

Årsredovisning

för

Arwidsro Uddevalla Fastigheter AB

556673-4041

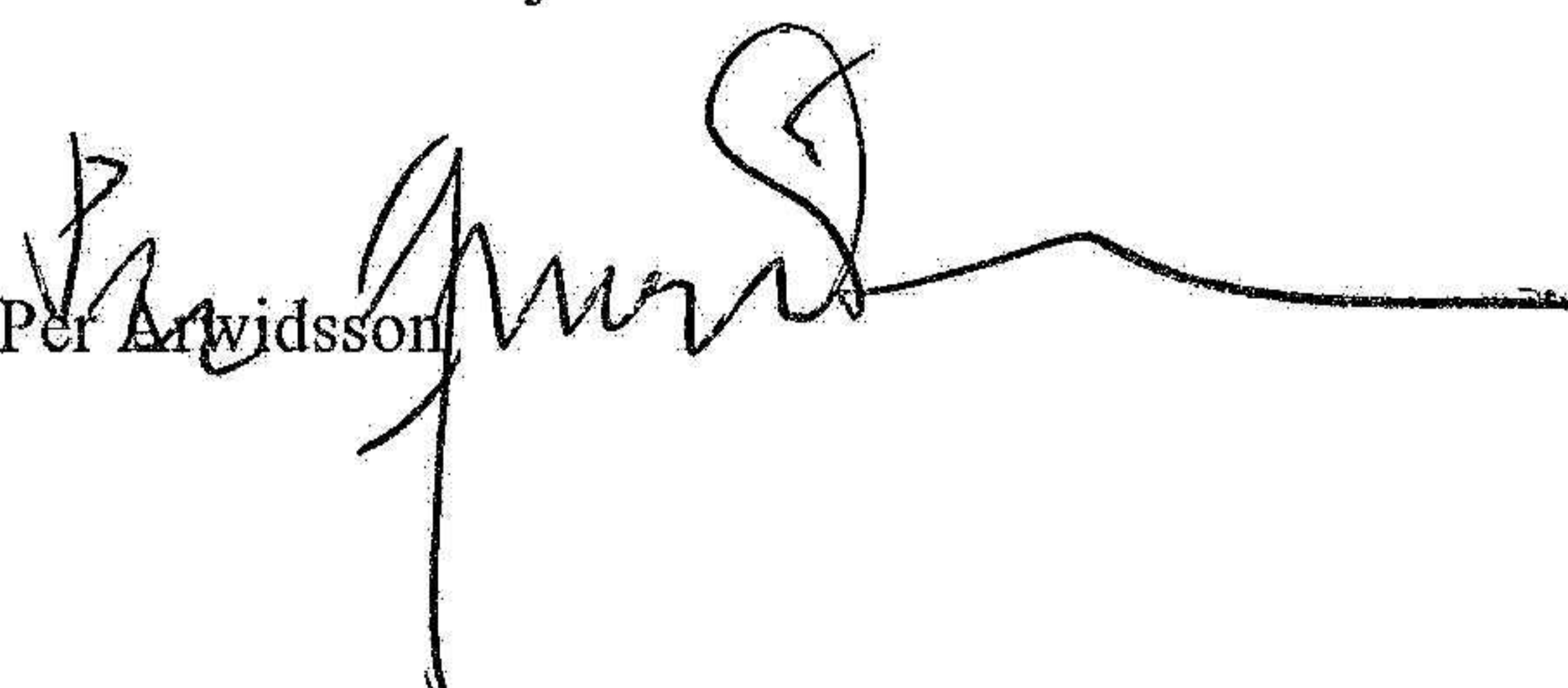
Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arwidsro Uddevalla Fastigheter AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 1 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 1 juni 2024

Per Arwidsson 

Årsredovisning

för

Arwidsro Uddevalla Fastigheter AB

556673-4041

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen och verkställande direktören för Arwidsro Uddevalla Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget äger och förvaltar fastigheten Banken 2, belägen i Uddevalla kommun.

Företaget har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	0	0	0	33
Resultat efter finansiella poster	-182	-164	-198	-275
Balansomslutning	1 405	1 244	1 213	1 217
Soliditet (%)	16,3	22,2	24,2	25,4

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	194	-18	276
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-18	18	0
Årets resultat			-47	-47
Belopp vid årets utgång	100	176	-47	229

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	175 965
årets förlust	-46 661
	129 304
disponeras så att	
i ny räkning överföres	129 304
	129 304

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Övriga rörelseintäkter		4	0
Summa rörelseintäkter		4	0
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	3	-78	-85
Övriga externa kostnader	3	-53	-53
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6	-6
Summa rörelsekostnader		-137	-144
Rörelseresultat		-133	-144
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-52	-20
Summa finansiella poster		-49	-20
Resultat efter finansiella poster		-182	-164
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		136	147
Summa bokslutsdispositioner		136	147
Resultat före skatt		-47	-18
Årets resultat		-47	-18

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6 298 304

Summa materiella anläggningstillgångar

298 304

Summa anläggningstillgångar

298 304

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

1 066 930

Övriga fordringar

41 8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0 2

Summa kortfristiga fordringar

1 107 940

Summa omsättningstillgångar

1 107 940

SUMMA TILLGÅNGAR

1 405 1 244

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

176

194

Årets resultat

-47

-18

Summa fritt eget kapital

129

176

Summa eget kapital

229

276

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4

10

Skulder till koncernföretag

1 131

955

Skatteskulder

41

3

Summa kortfristiga skulder

1 176

968

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 405

1 244

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Likvida medel

Företagets likvida medel ingår i koncernens cashpool och redovisas som kortfristig skuld till koncernföretag.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Koncernförhållanden

Företaget är helägt dotterföretag till Arwidsro Holding 2 AB, org.nr 556844-0696, med säte i Stockholm.

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Arwidsro Fastighets AB med organisationsnummer 556685-9053 med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Arwidsro Holding AB med organisationsnummer 556954-0080 med säte i Stockholm.

Not 3 Fastighetsförvaltning

	2023	2022
Driftskostnader	-43	-62
Fastighetsskatt	-21	-21
Fastighetsadministration	-53	-53
Underhåll	-14	-2
	-131	-138

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	2	0
	2	0

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-52	-20
	-52	-20

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	416	416
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	416	416
Ingående avskrivningar	-112	-106
Årets avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118	-112
Utgående redovisat värde	298	304

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Per Arwidsson
Ordförande

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

2024062005587

 ID: 2b2df5b0-0d03-11ef-a0e6-69766b2a0732 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: 111 Arwidsro Uddevalla Fastigheter AB för 20230101-20231231

ID: 2b2df5b0-0d03-11ef-a0e6-69766b2a0732

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-08

Underskrifter

Arwidsro 5566859053

Christer Sandberg

chistersandberg@mac.com

Signerat: 2024-05-08 10:44 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro 5566859053

Per Arwidsson

per.arwidsson@arwidsro.se

Signerat: 2024-05-08 13:27 BankID Per Axel Arwidsson

Arwidsro 5566859053

Peter Zonabend

peter.zonabend@arwidsro.se

Signerat: 2024-05-08 11:49 BankID Isak Peter Zonabend

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
111 Arwidsro Uddevalla Fastigheter AB för 20230101-20231231.pdf	144.0 kB	a3df 881a c55e a16d c767 26db c032 0f86 a22c 3d44 040b ef6e a24a bfe0 31bc 8288

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-08	08:22	Skapat Petra Ralsberg, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2024-05-08	10:44	Signerat Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 81.26.243.178
2024-05-08	11:49	Signerat Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 104.28.31.64
2024-05-08	13:27	Signerat Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165



Verifikat utlindat av Egrement AB

Detta verifikat bekräftar vilka personer som har signerat och antalet relevanta informationer som verifierats i processen. Detta signaturrelevanta informationet är tillgängligt i bifogade dokumentation (se teknisk dokumentation och signaturrelevanta dokumentation) för att säkerställa att alla relevanta informationer är tillgängliga och korrekt. Detta verifikat är ett tekniskt dokument och ska inte användas som enda bevis för att säkerställa att alla relevanta informationer är tillgängliga och korrekt. Detta verifikat är ett tekniskt dokument och ska inte användas som enda bevis för att säkerställa att alla relevanta informationer är tillgängliga och korrekt.

Verifikation version 1.19

© ARMIOSIRO

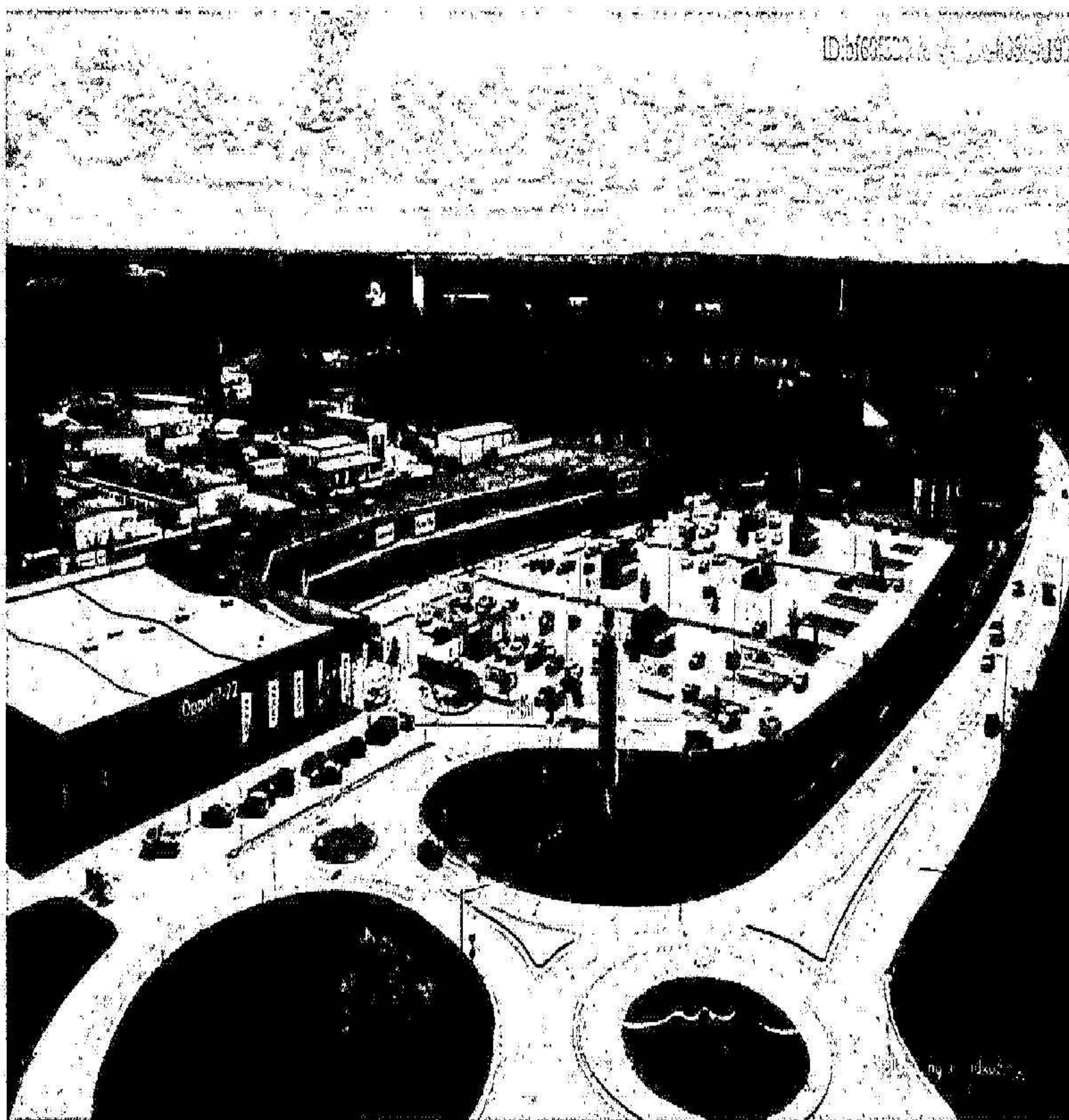
Årsredovisning 2023

ID: b160f30-f44-11e-808e-d1992403117 State Street, NY, NY
Pitt. av. 100015 10015 411-11072661P-0808-1111



Innehåll

Det här är Arwidsero	4
VD-ord	6
Berättelsen om Arwidsero	8
Vision och affärsidé	9
Strategi	10
Viktiga händelser 2023	12
Hållbarhet	14
Hållbarhetsplan 2030	16
Fastighetsbestånd	22
Våra fastigheter	24
Forvaltning	26
Projekt	28
Medarbetarskap, kultur och engagemang	30
Investerarrapport	32
TCFD	33
Klimatrisker	34
EU-Taxonomi	35
Vardekeja	36
Grönt ramverk	37
Klimatpåverkan	40
Värsthusgatusrapport 2023	41
Revisorsrapport	46
Uppdaterat grönt ramverk	47
Räkenskaper	48
Forvaltningsberättelse	49
Balansstyrningsrapport	54
Rapport över resultat för koncernen	56
Rapport över finansiell ställning för koncernen	57
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	58
Rapport över kassafloden för koncernen	59
Resultaträkning för moderbolaget	60
Balansräkning för moderbolaget	61
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	62
Kassaflödesanalys för moderbolaget	63
Noter till de finansiella rapporterna	64
Årsredovisningens undertecknande	84
Styrelse och ledning	85
Revisionsberättelse	86
Kontaktinformation	90

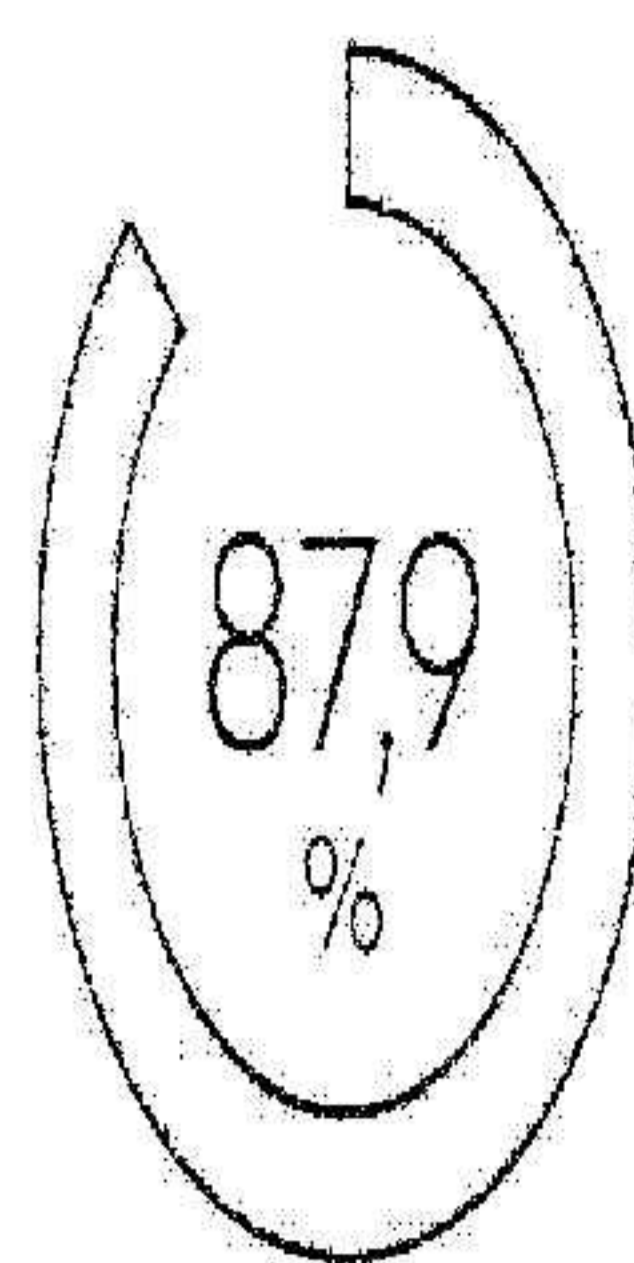


Det här är Arwidsro

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på samhällsfastigheter, bostäder och defensiv dagligvaruankrad handel.

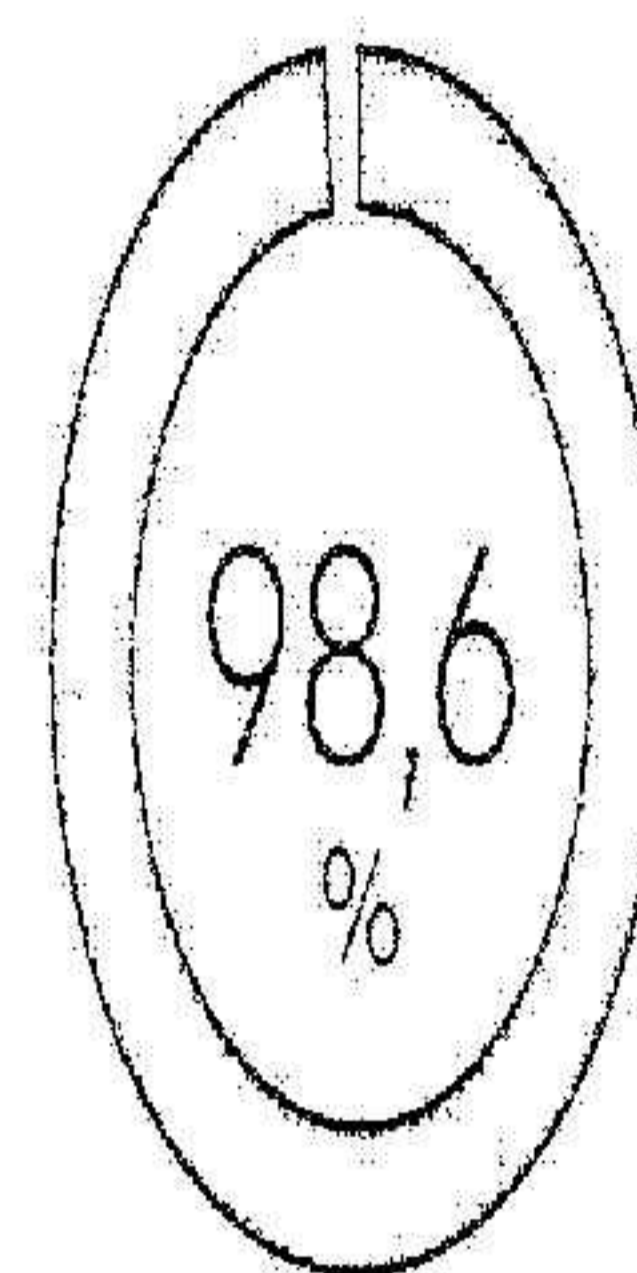
Bolaget grundades 1979 och besitter 45 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i främst södra och mellersta Sverige.

Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont - för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

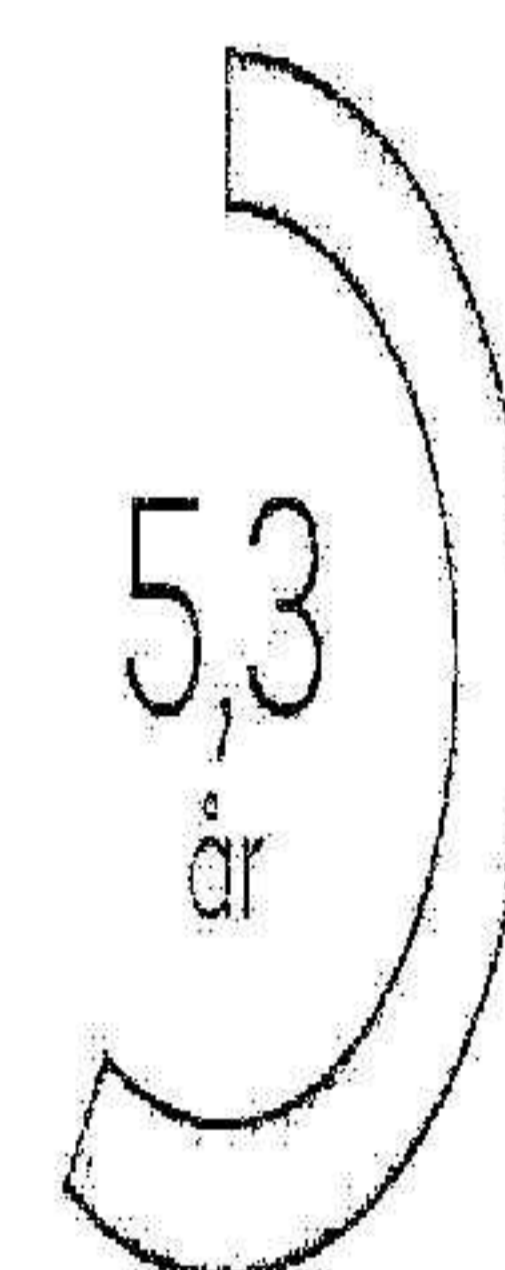


MILJÖCERTIFIERADE
FASTIGHETER

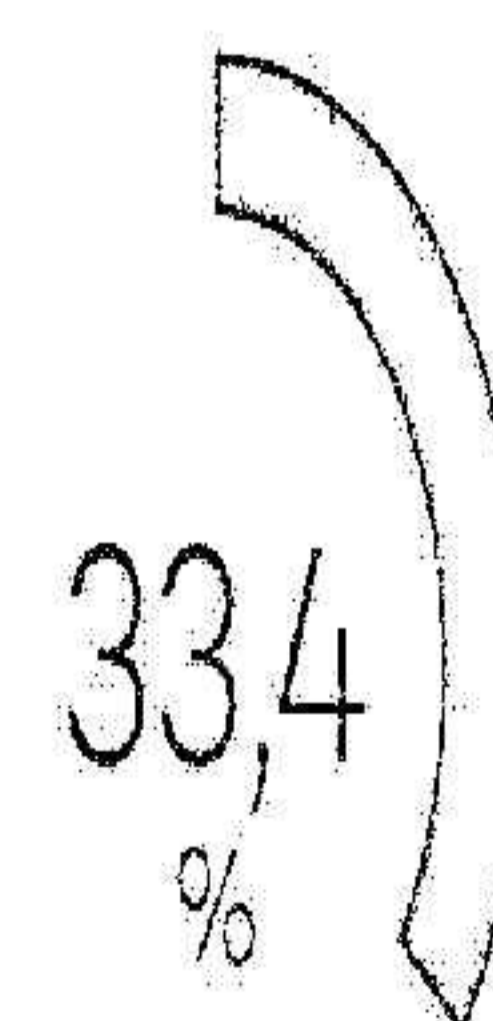
”Vi skapar
bestående
livsmiljöer”



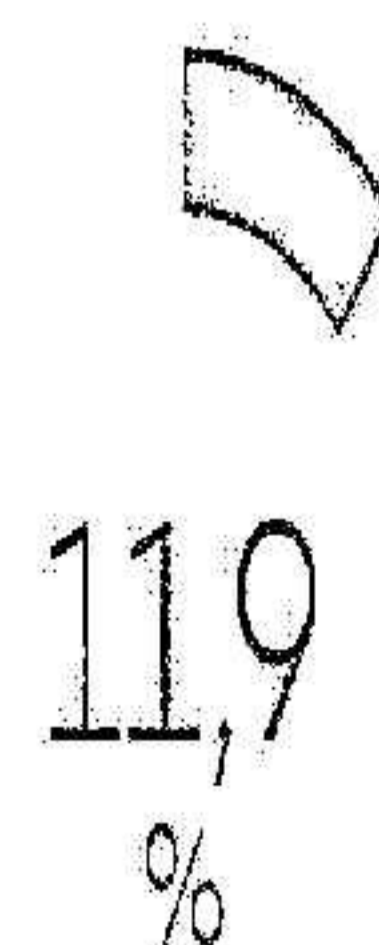
EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD



WAULT-VÄRDE



SOLIDITET



ÖKNING
NETTOOMSÄTTNING

VD-ord

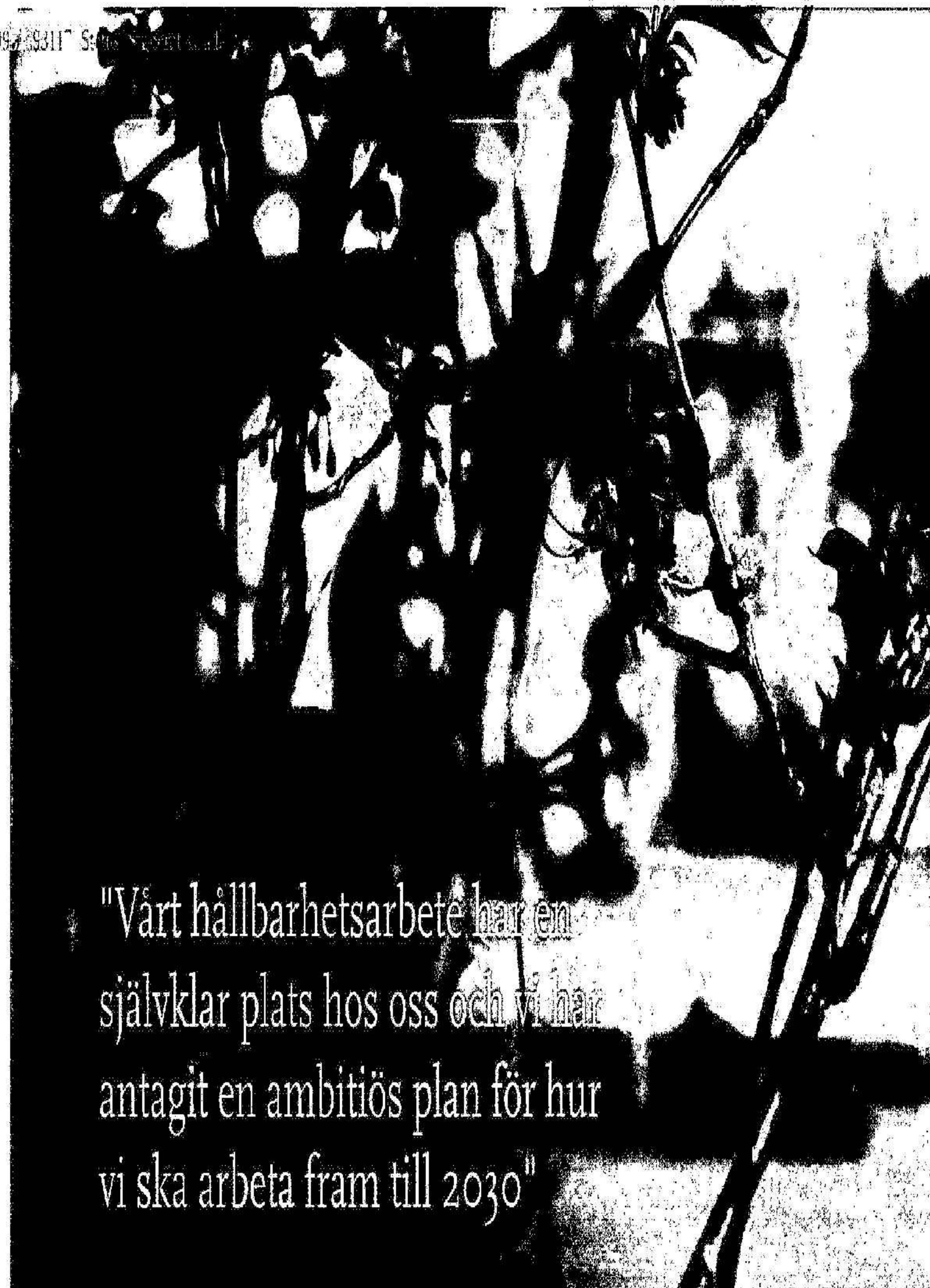
Skynda långsamt – Festina lente

Att bygga ett hållbart företag är en långsiktig process som kräver ett strategiskt förhållningssätt. Vi har arbetat hårt för att säkerställa att våra verksamheter är byggda på ett hållbart grund. Detta innebär att vi tar hänsyn till både våra ekonomiska och miljömässiga ansvar, men också till våra anställdas välbefinnande och utvecklingsmöjligheter. Vi tror på att genom att arbeta långsamt och konsekvent kan vi skapa ett starkt och hållbart företag som är redo för framtiden.

Vi har arbetat hårt för att säkerställa att våra verksamheter är byggda på ett hållbart grund. Detta innebär att vi tar hänsyn till både våra ekonomiska och miljömässiga ansvar, men också till våra anställdas välbefinnande och utvecklingsmöjligheter. Vi tror på att genom att arbeta långsamt och konsekvent kan vi skapa ett starkt och hållbart företag som är redo för framtiden.

Att bygga ett hållbart företag är en långsiktig process som kräver ett strategiskt förhållningssätt. Vi har arbetat hårt för att säkerställa att våra verksamheter är byggda på ett hållbart grund. Detta innebär att vi tar hänsyn till både våra ekonomiska och miljömässiga ansvar, men också till våra anställdas välbefinnande och utvecklingsmöjligheter. Vi tror på att genom att arbeta långsamt och konsekvent kan vi skapa ett starkt och hållbart företag som är redo för framtiden.

Vi har arbetat hårt för att säkerställa att våra verksamheter är byggda på ett hållbart grund. Detta innebär att vi tar hänsyn till både våra ekonomiska och miljömässiga ansvar, men också till våra anställdas välbefinnande och utvecklingsmöjligheter. Vi tror på att genom att arbeta långsamt och konsekvent kan vi skapa ett starkt och hållbart företag som är redo för framtiden.



"Vårt hållbarhetsarbete har en självklar plats hos oss och vi har antagit en ambitiös plan för hur vi ska arbeta fram till 2030"



"Vi har bland annat miljöcertifierat närmare 90 procent av våra fastigheter."

Per Eriksson

Vi har arbetat hårt för att säkerställa att våra verksamheter är byggda på ett hållbart grund. Detta innebär att vi tar hänsyn till både våra ekonomiska och miljömässiga ansvar, men också till våra anställdas välbefinnande och utvecklingsmöjligheter. Vi tror på att genom att arbeta långsamt och konsekvent kan vi skapa ett starkt och hållbart företag som är redo för framtiden.

Vi har arbetat hårt för att säkerställa att våra verksamheter är byggda på ett hållbart grund. Detta innebär att vi tar hänsyn till både våra ekonomiska och miljömässiga ansvar, men också till våra anställdas välbefinnande och utvecklingsmöjligheter. Vi tror på att genom att arbeta långsamt och konsekvent kan vi skapa ett starkt och hållbart företag som är redo för framtiden.

Vi har arbetat hårt för att säkerställa att våra verksamheter är byggda på ett hållbart grund. Detta innebär att vi tar hänsyn till både våra ekonomiska och miljömässiga ansvar, men också till våra anställdas välbefinnande och utvecklingsmöjligheter. Vi tror på att genom att arbeta långsamt och konsekvent kan vi skapa ett starkt och hållbart företag som är redo för framtiden.



Berättelsen om Arwidstro börjar i Bohuslän, i mitten av 1950-talet. Då inleder Per Arwidsson sin bana som nyfiken entreprenör när han som fyraåring ställs på en drickback bakom disken i sin pappas lanthandel, Arwidssons, i Hällevadsholm. Per trivdes snabbt med att bygga fortroende och skapa affärer med andra människor. Juridikstudier och lumpen tog så småningom Per till Stockholm och vidare in i fastighetsbranschen. 1978 köpte han sin första fastighet – en industrifastighet i Örebro, och därefter gick det snabbt. Bolaget, som då hette Convector, köpte och rustade upp ett fyrkantigt fastighet, främst bostäder, i Stockholm och Solna inom loppet av fem år. 1988 sålde Convector merparten av innehavet till HSB, köpte nästan 10% av aktierna i bitilverkarern Porsche och tog sig samtidigt in på fastighetsmarknaden i Europa samt fortsatte utveckla marknaderna i Sverige. Sedan kom 1990-talskrisen, bolaget tvingades minska men överlevde och successivt byggdes en portfölj upp på nytt.

