

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 12 AB

559108-3273

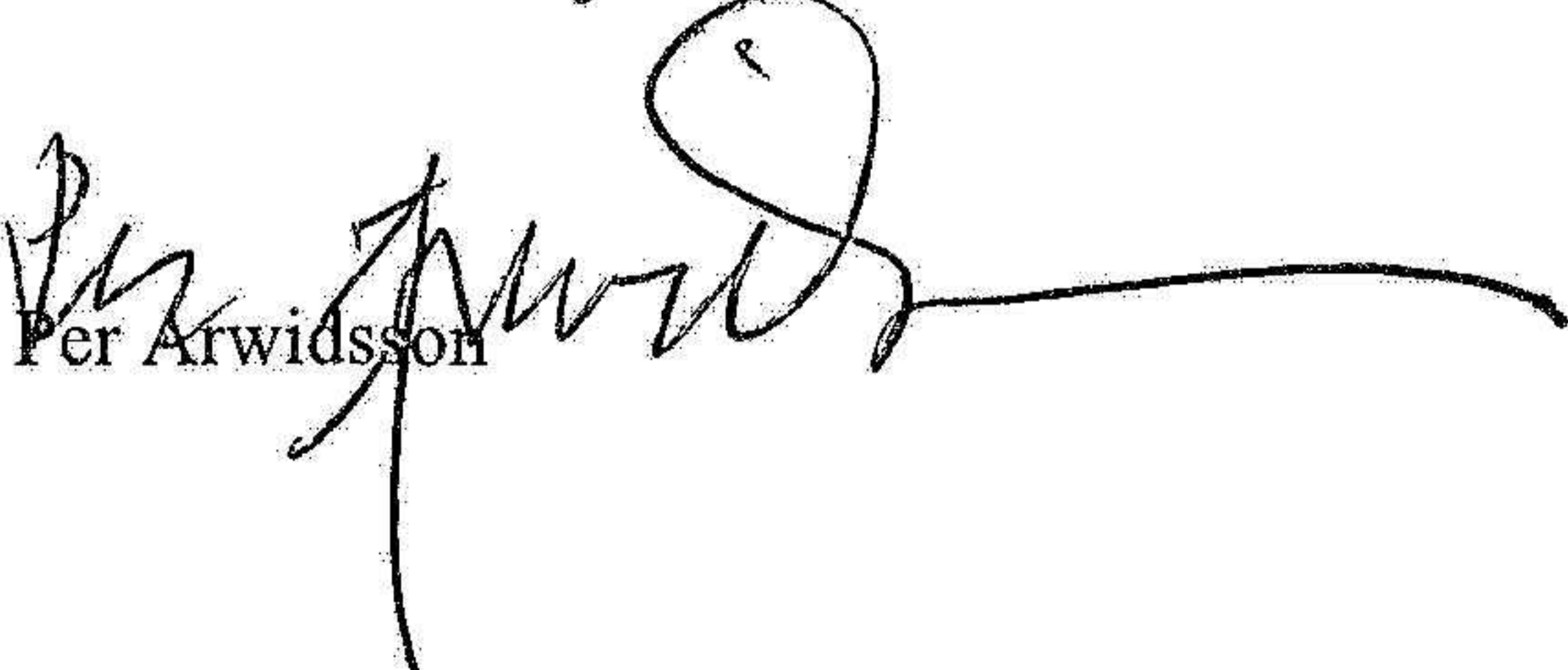
Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arwidsro Holding 12 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 1 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 1 juni 2024


Per Arwidsson



Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 12 AB

559108-3273

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5

Styrelsen och verkställande direktören för Arwidsro Holding 12 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 har till uppgift att direkt eller via företag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Företaget äger bolaget Arwidsro Björnhovda 27:12 med org.nr: 559228-9002.

Företag har inte haft några anställda under året.

