pensionskostnader för övriga anställda	4 163	4 311	2 765	2 914
	17 160	16 794	13 346	13 119
Summa	51 897	51 530	42 043	41 750
*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
Totalt	5	5	5	5
Verkställande direktör och andra ledande befattningshavare på balansdagen				
Kvinnor	4	5	4	5
Män	4	3	4	3
Totalt	8	8	8	8

NOT 6 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
PwC				
Revisionsuppdraget	1 042	867	165	124
Skatterådgivning	130	97	130	78
	1 172	964	295	202
Deloitte				
Revisionsuppdraget	130	103	130	103
Summa	1 302	1 067	425	305

NOT 7 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Marknadsföringsbidrag Kungsmässan och övriga engångsersättningar	4 869	4 759	–	–
Realisationsvinster	461	382	461	382
Statliga stöd avseende Covid-19-rabatter	–	2 285	–	–
Summa	5 330	7 426	461	382

NOT 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	–	–	15 594	11 320
Räntekostnader, övriga	57 554	42 115	7 403	5 636
Summa	57 554	42 115	22 997	16 956

NOT 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	504	588	–	–
Uppskjuten skatt	5 847	6 508	5 637	5 602
Skatt på årets resultat	6 351	7 096	5 637	5 602
Avstämning effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	14 719	28 360	39 804	26 401
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 % (20,6 %)	3 032	5 842	8 199	5 439
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader	3 319	1 254	-2 563	163
Redovisad skattekostnad	6 351	7 096	5 637	5 602

NOT 10 Uppskjuten skatteskuld

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	17 447	15 654	–	–
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till skillnad mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter	138 616	133 444	135 871	130 235
Summa	156 063	149 098	135 871	130 235

NOT II **Aranäs fastighetsinnehav**

Beteckning, adress	Bygg/omb.år	Bostäder, m ²	Butik/Kontor, m ²	Övrigt	Totalt, m ²
Alania 11 Vallg 6, Storg 31	1937/2008	1 147	850	–	1 997
Facklan 11 Österg 3–5, S Torgg 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, 1:33 Valhallsv, 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 Pimpstensv 4–6	2021	3 229	–	–	3 229
Kolla 3:88 Dioritv 2–6	2022	906	–	150	1 056
Kolla 5:15 Kollavarvsvägen 10–26	2012/17	–	1 570	–	1 570
Kolla 5:19 Gnejsv 51–57	2013	1 803	145	–	1 948
Kolla 5:20 Gnejsv 50–56, Rubinv 3–5, Spinellv 30–36	2013	4 211	–	–	4 211
Korpen 8 Guldgubbegatan 5	1961	3 495	–	250	3 745
Korpen 9 Guldgubbegatan 3	1963	6 486	–	33	6 519
Korpen 10 Guldgubbeg. 1 / Drottningg.6	1962	4 476	292	27	4 795
Korpen 11 Drottninggatan 2+4	1960	3 998	–	3	4 001
Kungsbacka 2:1 Borgmästareg 5, Varlavägen	73/84/02/08/20	–	41 298	–	41 298
Kungsbacka 4:71 Lantmannagatan 5	2005	–	3 739	–	3 739
Polstjärnan 1 Gullregnsv 1–47	1970/19	16 338	–	363	16 701
S:t Gertrud 8 Vallg 1–3, Storg 33–35	1968	2 360	5 821	223	8 404
Söderbro 11 S Torgg/Kyrkog	1976	–	7 644	–	7 644
Södercentrum 1 Nyg 10	1978/05/09	–	4 974	–	4 974
Tölö 6:15 Tölövägen 25	2008	3 416	–	1 094	4 510
Valand 11 Elegansen Myntmästareg 1, Varlav 6, Borgmästareg 10, Valands Promenad 9	2022	5 762	4 273	475	10 510
Valand 13 Rebellen Kungsgatan 2–4, Valands Promenad 2	2022	2 997	291	4	3 292