Lanhandlarsonen från Hällevadsholm började dillså med två tomma händer på 1970-talet, byggde upp en stor förmågenhet på 1980-talet som kraftigt decimerades i 1990-talskrisen – för att sedan komma tillbaka. Denna entreprenör/sresa har givit värdefulla erfarenheter som präglar Arwidstro idag. Att äga och förvalta fastigheter innebär ett stort samhällsansvar – platser där människor bor, arbetar och lever små liv formar oss både som individer och kollektiv. Det är

ett stort ansvar som vi känner oss oödmjuka inför. Det är mycket mer än transaktioner och uthyrningsbara vitor med ekonomiska nyckeltal.

Vår grundares övertygelse om alla människors lika värde och att allt är möjligt utgör en viktig grund i Arwidstras värderingar.

– Jag tycker om de naturliga sammanhangen. Att göra något "vettigt" av sitt liv handlar inte bara om ekonomi utan om att vara engagerad och att bry sig. Även den som har små resurser kan göra mycket och den som har stora får göra lite mer. Likgiltighet är det värsta som finns – både i förhållanden och som samhällsmedborgare, säger Per Arwidsson.

Att bygga och utveckla goda, hållbara livsmiljöer är komplext och krävande. Yrkesverksamma inom stadsplanering, arkitektur, landskapsarkitektur men även konst, humaniora och forskning behövs för att bidra med sina perspektiv, kompetenser och erfarenheter. Utifrån detta startade 2014 Per Arwidsson tillsammans med sin fru Birthe, Arwidssonstiftelsen med visionen att stiftelsen ska bidra till ett mer humant och i alla avseenden hållbart samhälle som håller ihop, där människor ges möjlighet att utveckla sin fulla potential.

Nu står vi här med en 45-årig historia och ett oavderligt arv att förvalta vidare. Arwidstro är något så unikt som en fastighetsägare med övrig investeringshorisont och övertygelse om att kvalitet och engagemang över tid ska löna sig – på alla sätt. Vi ser att

fastighetsbranschen, synen på ätt äga fastigheter har förändrats på ett delvis örväckande sätt och arar parallellen till andra branscher som ibland kallas kop, slit och släng. På sätt och vis har fastighetsbranschen börjat gå i samma fotspår. Fastigheter säljs ofta, det saknas en långsiktighet och att värdera det ansvarstulla och engagerade agandet. Det vill vi ändra på. Det kräver tålamod, engagemang och en stark inre kompass. En inre kompass som vi ibland behöver påminna oss själva om, inte minst i tillfällen när marknad och omvärld gungar.

Idag är Arwidstro rustade med medarbetare som tillsammans har både bred och spetsig kompetens inom utveckling, förvaltning och hållbarhet. Vår nyfikenhet och vårt engagemang för samhällsutveckling övart inte med åren utan växer sig allt starkare och ska hålla oss samman under lång tid framöver.

Vi hoppas att historien om Arwidstro i framtiden ska berättas om en aktör som påverkat fastighetsbranschen i en riktning där vi återtar ansvar och långsiktighet som fastighetsägare. Att vi är med och påverkar investerare, finansiarer, värderare och andra nyckelinressenter så att långsiktighet kommer åter. Det är vårt bidrag till ett hållbart samhälle.

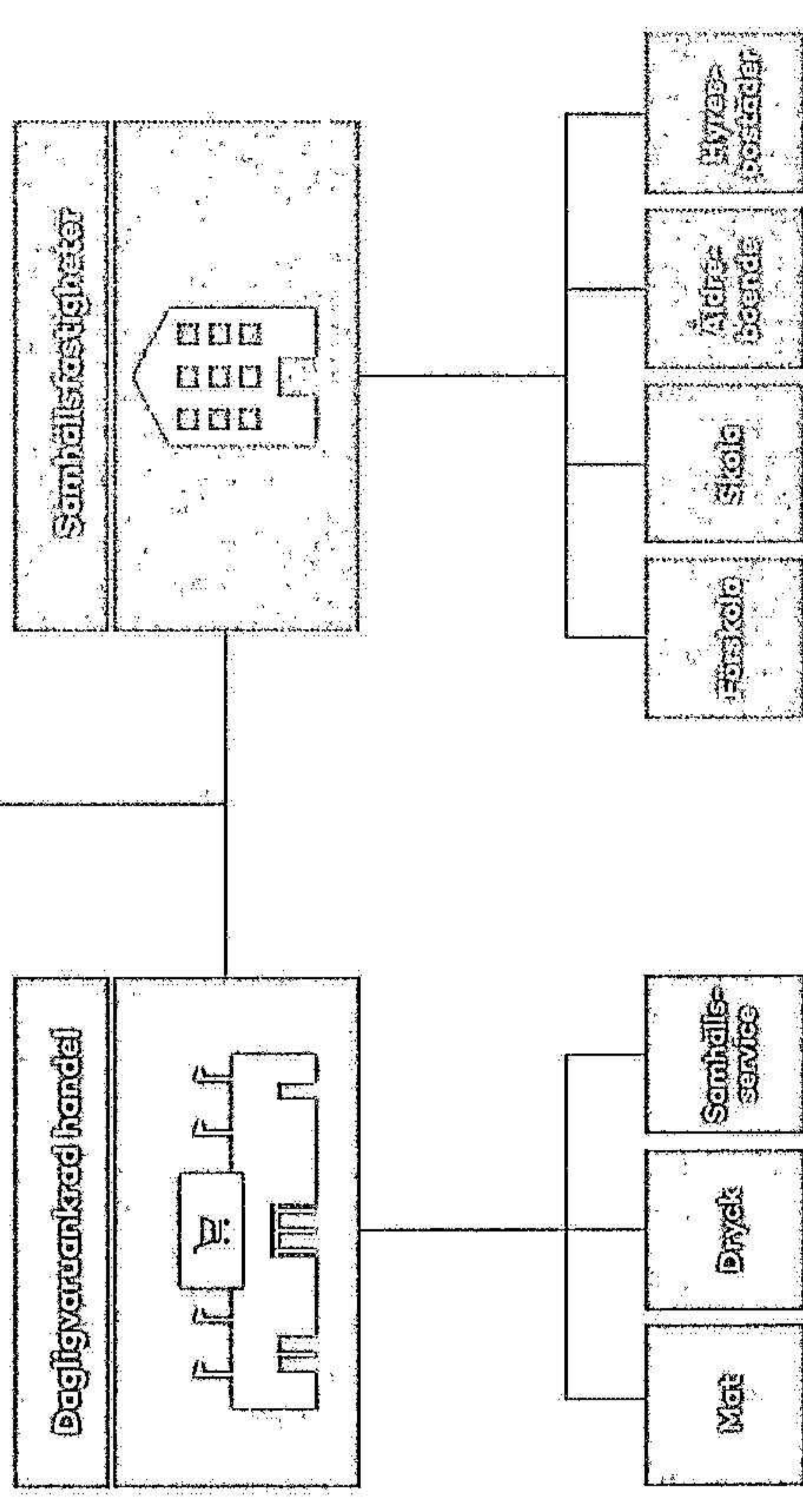
BIRTH & PER ARWIDSSONS STIFTELSE

Vision

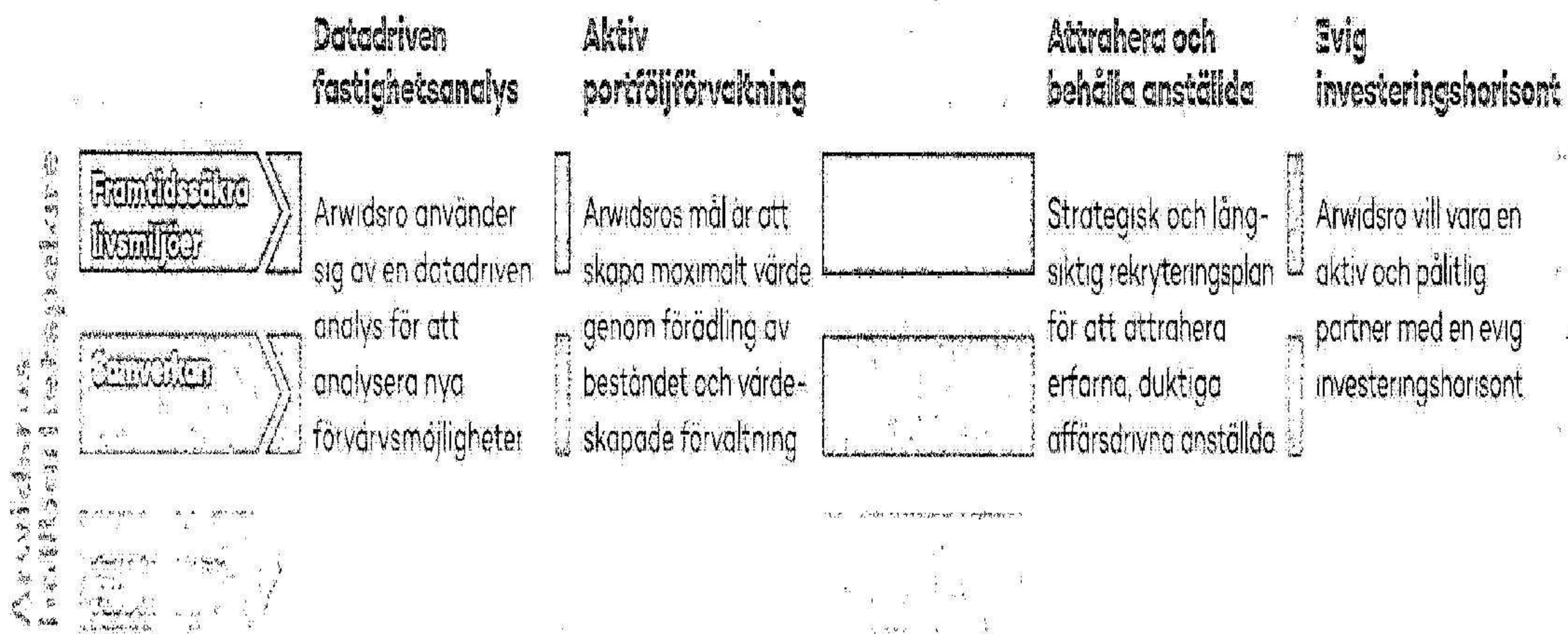
Genom att skapa och förvalta bestående livsmiljöer skall vi bli Sveriges ledande och mest attraktiva fastighetsbolag.

Affärsidé

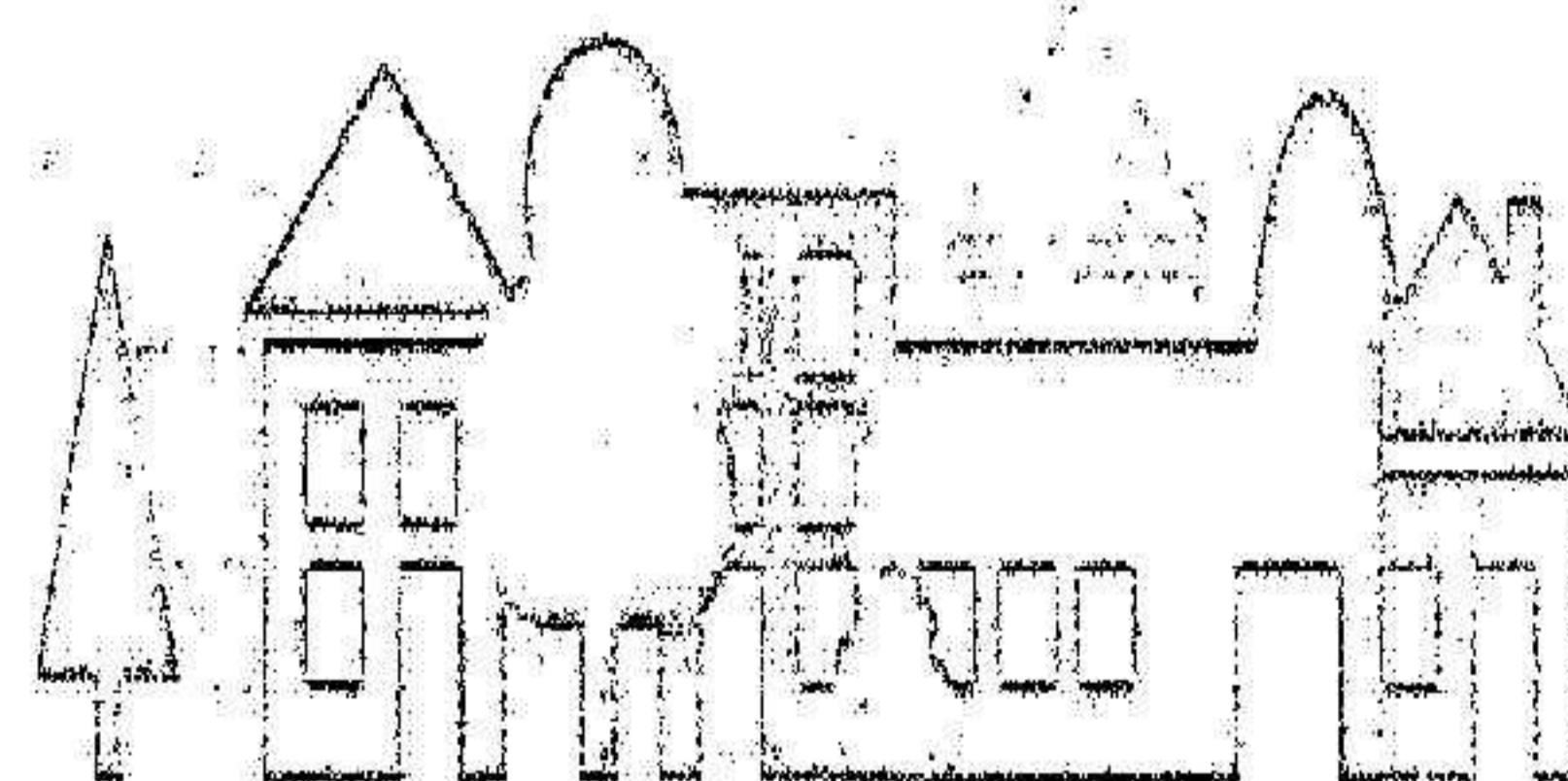
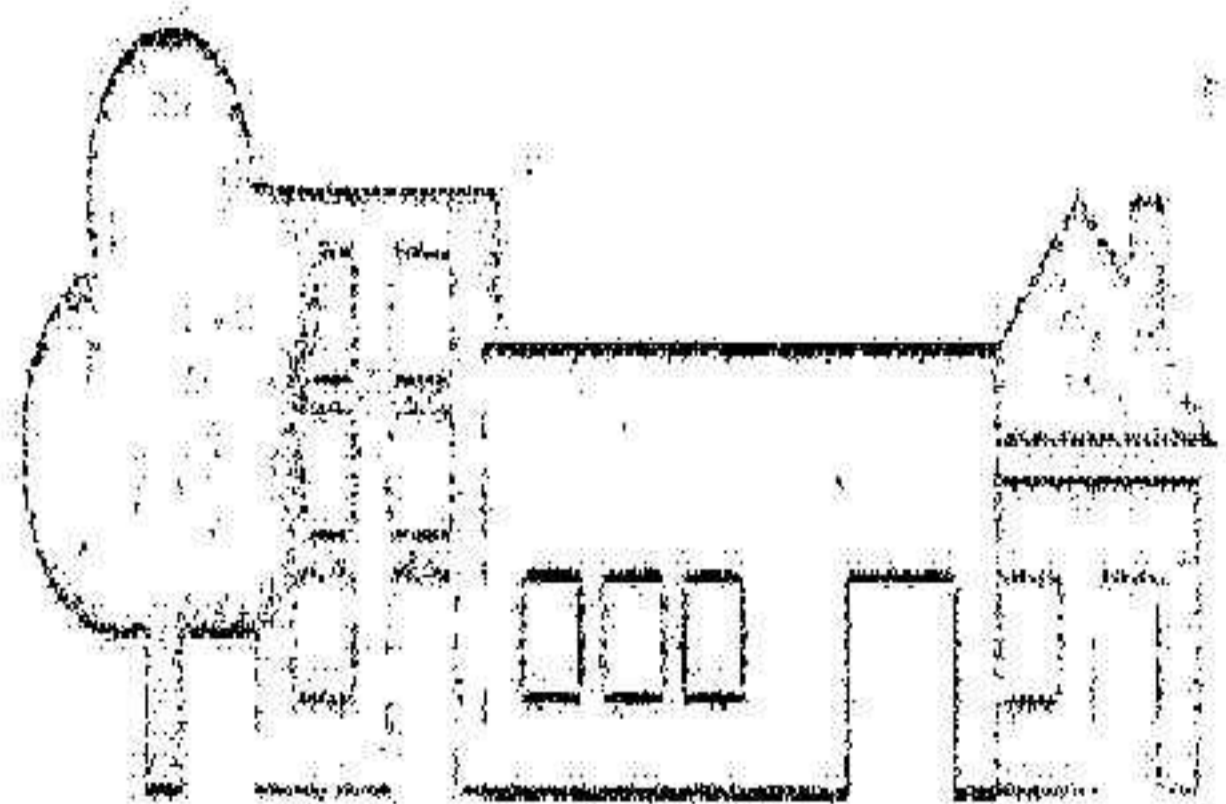
Äga, förvalta & utveckla fastigheter för evig tid



Strategi



Med start 1979



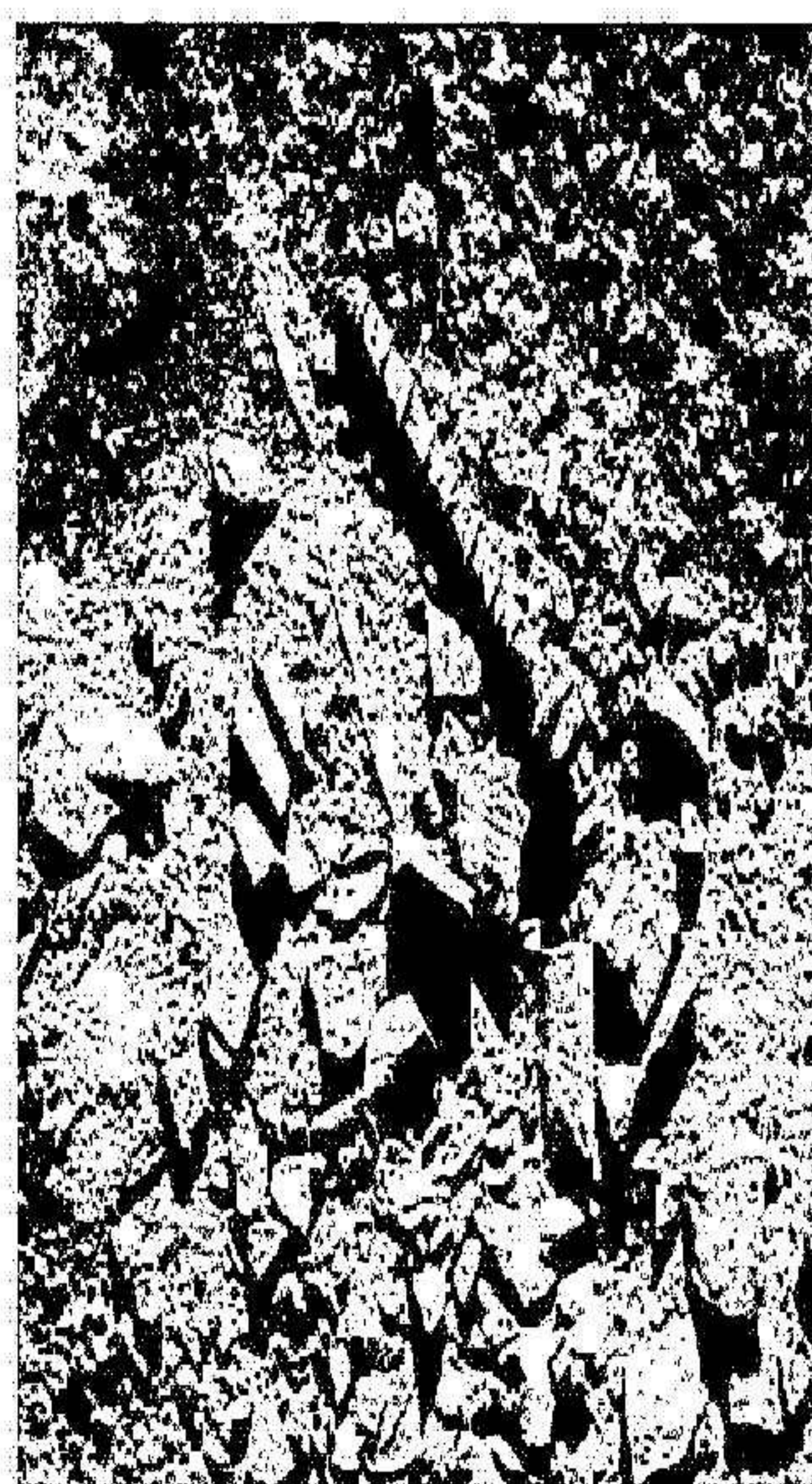
Viktiga händelser 2023

Q1

Q2

Q3

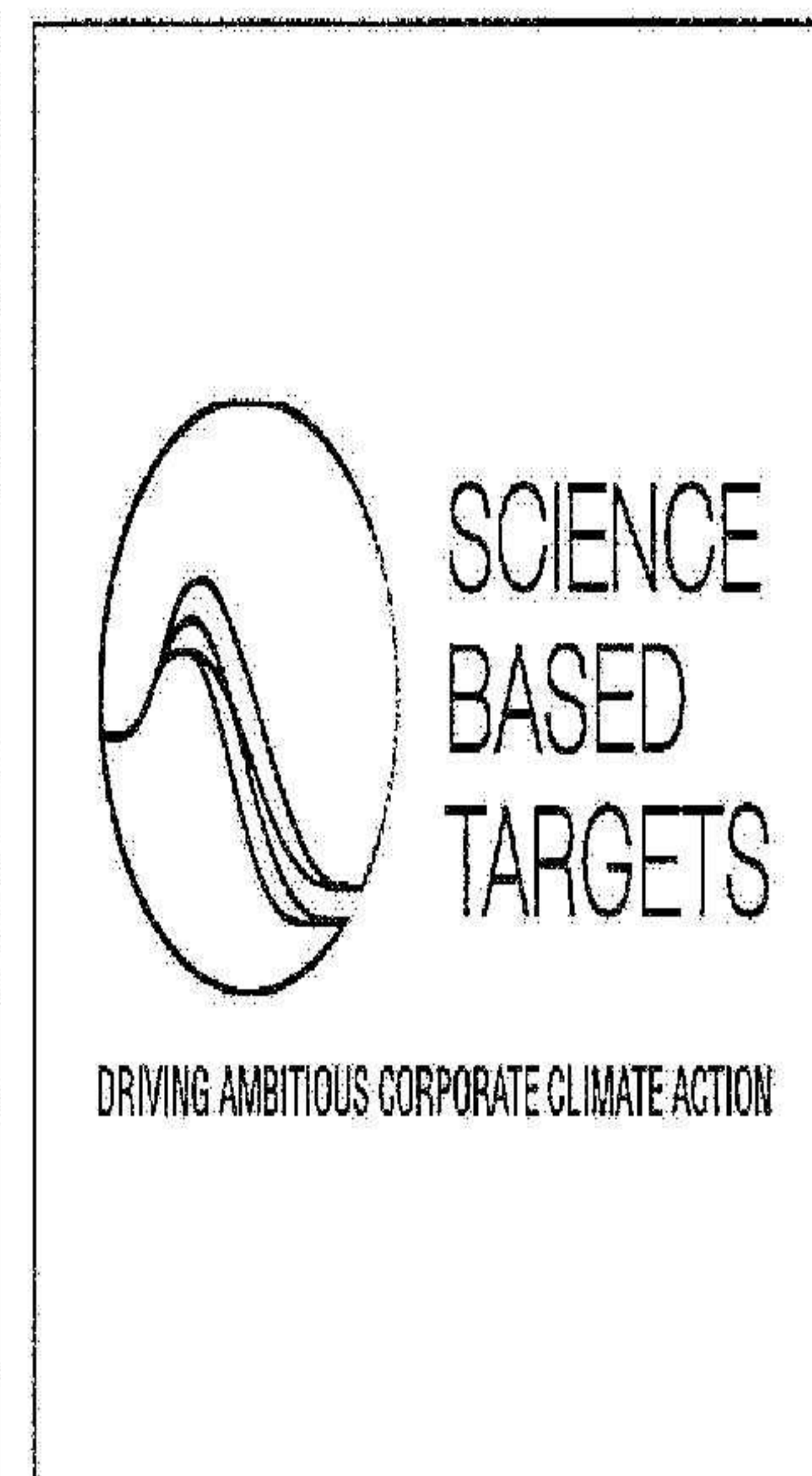
Q4



- Rekruterar flertalet nya medarbetare i syfte att kompetenssäkra organisationen på både lång och kort sikt. I januari utökas Ekonomifunktionen med Parisa Sirous och Norina Bengtsson. I mars förstärks Transaktionsstömet med Oscar Åsplund

- Byggstartar dagligvaruhandel i Söderhamns anslutning till Resecentrum där Willys kommer att flytta in under andra kvartalet 2024 med en hyreslagd om två år. Nybyggnationen omfattar 3 200 kvm utvinningsbar area och Miljöbyggnad Silver

- Byggstartar dagligvaruhandel i Söderhamns där Willys kommer att flytta in under fjärde kvartalet 2024. Nybyggnationen omfattar 3 100 kvm utvinningsbar area och Miljöbyggnad Silver



- Ingår avtal om kreditfacilitet för allt med bibehållen likviditetsposition kunna hantera obligationsförfall. Avtal tecknas på villkor som är jämförbara med obligationen som förfall i september 2023 och ger Arwidros flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget

- Rekruterar och stärker upp kompetensen inom förvaltning, ekonomi och transaktion genom anställning av René Stephansen, Philip Runsio, Malin Lagerholm och Sofia Cole

- Uppdaterar vårt gröna ramverk, på vilket S&P genomför green finance second opinion vilket resulterar i att bolagets fortsatta rating är "Medium Green" med det positiva tillägget att "Governance" numera förbättras till "Excellent"

- Ingår samarbetsavtal med LUMA Energy för installation av solceller på Arwidros fastigheter i 22 kommuner. Solpanelerna är helt europeiska och tillverkade med norskt kisel. Genom att använda lokalt producerade solcellspaneler säkerställer LUMA Energy att Arwidros får tillgång till högkvalitativa produkter samtidigt som de stöder den europeiska solcellstekniken, säkerställer leverantörslösliden och minskar miljöpåverkan till dess yttersta

- Byggstartar 204 hyresrätter Norrtälje, med visionen att skapa ett boende som mötligor en hållbar livsstil

- Efter omfattande om- och tillbyggnation av Arwidros fastighet på Värmdö färdigställs cirka 7 500 kvadratmeter anpassad yta för EKO Södermarknad - deras första butik i Stockholmsregionen

- Arwidros ansluter sig till Science Based Target Initiative (SBTi), vilket är en bekräftelse på att Arwidros klimatmål är i enlighet med SBTi Net Zero-standard. Klimatmålen innebär att Arwidros klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2) ska halveras till 2030, samt utsläppsminskning i scope 1-3 med 90% till 2050

Hållbarhetsplan 2030

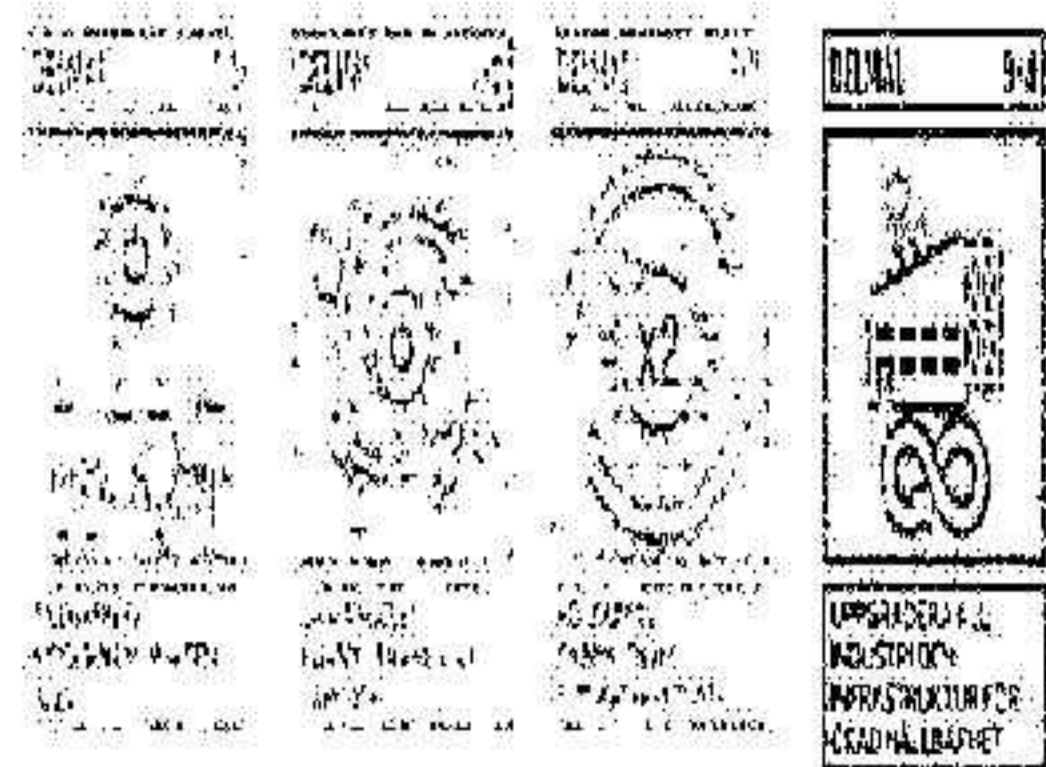
Från plan till handling

Hållbarhetsplanen är Arwidros plan för hur vi som bolag ska säkerställa vår omställning. Planen är bred och rapportering sker på övergripande nivå. För att kunna omsätta planen i praktiken och säkerställa konkret förbättring i våra fastigheter och projekt, har vi brutit

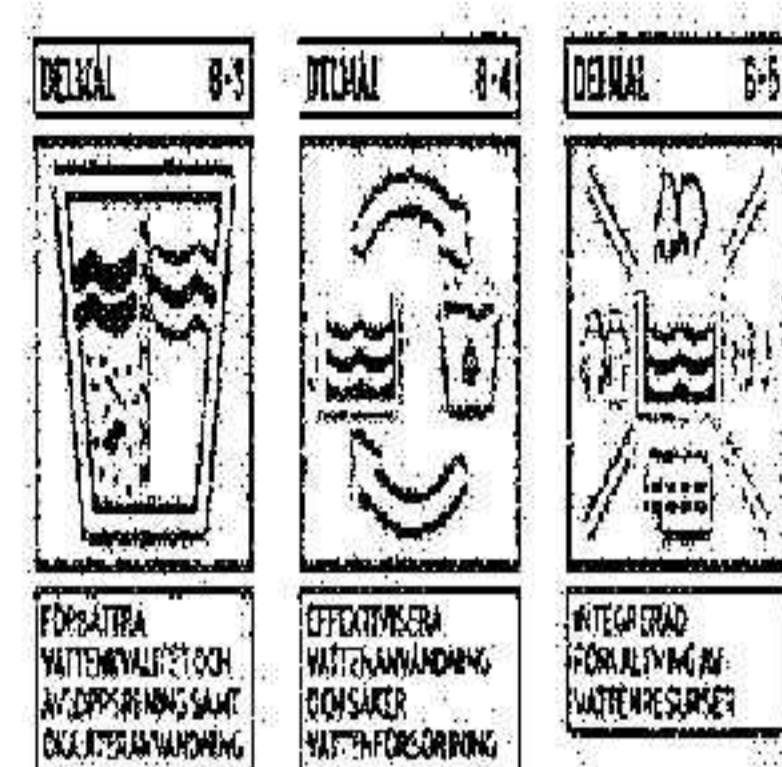
ned planen i 10 områden som respektive fastighet och projekt mots och molsatts på