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	0
Resultat efter finansiella poster	-3 773	-3 791	-1 957	5 112
Balansomslutning	206 734	192 316	187 624	6 862
Soliditet (%)	0,6	2,6	4,7	75,2

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	7 905	-3 782	4 173
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-3 782	3 782	0
Årets resultat			-3 783	-3 783
Belopp vid årets utgång	50	4 123	-3 783	390

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 122 575
årets förlust	-3 782 856
	339 719
disponeras så att	
i ny räkning överföres	339 719
	339 719

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

Nettoomsättning

0

1

Summa rörelseintäkter

0

1

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-12

-15

Summa rörelsekostnader

-12

-15

Rörelseresultat

-12

-14

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

5 151

4 875

Räntekostnader och liknande resultatposter

-8 912

-8 652

Summa finansiella poster

-3 761

-3 777

Resultat efter finansiella poster

-3 773

-3 791

Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

9 990

9

Lämnade koncernbidrag

-10 000

0

Summa bokslutsdispositioner

-10

9

Resultat före skatt

-3 783

-3 782

Årets resultat

-3 783

-3 782

Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

3

76 883

76 883

Fordringar hos koncernföretag

4

108 540

96 225

Summa finansiella anläggningstillgångar

185 423

173 108

Summa anläggningstillgångar

185 423

173 108

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

21 311

11 898

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

7 310

Summa kortfristiga fordringar

21 311

19 208

Summa omsättningstillgångar

21 311

19 208

SUMMA TILLGÅNGAR

206 734

192 316

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 123

7 905

Årets resultat

-3 783

-3 782

Summa fritt eget kapital

340

4 123

Summa eget kapital

390

4 173

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 136

1 136

Summa obeskattade reserver

1 136

1 136

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

193 305

171 353

Summa långfristiga skulder

193 305

171 353

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

11 903

1 897

Skatteskulder

0

715

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

0

13 042

Summa kortfristiga skulder

11 903

15 654

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

206 734

192 316

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 fordran på 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.

Not 2 Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning.

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 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 883	76 883
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	76 883	76 883
Utgående redovisat värde	76 883	76 883

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 225	96 225
Tillkommande fordringar	12 315	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 540	96 225
Utgående redovisat värde	108 540	96 225

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Per Arwidsson
Styrelseledamot

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör



ARWIDSSJÖ

Årsredovisning 2023



Innehåll

Det här är Arwidsro	4
VD-ord	6
Berättelsen om Arwidsro	8
Vision och affärsidé	9
Strategi	10
Viktiga händelser 2023	12
Hållbarhet	14
Hållbarhetsplan 2030	16
Fastighetsbestånd	22
Våra fastigheter	24
Förvaltning	26
Projekt	28
Medarbetskap, kultur och engagemang	30
Investerarrapport	32
TCFD	33
Klimatrisker	34
EU Taxonomi	35
Värdekedja	36
Grönt ramverk	37
Klimatpåverkan	40
Växthusgasutsläpp 2023	41
Revisorsrapport	46
Uppdaterat grönt ramverk	47
Räkenskaper	48
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