NOT II **forts.**

Beteckning, adress	Bygg/omb.år	Bostäder	Butik/Kontor	Övrigt	Totalt
Valand 14 Majblommans Plats	1940	–	330	–	330
Valand 7 Kulören Valands Promenad 3, Kungsgatan 6	2019	–	3 981	100	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 Ivarsgårdsg 1–23, 2–50	1983	3 914	–	342	4 256
Varla 9:30 Ivarsgårdsg 25–47, 52–94	1984	3 996	–	18	4 014
Varla 9:31 Ivarsgårdsg 49–91	1987	3 086	–	5	3 091
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 Teknikg 2–10	1986	–	3 374	–	3 374
Varla 9:45 Teknikg 12–20	1990	–	4 172	–	4 172
Varla 9:46 Ivarsgårdsg 96–136	1986	2 336	–	–	2 336
Varla 9:47 Ivarsgårdsg 137–179	1986	3 914	–	5	3 919
Varla 9:48 Ivarsgårdsg 93–135	1987	3 086	–	10	3 096
Varla 9:49 Bäckmans Gård 42–64	1987	2 969	–	10	2 979
Varla 9:52 Nydalsg 1–12, Boplatsg 1–5	1991	5 038	–	–	5 038
Varla 9:53 Boplatsg, Dragst.g, Smeagatan	1992	5 402	–	–	5 402
Varla 12:18 Östanvindsg 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	–	434	10 233
Varla 12:33 Stormgatan 40–72	1977	10 616	–	317	10 933
Varla 12:62 Östanvindsgatan 49–61	1974	3 459	–	170	3 629
Varla 12:66 Östanvindsgatan 63–79	1981	6 649	–	288	6 937
Summa		163 053	86 497	8 100	257 200

NOT 12 Förvaltningsfastigheter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Specifikation planenligt bokfört värde		
Byggnader	2 850 592	2 438 661
Byggnadsinventarier	211 058	190 188
Markinventarier	13 794	6 608
Markanläggningar	113 319	106 791
Mark	323 396	300 687
Exploateringsmark	7 549	7 549
Summa bokfört värde	3 519 708	3 050 484
Specifikation planenliga avskrivningar		
Byggnader	-85 216	-68 249
Byggnadsinventarier	-17 769	-19 203
Markinventarier	-904	-1 023
Markanläggningar	-8 278	-8 401
Summa årets avskrivningar	-112 167	-96 876
Specifikation årets förändringar		
Ingående anskaffningsvärden	4 060 893	3 800 131
Årets direktinvesteringar	66 894	66 051
Under året genomförda omklassificeringar	696 947	194 711
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 824 734	4 060 893

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående avskrivningar	-994 957	-898 081
Årets avskrivningar	-112 167	-96 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 107 124	-994 957
Ingående nedskrivningar	-15 452	-15 452
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-15 452	-15 452
Redovisat värde enligt plan	3 702 158	3 050 484
Aktiverad ränta under året	4 200	5 100
Taxeringsvärde byggnader	2 922 391	2 325 881
Taxeringsvärde mark	1 134 078	1 201 550
Taxeringsvärde totalt	4 056 469	3 527 431
Marknadsvärde fastigheter		
Fastigheternas marknadsvärde per 1 januari	7 233 000	6 863 000
Investeringar i befintliga fastigheter	268 433	463 000
Värdeförändringar	-154 634	-93 000
Fastigheternas värde per 31 december	7 346 799	7 233 000

Fastigheterna har värderats 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 4,5 % år 1, 3,5 % år 2 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 (3,15 % – 6,63 %). Vid tillämpliga fall används även s.k. kvartiersvärdering. Vid förändring av avkastningskravet med -0,5 procentenheter förändras förvaltningsfastigheternas värde med ca. +621 Mkr, motsvarande höjning av avkastningskrav med +0,5 procentenheter skulle förändra marknadsvärdet med ca. -478 Mkr.