Nedan presenteras dessa 10 områden mappade mot delmålen i FN:s Agenda 2030

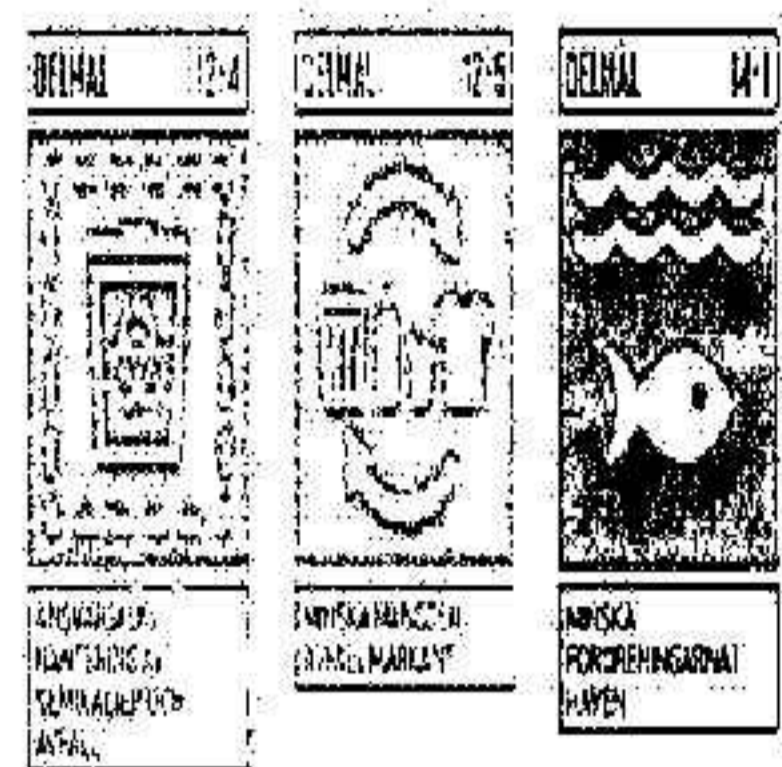
1. Energi



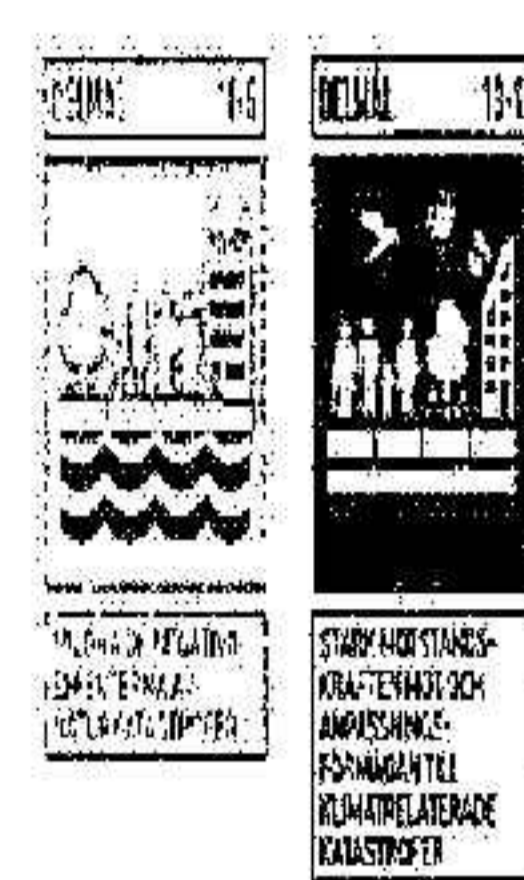
2. Vatten



3. Avfall



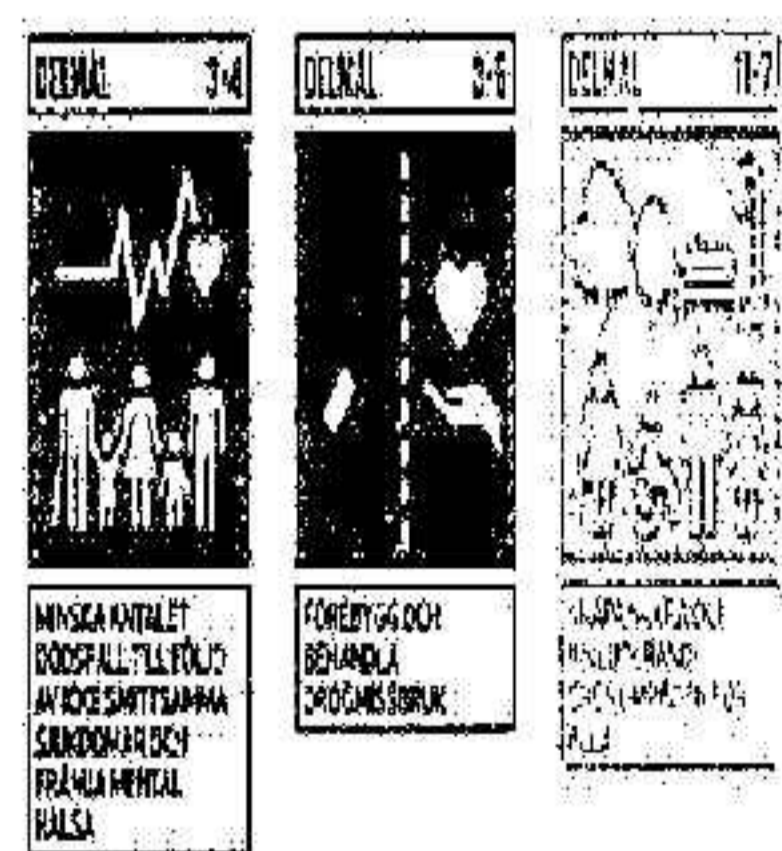
4. Klimatrisker



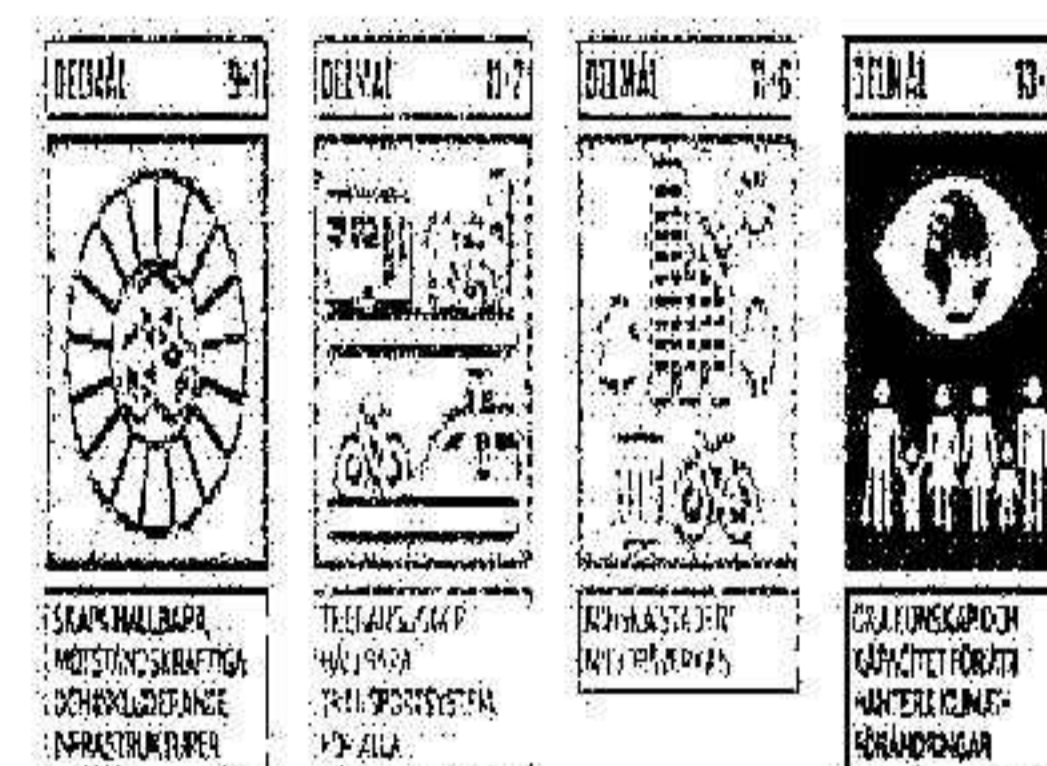
5. Trygghet



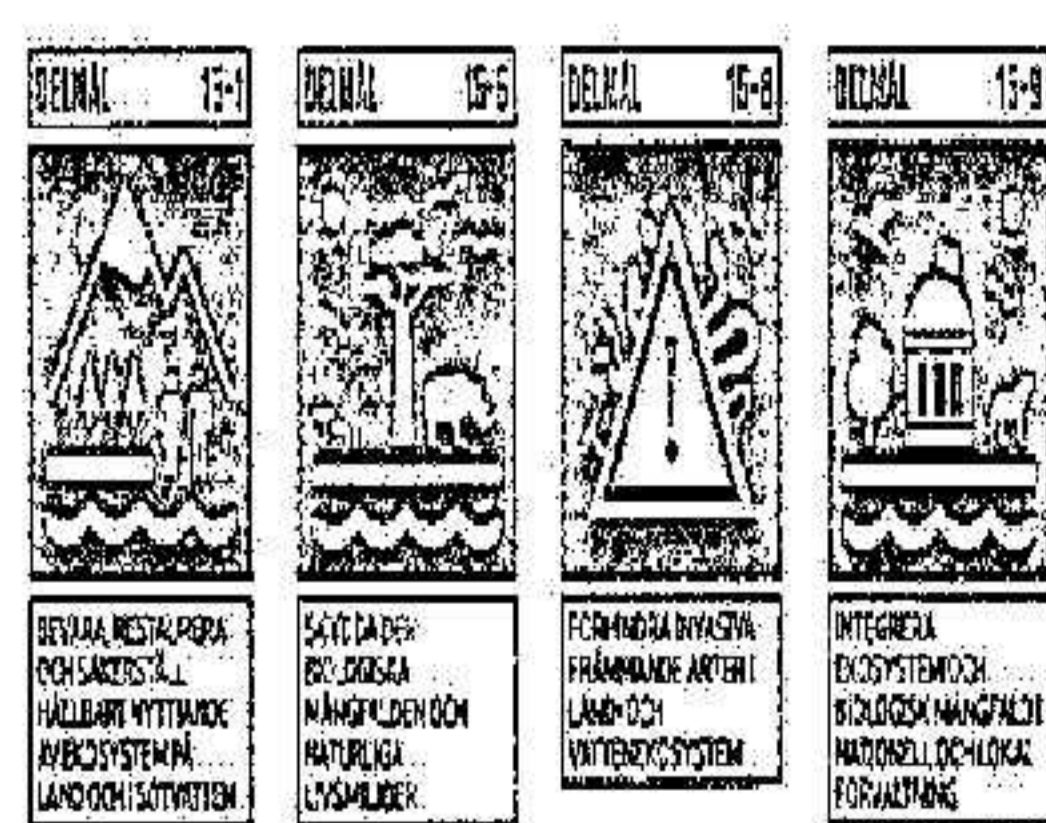
6. Hälsa



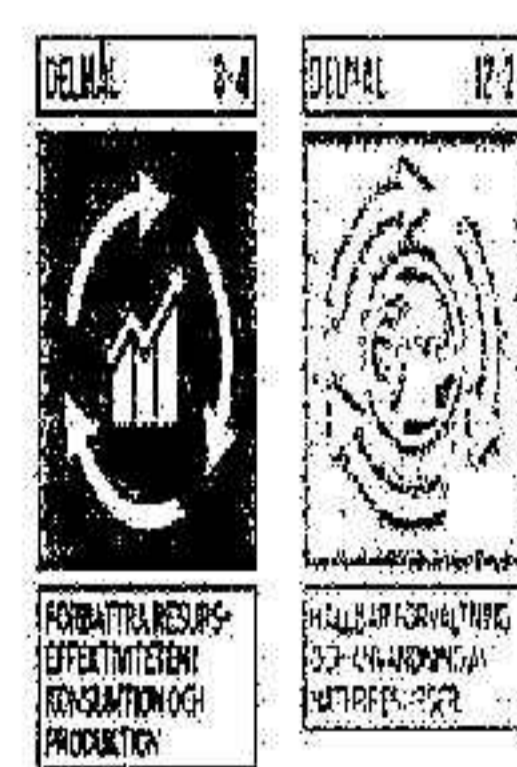
7. Utsläpp



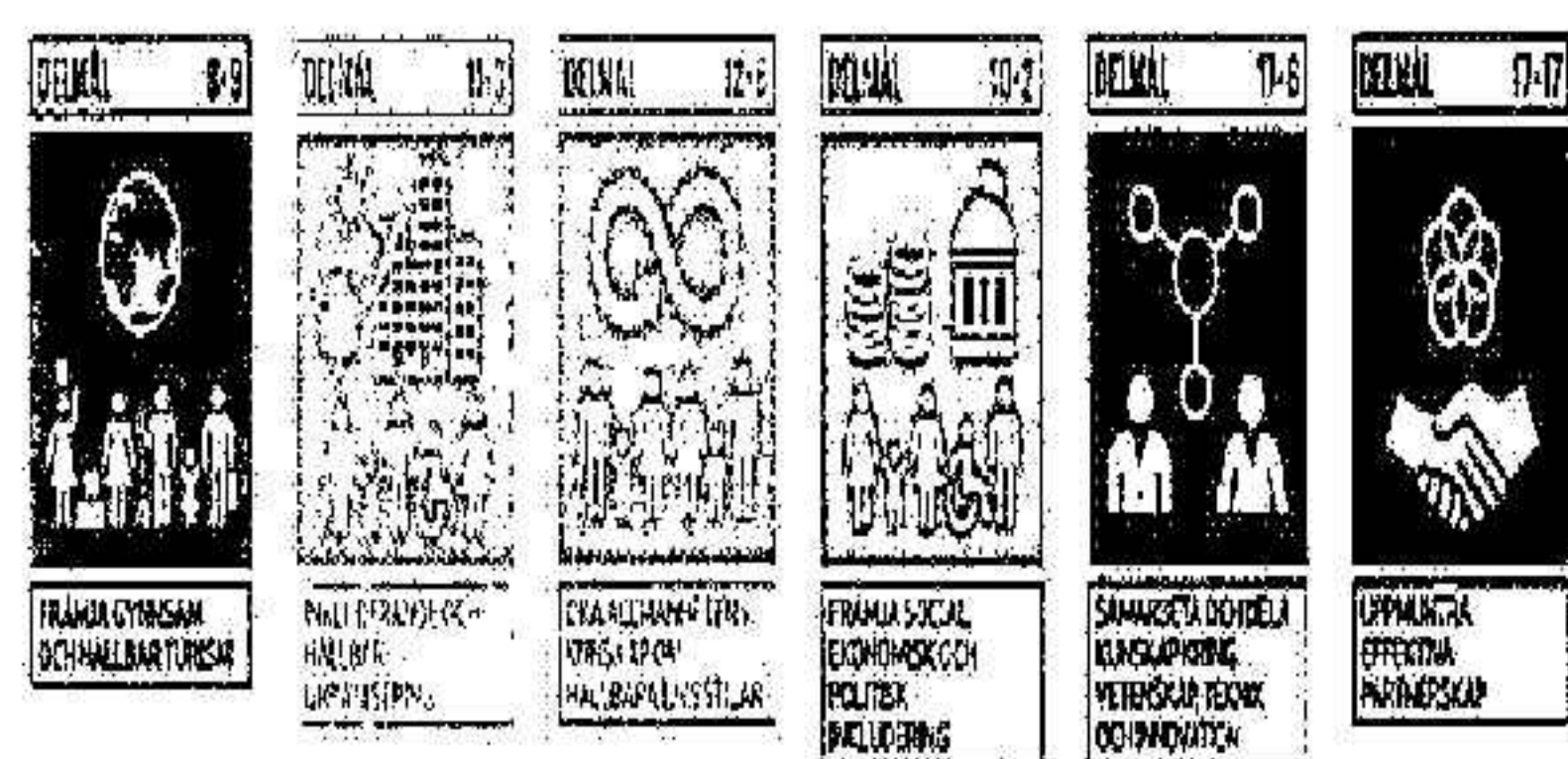
8. Biologisk mångfald



9. Cirkularitet



10. Samverkan



Hållbarhetsplan 2030 - Resultat 2023

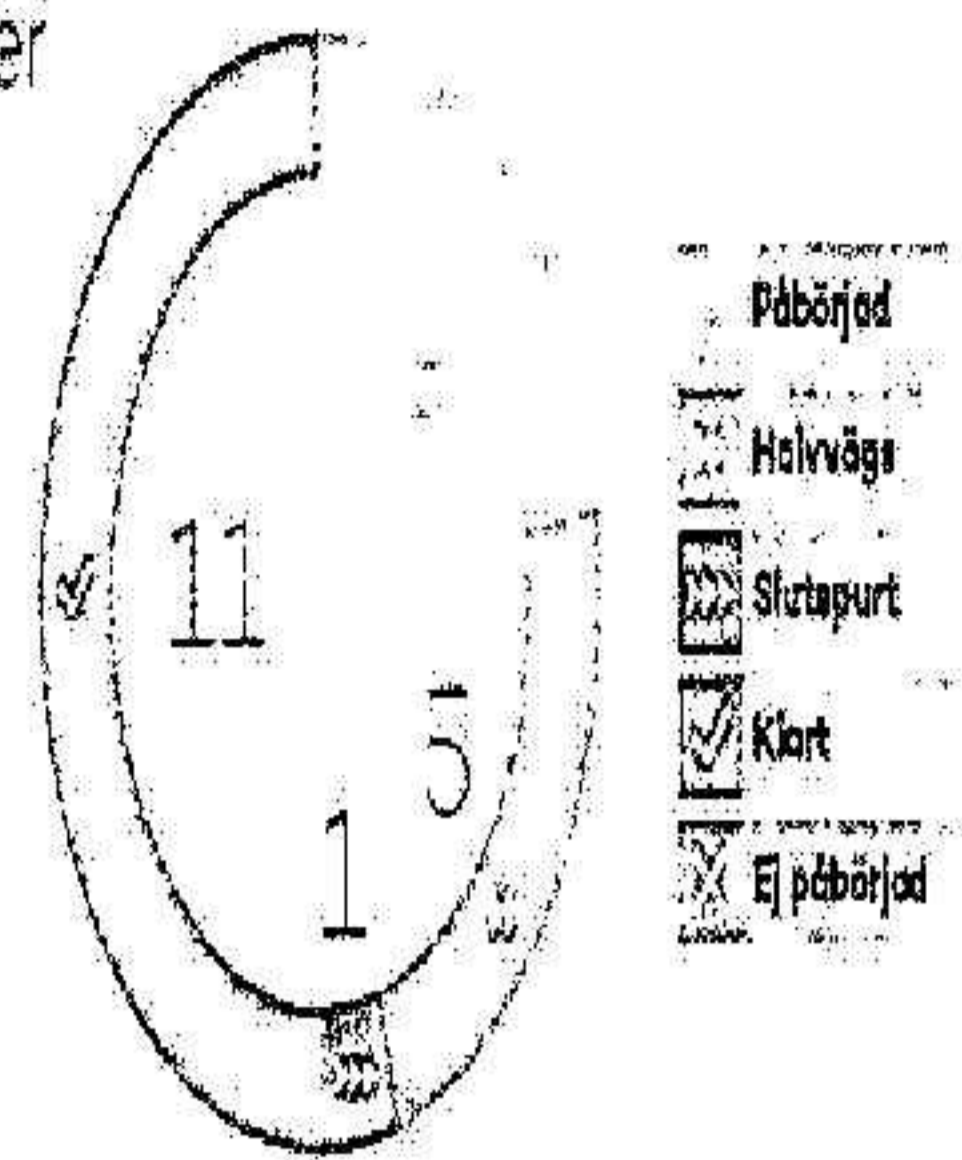
Arwidros Hållbarhetsplan 2030 togs fram 2022 och 2023 är första året vi rapporterar samtliga KPIer och aktiviteter. När vi stänger 2023 kan vi konstatera att vår plan och tillhörande aktiviteter är ambitiösa och att planen fyller en mycket viktig funktion för vårt hållbarhetsarbete. 2023 var ett marknadsmissigt utmanande år på många sätt. Därför är vi stolta över att kunna rapportera att vi trots det påbörjat alla aktiviteter och färdigställt hälften av

dem. Därtill har vi arbetat hårt för att ta fram måtbara data till alla mål, vilka presenteras nedan i urval och i sin helhet på kommande sidor. Vi fortsätter att arbeta utifrån vår hållbarhetsplan och ser att vi efter 2023 års implementering, nu kommer ha en kortare startsträcka kring många av målen. Samtidigt ser vi att vår struktur i planen är en stor fördel i vårt CSRD-arbete som vi påbörjade i januari 2024.

22 mål till 2023



22 aktiviteter 2023



Framtidssäkra livsmiljöer

- Klimat**
 - 2023: 5 ton CO2e per person och fastighet
 - 2024: 6 ton CO2e
- Resurser och resiliens**
 - 2023: 83% av fastighetens energi från förnybar energi
 - 2024: 85% förnybar energi
 - 2025: 100% förnybar energi
- Omställning av fastigheter och affärsmodeller**
 - 2023: 100% av fastighetens energi från förnybar energi
 - 2024: 85% förnybar energi
 - 2025: 100% förnybar energi

Samverkan

- Samhällsutveckling**
 - 2023: 100% av fastighetens energi från förnybar energi
 - 2024: 85% förnybar energi
 - 2025: 100% förnybar energi
- Hållbar värdekedja**
 - 2023: 100% av fastighetens energi från förnybar energi
 - 2024: 85% förnybar energi
 - 2025: 100% förnybar energi
- Innovation och påverkan**
 - 2023: 100% av fastighetens energi från förnybar energi
 - 2024: 85% förnybar energi
 - 2025: 100% förnybar energi

Ansvarfullt företagande

- Styrning, ledarskap och kompetens**
 - 2023: 100% av fastighetens energi från förnybar energi
 - 2024: 85% förnybar energi
 - 2025: 100% förnybar energi
- Värdande, inkludering och kultur**
 - 2023: 100% av fastighetens energi från förnybar energi
 - 2024: 85% förnybar energi
 - 2025: 100% förnybar energi
- Hållbar månad**
 - 2023: 100% av fastighetens energi från förnybar energi
 - 2024: 85% förnybar energi
 - 2025: 100% förnybar energi

Hållbarhetsplan 2030

Framtidssäkra livsmiljöer

Klimat

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
01							RO1

Resurser och resiliens

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
02							
03							RO3
04							RO4
05							RO5

Omväntning av fastigheter och affärsmodeller

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
06							
07							
08							

Samverkan

Stämningssvevning

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
09							
10							

Hållbar värdekedja

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
11							

Innovation och övertag

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
12							

Ansvarfullt företagande

Styrning, ledarskap och kompetens

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
13 Alla strategier utgår från Arwidros värdegrund och innehåller ett tydligt mål. Vår policy utvärderas för regelbundet		0	Andel strategier som utgår från värdegrund och innehåller ett tydligt mål (%)	Etablera processer för att utvärdera och uppdatera våra strategier		Genomföra en uppdatering av samtliga strategier och policy. Säkerställa att dessa gäller för verksamheten. Utgå från värdegrund och innehåller tydliga mål	
14 Vår egen styrka i näringslivet ökar		100% 0%	Andel kvinnor	Öka andelen kvinnor i styrelsen		Öka andelen kvinnor i styrelsen	
15 Alla medarbetare i ledande positioner har minst 50% av sin arbetstid på ledarskap och inkluderande planering, personalarbete och strategarbete		33% 0-33%	Andel medarbetare i ledande position	Definiera Arwidros ledarskaps och inkluderande planeringsmodell		Mål och övervakningsgränser för uppföljning av ledningsgruppen	
16 Alla medarbetare känner sig tillräckligt inkluderade i våra hållbarhetsmål		75%	Andel medarbetare som känner sig inkluderade i våra hållbarhetsmål (%)	Uppdatera Arwidros inkluderande planeringsmodell för att säkerställa att alla medarbetare inkluderade i hållbarhetsmål		Erflyta våra hållbarhetsmål till alla medarbetare och säkerställa att de inkluderade i våra hållbarhetsmål	
17 Vår produktions- och distribution och utveckling av nya produkter och tjänster är inkluderande		0	Andelen inkluderade produkter	Uppdatera Arwidros inkluderande planeringsmodell för att säkerställa att alla produkter och tjänster inkluderade i våra hållbarhetsmål		Genomföra aktiviteter för att säkerställa att alla produkter och tjänster inkluderade i våra hållbarhetsmål	

Valmående, inkludering och kultur

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
18 Alla medarbetare känner sig inkluderade i våra värdegrund och inkluderande planering för att stärka vår kultur		66,4%	Andel medarbetare som känner sig inkluderade i våra värdegrund (%)	Definiera minst fem inkluderande projekt där minst tre team deltar		Definiera minst fem inkluderande projekt där minst tre team deltar	
19 Vår egen inkluderande ledning med mångfald av perspektiv		29% 17% 75%	Andelen kvinnor i ledande positioner	Fördela ansvar och utvärdera inkluderande aktiviteter kopplat till vår långsiktiga hållbarhetsplan. Minst två inkluderande aktiviteter inkluderar extern part med kompetensperspektiv		Fästställa inkluderande grupps föremål för kvartalsrapportering av hållbarhetsmål, intern och extern. Minst två inkluderande aktiviteter inkluderar extern part med kompetensperspektiv	
20 Arwidros är en arbetsplats som är en del i samhällets utveckling och därmed inkluderande		62% 66%	Andelen medarbetare som är en del i samhällets utveckling (%)	Fästställa inkluderande konkreta hållbarhetsmål och inkluderande strategier		Fästställa inkluderande konkreta hållbarhetsmål och inkluderande strategier	

Hållbarhetsrapportering

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
21 Hög kvalitet i rapporteringen genom hållbarhetsrapportering		100%	Andelen rapporter som är av hög kvalitet (%)	Definiera strategier för 100% hållbarhetsrapportering		Öka kvaliteten på rapporteringen till 2030	
22 Vår egen inkluderande rapportering inkluderar alla perspektiv av hållbarhet		0%	Andelen rapporter som inkluderar alla perspektiv (%)	Definiera datakällor som kan utvärderas underlag för inkluderande rapportering med inkluderande perspektiv		Genomföra inkluderande rapportering med inkluderande perspektiv för alla perspektiv	

Påbörjad Hållbarhetsplan Slutpunkt Klart Ej påbörjad Kommentar

Kommentarer

- Under 2023 har vi fokuserat på att säkerställa korrekt mätning av utsläpp av energi, samt anpassa energimål till 2024. Långsiktiga strategier är påbörjade avseende energi, vatten och avfall men en resursökning är fortfarande nödvändig.
- Då vi arbetar för alla certifieringar i egen regi, med vår förvaltningsorganisation, påverkas taktiken av marknadsförutsättningar och interna resurser.
- Högstakt för omställning av förvaltningsstyrelsen betonas från tillträdet till insatserna för certifiering. Inga betydande förändringar förväntas tillträdet under 2023, därav ingen data.
- På grund av interna resurser i stället för rådande marknadsförutsättningar har vi inte kunnat genomföra hela uppsatta aktiviteter för 2023. Vi har dock tagit fram formuler, samt fokuserat på att påbörja arbetet med KPIer kopplat till energi, avfall, vatten, biologisk mångfald, utsläpp klimatiska samt arkitektur.
- På grund av interna resurser i stället för rådande marknadsförutsättningar har vi inte kunnat genomföra hela uppsatta aktiviteter för 2023. Vi har dock tagit fram formuler, samt fokuserat på att påbörja arbetet med KPIer kopplat till hälsa, trygghet och samverkan.
- Under 2023 har vi kartlagt strukturer samt identifierat risker i vår värdegrund. Vi har även arbetat med uppföljning av våra stora projekt, men det systematiska arbetet kommer att integreras i vårt CSR-arbete som tagit fart i början av 2024. I samband med detta kommer vi även att ta fram relevanta KPIer kopplat till detta mål, vilket kommer att rapporteras från 2024.
- Under 2023 har vi påbörjat flera olika effektiviseringsprojekt med hållbarhet som fokus, och tillsammans med nyrespekt, kommuner och andra partners.
- Under 2023 har vi arbetat för att leverera Arwidros strategier och policy. Vi har även inkluderat upp som tillsammans med alla medarbetare diskutera behov av strategier och policy - för att säkerställa att de som ska uppdateras och pollo framöver också kommer att användas i det dagliga arbetet. Det har lett till att vi beslutat att komplementera flera av strategier och policy för att nå ett antal som spelar, tydliga och innehåller tydliga mål.
- Under 2023 har vi arbetat konkret i våra projekt för att adressera korrupta och diskrimineringslagen. Detta arbete kommer att fortsätta 2024.
- 2023 har varit ett utmanande år för marknadsområdet vilket fullt fokus i respekt, vi team varit nödvändigt därav har vi varit samverkansprojekt varit mindre än planerat. Vi har genomfört tre samverkansprojekt (med minst tre deltagande team).
- Under året har vi tydligt i våra värdegrund samt hållbarhetsplaner och ledarskap samt ledning under förändring.
- 2023 har varit ett utmanande år som krävt mycket av våra medarbetare, vilket också visat på vårt systematiska arbetsmönster. I ledningsgruppen har under året arbetat med tillfälliga anordningar och vi har arbetat med långsiktiga arbeten för hållbarhet, ledarskap.

Lösningar

- R01 Utsläppsrapportering sida 40-46, Arwidros årsredovisning 2023
- R03 Klimatiska sid 54 i Arwidros årsredovisning 2023.
- R04 Grönnyttaktorn (GYT) beträknad enligt den metod som används i certifieringsystemet Miljöbyggnad ID:11
- R05 Arwidros hållbarhetsmål kopplas till tre av våra planetära gränser. Klimatförändringar, sotvattenanvändning, överskott biologisk mångfald.

Fastighetsbestånd

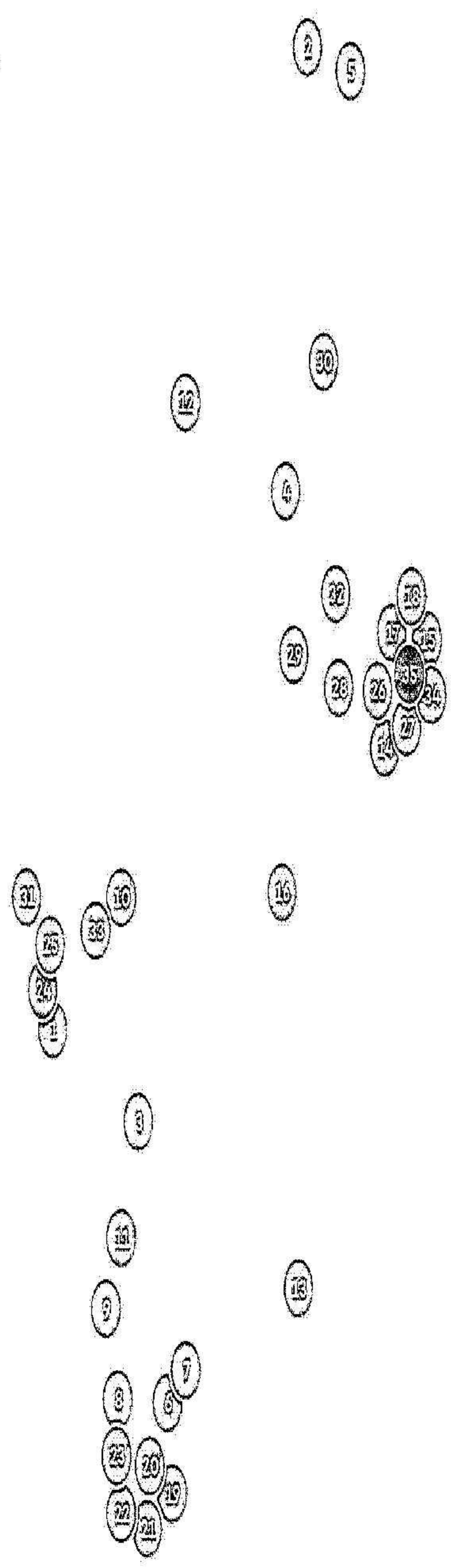
Våra fastigheter är geografiskt spridda men strategiskt samlade. Vi är representerade i 27 kommuner i framförallt mellersta och södra Sverige. Portföljen är ankrad av riks-täckande och ledande aktörer inom vård-, dagligvaruhandel och samhällsservice. Med evig investeringshorisont, lång genomsnittlig avtalslängd och aktiv förvaltning skapar vi goda och långsiktiga relationer. Under 2023 tillträdde vi en ny fastighet och vi fortsätter att växa genom såväl förvärv som fastighetsutveckling och nyproduktion.