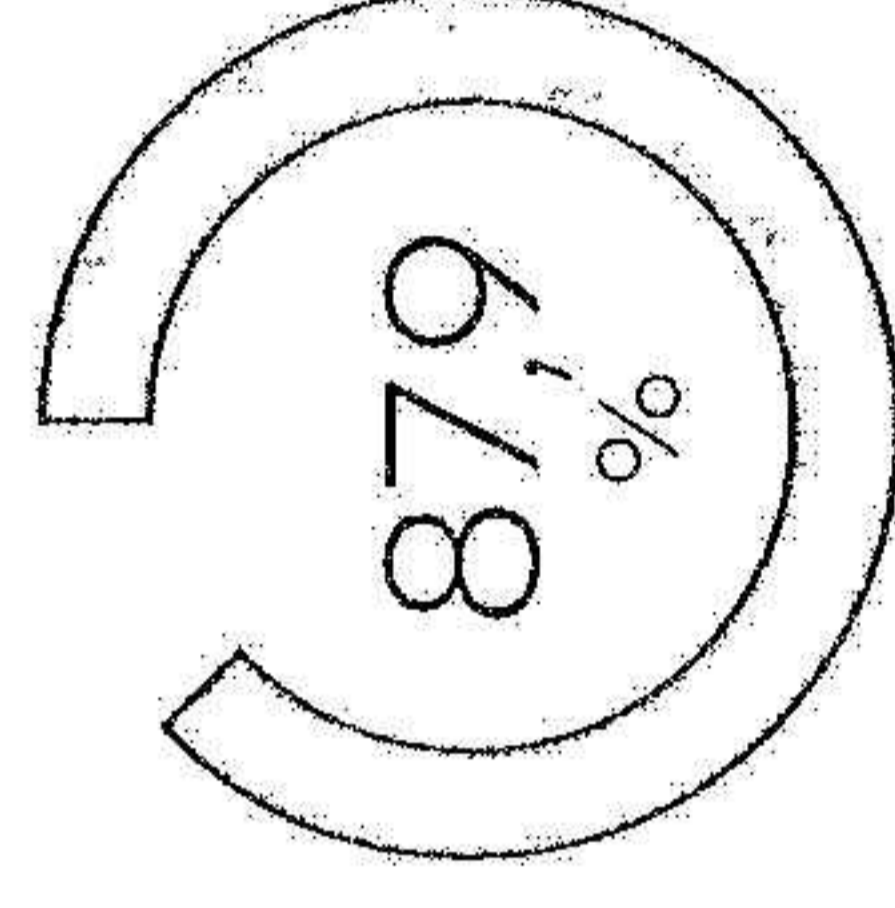
Det här är Arwidsro

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

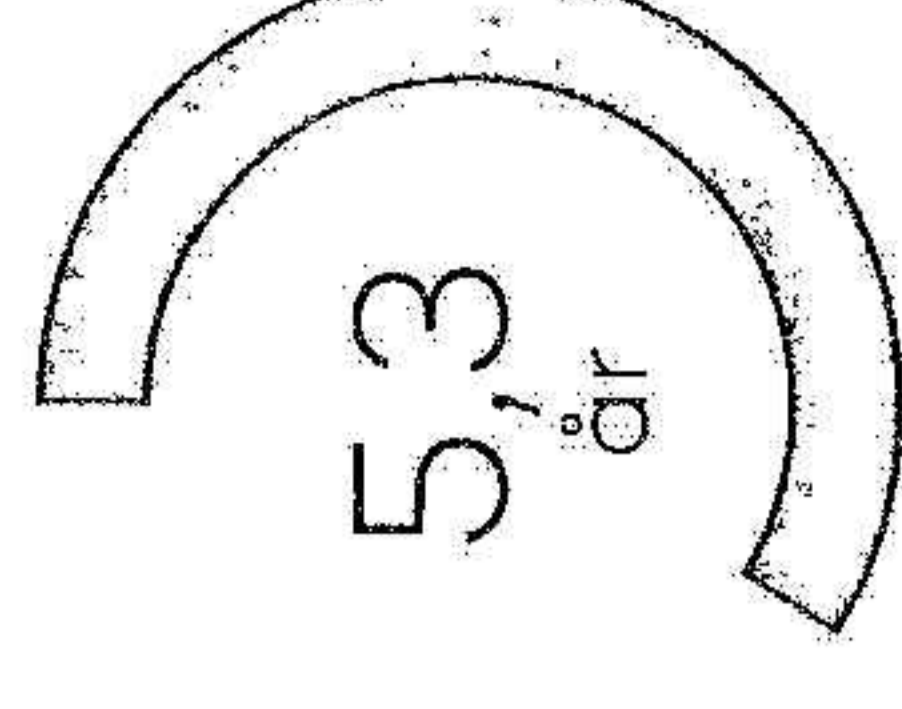
Bolaget grundades 1979 och besitter 45 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i främst södra och mellersta Sverige.

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.