NOT 13 Inventarier

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 319	11 840	14 178	8 069
Årets inköp	5 496	7 575	2 870	7 205
Försäljningar och utrangeringar	-1 675	-1 096	-1 675	-1 096
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 140	18 319	15 373	14 178
Ingående avskrivningar	-10 633	-9 063	-6 926	-5 503
Försäljningar och utrangeringar	1 311	819	1 311	819
Årets avskrivningar	-3 202	-2 389	-2 531	-2 242
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 524	-10 633	-8 146	-6 926
Utgående restvärde enligt plan	9 616	7 686	7 227	7 252

NOT 14 Pågående nyanläggningar samt till- och ombyggnader

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	731 416	535 585
Investeringar	201 539	390 542
Omklassificeringar	-696 947	-194 711
Redovisat värde vid årets slut	236 008	731 416

Som pågående arbete redovisas nedlagda kostnader avseende fastigheter som är under produktion och som vid färdigställande ska säljas eller redovisas i balansräkningen som förvaltningsfastighet. Bolagets investeringsåtagande uppgår per 2022-12-31 till 184 766 tkr.

NOT 15 Övriga kortfristiga fordringar

	Moderbolaget	
	2022	2021
Fordran, inköp och försäljning avseende koncernföretag		
Försäljning, (%)	100	100
Inköp, (%)	6	6

Aranäs har fordringar på ägarbolagen om 52,4 Mkr (63,1 Mkr), för vilka marknadsmässig ränta erläggs.

Övriga kortfristiga fordringar

Koncernen: Uppskjuten skattefordran ingår med 3 369 tkr (2 251 tkr).

Moderbolaget: Uppskjuten skattefordran ingår med 1 990 tkr (1 990 tkr).

NOT 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	1 248	484	92	95
Upplupna intäkter	11 570	7 883	–	–
Summa	12 818	8 367	92	95

NOT 17 Övriga avsättningar och garantiåtaganden

Koncernen		
	2022-12-31	2021-12-31
Pensionsåtaganden	1 024	1 024
Summa	1 024	1 024

Avsättningen avser pensionsåtaganden, inga förväntade framtida garantianspråk finns. Aranäs ger fem års garanti efter slutförda byggtreprenader.

NOT 18 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Räntebärande skulder				
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 215 000	506 605	–	116 000
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	2 285 400	2 743 795	486 500	370 500
Summa	3 500 400	3 250 400	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 1 215,0 Mkr (506,6 Mkr). Planerad amortering uppgår till 0 kronor då refinansiering planeras i takt med förfall.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Koncernens genomsnittliga kapitalbindning uppgår på balansdagen till 1,93 år (2,20 år).

Genomsnittlig räntebindningstid

Koncernens genomsnittliga räntebindningstid uppgår på balansdagen till 2,82 år (3,12 år).

Genomsnittsränta

Koncernens genomsnittsränta på balansdagen uppgår till 2,38 % (1,45 %).

Koncernens snittränta under 2022 uppgår till 1,71 % (1,45 %).

NOT 19 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål**Finansiella instrument som värderas till verkligt värde i balansräkningen**

Aranäskoncernen har ingått räntederivat om nominellt 1 995 Mkr (1 902 Mkr) i syfte att fördela låneportföljens ränteförfall i enlighet med beslutad finanspolicy. Övervärden på derivatinstrumenten uppgick på balansdagen till 182,5 Mkr (-6,0 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 kapitalförfall 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 19 st (21 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 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	9 521	4 858	1 677	389
Upplupen fastighetsskatt	9 192	6 936	–	–
Förutbetalda hyror	52 052	40 301	–	–
Upplupna personalrelaterade kostnader	12 999	10 566	10 979	8 609
Upplupna drifts- och underhållskostnader	8 599	8 803	–	–
Upplupen exploateringskostnad	4 164	405	–	–
Övriga upplupna kostnader	1 759	1 525	1 210	873
Summa	98 286	73 394	13 866	9 871