Ösby 1:229

Arwidssro förvärvat skattnu 260 fastigheter i maj 2023 som varmer om påbörjade dödar. Exakt ett av dessa är en klassic fastighet som är en del av en koncept vilket bland annat innebär tillgång till tvättstuga och höghuset. I november 2023 anskaffade EKO i första Stockholmspubli. Arwidssro fastigheter på farmid.

Björnsåsa kommun har förberett en plan för att bygga en ny skola i Björnsåsa. Kommunen har planerat att bygga en ny skola i Björnsåsa. Kommunen har planerat att bygga en ny skola i Björnsåsa.

Multasker kommun har strategiskt påbörjat en ny skola i Multasker. Kommunen har planerat att bygga en ny skola i Multasker. Kommunen har planerat att bygga en ny skola i Multasker.



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	
1	Ale	7992	Stårkar 1:42	⊕
2	Bräcke	105	Bräcke 24	
3	Gräve	7447	Ångsdal 2:30, 11	
4	Hofors	1087	Hofors 6:87	
5	Härnösand	1745	Fyrivaktaren 19	⊕
6	Kristianstad	10627	Fjälkinge 142:2 mfl	⊕
7	Kristianstad	6331	Flakat 10	
8	Kavlinge	11242	Laddköpinge 14:40	⊕
9	Laholm	11620	Melby 2:129 mfl	⊕
10	Lidköping	11286	Fjällskivvinger 4	⊕
11	Lund	1137	Dödar 7	
12	Mora	6531	Noret 88:51 mfl	⊕
13	Mörbylånga	13772	Björnsåsa 27:12	⊕
14	Nacka	Mark	Orminge 60:1 (del av)	
15	Norrstje	5989	Brädgården 1	⊕
16	Norrköping	14975	Jamet 5	⊕
17	Norrstje	Mark	Fenödet 2	⊕
18	Norrstje	3478	Rambo-Vallby 5:93	⊕
19	Sjöbo	3000	Bleien 1	⊕
20	Sjöbo	3330	Yxon 1	⊕
21	Skurup	3000	Tummetott 1	⊕
22	Skurup	3575	Alka 4	⊕
23	Staffanstorps	29064	Hemmesorp 3:36 mfl, Brögarp 5:870	⊕
24	Stenungsund	8532	Stenung 1:108 mfl	⊕
25	Stenungsund	552	Nas 1:299	⊕
26	Stockholm	341	Härdelebraden 24	
27	Stockholm	406	Erasmus 17	
28	Svängö	4130	Borden 11	⊕
29	Surahemmar	Mark	Surahemmar 10:583	
30	Söderhamn	Mark	Söderala-Sund 1:34	
31	Uddevalla	500	Banken 7	
32	Uppsala	11359	Berthåge 11:16 mfl	⊕
33	Vara	4388	Motor 6	⊕
34	Värmdö	Mark	Duro 4:506 mfl	
35	Värmdö	9040	Ösby 1:229	⊕

⊕ Miljöcertifierade fastigheter

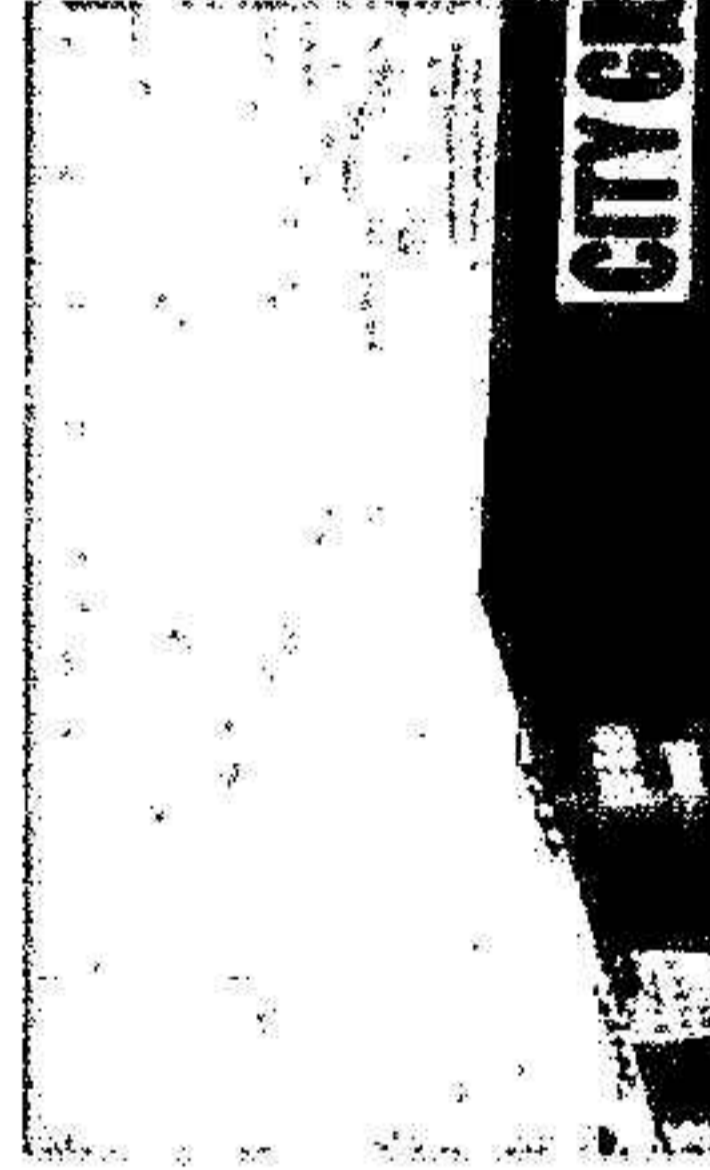
Våra fastigheter



1 Ale Sterriker 1:42



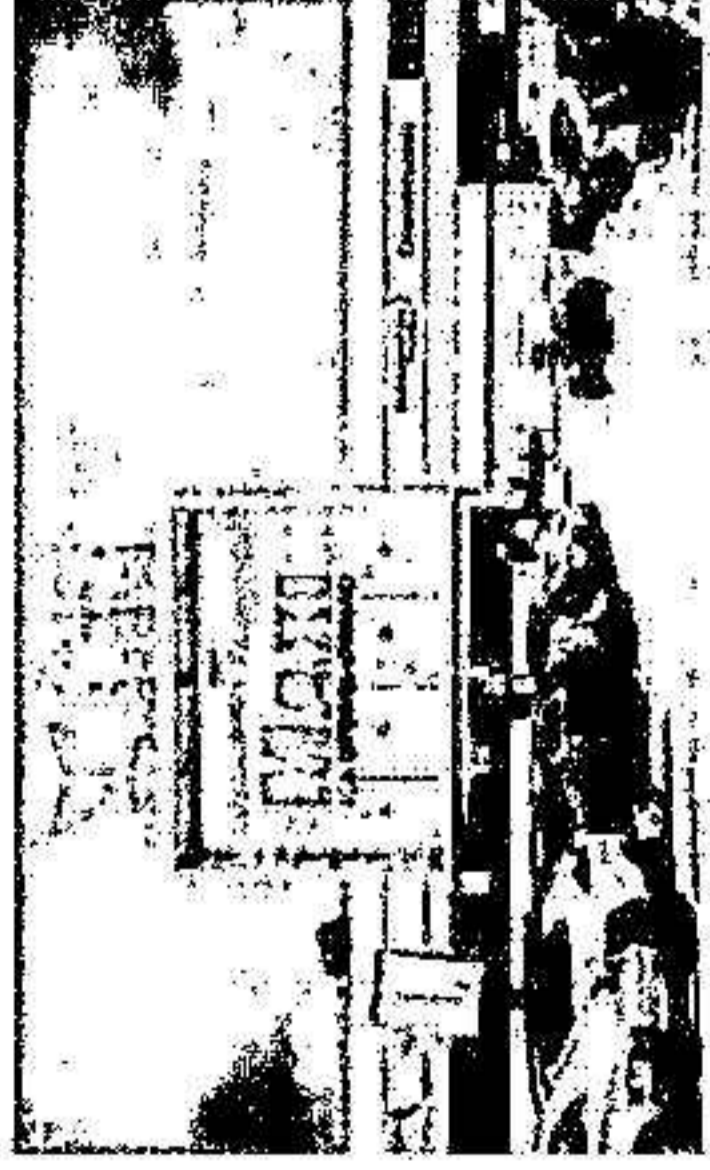
8 Kavlinge Löddekörpinge 10:40



16 Norrköping Järnet 5



3 Gisleved Ångsdal 2, 10, 11



9 Leholm Mellby 2:129



18 Norrtälje Rimbo-Vallby 5:93



5 Härnösand Fyraktaren 19



10 Lidköping Follisvingen 4



17 Norrtälje Ferrädd 2



6 Kristianstad Folkunge 14:2 2 mfl



12 Mora Noret 88:51



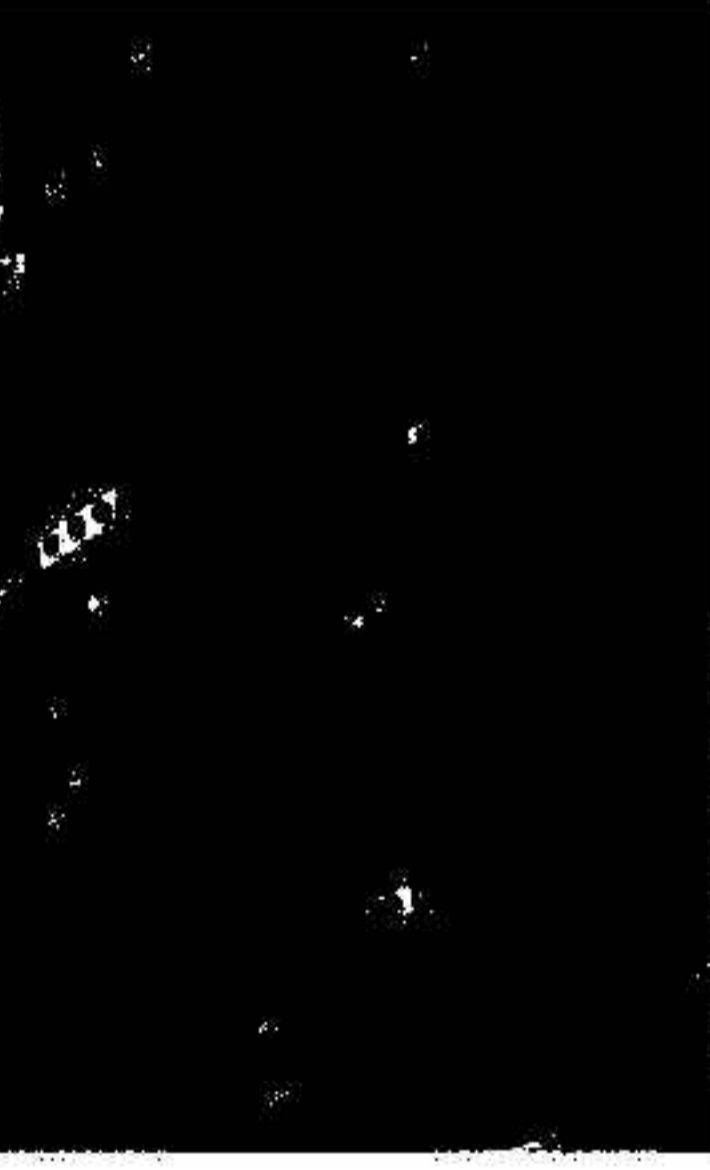
19 Sjöbo Blejen 1



7 Kristianstad Flaket 10



13 Mårbyånga Bjernhovde 27:12



15 Norrtälje Brogården 1



20 Sjöbo Yxan 1



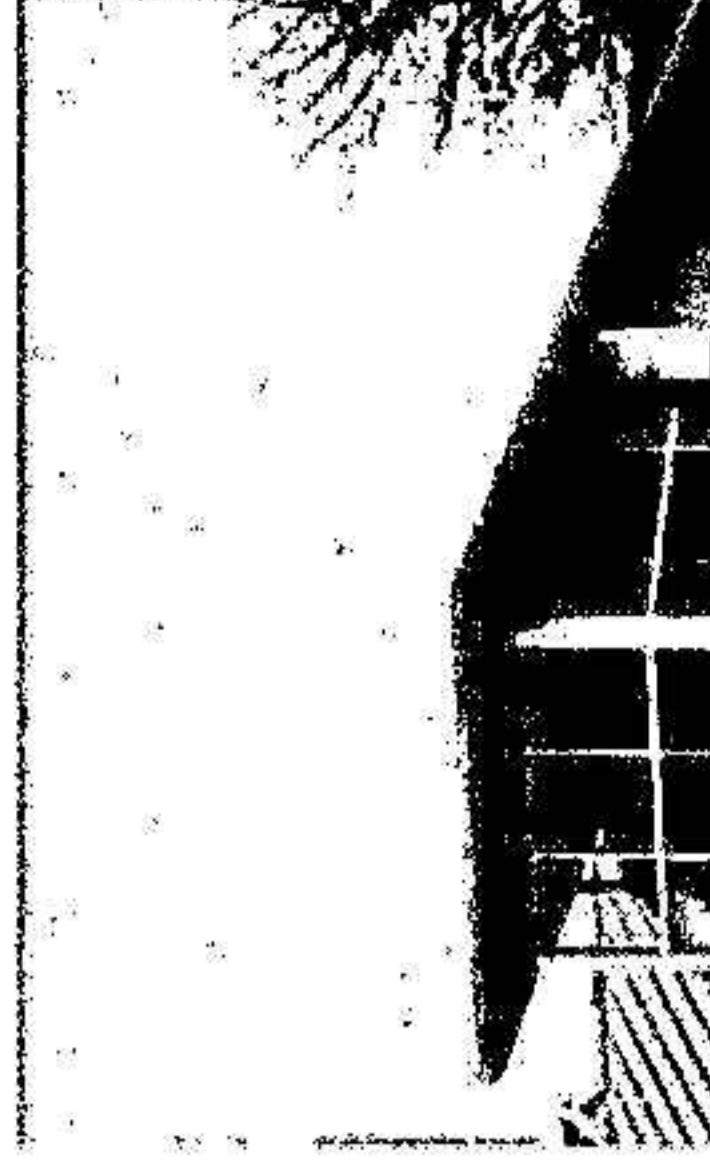
25 Stenungsund Näs 1:299



28 Strängnäs Bonden 11



21 Skurup Tummvätt 1



26 Stockholm Handelsboden 24



31 Uppsala Berthåga 11:36 mfl



22 Skurup Akka 4



27 Stockholm Erosmus 17



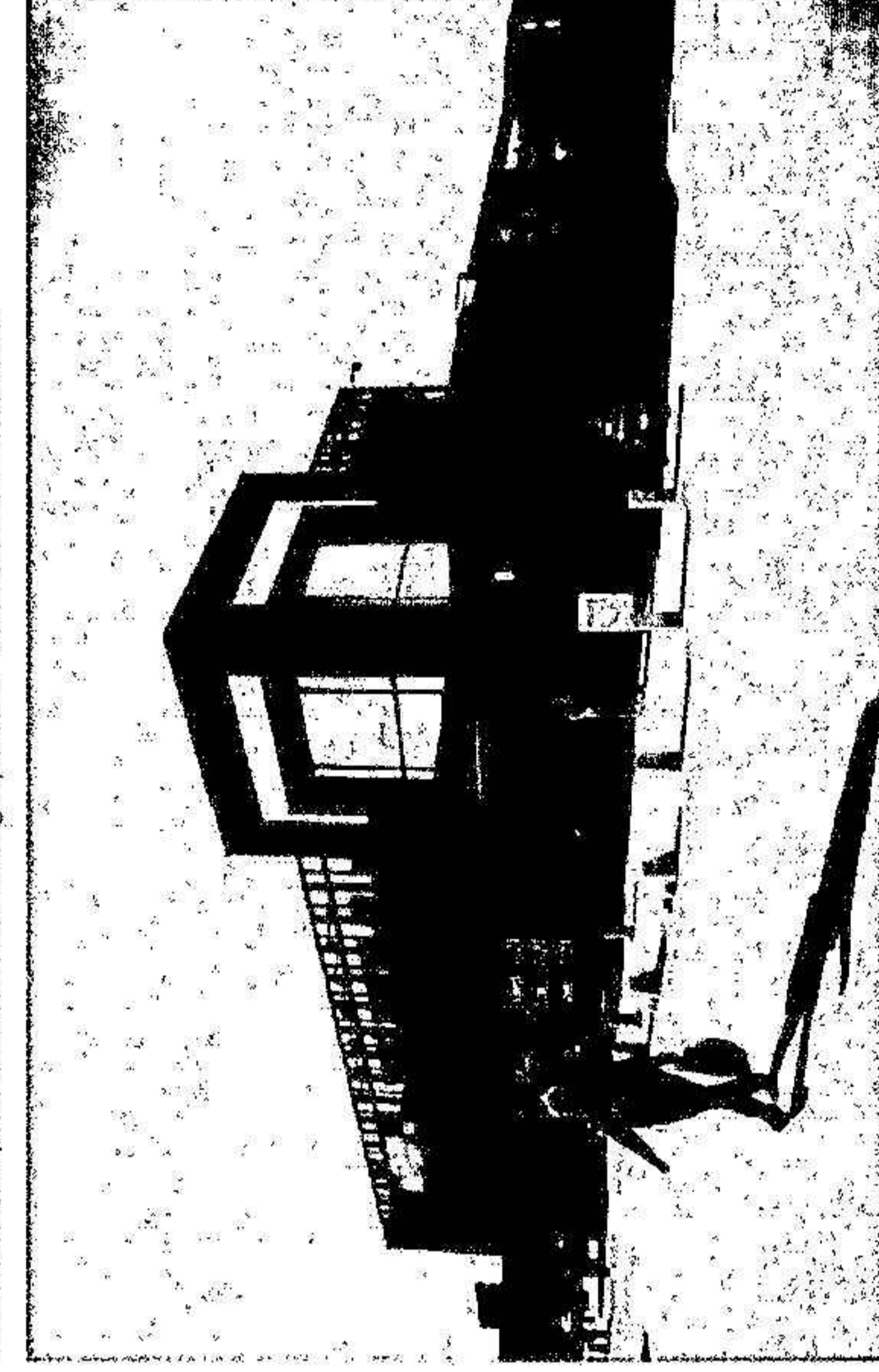
33 Värmdö Osby 1:229



23 Staffanåtorp Hemmestorp 3:36 Brögarp 6:870



32 Vera Matorn 8



24 Stenungsund Stenung 1:108 mfl



Att vara en
förvaltare är
att vara en
tusenkonstnär

– ett samtal med Liselott Mannberg
förvaltare på Arwidro

Förvaltning

Vår syn på förvaltning och vardagskapande utgår alltid från långsiktighet och helhetsansvar. Det är även så vi har byggt upp vår organisation där våra medarbetare får de förutsättningar de behöver för att förstå både fastigheternas, verksamheternas och hyresgästernas olika behov. Det har visat sig vara ett framgångskoncept för att skapa goda samarbeten byggt på ett gemensamt engagemang.

HEJ LISELOTT, BERÄTTA LITE OM DIG OCH DIN BAKGRUND.

Jag har varit förvaltare sedan 2010 och har varit förvaltare på Arwidro sedan 2017. Jag har varit förvaltare på Arwidro sedan 2017 och har varit förvaltare på Arwidro sedan 2017.

Jag har varit förvaltare på Arwidro sedan 2017 och har varit förvaltare på Arwidro sedan 2017.

KAN DU BERÄTTA LITE MER OM DIN ROLL SOM FÖRVALTARE?

Att vara förvaltare är ett engagemang. Det är att vara ansvarig för att våra hyresgäster får en bra upplevelse och att våra fastigheter är i god skick. Det är att vara en del av ett team som arbetar för att skapa goda samarbeten och en bra miljö för våra hyresgäster.

BERÄTTA LITE MER OM DITT ARBETE MED FASTIGHETEN FLAKET

Flaket är en av våra fastigheter och det är viktigt att vi har en bra relation till våra hyresgäster och att vi har en god kommunikation med dem.

Att vara förvaltare är ett engagemang. Det är att vara ansvarig för att våra hyresgäster får en bra upplevelse och att våra fastigheter är i god skick. Det är att vara en del av ett team som arbetar för att skapa goda samarbeten och en bra miljö för våra hyresgäster.

HUR JOBBAR NI MED HÅLLBARHET I FÖRVALTNINGEN?

Vi arbetar med hållbarhet i förvaltningen genom att vi tar hänsyn till miljön och våra hyresgästers behov. Vi arbetar med att minska vår miljöpåverkan och att vi har en god kommunikation med våra hyresgäster.

FAKTA MEDARBETARE

- Liselott Mannberg**
- Roll: Förvaltare
- Antal år på Arwidro: 5
- Ser fram emot under 2024: Att fortsätta jobba och skapa goda samarbeten med våra hyresgäster.



"Enda sättet att
driva ett projekt
är att driva det
på plats"

Magnus Tamraus

Projekt

Att jobba med en långsiktig investeringshorisont ger frihet att tänka längre och mer hållbart. På Arwidsro drivs vi av ett utmanande gamla sanningar och se nya möjligheter i både befintliga och nya fastigheter. Vår ambition är att alltid ha ett nära samarbete med våra hyresgäster och vara en ansvarstagande, personlig och överraskande fastighetsägare med innovativa lösningar.

HEJ MAGNUS! KAN DU BERÄTTA LITE OM DIN ROLL PÅ ARWIDSRÖ?

I min roll som fastighetschef arbetar jag både med förvaltning och utveckling. Det är roligt att vara på ett bolag som bygger för egen förvaltning eftersom vi kan säkerställa att vi har bra kvalitet och ekonomi både i byggfasen och över tid. Jag drivs av att hitta resurseffektiva lösningar tillsammans med hyresgästen med fokus på att bygga om och bygga till i stället för att bygga nytt.

BERÄTTA OM HUR DETTA MER RESURSEFFEKTIVA SÄTT SKILJER SIG FRÅN NYBYGGNATION.

Att bygga om och bygga till innebär ofta mer komplexa byggprojekt. Vi kommer in i fastigheterna där det inte finns fullständiga ritningar, måtten inte riktigt stämmer och saker inte fungerar som det ska. Samtidigt ska man bygga om under pågående verksamhet. För att få detta att fungera krävs planering, samordning och dialog med hyresgäster. Men det är också det som är roligt, det är en extra krydda och extra utmaning.

KAN DU BERÄTTA MER OM HUR DU JOBBAR MED ENTREPRENÖRER?

Vi väljer sällan okända entreprenörer, det är för stor risk för oss. Det är bättre för oss att det är en bra entreprenör, som ger en bra produkt som håller över tid. Det är inte alltid den billigaste leverantören, men i slutändan blir mer ekonomiskt

fordelaktigt att bygga med målet att det ska hålla länge. Vi vill också ha en bra entreprenör som vi kan fortsätta att samarbeta med under förvaltningskedjet. Entreprenören kommer kunna anläggningen annu bättre än jag känner den – de känner ju till varenda skruv. Det har visat sig bli bättre för alla – för oss, för entreprenören och för hyresgästen.

HUR ARBETAR DU MED FRÅGOR RELATERAT TILL ARBETSMILJÖ OCH OLYCKOR?

Förutom turliga skrivningar i kontrakt och genomgång av regler, lagar och krav så är det absolut viktigaste att vara närvarande. Jag dyker alltid upp på arbetsplatserna i skyddsvest, hjälm och skyddsskor för att markera att vi vet vad som gäller. Ser jag att någon inte följer föreskrifterna går jag direkt till platskontoret och berättar vad jag ser och att arbetsmiljöfrågor tas på allvar.

FAKTA MEDARBETARE

Magnus Tamraus

- Roll: Fastighetschef
- Antal år på Arwidsro: 7 år
- Ditt viktigaste verktyg för framgång: Att vara närvarande på plats – det går inte att driva från skrivbordet

Design & Utveckling

Design & Utveckling

Produktion

Förvaltning



”Det är roligt att jobba för ett bolag som har framtidsutsikter och investerar för evig tid”

Narina Bengtsson

Medarbetarskap, kultur och engagemang

Ärwidro är en organisation med entreprenorsanda. Medarbetarna är mycket engagerade och ansvarstagande med både bred och spetsig kompetens. Antalet medarbetare har vuxit mycket under Ärwidros senaste års tillväxt. Att bibehålla vår gemensamma kompass på en utmanande marknad, och parallellt arbeta aktivt med den hållbara omställningen är en utmaning vi tar oss an med ödmjukhet.

HUR SKULLE NI BESKRIVA FÖRETAGSKULTUREN PÅ ARWIDRO?

Oscar – Vi är en organisation som värdesätter kompetens och engagemang. Vi är en organisation som är öppen för förändring och som vill ha medarbetare som är engagerade och ansvarstagande.

Alexandra – Vi är en organisation som värdesätter kompetens och engagemang. Vi är en organisation som är öppen för förändring och som vill ha medarbetare som är engagerade och ansvarstagande.

Narina – Vi är en organisation som värdesätter kompetens och engagemang. Vi är en organisation som är öppen för förändring och som vill ha medarbetare som är engagerade och ansvarstagande.

VAD ÄR NI MEST STOLTA ÖVER ATT ARWIDRO ÅSTADKOMMIT UNDER 2023?

Narina – Vi är en organisation som värdesätter kompetens och engagemang. Vi är en organisation som är öppen för förändring och som vill ha medarbetare som är engagerade och ansvarstagande.

Alexandra – Vi är en organisation som värdesätter kompetens och engagemang. Vi är en organisation som är öppen för förändring och som vill ha medarbetare som är engagerade och ansvarstagande.

Oscar – Vi är en organisation som värdesätter kompetens och engagemang. Vi är en organisation som är öppen för förändring och som vill ha medarbetare som är engagerade och ansvarstagande.

FAKTA MEDARBETARE

Oscar Asplund

- **Roll:** Affärsutvecklare, Kundutvecklare
- **Antal år på Ärwidro:** 10
- **Vad gör dig engagerad?** Det är roligt att jobba för ett företag som investerar i sina medarbetare och som har en tydlig vision för framtiden.

Narina Bengtsson

- **Roll:** Affärsutvecklare, Kundutvecklare
- **Antal år på Ärwidro:** 10
- **Vad gör dig engagerad?** Det är roligt att jobba för ett företag som investerar i sina medarbetare och som har en tydlig vision för framtiden.

Alexandra Larsson

- **Roll:** Affärsutvecklare, Kundutvecklare
- **Antal år på Ärwidro:** 10
- **Vad gör dig engagerad?** Det är roligt att jobba för ett företag som investerar i sina medarbetare och som har en tydlig vision för framtiden.

Investerarrapport – Grön obligation

I augusti 2020 emitterade Arwidsro sin första gröna obligation (400 mkr), vilket under 2021 utökades med 500 mkr i gröna hybridobligationer och under 2022 ytterligare 300 mkr i gröna obligationer. Under 2023 återköpte Arwidsro obligationen från 2020 (400 mkr). Obligationerna är noterade vid företagsobligationslistan för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm. Hela beloppen har allokerats till gröna byggnader.

Arwidsros hållbarhetsarbete

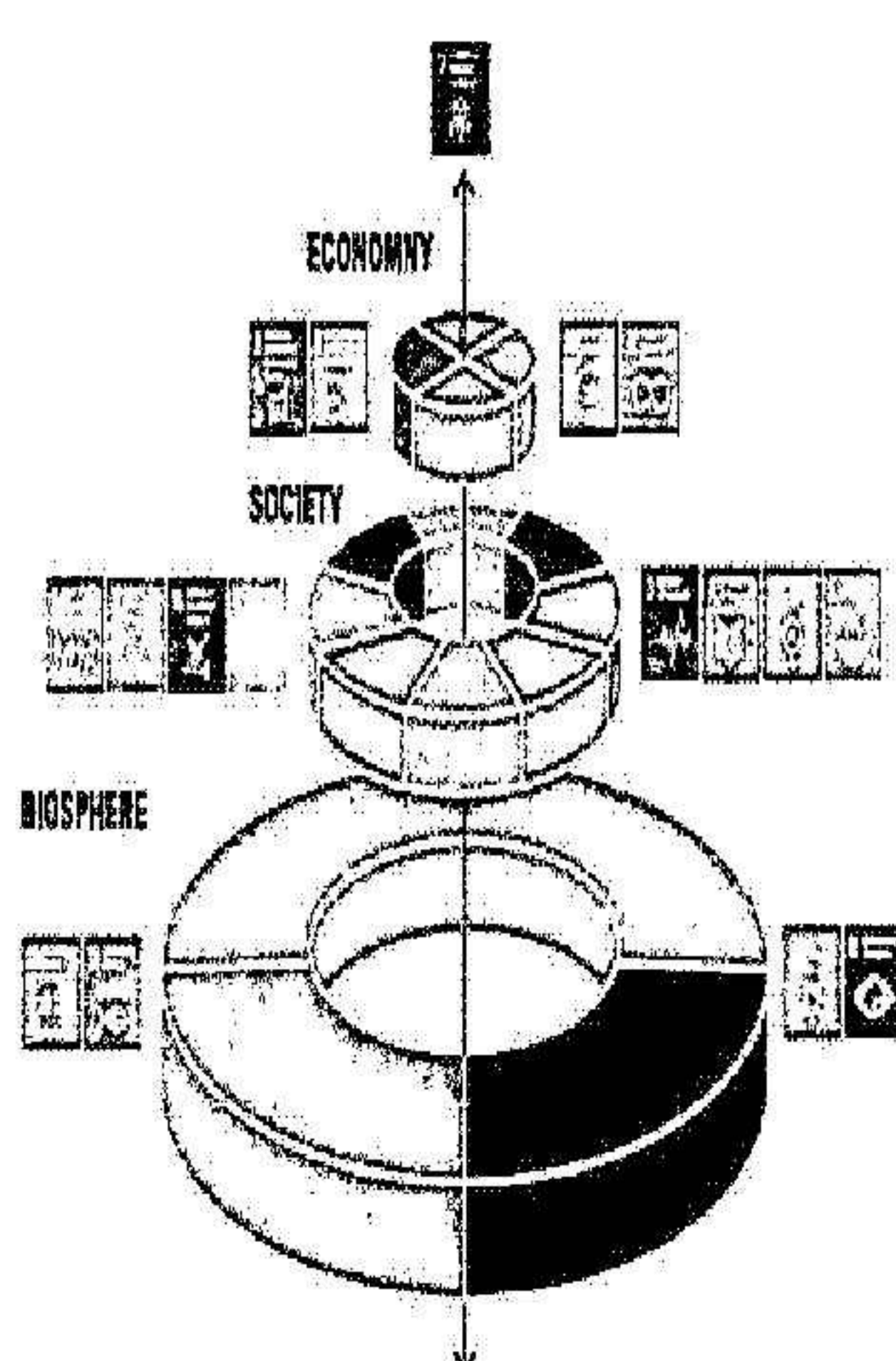
Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten i syfte att öka hastigheten i den hållbara omställningen arbetade Arwidsro under 2022 fram en långsiktig Hållbarhetsplan med mål till 2030. Arbetet gav en strategisk grund som summeras i våra tre hållbarhetspelare. Hela Hållbarhetsplanen med mål och tillhörande KPIer finns på sidan 18-20 i vår Årsredovisning 2023

Våra tre hållbarhetspelare

Framtidssäkra livsmiljöer	Samverka	Ansvarfullt företagande
Klimat Resurser och resiliens Omställning av teknologier och affärsmodeller	Samhällsveckling Hållbarhetsutveckling Innovation och nyckelkompetens	Systemisk ansvarstagande och kompetens Värdemått, etik och ansvar Hög påverkan
Hållbarhetsmål	Hållbarhetsmål	Hållbarhetsmål

Agenda 2030

De globala målen för hållbar utveckling utgör en grund i Arwidsros hållbarhetsarbete. I samband med framtagandet av vår hållbarhetsplan genomförde vi en grundläggande analys av samtliga mål och delmål och identifierade vilka av dem vi i vår dagliga verksamhet aktivt kan bidra till. I detta arbete har vi även tagit fram ett förslag på målområden vi kan använda för att mäta vårt bidrag till respektive undermål. Dessa illustreras på sidan 16 i vår Årsredovisning 2023



TCFD

Arwidsro påbörjade 2021 arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter. Under 2022 strukturerade vi arbetet utifrån TCFD:s riktlinjer, vilka utgår från styrning, strategi, riskhantering, mätning och mål. Under 2023 tog vi nästa steg och genomförde klimatriskanalyser på alla våra fastigheter. Vi har som ambition att fullt ut följa rekommendationerna i TCFD för att ge en transparent bild av hur verksamheten påverkas av klimatförändringarna och hur vi hanterar dessa. Vi implementerar TCFD successivt, och detta är vår andra rapportering.