NOT 21 Resultat från andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022	2021
Resultatandel från kommanditbolag	98 148	90 795
Summa	98 148	90 795

NOT 22 Ställda säkerheter

	Koncernen	
	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	3 626 504	3 330 216
För eget pensionsåtagande (kapitalförsäkring)	824	824
Summa ställda säkerheter	3 627 328	3 331 040

NOT 23 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförpliktelser	–	–	–	–
Komplementäransvar	–	–	3 101 933	2 851 300
Summa	–	–	3 101 933	2 851 300

NOT 24 Andelar i koncernföretag

	Moderbolaget	
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	392 608	461 813
Årets förändringar		
Resultatandel från Aranäs KB	98 149	90 795
Uttag Aranäs KB	-105 000	-160 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	385 757	392 608
Ingående uppskrivningar	11 700	11 700
Årets förändringar	–	–
Utgående ackumulerade uppskrivningar	11 700	11 700
Utgående redovisat värde	397 457	404 308

Direkt ägda dotterbolag	Org nr	Säte	Kapitalandel %	Redovisat värde 2022-12-31	Redovisat värde 2021-12-31
Aranäs KB*	969622-1440	Göteborg	–	396 057	402 908
Aranäs Förvaltning AB	556718-0608	Göteborg	100	1 400	1 400
				397 457	404 308

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

NOT 24

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	Kungsbacka	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 25

Förslag till disposition av resultatet

	Moderbolaget 2022
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	409 982
Årets vinst	34 167
Summa	444 149
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	444 149
Summa	444 149

Kungsbacka 2023-04-20

Lars Söderlund
Styrelseordförande

Angelica Kjellberg

Anders Sundberg

Reine Rosén

Johan Rosén

Nenne Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-20

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Aranäs AB för år 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 32–56 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 2022 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 1–31. 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 20 april 2023