Bakgrund och strategi

Arwidsro har sedan starten på vår hållbarhetsresa haft övertygelsen att omställningen till en hållbar verksamhet är ett måste. Genom att ställa om kan vi hantera klimatrelaterade risker, men också ta del av de möjligheter som vi är övertygade om följer vid en medveten omställning. Vi är övertygade om att lönsamhet och hållbarhet är en utmärkt kombination över tid. Vår eviga investeringshorisont är en förutsättning för att kunna bedriva ett långsiktigt, systematiskt arbete kring klimatrelaterade risker och möjligheter. Detta har också varit utgångspunkten i den Hållbarhetsplan 2030 som vi i ledningsgruppen arbetade fram under andra halvan av 2022. Hållbarhetsplanen är

en viktig del i vårt strategiska arbete, men även för att etablera processer och integrera klimatrelaterade risker och möjligheter i hela vår verksamhet.

Arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter enligt TCFD har genomförts bredt i organisationen, vilket inneburit ett ökat medvetande i hela organisationen. Under 2023 har arbetet fortsatt genom att vi genomfört klimatriskanalyser av alla våra fastigheter, en mycket viktig pusselbit i arbetet med effekter och motståndskraft för hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.

KLIMATRISKANALYS

Styrning	KPI	Resultat och hänvisning
Möjliggör tillsyn, övervakning och hantering av klimatrisker och möjligheter av utgångspunkten i styrning?	Hur ofta styrelsen pågår och behandlar klimatrisker?	Styrelsen får kvartalsvis rapport gällande klimatrelaterade risker och möjligheter samt information om hur arbetet fördrar. Styrelsen bedömer klimatrelaterade risker utifrån den klimatriskskala vi arbetat utifrån.
Strategi	KPI	Resultat och hänvisning
Anpassar organisationen sin verksamhet i strategiska planering med hänsyn till klimatrisker och möjligheter?	Hur syns klimatrelaterade risker och möjligheter i strategier och hållbarhetsplaner?	Hållbarhetsplanen för 2030 utgör i sin helhet ett verktyg för att ta hänsyn till klimatrelaterade risker och möjligheter i arbetet med dessa på strategisk nivå samt integrera arbetet i verksamheten på alla nivåer. Ledningsgruppen ansvarar för hållbarhetsplanen och tillhörande arbete, där ansvaret för de 22 målen fördelas samt ledningsgruppen. Dessutom förbereder vi förståelse för och integrering av risker och möjligheter i hela organisationen. Se Mål 2030 sida 18-20 i årsredovisningen för 2023.
Riskhantering	KPI	Resultat och hänvisning
Vad är organisations exponering för klimatrisker?	Processer som säkerställer att klimatrelaterade finansiella risker analyseras och hanteras i företaget.	Under 2022 genomförde företaget klimatriskanalyser för hela fastighetsbeståndet, se sidan 18-20.
Mätning	KPI	Resultat och hänvisning
	Andel miljöcertifierade fastigheter Koldioxidutsläpp, Scope 2, 2?	88% se nyckeltal sid 15 i Årsredovisning 2023 Se övrigt: Klimatpåverkan s 40-46

Omställningsrisker

Hög kostnader kan uppstå till följd av klimatomställning genom ökat tillgång och förändrade tillgångsvärden till grund för de mål som är satta till 2030. Förändringar i marknad- och hyreskostnader kan samt förändringar kopplade till klimatförändringarna, och kostnader kopplade till att mota dessa krav ligger till grund för de mål som är satta till 2030.

Fysiska risker

Under 2022 har vi genomfört klimatriskanalyser av hela vår fastighetsportfölj. Klimatriskanalyserna har utförts i enlighet med EU's Taxonomi och har utförts i verktyget Skyfall vilket är baserat på GRI och WSP's verktyg för klimatscreening av fastigheter. Läs mer om våra klimatriskanalyser på nästa sida.

Klimatrelaterade möjligheter

Höga kostnader kan uppstå till följd av klimatomställning genom ökat tillgång och förändrade tillgångsvärden till grund för de mål som är satta till 2030. Förändringar i marknad- och hyreskostnader kan samt förändringar kopplade till klimatförändringarna, och kostnader kopplade till att mota dessa krav ligger till grund för de mål som är satta till 2030.

Klimatrisker

De klimatrelaterade riskerna för Arwidsros fastigheter består av fysiska och överlevnadsrisker. Fysiska riskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens värde och användbarhet. Överlevnadsriskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens användbarhet och värde.

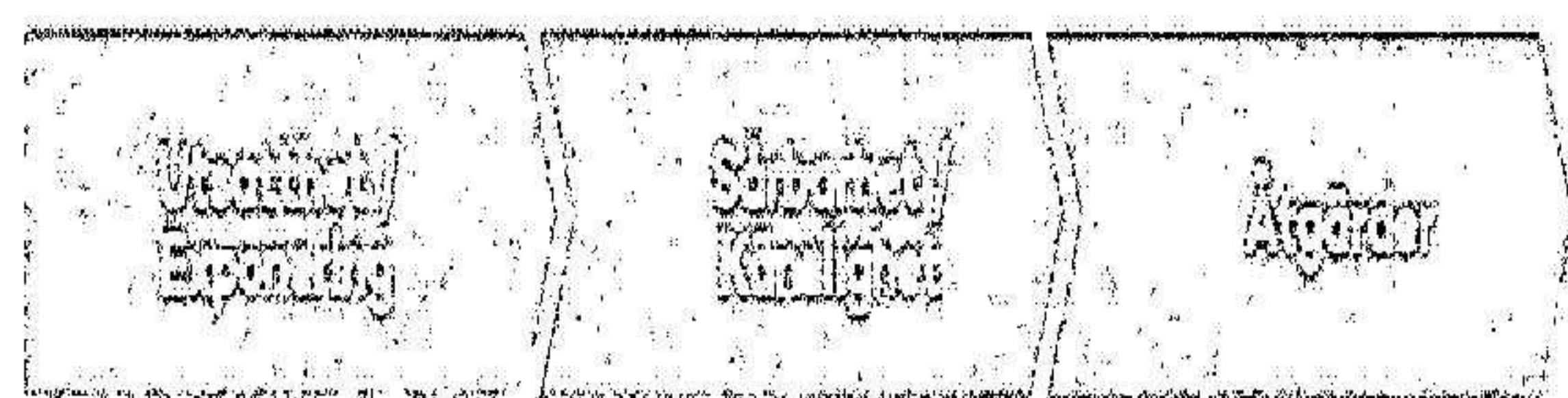
Klimatrelaterade riskerna för Arwidsros fastigheter består av fysiska och överlevnadsrisker. Fysiska riskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens värde och användbarhet. Överlevnadsriskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens användbarhet och värde.

De klimatrelaterade riskerna för Arwidsros fastigheter består av fysiska och överlevnadsrisker. Fysiska riskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens värde och användbarhet. Överlevnadsriskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens användbarhet och värde.

De klimatrelaterade riskerna för Arwidsros fastigheter består av fysiska och överlevnadsrisker. Fysiska riskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens värde och användbarhet. Överlevnadsriskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens användbarhet och värde.

	Temperaturrelaterat	Vindrelaterat	Vattenrelaterat	Relaterat till fastigheter
Kroniska	1.1.1.1	1.1.1.2	1.1.1.3	1.1.1.4
	1.1.1.5	1.1.1.6	1.1.1.7	1.1.1.8
	1.1.1.9	1.1.1.10	1.1.1.11	1.1.1.12
	1.1.1.13	1.1.1.14	1.1.1.15	1.1.1.16
	1.1.1.17	1.1.1.18	1.1.1.19	1.1.1.20
Akuta	1.1.1.21	1.1.1.22	1.1.1.23	1.1.1.24
	1.1.1.25	1.1.1.26	1.1.1.27	1.1.1.28

De klimatrelaterade riskerna för Arwidsros fastigheter består av fysiska och överlevnadsrisker. Fysiska riskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens värde och användbarhet. Överlevnadsriskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens användbarhet och värde.



De klimatrelaterade riskerna för Arwidsros fastigheter består av fysiska och överlevnadsrisker. Fysiska riskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens värde och användbarhet. Överlevnadsriskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens användbarhet och värde.

De klimatrelaterade riskerna för Arwidsros fastigheter består av fysiska och överlevnadsrisker. Fysiska riskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens värde och användbarhet. Överlevnadsriskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens användbarhet och värde.

EU Taxonomi

De klimatrelaterade riskerna för Arwidsros fastigheter består av fysiska och överlevnadsrisker. Fysiska riskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens värde och användbarhet. Överlevnadsriskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens användbarhet och värde.

De klimatrelaterade riskerna för Arwidsros fastigheter består av fysiska och överlevnadsrisker. Fysiska riskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens värde och användbarhet. Överlevnadsriskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens användbarhet och värde.

De klimatrelaterade riskerna för Arwidsros fastigheter består av fysiska och överlevnadsrisker. Fysiska riskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens värde och användbarhet. Överlevnadsriskerna är de risker som uppstår till följd av klimatförändringar som kan påverka fastighetens användbarhet och värde.

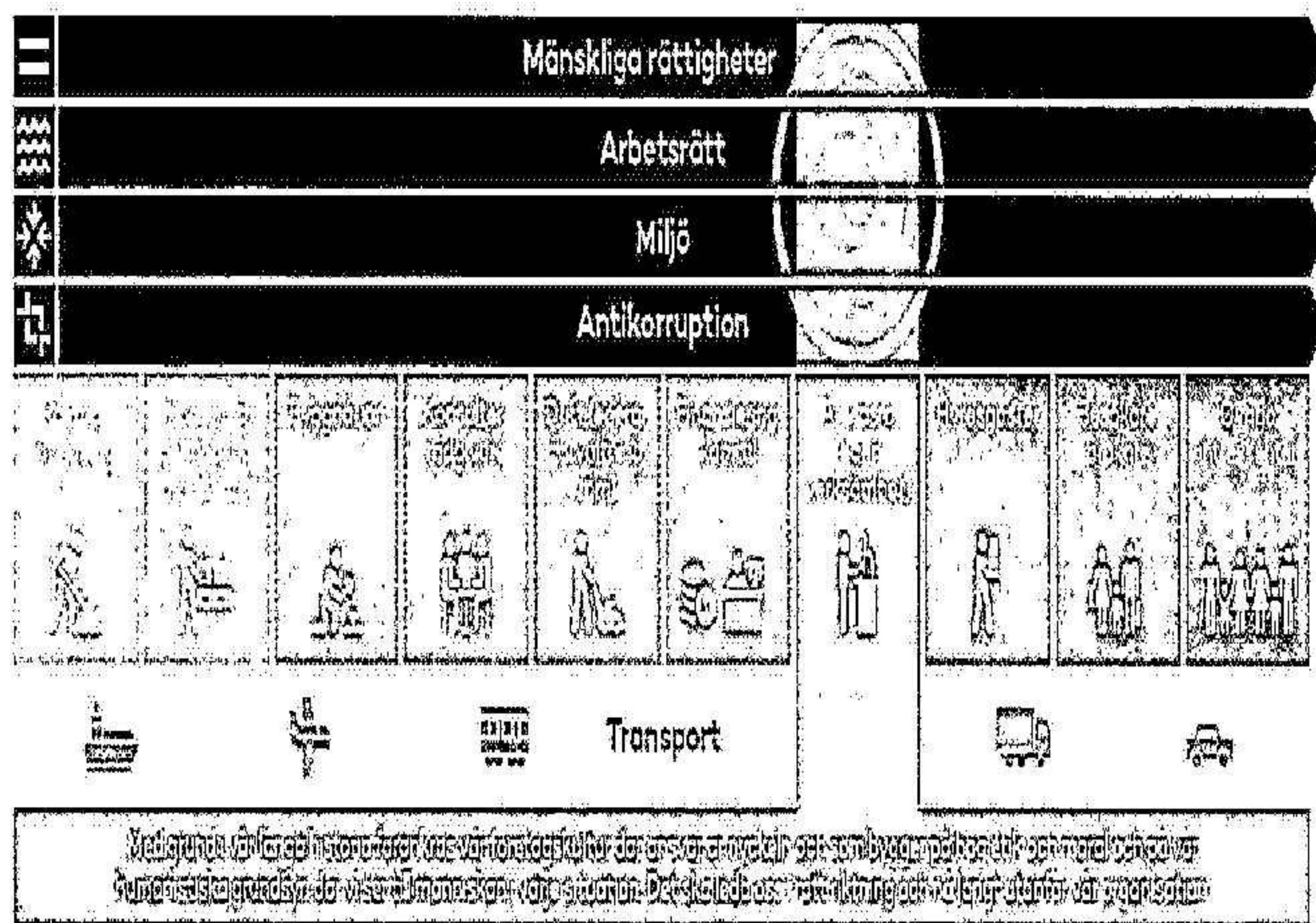
	Omfattas av taxonomin	Andel förenlig med taxonomin 2023	7.7 Förvaltning och förvärv av fastigheter (Tkr)	7.1 Nyproduktion	Totalt Arwidsros (Tkr)
Arwidsros	100%	100%	100%	100%	100%
Arwidsros (exkl. Arwidsros)	100%	100%	100%	100%	100%
Arwidsros (inkl. Arwidsros)	100%	100%	100%	100%	100%



Värdekedja

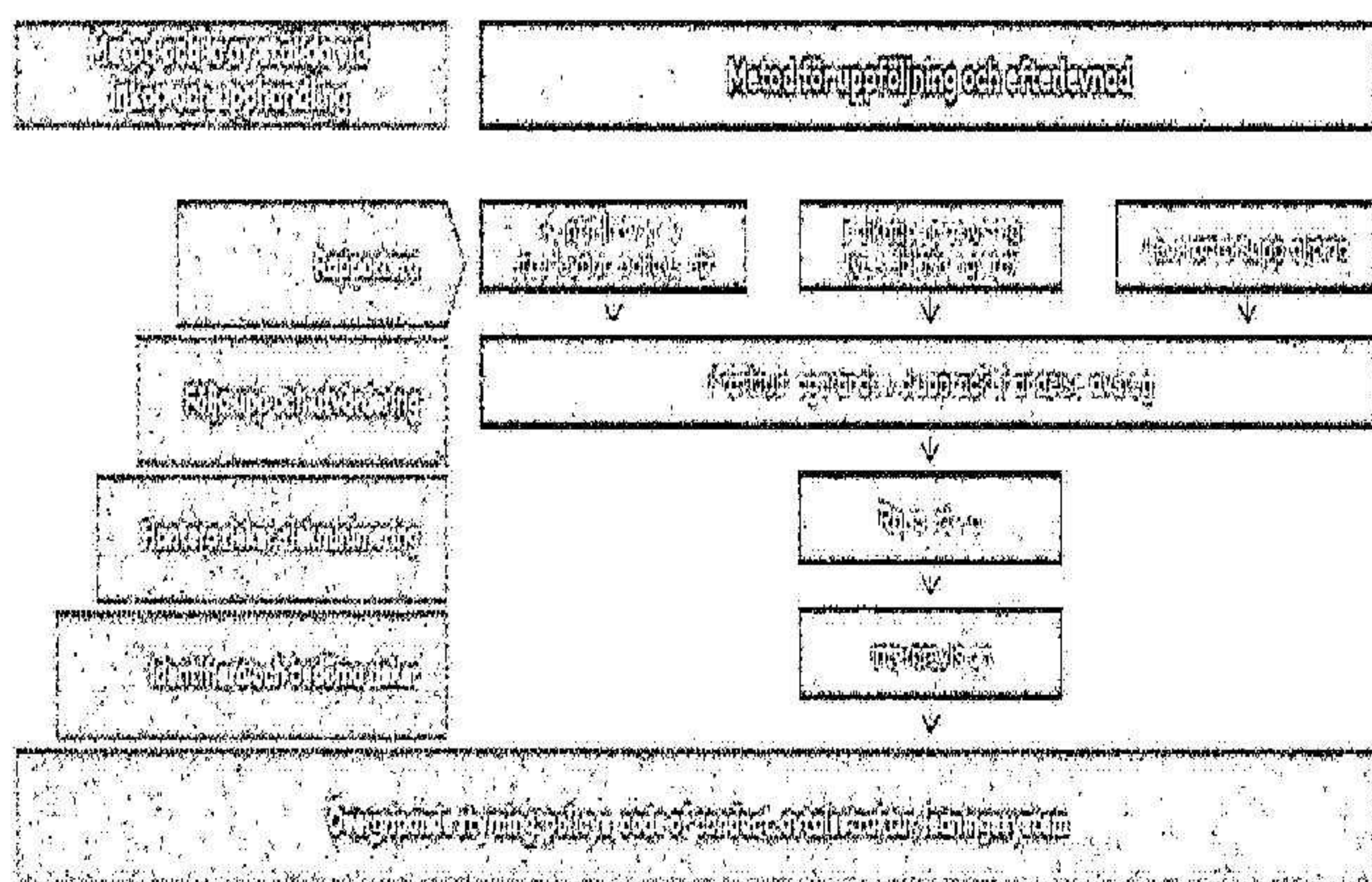
Arwidros verkar i en bransch med stora utmaningar. Utöver de stora klimatavtryck bygg- och fastighetsbranschen ger upphov till, är branschen även beroende av långa leverantörskedjor kopplat till framförallt nyproduktion. Med långa leverantörskedjor följer risker kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt och korruption. Som aktör i denna sektor behöver vi aktivt ta ansvar för att säkerställa att vi gör allt vi kan för att minska risker och arbeta för en

förbättring. Arwidros har inom ramen för Global Compact förbundit sig att stödja de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption. Det är ett komplext arbete som kräver mycket av oss som organisation. En viktig utgångspunkt i detta arbete är hur vi ser på vår värdekedja. Vi är övertygade om att vi behöver arbeta med hela värdekedjan och utgå från de individer – människor – som påverkas i varje del av kedjan.



Process för uppföljning

Med en stark företagskultur och värdegrund har vi en stabil grund att arbeta utifrån. Samtidigt har vi som mindre organisation begränsat med resurser. Att ta oss an vår värdekedja och på allvar ta ansvar för de risker som föreligger i denna är ett tids- och resurskrävande arbete. Vi arbetar med detta både konkret i de projekt vi bearbetar, men har under de senaste åren även tagit oss an detta arbete på ett mer strukturerat sätt.



Grönt ramverk

Under varen 2020 färdigställdes Arwidros första gröna ramverk, vilket granskades av extern part. Klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research Cicero Shades of Green, granskade i augusti 2020 ramverket och lämnade en Second Opinion. Ciceros bedömning av ramverket genererade i omdömet Medium Green. Det är under detta gröna ramverk Arwidros emitterar obligationer under 2020-2023. Under 2023 arbetade Arwidros fram ett uppdaterat grönt ramverk som kommer gälla framöver, se sid 47.

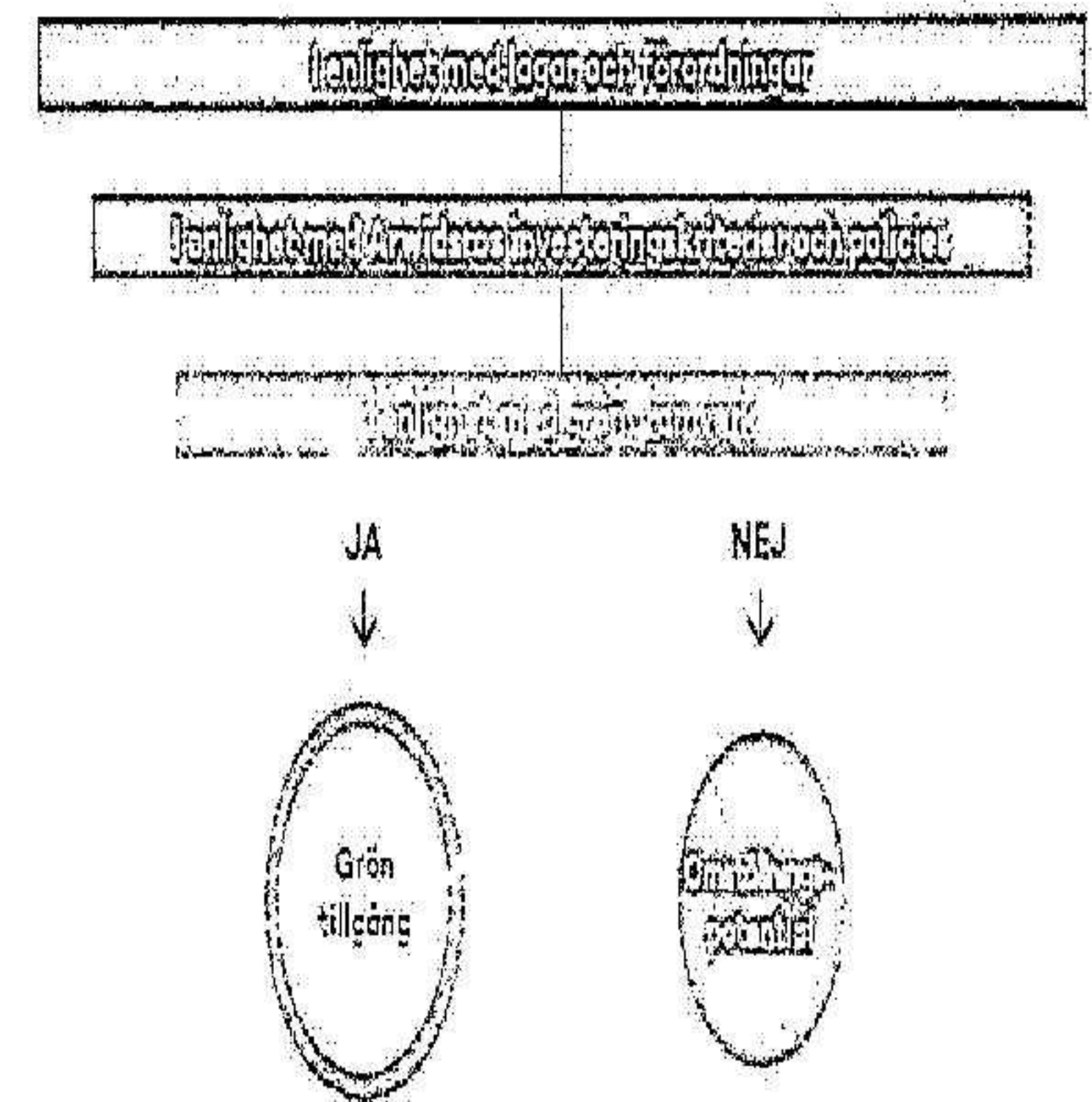
Transaktionsansvarig GFC ansvarar för att utvärdera och säkerställa investeringar i linje med gröna ramverket. GFC sammanträdde löpande efter behov. Sedan nästen 2020 går samtliga investeringar hos Arwidros genom GFC, vilket innebär att samtliga potentiella förvärv och större projekt utvärderas i linje med Arwidros gröna ramverk. I potentiella förvärv utfärs detta genom förstutvärdering av seriemärkningsnivå enligt Miljöbyggnad i Drift. Det ger utöver indikation om miljömässig prestanda, god kunskap om vilka åtgärder som bör prioriteras i syfte att höja den miljömässiga prestandan. I Arwidros nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter är certifiering ett givet krav i varje projekt.

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)

Arwidros gröna finansieringskommitté (GFC) består av styrelseordförande, VD, CFO, Hållbarhetsansvarig och

UTVÄRDERINGSPROCESS

Arwidros utvärderingsprocess för gröna tillgångar utgår från uppsatt transaktionsprocess.



Grön volym per 2023-12-31

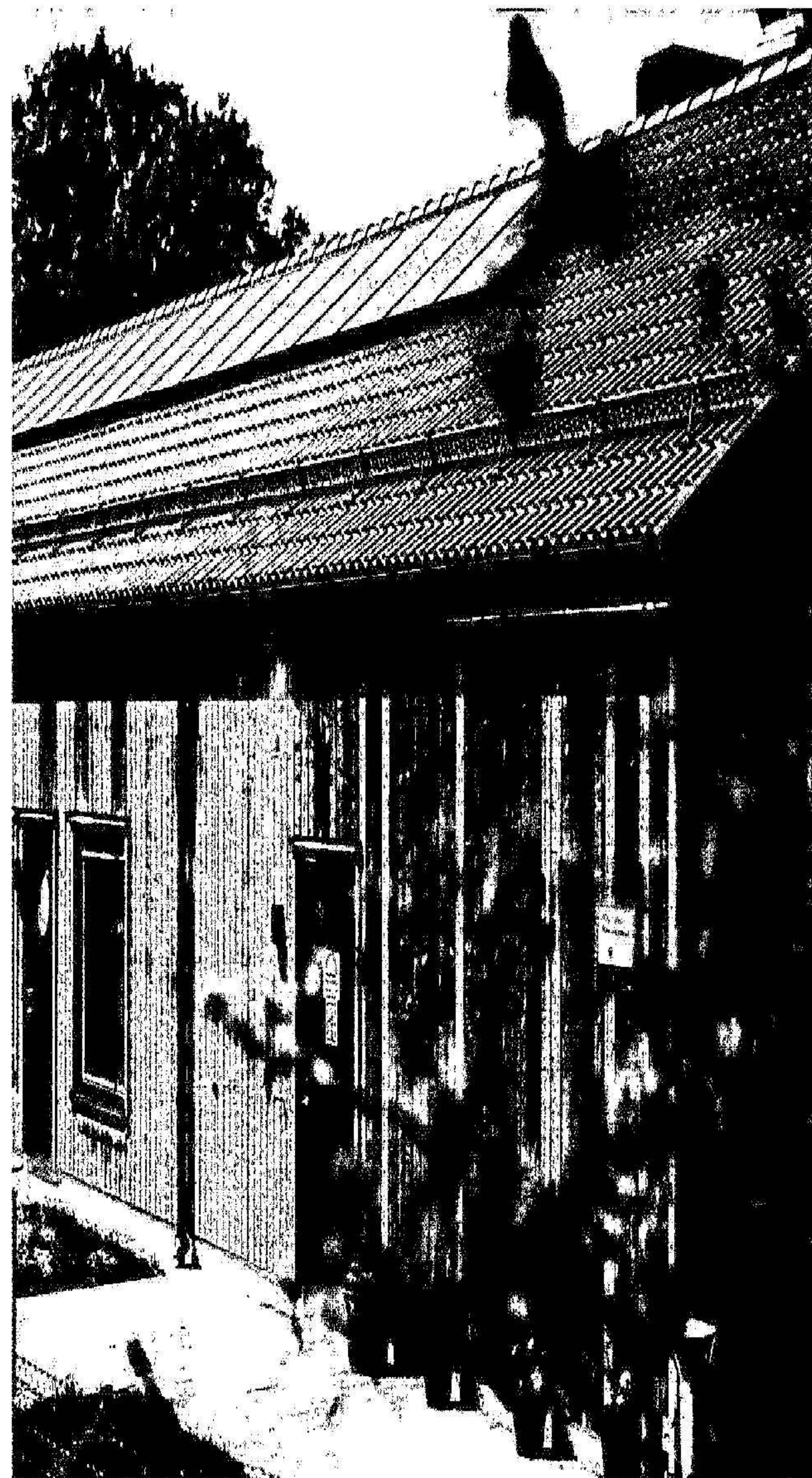
Totalt grönt finansieringsutrymme	
Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	175 mkr
Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	3 507 mkr
Gröna lån med säkerhet i even fastigheter	-
Totalt	3 685 mkr
Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)	
Gröna obligationer	800 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	2 885 mkr



Allokering av medel från gröna obligationer

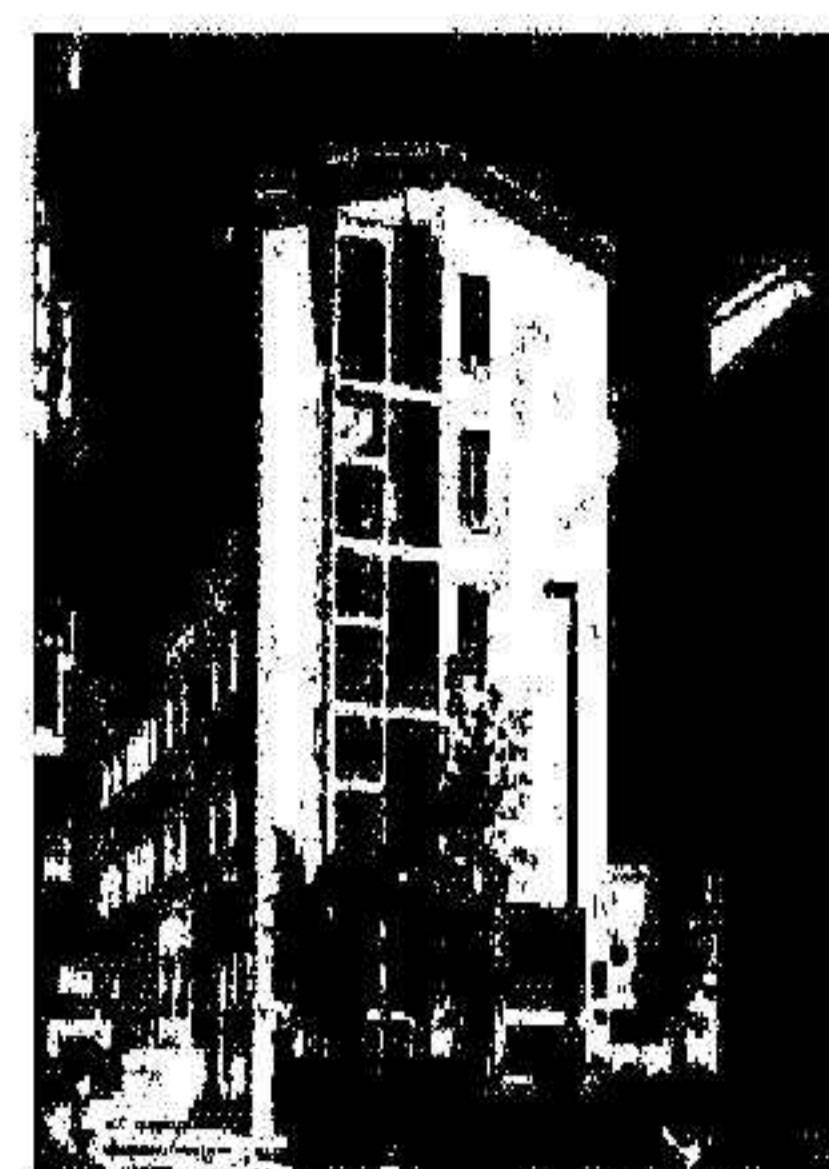
Kategori: Gröna byggnader per 2023-12-31

Beräknade fastigheter (omfinansiering)	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO2e/kvm	Primärenergital kWh/m2 och år
Brädgården 1	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Yxan 1	10 000 000	Miljöcertifierad	15	18
Akka 4	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 2	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 3	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 4	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 5	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 6	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 7	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 8	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 9	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 10	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 11	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 12	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 13	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 14	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 15	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 16	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 17	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 18	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 19	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 20	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 21	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 22	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 23	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 24	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 25	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 26	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 27	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 28	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 29	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 30	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 31	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 32	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 33	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 34	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 35	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 36	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 37	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 38	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 39	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 40	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 41	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 42	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 43	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 44	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 45	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 46	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 47	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 48	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 49	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 50	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 51	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 52	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 53	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 54	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 55	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 56	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 57	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 58	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 59	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 60	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 61	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 62	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 63	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 64	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 65	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 66	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 67	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 68	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 69	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 70	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 71	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 72	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 73	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 74	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 75	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 76	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 77	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 78	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 79	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 80	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 81	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 82	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 83	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 84	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 85	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 86	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 87	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 88	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 89	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 90	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 91	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 92	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 93	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 94	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 95	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 96	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 97	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 98	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 99	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Brädgården 100	10 000 000	Miljöcertifierad	15	17
Summa	1010 mkr			



Kvalificerade fastigheter och projekt, ett urval

Brädgården 1

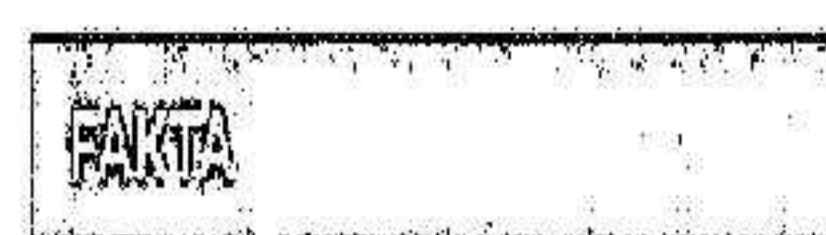


Fastighetsbeteckning: Brädgården 1

- Fastighetstyp: Altbekädd
- Kommun: Norrtälje
- Miljöcertifiering: Miljöcertifierad
- Utsläpp: 15 kg CO2e/kvm
- Primärenergital: 17 kWh/m2 och år

Brädgården 1 är en modern, flerbostadshusbyggnad i Norrtälje. Byggnaden har en hög standard för energieffektivitet och miljöcertifiering. Den är utrustad med solpaneler och andra tekniska lösningar för att minska sin miljöpåverkan. Byggnaden har en primärenergital på 17 kWh/m2 och år och utsläpp av 15 kg CO2e/kvm.

Yxan 1



Fastighetsbeteckning: Yxan 1

- Fastighetstyp: Flerbostadshus
- Kommun: Norrtälje
- Miljöcertifiering: Miljöcertifierad
- Utsläpp: 15 kg CO2e/kvm
- Primärenergital: 18 kWh/m2 och år

Yxan 1 är en modern, flerbostadshusbyggnad i Norrtälje. Byggnaden har en hög standard för energieffektivitet och miljöcertifiering. Den är utrustad med solpaneler och andra tekniska lösningar för att minska sin miljöpåverkan. Byggnaden har en primärenergital på 18 kWh/m2 och år och utsläpp av 15 kg CO2e/kvm.

Akka 4

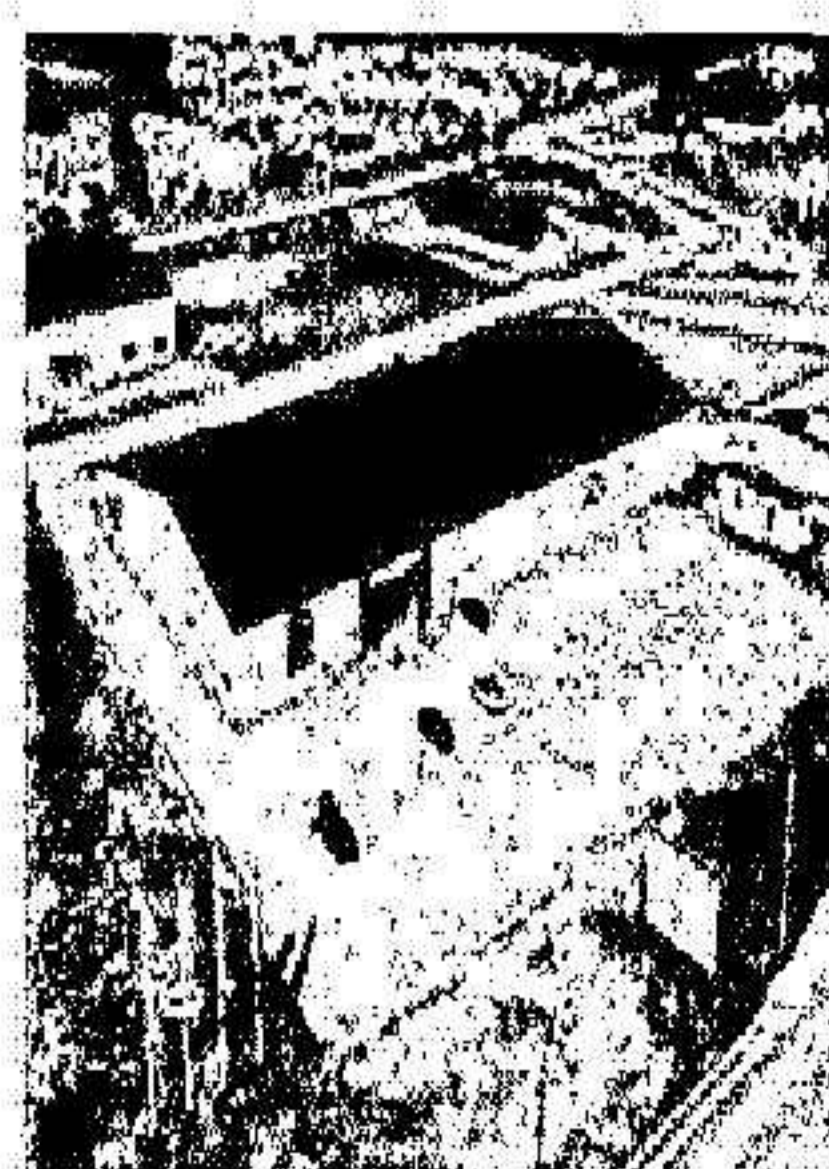


Fastighetsbeteckning: Akka 4

- Fastighetstyp: Flerbostadshus
- Kommun: Norrtälje
- Miljöcertifiering: Miljöcertifierad
- Utsläpp: 15 kg CO2e/kvm
- Primärenergital: 17 kWh/m2 och år

Akka 4 är en modern, flerbostadshusbyggnad i Norrtälje. Byggnaden har en hög standard för energieffektivitet och miljöcertifiering. Den är utrustad med solpaneler och andra tekniska lösningar för att minska sin miljöpåverkan. Byggnaden har en primärenergital på 17 kWh/m2 och år och utsläpp av 15 kg CO2e/kvm.

Brädgården 6-870



Fastighetsbeteckning: Brädgården 6-870

- Fastighetstyp: Flerbostadshus
- Kommun: Norrtälje
- Miljöcertifiering: Miljöcertifierad
- Utsläpp: 15 kg CO2e/kvm
- Primärenergital: 17 kWh/m2 och år

Brädgården 6-870 är en modern, flerbostadshusbyggnad i Norrtälje. Byggnaden har en hög standard för energieffektivitet och miljöcertifiering. Den är utrustad med solpaneler och andra tekniska lösningar för att minska sin miljöpåverkan. Byggnaden har en primärenergital på 17 kWh/m2 och år och utsläpp av 15 kg CO2e/kvm.

Klimatpåverkan

KLIMATPÅVERKAN

Arwidros redovisar sedan 2021 växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet. Att samla in, kvantifiera och transparent redovisa utsläpp är avgörande för möjligheten att sätta mål och reducera utsläpp.

MÅL OCH UPPFÖLJNING – SBTi

I december 2023 anslöt sig Arwidros till initiativet Science Based Targets, vilket är ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), E.N.s Global Compact (UNGC), World Resources Institute (WRI) och Världsnaturfonden (WWF). Science Based Targets är en vetenskaplig metod som säkerställer att bolagets målsättningar är i linje med vad vetenskapen säger kring för att uppnå målen i det globala klimatavtalet från Paris. Arwidros klimatmål innebär att Arwidros klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2) ska halveras till 2030, samt utsläppsminskning i scope 1-3 med 90% till 2050.

METOD

I samband med anslutning till SBTi har vi gjort en del förändringar i vår

utsläpprapportering vilket innebär att vår rapporteringsstruktur nu följer Fastighetsägarnas ansökningsrekommendation med några mindre justeringar. Utifrån SBTi har vi i oktober 2022 med förändrade utsläppsfaktorer vilket påverkat utfall mot tidigare rapportering. Det är denna struktur vi kommer följa framöver. Vi strävar efter att använda så specifika emissionsfaktorer som möjligt, samt att bränsle- och mångdatabaserade beräkningstoolar används i möjligaste mån. När detta inte är möjligt, har vi använt oss av kostnadsbaserade beräkningar.

KLIMATFÄRDPLAN

Arwidros arbetar under våren 2024 för att färdigställa en klimatfärdplan till 2030 respektive 2050 som ska innehålla aktiviteter och delmål och vara ett verktyg för våra medarbetare och samarbetspartners framöver.

KLIMATPÅVERKAN I BYGG- OCH FASTIGHETSBRANSCHEN

Som fastighetsbolag har vi en mycket stor andel av våra utsläpp i scope 3. Det innebär att vi måste arbeta tillsammans med våra samarbets-

partners – hyresgäster, driftbolag, rådgivare, byggenhetsrenörer med flera – för att ha möjlighet att minska våra utsläpp. Det är ett utmanande arbete som vi tar ansvar för att leda och samordna.

Vi är medvetna om de stora utsläpp nyproduktion av fastigheter ger upp- och till och arbetar aktivt med detta på flera nivåer. Vi arbetar med att inlära verktyg för klimataberäkningar i tidiga stadier och att göra aktiva materialval genom hela projekt.

Vi arbetar kontinuerligt med att effektivisera och digitalisera vår utsläppsrapportering. Detta då det är viktigt för oss att våra resurser i första hand går till att reducera utsläppen, inte till att rapportera dem. Rapportering av utsläpp säkerställer systematiskt Position Green, vilket tillhandahåller emissionsfaktorer från externa källor.



DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

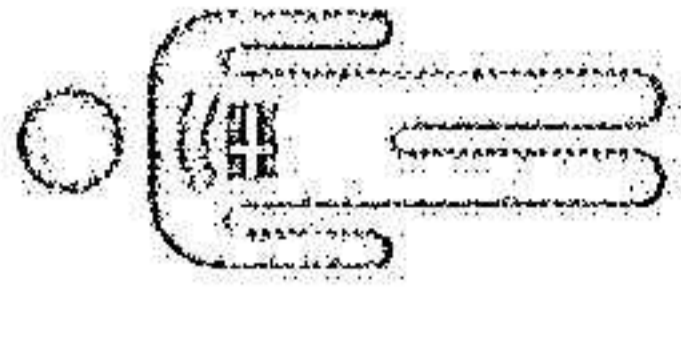
- Löpande och planerad skötsel
- Planerat underhåll och mindre renoveringar
- Konsultation och rådgivning
- Kontorstjänster
- Nyproduktion
- ROT (värdehöjande)
- Inventarier huvudkontor
- Uppströms utsläpp från inköp el, värme och kyla
- Avfallshantering i egen verksamhet inkl transporter
- Flyg, tåg, personfordon
- Hotellvistelse
- Hyresgästernas elanvändning, avfallshantering och påfyllda kylmedier

Scope 1

Scope 2

Scope 3

Växthusgasutsläpp 2023



23 544,5 ton CO2e

51,6 kg CO2e/kvm

TOTALA UTSLÄPP

UTSLÄPPSINTENSITET
KG CO2e/KVM

UTSLÄPP PER CAPITA
FÖR SVERIGES BEFOLKNING
AR CA. 8 TON CO2e/ÅR

Källa: Sveriges befolkning 2023

Scope 1

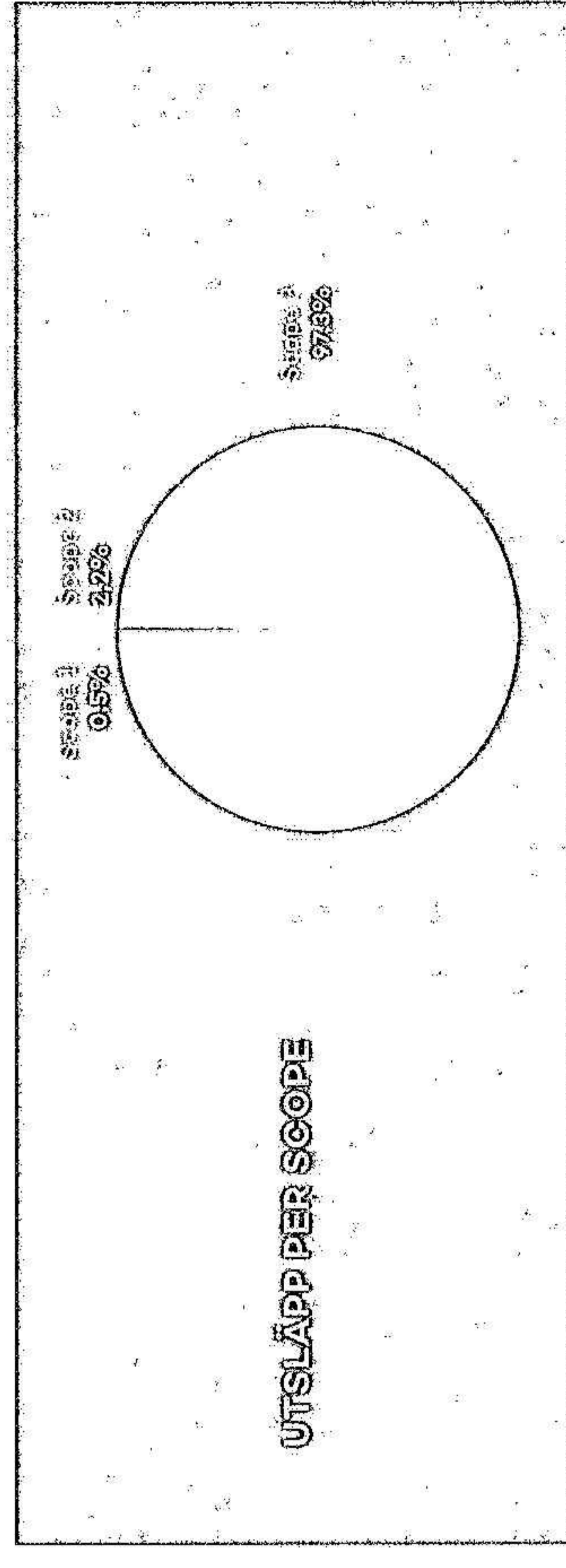
- Koldmedia, komfortkyla 0,5%

Scope 2

- Fjärrvärme: 2,2%
- Fjärrkyla: 0%
- El: 0% (fastighets- och Arwidros kontorsel)

Scope 3

- Löpande och planerad skötsel: 1,4%
- Planerat underhåll och mindre renoveringar: 0,6%
- Konsultation och rådgivning: 8,0%
- Kontorstjänster: 1,0%
- Nyproduktion: 60,5%
- ROT (värdehöjande): 20,7%
- Inventarier, huvudkontor: 0,1%
- Uppströms utsläpp från inköp el, värme och kyla: 0,7%
- Avfallshantering i egen verksamhet inkl transporter: 0%
- Flyg, tåg, personfordon: 0%
- Hotellvistelse: 0%
- Hyresgästernas elanvändning, avfallshantering och påfyllda kylmedier: 4,1%



Växthusgasutsläpp

Utsläpp per scope, ton CO2e

Scope 1	2022	2023
Systemvärmekyla	0	0
Summa scope 1	102	120,9
Scope 2		
Fjärrvärme	1143	510,3
Fjärrkyla	0	0
Summa scope 2	1143	510,3
Summa scope 2 - geografisk metod	536,4	568,5
Scope 3		
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	2709,1	2631,7
Arwidsros kontor	2709,1	2631,7
Kategori 2: Kapitalvaror	4082,2	19128,8
Fastigheter	4082,2	19128,8
Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade utsläpp	54	163,9
Arwidsros kontor	54	163,9
Kategori 5: Avfallshantering	0	0
Arwidsros kontor	0	0
Kategori 6: Tjänsteresor	33,6	8,7
Arwidsros kontor	33,6	8,7
Kategori 7: Pendlingsresor	1,5	1,4
Arwidsros kontor	1,5	1,4
Kategori 13: Uthyrda tillgångar	2278,3	978,6
Arwidsros kontor	2278,3	978,6
Summa scope 3	9158,8	22913,3
Summa totala scope	10403,7	23544,5

Utsläppsnoter

Scope 1			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Köldmedia: komförtkyla	Kylmedier från kylsystem i Arwidsros kontor	R32: 0,0015 kg CO2e/ton kylmedel	Kylmedelrapport 2022
		R417A: 0,0015 kg CO2e/ton kylmedel	Kylmedelrapport 2022
		R407C: 0,0015 kg CO2e/ton kylmedel	Kylmedelrapport 2022
		R410A: 0,0015 kg CO2e/ton kylmedel	Kylmedelrapport 2022

Scope 2			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fjärrvärme	Arwidsros kontor, fjärrvärme från fjärrvärmeverk i Arwidsros	Fjärrvärme MB/LB	2022 års fjärrvärme utsläpp från Arwidsros
		Arwidsros kontor	2022 års fjärrvärme utsläpp från Arwidsros
		Arwidsros kontor	2022 års fjärrvärme utsläpp från Arwidsros
		Arwidsros kontor	2022 års fjärrvärme utsläpp från Arwidsros
		Arwidsros kontor	2022 års fjärrvärme utsläpp från Arwidsros
		Arwidsros kontor	2022 års fjärrvärme utsläpp från Arwidsros
		Arwidsros kontor	2022 års fjärrvärme utsläpp från Arwidsros
		Arwidsros kontor	2022 års fjärrvärme utsläpp från Arwidsros
		Arwidsros kontor	2022 års fjärrvärme utsläpp från Arwidsros
		Arwidsros kontor	2022 års fjärrvärme utsläpp från Arwidsros
Fjärrkyla	Arwidsros kontor, fjärrkyla från fjärrkylverk i Arwidsros	Fjärrkyla MB/LB	2022 års fjärrkyla utsläpp från Arwidsros
		Arwidsros kontor	2022 års fjärrkyla utsläpp från Arwidsros
Fastighetsel	Arwidsros kontor, fastighetsel från Arwidsros	Fastighetsel MB/LB	2022 års fastighetsel utsläpp från Arwidsros
		Arwidsros kontor	2022 års fastighetsel utsläpp från Arwidsros
Arwidsros kontorsel	Arwidsros kontor, kontorsel från Arwidsros	Arwidsros kontorsel MB/LB	2022 års kontorsel utsläpp från Arwidsros
		Arwidsros kontor	2022 års kontorsel utsläpp från Arwidsros

Scope 3			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 1 - Inköpta varor och tjänster	Inköpta varor och tjänster spenobaserad beräkning utifrån finansiellt resultat 2023. Tillägg av förbrukat vatten, uppgift hämtad från externt energiuppföljningsvästäm	243 g CO ₂ e/USD	Quantis (2022) Finansiell förmedling
		310 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Utbildning
		810 g CO ₂ e/USD	Quantis (2022) Konstruktion
		1130 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Mat, dryck
		360 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Post- och telekommunikation
		110 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Fastighetsverksamhet
		250 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Detaljhandel
		750 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Andra samhällstjänster, sociala och personliga tjänster
Kategori 2 - Kapitalvaror	Kapitalvaror via nyproduktion, ombyggnationer, hyresgästansökningar och renovering av huvudkontor	800 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Tillverkning
		810 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Konstruktion
Kategori 3 - Bränsle- och energirelaterade aktiviteter			
Indirekta utsläpp fjärrvärme	Totala indirekta utsläpp CO ₂ e från fjärrvärme marknadsbaserad metod	4 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nat Värme Sverige-Söderköping (2022)
		5 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Advor Energilösningar AB, Nat. Mora
		52 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) O4 Energi AB, Nat. Kristianslöv
		74 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Gislaved Energi AB, Nat. Gislaved
		5,2 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Göteborg Energi, Nat. Göteborg Ale
		9 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Hamosand Energi & Miljö AB, Nat. Hamosand
		5 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nat. Lidköping
		7 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nat. Norrtälje
		8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Solar Bioenergi Fjärrvärme AB, Nat. Filip
		4 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nat. Stenungsund
		8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Värre Energi Värre AB, Nat. Värre
		6 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nat. Uppsala
		Indirekta utsläpp el	Totala indirekta utsläpp CO ₂ e från fastighetsel och Arwidsros kontorserl marknadsbaserad metod
13,8 g CO ₂ e/kWh	EA (2023) Nordisk residualmix		

Scope 3			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 5 - Avfallshantering	Kontorets avfallsfraktioner samt dess volym uppgift hämtad från avfallsentreprenörer samt delvis uppskattad av Arwidsros koncernadministration	Energiervinning/papper/plast/metall/glas/returpapp/wellopp 0,021 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2023)
		Metavfall 0,009 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2023)
Kategori 6 - Tjänsteresor	Reseritjänst samt resor till och från konferens, uppgift hämtad från fakturor, kvittotag, milersättning samt frågeformulär	Hotell 5800 g CO ₂ e/rum och natt	Hotel Footprinting Tool (2023)
		Flyg 132,0 g CO ₂ e/p km	NTM (2022)
		Tåg 0,8 g CO ₂ e/p km	NTM (2018), faktorn för Regional-tåg Grön elutsläpp
		Taxi 167,0 g CO ₂ e/km	EF from Swedish energy agency (2021)
		Buss 100,0 g CO ₂ e/p km	NTM (2018)
		Regionaltåg 6,0 g CO ₂ e/p km	Local commuter train Sweden-WTW (NTM, 2021)
		Tunnelbana 0,7 g CO ₂ e/p km	NTM (2018)
		Pendingsbåt 750 g CO ₂ e/p km	*
		Bensinbil 163 g CO ₂ e/p km	DEFRA (2023)
		Elbil 65,7 g CO ₂ e/p km	DEFRA (2022)
Hyresgästernas utsläpp			
Verksamhetsel	Förbrukat verksamhetsel, uppgift lämnad av hyresgäst med faktura som verifieration, en del uppskattningar har gjorts. Inbygg om ursprungsmarknad el har samlats in från hyresgäster. Vid saknad uppgift om typ av avtal har antagande gjorts att nordisk residualmix brukats	0,0 g CO ₂ e/kWh	Ursprungsmarknad el
		38,95 g CO ₂ e/kWh	AIB (2022) Nordisk residualmix
Avfall	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från hyresgästerna med avfallsrapporter som underlag. Komplettering av avfallsrapporter från avfallsentreprenörer (privata och kommunala) för de fraktioner som Arwidsros driver. En del uppskattningar har gjorts	Energiervinning/papper/plast/metall/glas/returpapp/wellopp 0,021 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2023)
		Metavfall 0,009 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2023)
Köldmedia	Påvild mängd köldmedia, uppgift hämtad från respektive hyresgästers köldmediarapport	R452A: 2140 ton CO ₂ e/ton media	Naturvärmsverket (2022)
		R448A: 1387 ton CO ₂ e/ton media	Naturvärmsverket (2022)

Förvaltningsberättelse

Räkenskaper

Förvaltningsberättelse	49
Bolagsstyrningsrapport	54
Rapport över resultat för koncernen	56
Rapport över finansiell ställning för koncernen	57
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	58
Rapport över kassaflöden för koncernen	59
Resultaträkning för moderbolaget	60
Balansräkning för moderbolaget	61
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	62
Kassaflödesanalys för moderbolaget	63
Noter till de finansiella rapporterna	64
Årsredovisningens undertecknande	84
Styrelse och ledning	85
Revisionsberättelse	86
Kontaktinformation	90

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr)

Styrelsen och verkställande direktör för Arwidros Fastighets AB (publ), org.nr 556685-9053, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2023.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Arwidros Fastighets AB är moderbolaget för Arwidros Fastighetskoncern. Bolaget investerar och förvaltar främst fastigheter. Arwidros affärsidé är att arbeta med beständig fastighetsutveckling för egen förvaltning inriktat på dagligvaruhandel, bostäder och samhällsfastigheter. Vår strategi avser att skapa värden för våra ägare, medarbetare, kunder, långvarare, leverantörer och samhället.

Arwidros är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder. Bolaget grundades 1979 och bär över 45 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidros bygger förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige. Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont – för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Arwidros Fastighets AB ägs till 97,5 procent av Arwidros Fastigheter AB, org.nr 556685-6216. Yttersta ägare i koncernen är Arwidros Holding AB, org.nr 556684-0080.

AFFÄRSMODELL

På Arwidros arbetar vi med en affärsmodell där vi aktivt förvaltar våra fastigheter med näret till kunderna, utvecklar och förklarar för att skapa långsiktigt värde samt genomför transaktioner genom opportunistiska förvärf.

FÖRVALTNING

Arwidros förvaltar sina fastigheter med en egen effektiv förvaltningsorganisation, organisatoriskt uppdelad i geografiska områden i syfte att stärka vår lokala närvaro. Medarbetarna ges stort eget ansvar för att säkerställa högt engagemang och närhet till kunden. Den kundnära förvaltningen stöder en hög uthyringsgrad och gör att vi kan anpassa fastigheterna efter kundernas behov.

FÖRÄDLING

Förädling av fastigheter med tillväxtpotential är en viktig del i affärsmodellen i syfte att skapa värde. Arwidros utvecklar och realiserar potentialen i det befintliga beståndet. Utvecklingen avser inte bara enskilda fastigheter, utan vi tar helst ett helhetsgrepp om området i syfte att uppnå hållbar utveckling i linje med områdets stadsmiljö. Vår förädling syftar till att

förbättra en bestående livscykel och skapa goda livsmiljöer.

TRANSAKTION

Vi vill behålla och fortsätta förädla våra fastigheter. Utöver egen utveckling förvärvar Arwidros fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fastigheternas läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avger tillväxtpotentialen. Bolaget följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen på de marknader vi verkar för, att ta vara på möjligheterna att utveckla fastighetsportföljen. De fastigheter som inte anses vara strategiska avyttras när vi anser att tidpunkten är rätt.

SAMHÄLLSANSVAR

Vi på Arwidros drivs av en övertygelse att vi kan vara med och bidra till bättre livsmiljöer vilket är en del av vårt engagemang för ett mer välmående och tryggare samhälle. Vi tar även ett socialt ansvar i de delmarknader där vi verkar genom gåvor och sponsring. Vårt största engagemang är emellertid indirekt genom stiftelsen Birtna & Per Arwidssons Stiftelse. Per Arwidsson grundade stiftelsen 2014 tillsammans med sin hustru Birtna Arwidsson med visionen att stiftelsen ska verka för att bidra till ett mer humant och i alla avseenden hållbart samhälle som håller ihop, där människor ges möjlighet att utveckla sin fulla potential. Arwidssonstiftelsen är en fristående organisation som arbetar för att stärka samarbetet mellan stadsbyggnad, arkitektur, landskapsgestaltning, konst och humaniora. Stiftelsen initierar, utvecklar och driver olika former av stadsutvecklingsprojekt med kommuner, näringsliv och civilsamhälle. Stiftelsen är också en arena och kunskapsplattform för samtal och kreativt tänkande kring hur vi formar miljöerna vi lever och verkar i. Läs mer på www.arwidssonstiftelsen.se.

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån samt obligationslån. 2020 emitterades ett rike säkerställt grant obligationslån om 400 Mkr, vilken förföll under 2023. Arwidros ingick då avtal om kreditfacilitet för att behålla vår likviditetsposition, tecknat på villkor som är jämförbara med obligationen som förföll, vilket ger oss flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget.

Under 2021 emitterade Arwidros främjingsrikt grön hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Under 2023 har totalt 36,3 Mkr köpts tillbaka av dessa Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 690 baspunkter från till första inlösendagen. Arwidros Fastighets AB har möjlighet att förutslåsa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025. Under 2023 har 50,4 Mkr (38,7 Mkr) erlagts i ränta med en snittränta om 10,8%.

Arwidros har valt att omförhandla avtalen för långfristiga

... och ...

... och ...

... och ...

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2023	2022	2021
Resultaträkning			
Resultat före skatt	318 905	157 714	227 471
Skatt	211 202	100 524	127 274
Resultat efter skatt	107 703	57 190	100 197
Resultat efter skatt	107 703	57 190	100 197
Resultat efter skatt	107 703	57 190	100 197

FÖRVALTNINGSRESULTAT

... och ...

Balansräkning			
Balansräkning	4 763 748	4 200 421	3 340 336
Balansräkning	4 265 936	4 794 421	3 840 421
Balansräkning	1 590 311	1 110 190	714 421
Balansräkning	2 776 174	2 779 421	2 810 421

VÄRDEFÖRÄNDRING

... och ...

Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal

Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal	41	41	41
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal	36	36	36
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal	195	195	195
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal	284%	284%	284%
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal	334%	334%	334%
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal	334%	334%	334%
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal	590%	590%	590%
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal	18	18	18
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal	10 8%	10 8%	10 8%
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal	14	14	14
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal	14	14	14

... och ...

DRIFNETTO
... och ...

CENTRAL ADMINISTRATION

... och ...

INVESTERINGAR

... och ...

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

... och ...

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

... och ...

FASTIGHETSKOSTNADER

... och ...

RESULTAT FÖRE SKATT

... och ...

AKTUELLT OCH UPSKJUTEN SKATT

... och ...

ÅRETS RESULTAT

... och ...

MODERBOLAGET

... och ...

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	25 430	17 561	16 814
Kassaflödesanalys	213 148	213 148	213 148
Kassaflödesanalys	67 236	67 236	67 236

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

... och ...

... och ...

Förvaltningsberättelse

Second Opinion" bekräftar att Arwidros fortsatta rating av Medium Green med det positiva tillägget att Governance numera förbättrats till Excellent. Detta är en effekt av att bolaget under de senaste åren har tagit steg för att utveckla och förbättra arbetet med bolagsstyrning. Bland annat har bolaget formulerat såväl kortfristiga som långfristiga mål för att reducera emissioner, dessutom har bolaget tagit fram en förplan för att identifiera vilka åtgärder som krävs i organisationen för att nå upp till målsättningen.

Arwidros har inlett ett samarbete med LUMA Energy AB för installation av solpaneler på samtliga fastigheter. Detta är ett strategiskt mål för att främja hållbarhet och minska miljöpåverkan. Scenarierna är helt europeiskt tillverkade med norskt kisel och är i linje med Arwidros hållbara synsätt gällande både miljömässiga samt sociala hållbarhetsaspekter.

Eko Stormarknad har öppnat sin första butik i Stockholmsregionen i Arwidros fastighet på Malviks handelsområde i Värmdö. Lokalen är 7 500 kvadratmeter och hyresstuden uppgår till 10 kr. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver och Miljöbyggnad i Drift Silver.