Bengt Kron
Auktoriserad revisor

Harald Jagner
Auktoriserad revisor

Ledning



Jessica Wikestam
Kommunikations- och marknadschef
Född 1972, anställd 2010



Olof Peterson
Chef teknik, drift och utveckling
Född 1965, anställd 2020



Nenne Pettersson
VD
Född 1966, anställd 2019



Peter Grankvist
Plats & affärsområdeschef
Kungsmässan
Född 1967, anställd 2022



Linda Graune
HR-ansvarig
Född 1978, anställd 2019



Hanna Pääaho
CFO
Född 1983, anställd 2022



Sarah Blomgren
Affärsområdeschef bostad & Lokal
Född 1976, anställd 2021



Pär Karlsson
Chef fastighetsutveckling & projekt
Född 1971, anställd 2018

**Lars Söderlund**

Född 1957, styrelseordförande sedan 2020, ledamot sedan 2016

**Johan Rosén**

Koncernchef Ernst Rosén AB
Född 1978, ledamot sedan 2022, adjungerad sedan 2010

**Nenne Pettersson**
VD i Aranäs AB

Född 1966, adjungerad sedan 2019

**Angelica Kjellberg**

Koncernchef i Ivar Kjellberg AB
Född 1965, ledamot sedan 2007

**Anders Sundberg**
VD Exacon Holding AB

Född 1963, ledamot sedan 2020

**Håkan Jarkvist**

Fd auktoriserad revisor och partner i PwC
Född 1952, suppleant sedan 2016

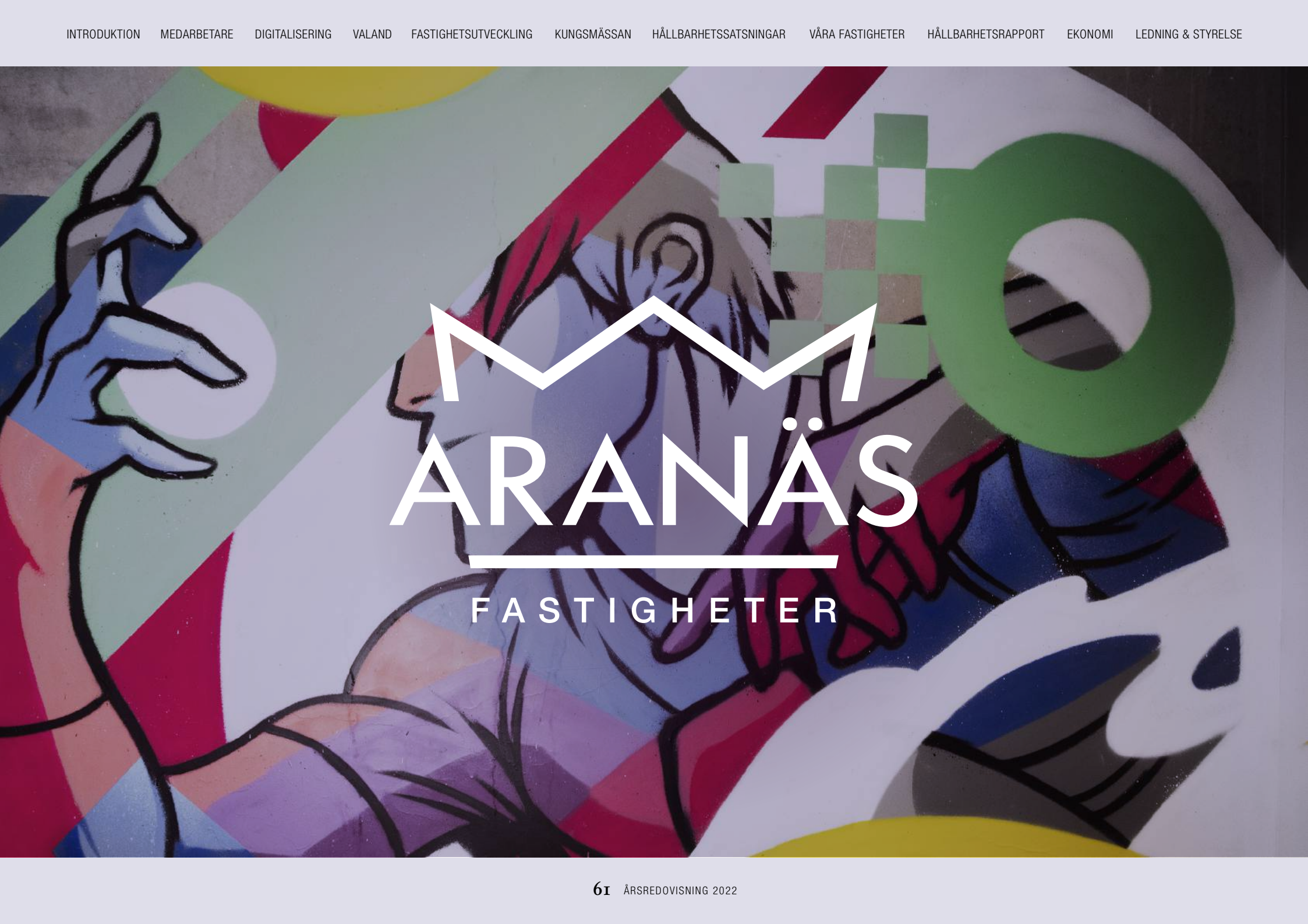
**Hanna Pääaho**
CFO i Aranäs AB

Född 1983, adjungerad sedan 2022

**Reine Rosén**

Styrelseordförande i Ernst Rosén AB
Född 1951, ledamot sedan 1996

Styrelse



ARANÄS

FASTIGHETER