Arwidros har anslutit sig till Science Based Target Initiative (SBTi), vilket är en bekräftelse på att Arwidros klimatmål är i enlighet med SBTi Net Zero-standards. Klimatmålen innebär att Arwidros klimatutsläpp (egen verksamhet (scope 1 och 2) ska nå noll till 2030, samt utsläppsminskning i scope 1-3 med 90% till 2050.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Arwidros Fastighets AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Riskerna avser främst kassaflöden, finansiell risk samt fastighetsvärde. Avseende kassaflöden påverkas bolaget främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, utnyttjningsgrad, fastighetskostnader samt av rentekostnader. Då bolaget har en väl diversifierad fastighetsportfölj med stabila och långsiktiga hyresgäster minskar risken för stora fluktuationer avseende förvaltningsresultatet. Den finansiella risken utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk motsvaras av en icke påverkbar rentekostnadsökning. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir dyrare eller att förfallande lån försäkras eller refinansieras till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna mata kontraktuella kassaflöden, kommande låneförfall eller planerade investeringar. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en främjande struktur som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisken, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Koncernen är föremål för ett antal så kallade kovenanter vilka finns förskrivna i bankens lånevillkor, däribland kvotkvoten, belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla kovenanter under båda räkenskapsåren.

igneterna till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas i resultatvaktningen. Marknadsvärdet för fastigheter påverkas främst av förändringarna i direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.

Finansiella instrument och riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkärts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Arwidros främsta finansiella skulder utgörs av externa och interna lån. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

Ränterisk

Ränterisk är risken för att utvecklingen på rentemarknaden ger negativa effekter i form av ökade rentekostnader för lån. Koncernens upplåning sker både med fast rent och rörlig rent. I den mån den sker med rörlig rent varierar inte verksamhetens intäkter med rentan kan renteförändringars effekt begränsas genom rentebindningsåtgärder.

Valutarisk

Koncernens verksamhet finns enbart i Sverige, med SEK som valuta.

Kreditrisk

Kreditrisk är risken för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplad till hyresfordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen av hyresgästernas kreditvärdighet.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisk avser risken för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Dessa bedoms inte exponeras för refinansieringsrisk. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en främjande struktur som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisken, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Koncernen är föremål för ett antal så kallade kovenanter vilka finns förskrivna i bankens lånevillkor, däribland kvotkvoten, belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla kovenanter under båda räkenskapsåren.

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen återlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna. I nettoskulden ingår räntebärande skulder

och likvida medel. Bolagets finanspolicy anger att belåningen långsiktigt ska understiga 60 procent och ej överstiga 75 procent. Rentetäckningsgraden ska ligga över 1,75 gånger.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Med klimatförändringarna följer både risker och möjligheter för fastighetsbranschen. Med hjälp av TCFD-ramverket har vi börjat förbereda omställningen genom att anta nya mål genomföra analyser och upprätta processer med avsikt att bygga en strategi som minskar finansiella risker och tar vara på affärsmöjligheter relaterade till klimatförändringarna. Till grund för de mål som vi satt till 2030 ligger omställningsrisker, fysiska risker och klimatrelaterade möjligheter. Detta inkluderar ökade kostnader efter behov av investering relaterade till förflyttningen till en koldioxidnål ekonomi (omställningsrisker), risker kopplade till de fysiska förändringarna till följd av den globala uppvärmningen (fysiska risker) samt möjligheter som uppstår i samband med omställningen till en koldioxidnål ekonomi (klimatrelaterade möjligheter). I enlighet med antagen Hållbarhetsplan 2030, ansvarar ledningsgruppen för det långsiktiga målet: att identifiera och kartlägga klimatrisker samt vidta åtgärder från etablerad handlingsplan för ökad resiliens.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Hållbarhetsupplysningarna för Arwidros Fastighets AB finns på sidorna 14-21, 32-45 samt sidan 47.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Vid illustrat om av intjäningsförmågan för den kommande 12 månadersperioden för de fastigheter som Arwidros Fastighets AB ägde den 31 december 2023, inklusive de fastigheter som tillträdde under 2023 och enligt de kontraktuella förhållanden som förelåg då ser det ut enligt nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, intjäningsförmågan tar inte i beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld.

Intjäningsförmåga	
Nettomålning	349 781
Fastighetskostnader	-98 063
Driftnetto	251 718
Central administration	-33 321
Finansnetto	-107 566
Förvaltningsresultat	110 511
Räntetäckningsgrad	2,0

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2023.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor	
Överkursfond	14 457 324
Balanserat resultat	-259 772 409
Hyrbänsobligation	463 750 000
Årets resultat	-4 139 770
Summa	214 014 645

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande	
Utdelning, (10,254 aktier x 3 790,24 kr per aktie)	38 865 121
Balanserat invärskning ¹	175 149 524
Summa	214 014 645

1. Vinst i tillräckligt storlek 463 750 000 kr, och i överkursfond 14 457 324 kr.

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2024 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 3 790,24 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 38 865 121 kr. I moderbolaget finns inga finansiella instrument som varierats enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554). Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning, för styrelsen har med avse på följande uttalande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Balanserat vinstmedel, inklusive hyrbänsobligation om 463 750 tkr och i överkursfond om 14 457 tkr, uppgår till 218 434 tkr och resultatet för räkenskapsåret 2023 uppgår till -4 420 tkr (+171 165 tkr för koncernen). Förutsatt att årsstämman 2024 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 214 015 tkr att balanseras i ny räkning. Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Enligt styrelsens bedömning kommer bolagets och koncernens egna kapital efter föreslagen vinstutdelning att vara tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen har härvid beaktat bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling och konjunkturläget. Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets och koncernens ställning samt bolagets och koncernens möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Efter genomförd vinstutdelning uppgår koncernens soliditet till 32,6 procent. Styrelsen anser att bolaget och koncernen har förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare investeringar i enlighet med styrelsens planer. Föreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon väsentlig omfattning. Bolaget och koncernen har även god tillgång till såväl korta som långfristiga krediter, som kan tas i anspråk med kort varsel. Styrelsen bedömer därför att bolaget och koncernen har god beredskap att hantera såväl förändringar med avseende på likviditeten som oväntade händelser. Utöver vad som ovan anförts har styrelsen övervägt andra kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning. Ingen omständighet har därvid framkommit som gör att föreslagen vinstutdelning inte framstår som försvarlig. Vid beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bakslutskommentarer.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554).

Bolagsstyrningen i Arwidsro Fastighets AB utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen,

Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (rättsbärande instrument) samt interna policys

och riktlinjer. Arwidsro Fastighets AB omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen gäller för samtliga aktier som utges av bolaget. Bolagsordningen är tillgänglig för alla aktieägare på bolagets hemsida www.arwidsrofastigheter.se. Bolagsordningen är tillgänglig för alla aktieägare på bolagets hemsida www.arwidsrofastigheter.se. Bolagsordningen är tillgänglig för alla aktieägare på bolagets hemsida www.arwidsrofastigheter.se. Bolagsordningen är tillgänglig för alla aktieägare på bolagets hemsida www.arwidsrofastigheter.se.

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

Val av styrelse och ändring av bolagsordning sker på årsstämman. Val av styrelse och ändring av bolagsordning sker på årsstämman. Val av styrelse och ändring av bolagsordning sker på årsstämman. Val av styrelse och ändring av bolagsordning sker på årsstämman.

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

Information om aktier och aktieägarande finns i årsredovisningen. Information om aktier och aktieägarande finns i årsredovisningen. Information om aktier och aktieägarande finns i årsredovisningen. Information om aktier och aktieägarande finns i årsredovisningen.

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

Information om aktieägarnas rösträtt finns i årsredovisningen. Information om aktieägarnas rösträtt finns i årsredovisningen. Information om aktieägarnas rösträtt finns i årsredovisningen. Information om aktieägarnas rösträtt finns i årsredovisningen.

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM

AKTIER I BOLAGET

Information om bemyndiganden till styrelsen om aktier i bolaget finns i årsredovisningen. Information om bemyndiganden till styrelsen om aktier i bolaget finns i årsredovisningen. Information om bemyndiganden till styrelsen om aktier i bolaget finns i årsredovisningen. Information om bemyndiganden till styrelsen om aktier i bolaget finns i årsredovisningen.

BOLAGSSTÄMMA

Information om bolagsstämman finns i årsredovisningen. Information om bolagsstämman finns i årsredovisningen. Information om bolagsstämman finns i årsredovisningen. Information om bolagsstämman finns i årsredovisningen. Information om bolagsstämman finns i årsredovisningen. Information om bolagsstämman finns i årsredovisningen. Information om bolagsstämman finns i årsredovisningen. Information om bolagsstämman finns i årsredovisningen.

STYRELSEN

Information om styrelsen finns i årsredovisningen. Information om styrelsen finns i årsredovisningen. Information om styrelsen finns i årsredovisningen. Information om styrelsen finns i årsredovisningen. Information om styrelsen finns i årsredovisningen. Information om styrelsen finns i årsredovisningen. Information om styrelsen finns i årsredovisningen. Information om styrelsen finns i årsredovisningen.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Information om styrelsens ordförande finns i årsredovisningen. Information om styrelsens ordförande finns i årsredovisningen. Information om styrelsens ordförande finns i årsredovisningen. Information om styrelsens ordförande finns i årsredovisningen.

VD OCH LEDNING

Information om VD och ledning finns i årsredovisningen. Information om VD och ledning finns i årsredovisningen. Information om VD och ledning finns i årsredovisningen. Information om VD och ledning finns i årsredovisningen. Information om VD och ledning finns i årsredovisningen. Information om VD och ledning finns i årsredovisningen. Information om VD och ledning finns i årsredovisningen.

REVISORER

Information om revisorer finns i årsredovisningen. Information om revisorer finns i årsredovisningen. Information om revisorer finns i årsredovisningen. Information om revisorer finns i årsredovisningen. Information om revisorer finns i årsredovisningen. Information om revisorer finns i årsredovisningen. Information om revisorer finns i årsredovisningen.

INTERN KONTROLL

Information om intern kontroll finns i årsredovisningen. Information om intern kontroll finns i årsredovisningen. Information om intern kontroll finns i årsredovisningen. Information om intern kontroll finns i årsredovisningen. Information om intern kontroll finns i årsredovisningen. Information om intern kontroll finns i årsredovisningen. Information om intern kontroll finns i årsredovisningen.

KONTROLLMILJÖ

Information om kontrollmiljö finns i årsredovisningen. Information om kontrollmiljö finns i årsredovisningen. Information om kontrollmiljö finns i årsredovisningen. Information om kontrollmiljö finns i årsredovisningen. Information om kontrollmiljö finns i årsredovisningen. Information om kontrollmiljö finns i årsredovisningen. Information om kontrollmiljö finns i årsredovisningen.

RISKHANTERING

Information om riskhantering finns i årsredovisningen. Information om riskhantering finns i årsredovisningen. Information om riskhantering finns i årsredovisningen. Information om riskhantering finns i årsredovisningen. Information om riskhantering finns i årsredovisningen. Information om riskhantering finns i årsredovisningen. Information om riskhantering finns i årsredovisningen.

DEFINITIONER NYCKELTAL

Soliditet	Andelen av eget kapital i förhållande till totala tillgångar. Beräknas enligt följande formel: $\frac{\text{Eget kapital}}{\text{Totala tillgångar}}$
Avkastning på eget kapital	Andelen av vinst i förhållande till eget kapital. Beräknas enligt följande formel: $\frac{\text{Vinst}}{\text{Eget kapital}}$
Balansgrad	Andelen av skuld i förhållande till totala tillgångar. Beräknas enligt följande formel: $\frac{\text{Skuld}}{\text{Totala tillgångar}}$
Räntetäckningsgrad	Andelen av ränter i förhållande till räntekostnader. Beräknas enligt följande formel: $\frac{\text{Ränter}}{\text{Räntekostnader}}$
Driftnetto	Nettot av driftintäkter och driftkostnader. Beräknas enligt följande formel: $\text{Driftintäkter} - \text{Driftkostnader}$
Ekonomisk uthyrningsgrad	Andelen av uthyrningskostnader i förhållande till totala tillgångar. Beräknas enligt följande formel: $\frac{\text{Uthyrningskostnader}}{\text{Totala tillgångar}}$
Direktavkastning	Andelen av direktavkastning i förhållande till totala tillgångar. Beräknas enligt följande formel: $\frac{\text{Direktavkastning}}{\text{Totala tillgångar}}$
Förhållande mellan skuld och eget kapital	Andelen av skuld i förhållande till eget kapital. Beräknas enligt följande formel: $\frac{\text{Skuld}}{\text{Eget kapital}}$

KONTROLLAKTIVITETER

Information om kontrollaktiviteter finns i årsredovisningen. Information om kontrollaktiviteter finns i årsredovisningen. Information om kontrollaktiviteter finns i årsredovisningen. Information om kontrollaktiviteter finns i årsredovisningen. Information om kontrollaktiviteter finns i årsredovisningen. Information om kontrollaktiviteter finns i årsredovisningen. Information om kontrollaktiviteter finns i årsredovisningen.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Information om information och kommunikation finns i årsredovisningen. Information om information och kommunikation finns i årsredovisningen. Information om information och kommunikation finns i årsredovisningen. Information om information och kommunikation finns i årsredovisningen. Information om information och kommunikation finns i årsredovisningen.

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

Information om styrning och uppföljning finns i årsredovisningen. Information om styrning och uppföljning finns i årsredovisningen. Information om styrning och uppföljning finns i årsredovisningen. Information om styrning och uppföljning finns i årsredovisningen. Information om styrning och uppföljning finns i årsredovisningen.

Rapport över totalresultatet för koncernen

Tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2, 3	315 905	282 234
Fastighetskostnader	3	-104 703	-95 350
Driftnetto		211 202	186 884
Central administration	4, 5	-34 547	-39 583
Finansiella intäkter	6	14 276	12 296
Finansiella kostnader	6	-115 302	-100 661
Andelar i joint ventures resultat	11	2 102	2 177
Förvaltningsresultat		77 730	61 114
Värdeförändring fastigheter realiserade		-	1 869
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	10	-257 720	225 059
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-28 181	46 015
Bokslutsdispositioner	7	33 314	-2 777
Resultat före skatt		-174 865	331 330
Skatt	8	3 681	-72 984
Årets resultat		-171 185	258 345
Årets resultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare		-175 451	258 372
Innehav utan bestämmande inflytande		4 266	-27
Årets resultat		-171 185	258 345
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-171 185	258 345
Årets resultat hänförligt till Moderbolagets aktieägare		-175 451	258 372
Innehav utan bestämmande inflytande		4 266	-27
Årets totalresultat		-171 185	258 345

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	4 265 936	4 194 395
Inventarier	9	1 545	1 044
Andelar i joint ventures	11	-	2 133
Derivat		26 975	54 625
Summa anläggningstillgångar		4 294 456	4 252 196
Hiresfordringar		724	1 480
Fordringar hos ögarbolag	12	171 939	230 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 048	18 570
Övriga fordringar	18	67 750	34 673
Likvida medel	14	212 831	4 327 116
Summa omsättningstillgångar		469 292	718 130
Summa tillgångar		4 763 748	4 970 326
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	1 025	1 015
Övrigt tillskjutat kapital		15 435	8 251
Hjärdobloggtjänst		463 750	500 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 105 810	1 209 278
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 586 020	1 710 293
Innehav utan bestämmande inflytande		4 291	-10
Summa eget kapital		1 590 311	1 710 283
SKULDER			
Långfristiga räntebärande skulder	16	1 933 050	1 889 391
Långfristiga skulder till ögarbolag	16	-	103 630
Övriga långfristiga skulder		1 741	2 691
Uppskjutna skatteskulder	8	191 183	216 369
Summa långfristiga skulder		2 125 974	2 212 081
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	793 074	683 880
Leverantörsskulder	18	60 850	19 808
Kortfristiga skulder till ögarbolag	18	90 953	213 667
Skatteskulder		6 661	21 896
Övriga skulder		19 338	18 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	76 567	89 785
Summa kortfristiga skulder		1 047 463	1 047 963
Summa skulder		3 173 437	3 260 043
Summa eget kapital och skulder		4 763 748	4 970 326

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare							
Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid obligation	Balanserade vinstmedel		Innehav utan bestäm- mande inflytande	Totalt eget kapital
				inkl årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	1426	500 000	1 125 236	1 627 663	7	1 627 670
Årets totalresultat							
Resultat efter skatt				1 201 026	1 710 292	-27	1 710 291
Årets totalresultat				258 372	258 372	-27	258 345
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 015	8 251	500 000	1 201 026	1 710 292	-10	1 710 283
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 251	500 000	1 201 026	1 710 292	-10	1 710 283
Årets totalresultat							
Resultat efter skatt				1 105 808	1 586 019	4 291	1 590 316
Årets totalresultat				-175 451	-175 451	4 266	-171 185
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	15 435	463 750	1 105 808	1 586 019	4 291	1 590 311

Rapport över kassaflöden för koncernen

1 januari - 31 december			
Tkr	Net	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Utsatt skatt		77 730	8 114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Reklam- och marknadsföringskostnader		301 027	88 344
Skatt- och försäkringskostnader		267	1 518
Reklam- och marknadsföringskostnader		-	1 277
		179 024	147 559
Erhållna skatt		15 177	1 117
Reklam- och marknadsföringskostnader		124 115	88 344
Skatt- och försäkringskostnader		25 842	1 518
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		44 240	70 243
Utsatt skatt		70 718	7 032
Reklam- och marknadsföringskostnader		-89 028	1 518
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		25 930	50 610
Investeringsverksamheten			
Utsatt skatt		-303 163	4 266
Reklam- och marknadsföringskostnader		-754	1 518
Skatt- och försäkringskostnader		2 487	1 518
Reklam- och marknadsföringskostnader		-	1 277
Skatt- och försäkringskostnader		-6 730	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-313 148	-697 966
Finansieringsverksamheten			
Utsatt skatt		963 403	1 117
Reklam- och marknadsföringskostnader		-811 080	88 344
Skatt- och försäkringskostnader		30 675	1 518
Reklam- och marknadsföringskostnader		-52 906	1 518
Skatt- och försäkringskostnader		-	1 277
Reklam- och marknadsföringskostnader		-950	1 518
Skatt- och försäkringskostnader		-458	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		67 334	638 683
Utsatt skatt		219 880	4 266
Reklam- och marknadsföringskostnader		432 716	1 518
Likvida medel vid årets slut	14	212 831	432 716

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari - 31 december

Tkr	Net	2023	2022
Nettoomsättning	2	52 714	51 571
Övriga rörelseintäkter	2	2 416	4 053
Bruttoresultat		55 130	55 624
Övriga externa kostnader	3,5	-24 250	-32 012
Personalkostnader	4	-29 401	-21 341
Avskrivning av inventarer	9	-267	-258
Rörelseresultat		1 212	2 013
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Finansiella intäkter	6	82 537	58 645
Finansiella kostnader	6	-79 235	-54 274
Resultat efter finansiella poster		4 514	6 584
Bokslutsåpassningar	7	2 871	-509
Resultat före skatt		7 385	6 074
Skatt	8	-11 805	-7 993
Årets resultat		-4 420	-1 918
Årets övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-4 420	-1 918

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Net	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarer	9	1 033	531
Pågående arbeten		6 598	771
Summa materiella anläggningstillgångar		7 630	1 302
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	23	217 312	213 337
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	12	985 319	931 862
Derivat		1 375	2 035
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 204 006	1 148 234
Summa anläggningstillgångar		1 211 636	1 149 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2	393
Fordringar hos koncernföretag	12	945 288	792 300
Övriga fordringar		192	2 061
Forutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 199	69 408
Summa kortfristiga fordringar		949 680	864 161
Kassa och bank		16 627	164 430
Summa omsättningstillgångar		966 307	1 028 592
Summa tillgångar		2 177 943	2 178 127
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	15	1 025	1 015
Summa bundet eget kapital		1 025	1 015
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		14 457	8 247
Hybridobligation		463 750	500 000
Balanserat resultat		-259 773	-190 865
Årets resultat		-4 420	-1 918
Summa fritt eget kapital		214 015	315 464
Summa eget kapital		215 040	316 479
Obeskattade reserver	24	2 283	1 615
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	400 000	-
Obligationslån	16	278 527	277 503
Långfristiga skulder till koncernföretag	16	2 102	42 000
Summa långfristiga skulder		680 629	319 503
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	50 000	-
Levantaresskulder		4 378	3 694
Skulder till koncernföretag		1 204 675	1 138 957
Aktuella skatteskulder		160	1 199
Kortfristig del av obligationslån	16	-	378 210
Övriga skulder		2 375	1 735
Upplupna kostnader och forutbetalda intäkter	17	18 383	16 736
Summa kortfristiga skulder		1 279 991	1 540 531
Summa eget kapital och skulder		2 177 943	2 178 127

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			Totalt eget kapital
	Aktiekapital	Overkursfond	Hybridobligation	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	1 422	500 000	-22 381	15 141	493 760
Årets totalresultat					1 918	1 918
Årets totalresultat					1 918	1 918
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 015	8 247	500 000	-190 865	-1 918	316 479
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 247	500 000	-190 865	15 141	316 479
Årets totalresultat					-4 420	-4 420
Årets totalresultat					-4 420	-4 420
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	14 457	463 750	-259 779	-4 420	215 040

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Arbetslösa löner		1 212	2 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Ärskostnader		267	258
Finansiella poster		63 880	58 645
Finansiella poster		-146 064	-54 270
Retalårskostnader		-1 925	-8 031
		-62 930	-12 900
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-62 930	-12 900
Finansiella poster		77 203	46 043
Finansiella poster		101 759	74 364
Kassaflöde från den löpande verksamheten		14 032	67 507
Investeringsverksamheten			
Finansiella poster		-768	-833
Finansiella poster		-1 827	-
Finansiella poster		-25	-178 575
Finansiella poster		-53 457	-678 612
Finansiella poster		1 660	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-58 417	-858 020
Finansieringsverksamheten			
Finansiella poster		-	6 840
Finansiella poster		102	40 000
Finansiella poster		-40 000	-
Finansiella poster		45 330	259 265
Finansiella poster		379 711	-
Finansiella poster		-30 675	-
Finansiella poster		-52 706	-30 807
Finansiella poster		458	-151 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 122	123 702
Finansiella poster		-147 801	-37 908
Finansiella poster		156 430	202 339
Likvida medel vid årets slut		16 627	164 430

Noter till de finansiella rapporterna

not 01 Väsentliga redovisningsprinciper

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORGIVNING OCH LAG
 Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpas. Moderbolaget - Arwidssjö Fastighets AB - tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 16 april 2024. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 april 2024.

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA
 Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder koncernens derivat samt återköp av egna utgivna obligationer värderas även dessa till verkligt värde via resultatet. Övriga tillgångar och skulder värderas till historiska anskaffningsvärden.

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA
 Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvaluta för moderbolaget och för koncernen. Det innebär att de finansiella rapporterna presenteras i svenska kronor. Samtliga belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmaste tusental.

BEDÖMNINGAR OCH UPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA
 Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid

tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10 och not 18.

VÄSENTLIGA TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER
 De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag, vad avser intresseföretag vid behov genom anpassning till koncernens principer.

FÖRÄNDRING I REDOVISNINGSPRINCIP
 Från 1 juli 2023 har nya redovisningsprinciper implementerats avseende IAS 23. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionsåren för större nya- till- eller ombyggnationer aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för generell finansiering i koncernen. Aktivering av ränta har ej tillämpats retroaktivt då det ej bedöms ha väsentlig effekt på jämförelseperioder.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA ELLER ÄNDRADE IFRS
 Ändring har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmanas att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och mer fokuserats på tillämpning av dessa principer.

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS
 Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Arwidssjö Fastighets AB:s resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER
 Samtliga förvärv i koncernen anses vara tillgångsförvärv. För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas genom en

förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Arwidssjö Fastighets AB förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Arwidssjö Fastighets AB är leasetagetare - dessa avser främst hyra av kontor och kontorsinventarer. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjeart över leasingperioden.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
 Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryckgrundlagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
 Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan. De nedan angivna redovisningsprinciperna för moderbolaget har tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i moderbolagets finansiella rapporter.

Ändrade redovisningsprinciper
 Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2023 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Klassificering och uppställningsformer
 För moderbolaget används benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som koncernen har tillämnat rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader moderbolagets resultat- och balansräkning utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital.

Dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag
 Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärde metoden. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen i förhållande till reducerat anskaffningsvärde.

Finansiella instrument och värdepappersredovisning
 Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga - såsom avseende nedskrivningar, inbokning/återbokning ska tillämpas och effektivrentemetoden för ränteinräkningar och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lagsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplåst anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Finansiella garantier
 Moderbolagets finansiella garantier består i huvudsak av borgensförändelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantier tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillätnadregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lätnadsregeln avser finansiella garantier utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantier som avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande för vilket betalning sannolikt erfordras för att reglera åtagandet.

Anteputerade utdelningar
 Anteputerad utdelning från dotterföretag redovisas i de fall moderföretaget ensamt har rätt att besluta om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Låneutgifter
 I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänförs till långa låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Skatter
 I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skatteskuld.

Intäkter

Intäkterna består av inkomster från fastigheter, handels- och serviceverksamhet samt andra verksamheter. Inkomster från fastigheter består av hyror och värdepapperskostnader. Inkomster från handels- och serviceverksamhet består av intäkter från försäljning av varor och tjänster samt andra inkomster. Inkomster från andra verksamheter består av intäkter från andra verksamheter som till exempel utvärdering av företag.

Tkr	2023		Totalt
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
Hyror	27 227	7 081	34 308
Värdepapperskostnader	8 777	25	8 802
Andra inkomster	1 255	1 072	2 327
Summa	289 593	26 312	315 905

Tkr	2022		Totalt
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
Hyror	26 974	2 127	29 101
Värdepapperskostnader	12 146	404	12 550
Andra inkomster	1 277	1 072	2 349
Summa	265 477	16 757	282 234

FÖRDELNING AV INTÄKTER

Intäkterna fördelas på följande sätt:

2023	2022
289 593	265 477
289 593	265 477

Tkr	2023-12-31		Totalt
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
Hyror	27 227	7 081	34 308
Värdepapperskostnader	8 777	25	8 802
Andra inkomster	1 255	1 072	2 327
Summa	1152 309	191 963	1344 272

Tkr	2022-12-31		Totalt
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	
Hyror	26 974	2 127	29 101
Värdepapperskostnader	12 146	404	12 550
Andra inkomster	1 277	1 072	2 349
Summa	1 031 141	205 624	1 236 764

MODERBOLAGET

Intäkterna fördelas på följande sätt:

Rörelsesegment och rörelsekostnader fördelade på kostnadsställen

Intäkterna består av inkomster från fastigheter, handels- och serviceverksamhet samt andra verksamheter. Inkomster från fastigheter består av hyror och värdepapperskostnader. Inkomster från handels- och serviceverksamhet består av intäkter från försäljning av varor och tjänster samt andra inkomster. Inkomster från andra verksamheter består av intäkter från andra verksamheter som till exempel utvärdering av företag.

Intäkterna består av inkomster från fastigheter, handels- och serviceverksamhet samt andra verksamheter. Inkomster från fastigheter består av hyror och värdepapperskostnader. Inkomster från handels- och serviceverksamhet består av intäkter från försäljning av varor och tjänster samt andra inkomster. Inkomster från andra verksamheter består av intäkter från andra verksamheter som till exempel utvärdering av företag.

Intäkterna består av inkomster från fastigheter, handels- och serviceverksamhet samt andra verksamheter. Inkomster från fastigheter består av hyror och värdepapperskostnader. Inkomster från handels- och serviceverksamhet består av intäkter från försäljning av varor och tjänster samt andra inkomster. Inkomster från andra verksamheter består av intäkter från andra verksamheter som till exempel utvärdering av företag.

Intäkterna består av inkomster från fastigheter, handels- och serviceverksamhet samt andra verksamheter. Inkomster från fastigheter består av hyror och värdepapperskostnader. Inkomster från handels- och serviceverksamhet består av intäkter från försäljning av varor och tjänster samt andra inkomster. Inkomster från andra verksamheter består av intäkter från andra verksamheter som till exempel utvärdering av företag.

Intäkterna består av inkomster från fastigheter, handels- och serviceverksamhet samt andra verksamheter. Inkomster från fastigheter består av hyror och värdepapperskostnader. Inkomster från handels- och serviceverksamhet består av intäkter från försäljning av varor och tjänster samt andra inkomster. Inkomster från andra verksamheter består av intäkter från andra verksamheter som till exempel utvärdering av företag.

Intäkterna består av inkomster från fastigheter, handels- och serviceverksamhet samt andra verksamheter. Inkomster från fastigheter består av hyror och värdepapperskostnader. Inkomster från handels- och serviceverksamhet består av intäkter från försäljning av varor och tjänster samt andra inkomster. Inkomster från andra verksamheter består av intäkter från andra verksamheter som till exempel utvärdering av företag.

Noter

Noter

Not 3, fortsättning

Koncernens rörelsesegment	2023			2022		
	Dagligvaruhandel	Samhällsfastigheter	Totalt	Dagligvaruhandel	Samhällsfastigheter	Totalt
Hyrinntäkter	251 277	15 066	266 342	214 024	13 323	227 347
Vidarefakturerade kostnader	28 112	1 321	29 433	42 247	349	42 596
Ovriga intäkter	10 205	9 925	20 130	9 205	3 085	12 290
Totala intäkter	289 593	26 312	315 905	265 477	16 757	282 234
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-32 184	-1 403	-33 587	-37 844	-835	-38 679
Fastighetskostnader	-23 175	-235	-23 407	-19 717	-129	-19 846
Fastighetsskatt	-14 063	0	-14 063	-13 917	-22	-13 939
Ovriga fastighetskostnader	-35 617	-8 038	-43 655	-21 782	-1 103	-22 885
Summa	-95 039	-9 664	-104 703	-93 260	-2 089	-95 350
Driftnetto	194 554	16 648	211 202	172 217	14 668	186 884
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)	-	-	-19 709	-	-	-12 162
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)	-	-	-257	-	-	-258
Ovriga centrala kostnader (ej fördelade)	-	-	-14 571	-	-	-26 563
Summa	-	-	-34 547	-	-	-39 583
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	12 276	-	-	12 296
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-115 302	-	-	-130 661
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	-	-	7 107	-	-	7 177
Summa	-	-	-96 925	-	-	-86 187
Förvaltningsresultat	194 554	16 648	77 730	172 217	14 668	61 114
Värdeförändring fastigheter, realiserad						
	-	-	-	1 869	-	1 869
Värdeförändring fastigheter, operativ	-243 804	-13 925	-257 729	161 699	63 360	725 059
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad (ej fördelade)	-	-	-28 181	-	-	46 015
Summa	-243 804	-13 925	-285 910	163 568	63 360	272 942
Bokslutsdispositioner						
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	-	-	33 314	-	-	-2 727
Summa	-	-	33 314	-	-	-2 727
Resultat före skatt	-49 250	2 723	-174 865	335 785	78 027	331 330

MODERBOLAGET

Moderbolaget innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Koncernen	2023		2022	
	2023	2022	2023	2022
Kostnader för ersättningar till anställda				
Koncernen				
Löner och ersättningar m.m.	19 716	14 198		
Pensionskostnader	3 295	2 760		
Sociala avgifter	6 782	4 251		
Summa	29 793	21 209		
Medelantalet anställda	2023	2022		
Moderbolaget				
Kvinnor	11	8		
Man	15	9		
Totalt moderbolaget	25	17		
Dotterföretag				
Kvinnor	-	-		
Man	1	1		
Totalt i dotterföretag	1	1		
Koncernen totalt	26	18		
Könstillfördelning i företagsledningen	2023	2022		
Styrelsen				
Kvinnor	-	-		
Man	4	4		
Övriga ledande befattningshavare				
Kvinnor	2	1		
Man	5	8		
Koncernen totalt	11	10		

Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare i koncernen

Koncernen	2023		2022	
	2023	2022	2023	2022
Löner och andra ersättningar	8 880	6 688		
(varav tjänstemän)	(-)	(-)		
Sociala kostnader	4 406	3 517		
(varav pensionskostnad)	(1 593)	(1 341)		

Avseende pensioner innehar koncernen avgiftsbestämda pensionsplaner vilket innebär att koncernen betalar fasta avgifter

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Koncernen	2023			2022		
	Grundlön	Pensionskostnad	Summa	Grundlön	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande Per Arwidsson	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert	150	-	150	150	-	150
Styrelseledamot Christer Sandberg	150	-	150	150	-	150
Styrelseledamot Joakim Norblad	150	-	150	150	-	150
Vorstandende direktör Peter Zornbend	1 614	147	1 761	1 474	79	1 553
Övriga ledande befattningshavare (6 personer)						
Ersättning från moderbolaget	7 671	-	7 671	5 694	1 047	6 741
Ersättning från dotterföretag	1 709	-	1 709	1 194	794	1 488
Summa	10 944	147	11 090	8 812	1 420	10 232
Total ersättning från moderbolaget	9 735	147	9 882	7 618	1 126	8 744
Total ersättning från dotterföretag	1 209	-	1 209	1 194	294	1 488

not 05 Använde och kostnadsättning till revisorer

Koncernen	2023	2022
Tkr		
KPMG AB		
Revisorer	100	100
Revisorskostnader	2 905	1 586
Moderbolaget		
Tkr		
KPMG AB		
Revisorer	100	100
Revisorskostnader	2 905	1 586
Summa		
	2 905	1 586

Revisorskostnader för moderbolaget och koncernen för 2023 och 2022 är respektive 2 905 och 1 586 tkr. Kostnaderna för 2023 inkluderar kostnader för revisorer för moderbolaget och koncernen för 2023 och 2022 är respektive 100 och 100 tkr. Kostnaderna för 2023 inkluderar kostnader för revisorer för moderbolaget och koncernen för 2023 och 2022 är respektive 2 805 och 1 486 tkr.

not 06 Finansnetto

Koncernen	2023	2022
Tkr		
Finansiella intäkter		
Finansiella intäkter	14 276	12 266
Summa räntintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde		
Finansiella kostnader		
Finansiella kostnader	-115 302	-100 661
Summa finansiella kostnader som härrör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde		
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	2 102	2 177
Finansnetto redovisat i resultatet		
Finansnetto redovisat i resultatet	-98 925	-86 187
Moderbolaget		
Tkr		
Räntintäkter och liknande resultatposter		
Räntintäkter och liknande resultatposter	14 276	12 266
Summa		
	82 537	58 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-115 302	-100 661
Summa		
	-79 235	-54 274

Finansnetto redovisat i resultatet för 2023 och 2022 är respektive -98 925 och -86 187 tkr. Finansnetto redovisat i resultatet för 2023 och 2022 är respektive 14 276 och 12 266 tkr. Summa finansiella kostnader som härrör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde för 2023 och 2022 är respektive -115 302 och -100 661 tkr. Summa finansiella intäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde för 2023 och 2022 är respektive 14 276 och 12 266 tkr. Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat för 2023 och 2022 är respektive 2 102 och 2 177 tkr.

not 07 Baksittadpositioner

Koncernen	2023	2022
Tkr		
Baksittadpositioner		
Baksittadpositioner	33 314	-2 727
Summa		
	33 314	-2 727
Moderbolaget		
Tkr		
Baksittadpositioner	33 314	-2 727
Summa		
	33 314	-2 727

not 08 Skatter

Koncernen	2023	2022
Tkr		
Avstämning av effektiv skatt		
Avstämning av effektiv skatt	-174 865	331 330
Resultat före skatt		
Resultat före skatt	3 681	-72 984
Redovisad effektiv skatt		
Redovisad effektiv skatt	-2 1%	3 681 22,0%
Moderbolaget		
Tkr		
Resultat före skatt		
Resultat före skatt	7 385	6 074
Redovisad effektiv skatt		
Redovisad effektiv skatt	12	28

Avstämning av effektiv skatt för koncernen för 2023 och 2022 är respektive -174 865 och 331 330 tkr. Resultat före skatt för koncernen för 2023 och 2022 är respektive 3 681 och -72 984 tkr. Redovisad effektiv skatt för koncernen för 2023 och 2022 är respektive -2,1% och 3 681 22,0%. Moderbolaget har en effektiv skatt för 2023 och 2022 är respektive 12 och 28 tkr. Resultat före skatt för moderbolaget för 2023 och 2022 är respektive 7 385 och 6 074 tkr.

Noter

Noter

Not 8. fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen	Balans per 1 jan 2023	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Balans per 31 dec 2023
Tkr				
Förvaltningsfastigheter	-105 618	27 554	-	-188 059
Derivat	-10 627	5 696	-	-4 931
Värdepapper	-	-334	-	-334
Obeskattade reserver	-10 123	-7 737	-	-17 860
	-216 368	25 185	-	-191 183

Koncernen	Värde per 1 jan 2022	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Balans per 31 dec 2022
Tkr				
Förvaltningsfastigheter	-147 201	-51 855	3 438	-195 618
Derivat	-	-10 627	-	-10 627
Obeskattade reserver	-9 357	-766	-	-10 123
	-156 558	-63 248	3 438	-216 368

MODERBOLAGET

Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/skattefordringar

Not 09 Inventarier

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Tkr		
Ingående anskaffningsvärde	3 123	2 548
Årets anskaffningar	768	62
Omklassiering	-	513
Utgående balans	3 891	3 123
Ingående avskrivningar	-2 078	-1 820
Årets avskrivningar	-267	-258
Utgående balans	-2 346	-2 078
Redovisade värden	1 545	1 045

Moderbolaget

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Tkr		
Ingående anskaffningsvärde	2 610	2 548
Årets anskaffningar	768	62
Omklassiering	-	-
Utgående balans	3 378	2 610
Ingående avskrivningar	-2 078	-1 820
Årets avskrivningar	-267	-258
Utgående balans	-2 346	-2 078
Redovisade värden	1 033	532

Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år

För upplysningar om förvaltningsfastigheter se not 10

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Samtliga av Arwidros Fastighets ABs egda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i betydligt förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten, även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen	2023-12-31		2022-12-31	
	Dagligvaruankrad handel	Samhällsfastigheter	Dagligvaruankrad handel	Samhällsfastigheter
Tkr				
Akkumulerade verkliga värden				
Verkligt värde vid årets början	3 598 502	595 893	2 845 137	443 325
Förvärv	9 218	-	577 847	64 392
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	249 101	54 062	53 113	25 929
Aktivrad ranta	13 232	3 660	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-513
Avyttringar	-	-	-39 294	-
Oredovisade värdeförändringar	-243 804	-13 925	161 699	63 360
Verkligt värde vid årets slut	3 626 248	639 690	3 598 502	595 893

VÄRDERINGSPROCESS OCH VÄRDERINGSMETOD

Förvaltningsfastigheter redovisas i rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Målet är att varje kvartal värderas cirka en fjärdedel av beståndet externt, vilket utförs av oberoende värderingsmän, de övriga tre fjärdedelen av fastigheterna värderas internt med kassafödelsmetoden. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samtliga fastigheter värderas på så sätt externt under ett räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är framst Newsec, Noviar Property Advisor samt CBRE. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfall har en 10 årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av

- Nuvärdet och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/narområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Bächtliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmassiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut.
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i den aktuella fastigheten.

Prognostiserade driftintekter under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskuterats baserat på bedömd kalkylrenta. Kalkylrentan är anpassad individuellt för varje fastighet. För Dagligvaruankrad handel är den mellan 7,5 procent till 10,5 procent med ett vägt snitt om 8,1 procent. Samhällsfastigheter har kalkylrenta mellan 5,6 procent till 8,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,2 procent. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftintekter första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftintekter

nyvikt kapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet.

Direktavkastningskravet för Dagligvaruankrad handel är mellan 5,4 procent och 9,6 procent med ett vägt genomsnitt om 6,2 procent. För Samhällsfastigheter är direktavkastningskravet mellan 3,7 procent och 6,6 procent med ett vägt genomsnitt om 4,3 procent. Genomsnittet för hela portföljen uppgår till 5,9 procent. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tankning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fas i ortsprisanalys och analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter.

Pågående projekt värderas till nedlagda kostnader fram tills dess att projektet är färdigställt. Om projektets värdepaverkan överstiger 50 Mkr tillämpas successiv vinstavräkning. Under 2023 har ett projekt hanterats i enlighet med detta.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke-observerbara indata och avser balansstidpunkten 2023-12-31.

FASTIGHETSBESTÄNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

Per den 31 december 2023 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 265,9 Mkr (4 194,4 Mkr). Den oredovisade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till -257,7 Mkr (225,1 Mkr), en värdeförändring om -6,1 procent av det ingående värdet för fastighetsbeståndet. Förändringen av fastigheternas totala värde mot föregående år motsvarar en värdeförändring om 1,7 procent och förklaras framförallt av de investeringar i ny-, till- och ombyggnationer som skett under det gångna året vilket totalt sett gett en värdeförändring trots de stora negativa värdeförändringarna som skett

Noter

Noter

not 16	Räntebärande skulder
--------	----------------------

Koncernen 2023-12-31	Kreditavtalens förfallstruktur, Tkr		Bankobligationer	Ågarlån	Totalt Ränte- bärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter	Återköpta obligationer	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	793 074	-	-	-	793 074	29	5,15	21 801	-	814 876
1-2 år	428 092	276 910	-	-	705 002	26	6,75	-	23 090	728 092
2-3 år	804 677	-	-	-	804 677	30	5,75	233 260	-	1 037 937
3-4 år	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	-
4-5 år	218 752	-	-	-	218 752	8	2,25	-	-	218 752
>5 år	204 619	-	-	-	204 619	8	6,19	-	-	204 619
Totalt	2 449 214	276 910	-	-	2 726 124	100		255 061	23 090	3 004 275

Koncernen 2022-12-31	Kreditavtalens förfallstruktur, Tkr		Bankobligationer	Ågarlån	Totalt Ränte- bärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter	Återköpta obligationer	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	305 670	378 210	-	-	683 880	26	6,08	-	21 790	705 670
1-2 år	692 953	-	-	-	692 953	26	3,68	-	-	692 953
2-3 år	715 292	777 503	-	-	1 492 795	19	5,97	-	22 497	1 515 292
3-4 år	336 819	-	-	-	336 819	13	1,98	-	-	336 819
4-5 år	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	-
>5 år	366 824	-	103 630	-	470 454	18	4,54	-	-	470 454
Totalt	1 917 558	655 713	103 630	-	2 676 901	100		-	44 287	2 721 188

Moderbolaget 2023-12-31	Kreditavtalens förfallstruktur, Tkr		Bankobligationer	Koncern- lån	Totalt Ränte- bärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter	Återköpta obligationer	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	50 000	-	-	-	50 000	7	9,82	10 000	-	60 000
1-2 år	-	278 527	-	-	278 527	38	8,60	-	21 473	300 000
2-3 år	400 000	-	-	-	400 000	55	8,52	-	-	400 000
3-4 år	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	-
4-5 år	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	-
>5 år	-	-	2102	-	2102	-	0,00	-	-	2102
Totalt	450 000	278 527	2102	-	730 629	100		10 000	21 473	762 102

Moderbolaget 2022-12-31	Kreditavtalens förfallstruktur, Tkr		Bankobligationer	Koncern- lån	Totalt Ränte- bärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter	Återköpta obligationer	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	-	378 210	-	-	378 210	54	7,50	-	21 790	400 000
1-2 år	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	-
2-3 år	-	277 503	-	-	277 503	40	6,33	-	22 497	300 000
3-4 år	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	-
4-5 år	-	-	-	-	-	-	0,00	-	-	-
>5 år	-	-	42 000	-	42 000	6	10,00	-	-	42 000
Totalt	-	655 713	42 000	-	697 713	100		-	44 287	742 000

Den genomsnittliga räntevån uppgick vid periodens utgång till 4,9 procent (4,1 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde. Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetäk per balansdagen uppgick till 2,1 år (2,5 år) varav 31,0 (31,0) procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga köpbindningsstaden uppgick vid periodens utgång till 3,8 år (3,4 år). Arwidsero använder förutom fastrentelån räntederivat i form av räntetak för att erbjuda önskad ränteförfallstruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

Arwidsero har valt att omförhandla avtalen för långfristiga koncerninterna lån om 103,6 Mkr, vilket gör att dessa nu klassificeras som frött eget kapital. De lånen till sin natur var efterställda externa kredittagare bidrar de uppdaterade avtalen till ett bättre speglar de faktiska förmånsrättsordningen.

not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
--------	--

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	40 921	35 890
Semesterlöner	7 778	2 075
Upplupna räntekostnader	11 825	14 231
Övrigt	21 062	37 589
Totalt	76 587	89 785
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	12 668	14 031
Semesterlöner	7 114	7 920
Övrigt	3 581	785
Totalt	18 363	16 736

not 18	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde
--------	---

Redovisningsprinciper

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt följande. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av rutor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

TABELLERNANEDAN VISAR KONCERNENS FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

2023-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2023-12-31 Verkligt värde
Tillgångar i balansräkningen				
Derivat	-	26 975	26 975	26 975
Hyresfordringar	724	-	724	724
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag	171 939	-	171 939	171 939
Övriga kortfristiga fordringar	67 750	-	67 750	67 750
Likvida medel	212 831	-	212 831	212 831
Summa	453 244	26 975	480 219	480 219

2023-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2023-12-31 Verkligt värde
Skulder i balansräkningen				
Uppläning	-	2 449 214	2 449 214	2 449 214
Obligationlån	-	276 910	276 910	276 910
Övriga långfristiga skulder	-	1 741	1 741	1 741
Leverantörskulder	-	60 850	60 850	60 850
Kortfristiga skulder hos ägarbolag	-	90 953	90 953	90 953
Övriga skulder	-	19 338	19 338	19 338
Upplupna kostnader	-	76 587	76 587	76 587
Summa	-	2 975 593	2 975 593	2 975 593

Företagsobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde minskat för de återköp som gjorts och har en ränta på 8,6 procent. Under året har obligationen om 400 Mkr förfallit till återbetalning och därmed lösts. Detta motas av en finansiering via bank om 400 Mkr.

Obligationen om 300 Mkr redovisas i ovan sammanställning till nominellt värde minskat för de återköp som gjorts. I det första kvartalet 2024 återköps resterande utestående obligationer samtidigt som en ny gavs ut till ett värde om 400 Mkr. Se även not 25.

Noter

Noter

not 20	Ställasäkerheter och eventualförpliktelser
--------	---

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Tkr		
Ställda säkerheter		
Festighetsinteckningar	2 095 894	1 949 825
Summa ställda säkerheter	2 095 894	1 949 825
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	2 267 403	1 877 040
Summa eventualförpliktelser	2 267 403	1 877 040

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Tkr		
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	1 059 820	936 763
Summa eventualförpliktelser	1 059 820	936 763

not 21	Närstående
--------	-------------------

NÄRSTÄNDERELATIONER

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krävs, s.k. "på armångs avstånd". Närstående parter anses vara bolag inom koncernen med ett bestämmande inflytande direkt eller indirekt.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÄNDETRANSAKTIONER

Koncernen	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Ränta-netto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Tkr	År				
Närstående relation					
Närstående transaktioner	2023	1 215	2 000	-5768	171 939
Närstående transaktioner	2022	1 183	2 000	-7 643	230 690

Moderbolaget	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Ränta-netto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Tkr	År				
Närstående relation					
Dotterföretag	2023	50 000	-	50 647	1 930 607
Dotterföretag	2022	50 000	-	43 864	1 724 162
Andra närstående	2023	-	2 000	-	-
Andra närstående	2022	-	2 000	-	-

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmissiga villkor.

not 21	Disposition av företagets vinst
--------	--

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE**BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST**

Till årsstämman förtagande finns följande belopp i kronor:	
Överkursfond	24 457 324
Balanserat resultat	-259 772 909
Hybridobligation	463 750 000
Årets resultat	-4 419 770
Summa	214 014 645
Styrelsen föreslår att vinstmodellen disponeras så att:	
Utdelning till aktieägare, 3790,24 kronor per aktie	38 865 121
Inymning av överföres	175 149 524
Summa	214 014 645

Styrelsen föreslår att vinstmodellen disponeras så att:

Utdelning till aktieägare, 3790,24 kronor per aktie

Inymning av överföres

Summa

not 23	Andelar i koncernföretag
--------	---------------------------------

Moderbolaget	2023	2022
Tkr		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	213 337	34 762
Inköp	25	25
Lamnat aktieägar-tilekott	3 950	178 350
Utgående balans 31 december	217 312	213 337
Redovisat värde den 31 december	217 312	213 337

Årets återförda nedskrivningar samt årets nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i dotterbolag".

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andeli %	Redovisat värde	
			2023-12-31	2022-12-31
Arwidstro Holding 2 AB, 556844-0696, Stockholm	1 000	100	4 700	4 700
Arwidstro Holding 3 AB, 556800-1415, Stockholm	1 000	100	2 800	2 800
Arwidstro Samvallsfastigheter AB, 559172-2649, Stockholm	5 000	100	11 520	9 620
Arwidstro Holding 14 AB, 559211-2228, Stockholm	1 000	100	1 792	1 142
Arwidstro Holding 4 AB, 559850-5167, Stockholm	20 000 000	100	15 000	15 000
Arwidstro Holding 163 AB, 559280-7399, Stockholm	25 000	100	5 405	4 605
Arwidstro Holding 167 AB, 559566-5181, Stockholm	25 000	100	45	45
Arwidstro Holding 188 AB, 559367-4400, Stockholm	25 000	100	175 025	175 025
Arwidstro Fastighetsinvest Holding AB, 559443-0430, Stockholm	25 000	100	25	-
			217 312	213 337

not 24	Obeskattade reserver
--------	-----------------------------

Moderbolaget	2023	2022
Tkr		
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
Ingående balans 1 januari	-	-
Årets avskrivningar utöver plan	176	-
Utgående balans 31 december	176	-
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2021	1 615	1 615
Avsatt vid taxering 2023	490	-
Utgående balans 31 december	2 105	1 615

Summa obeskattade reserver 2 283 1 615

not 25 Specifikationer till rapport över kassaflöden

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR KONCERNEN

Tkr	2023-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2023-12-31
Koncernen				
Skulder	2 676 901	152 323	-103 100	2 726 124
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 676 901	152 323	-103 100	2 726 124

Tkr	2022-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2022-12-31
Koncernen				
Skulder	2 006 760	671 795	-1 654	2 676 901
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 006 760	671 795	-1 654	2 676 901

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR MODERBOLAGET

Tkr	2023-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2023-12-31
Moderbolaget				
Skulder	697 713	-6 296	39 213	730 629
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	697 713	-6 296	39 213	730 629

Tkr	2022-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2022-12-31
Moderbolaget				
Skulder	398 648	300 719	-1 654	697 713
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	398 648	300 719	-1 654	697 713

Ej utnyttjade krediter

Tkr	2023	2022
Koncernen		
Skulder	0	0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	0	0

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
Skulder	0	0
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	0	0

not 26 Händelser efter balansdagens slut

År 2023 har koncernen och moderbolaget inte haft några händelser efter balansdagens slut som skulle påverka de finansiella uppgifterna i rapporten för 2023. Detta gäller både koncernen och moderbolaget. För ytterligare information om händelser efter balansdagens slut, se not 27 om uppskattningar och bedömningar.

not 28 Uppgifter om moderbolaget

År 2023 har moderbolaget inte haft några händelser efter balansdagens slut som skulle påverka de finansiella uppgifterna i rapporten för 2023. Detta gäller både koncernen och moderbolaget. För ytterligare information om händelser efter balansdagens slut, se not 27 om uppskattningar och bedömningar.

not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

För tillämpning av de finansiella rapporter som presenteras i denna rapport har koncernen och moderbolaget gjort vissa uppskattningar och bedömningar. Dessa uppskattningar och bedömningar är baserade på de bästa uppgifterna som är tillgängliga vid balansdagens slut.

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I

UPPSKATTNINGAR

De viktigaste källorna till osäkerheter i uppskattningarna är:

- Skattskyldigheterna för koncernen och moderbolaget, som beror på de skattlagar som tillämpas i de olika länderna där koncernen och moderbolaget verkar.
- Skattskyldigheterna för koncernen och moderbolaget, som beror på de skattlagar som tillämpas i de olika länderna där koncernen och moderbolaget verkar.

År 2023 har koncernen och moderbolaget inte haft några händelser efter balansdagens slut som skulle påverka de finansiella uppgifterna i rapporten för 2023. Detta gäller både koncernen och moderbolaget. För ytterligare information om händelser efter balansdagens slut, se not 26 om händelser efter balansdagens slut.

År 2023 har koncernen och moderbolaget inte haft några händelser efter balansdagens slut som skulle påverka de finansiella uppgifterna i rapporten för 2023. Detta gäller både koncernen och moderbolaget. För ytterligare information om händelser efter balansdagens slut, se not 26 om händelser efter balansdagens slut.

År 2023 har koncernen och moderbolaget inte haft några händelser efter balansdagens slut som skulle påverka de finansiella uppgifterna i rapporten för 2023. Detta gäller både koncernen och moderbolaget. För ytterligare information om händelser efter balansdagens slut, se not 26 om händelser efter balansdagens slut.

År 2023 har koncernen och moderbolaget inte haft några händelser efter balansdagens slut som skulle påverka de finansiella uppgifterna i rapporten för 2023. Detta gäller både koncernen och moderbolaget. För ytterligare information om händelser efter balansdagens slut, se not 26 om händelser efter balansdagens slut.

År 2023 har koncernen och moderbolaget inte haft några händelser efter balansdagens slut som skulle påverka de finansiella uppgifterna i rapporten för 2023. Detta gäller både koncernen och moderbolaget. För ytterligare information om händelser efter balansdagens slut, se not 26 om händelser efter balansdagens slut.

År 2023 har koncernen och moderbolaget inte haft några händelser efter balansdagens slut som skulle påverka de finansiella uppgifterna i rapporten för 2023. Detta gäller både koncernen och moderbolaget. För ytterligare information om händelser efter balansdagens slut, se not 26 om händelser efter balansdagens slut.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssektör i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkännts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 18 april 2024. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 april 2024.

Stockholm den 18 april 2024

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2024

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Styrelse och ledning



Per Arwidsson
Grundare & Ordförande



Christer Sandberg
Styrelseledamot



Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot



Joakim Nordblad
Styrelseledamot

Jonas Sundin
CFO



Magnus Tamreus
Fosughetschef

Petra Ralsberg
Ekonomischef



Peter Zonabend
VD



Tobias Kjellin
Områdesansvarig
Sambillsfastigheter



Maria Björklind
Affärsutvecklare &
Hållbarhetsansvarig



Gustav Lilliehöök
Transaktionsansvarig

Revisionsberättelse

Väsentlig osakerhetsfaktor: måste vi i revisionsberättelsen fastställa osakerhetsfaktorn på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är tillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningar. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehålllet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handlingarna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betvåkande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också följande styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoendet, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller åtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedomda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

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 Arwidssro Fastighets AB för år 2023 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 revisionssed 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 uttalande 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 förtlopa och bedoma 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. Verkställande direktören ska skota 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 bedoma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende.

- Fördragit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget eller

- På något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.

Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och oavträddisar skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedoma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54-55 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAPs rekommendation RevR 1b Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsags till Arwidssro Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2023. KPMG AB eller revisorer verksamhetsområde vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 18 april 2024

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor



Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q1 2024	15. juli
Kvartalsrapport Q2 2024	10. oktober
Kvartalsrapport Q3 2024	28. oktober
Bokslutsrapport Q4 2024	19. febr. 2025

Kontaktinformasjon

Besøksadress
Kontorbygningen 20
112 46 Sjøvegan

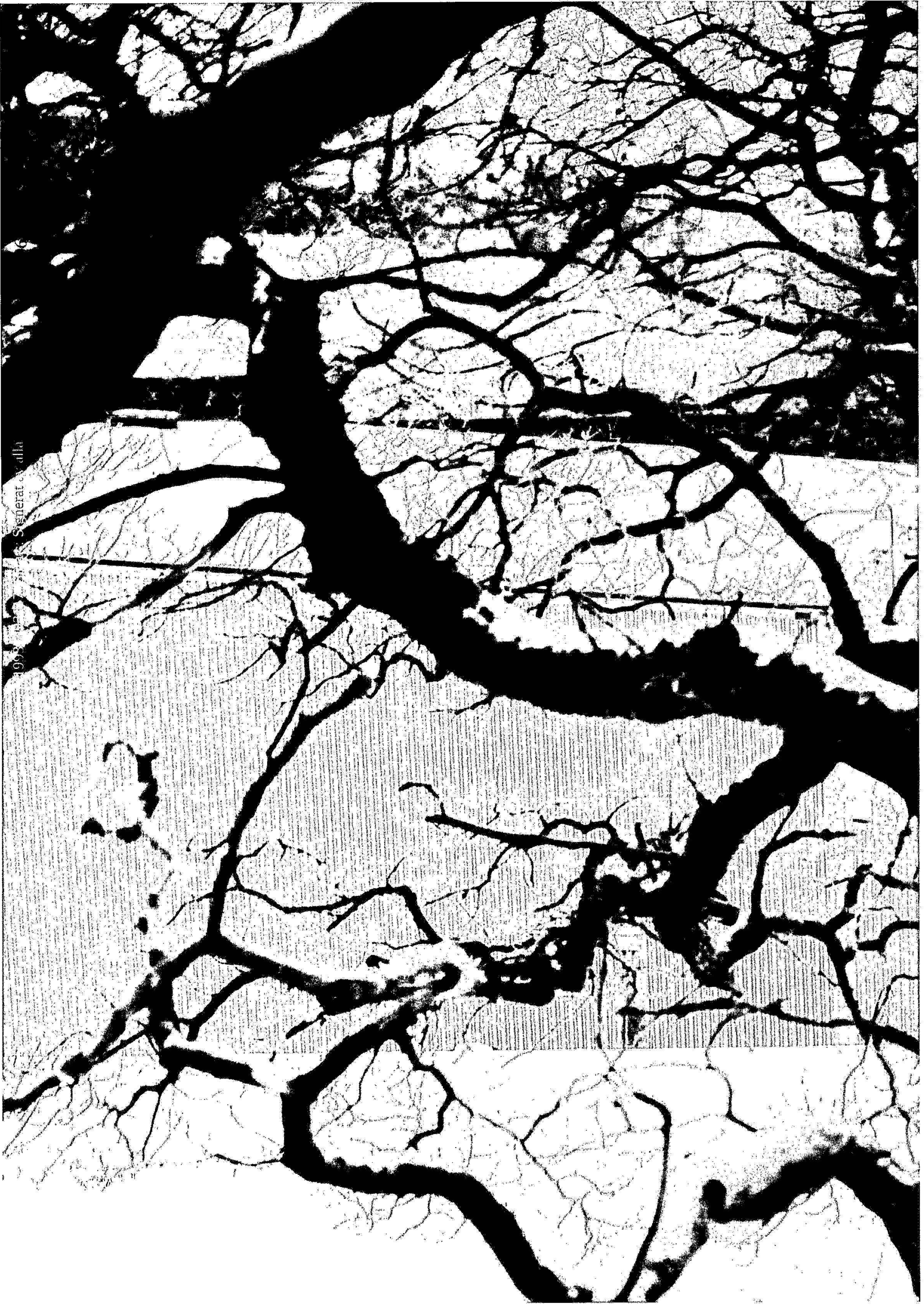
Postadresse
Box 44
112 46 Sjøvegan

Telefon
02-54 57 100

Mail
post@nordnet.no

Re-kontakte
E-post: kontakt@nordnet.no
Telefon: 02-54 57 100

Nettside
www.nordnet.no



1995 1996
Senerat & dlla

Verifikat

Titel: Arwidsro Årsredovisning 2023

ID: bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-18

Underskrifter

Arwidsro 5566859053

Peter Zonabend

peter.zonabend@arwidsro.se

Signerat: 2024-04-18 07:41 BankID Isak Peter Zonabend

Arwidsro

Joakim Nordblad

JONO@deas-asset.com

Signerat: 2024-04-18 08:33 BankID Erik Joakim Nordblad

Arwidsro

Per Arwidsson

per.arwidsson@arwidsro.se

Signerat: 2024-04-18 13:07 BankID Per Axel Arwidsson

KPMG

Christopher Larsson

christopher.larsson@kpmg.se

Signerat: 2024-04-18 13:31 BankID Christopher Mikael Gerhard Larsson

Arwidsro

Per-Arne Rudbert

Per-arne.rudbert@werud.se

Signerat: 2024-04-18 08:02 BankID Per-Arne Rudbert

Arwidsro

Christer Sandberg

christersandberg@imac.com

Signerat: 2024-04-18 09:35 BankID Sven Christer Sandberg

KPMG

Fredrik Westin

fredrik.westin@kpmg.se

Signerat: 2024-04-18 13:11 BankID Johan Fredrik Westin

Filer

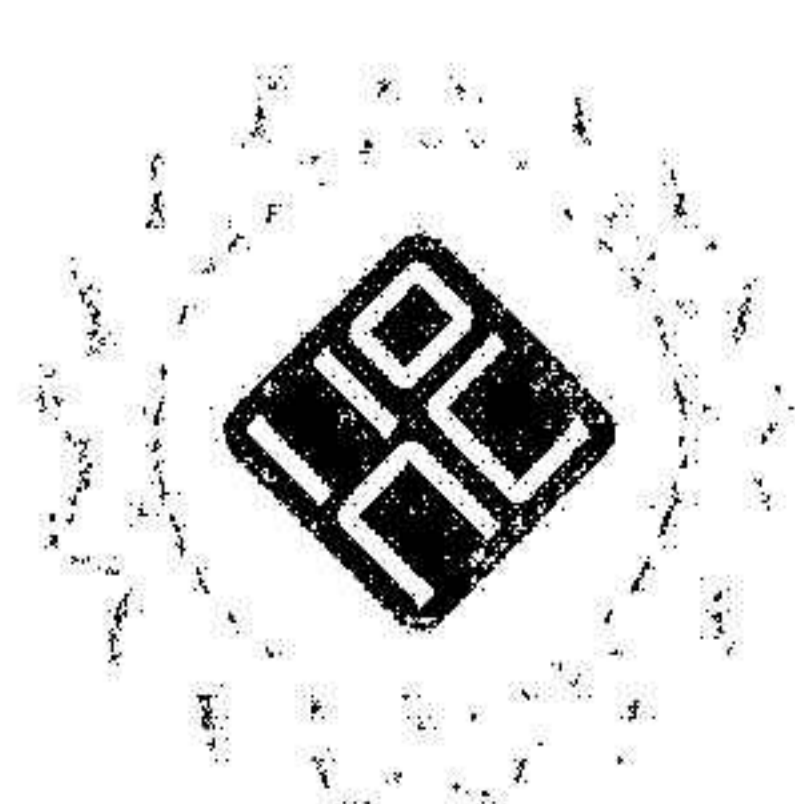
Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Arwidsro Årsredovisning 2023.pdf	8,2 MB	75b8 337f 5b67 9c14 29ae ecea 02d1 a346 7cea e7c9 4e66 1c6e f50b h355 c4cf ce88

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-18	07:35	Skapat Petra Ralsberg, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2024-04-18	07:41	Signerat Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 104.28.31.63

Händelser

2024-04-18	08:02	Signerat Per-Arne Rudbert, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per-Arne Rudbert. IP: 80.217.72.15
2024-04-18	08:33	Signerat Joakim Nordblad, Arwidsro Genomfört med: BankID av Erik Joakim Nordblad. IP: 212.37.23.142
2024-04-18	09:35	Signerat Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 104.28.31.63
2024-04-18	13:07	Signerat Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 83.185.34.1
2024-04-18	13:11	Signerat Fredrik Westin, KPMG Genomfört med: BankID av Johan Fredrik Westin. IP: 195.84.56.2
2024-04-18	13:31	Signerat Christopher Larsson, KPMG Genomfört med: BankID av Christopher Mikael Gerhard Larsson. IP: 195.84.56.2



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signatureernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18