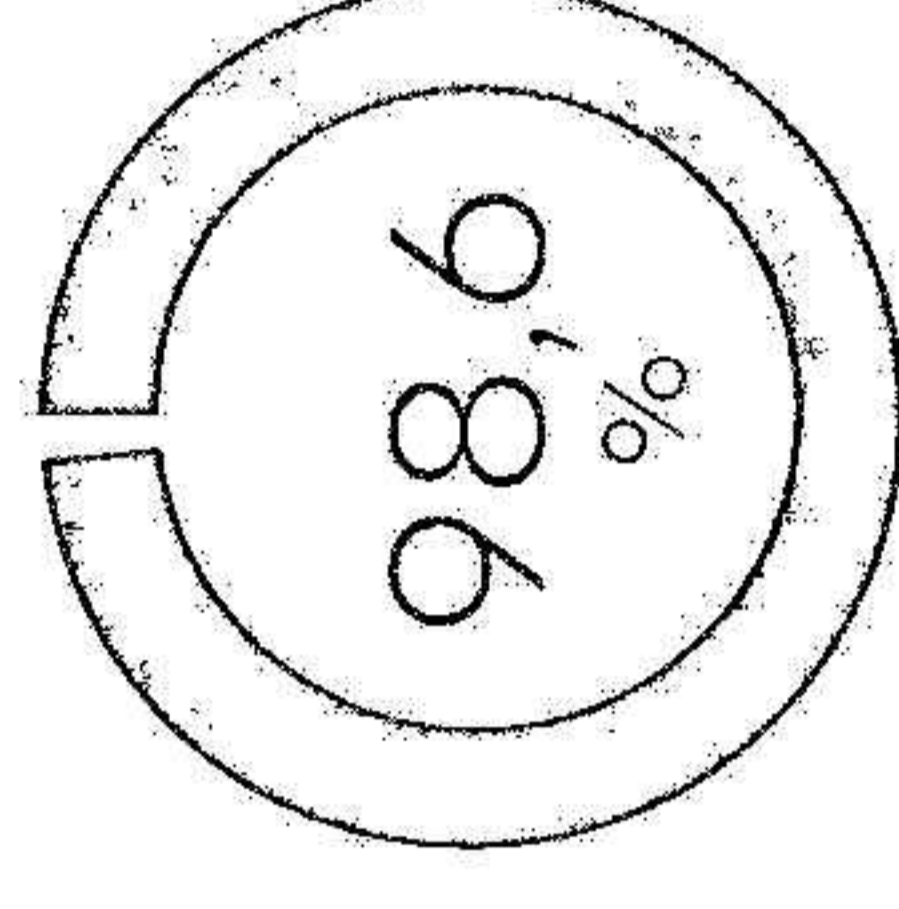
”Vi skapar
bestående
livsmiljöer”



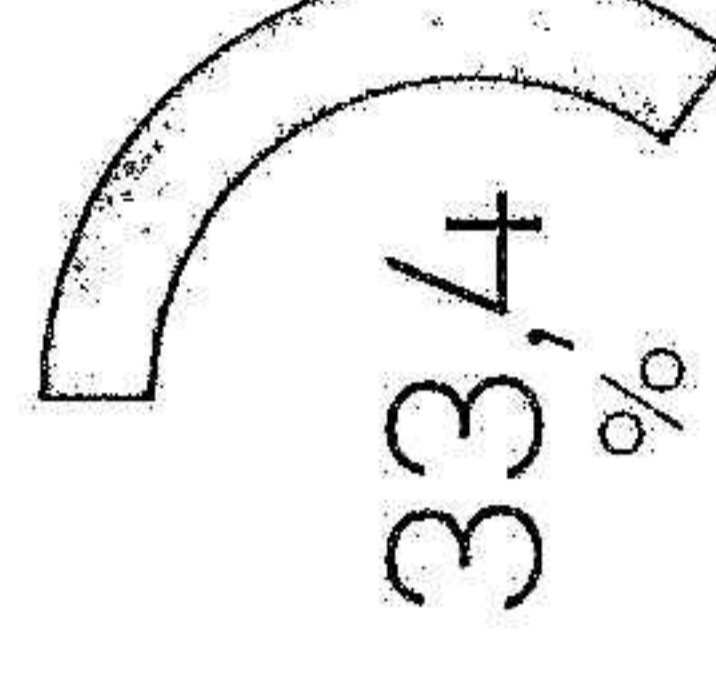
MILJÖCERTIFIERADE
FASTIGHETER



WAUKT-VÄRDE



EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD



SOLIDITET



11,9%

ÖKNING
NETTOOMSÄTTNING

VD-ord

VD-ord

Skynda långsamt – Festina lente

I år fyller Arwidros 45 år! Under åren har vi ständigt utvecklats och förstärkt. Även om organisationen där jag endast har varit VD i sju år, har genomgått förändringar av vilka präglade av vår 45-åriga historia, och den kultur som har byggts upp under dessa år. Trots att omvärlden och vi kontinuerligt förändras och utvecklas tycker jag att vi har hållit fast vid vår kompassriktning och kan örligt säga att vi har ett mycket långsiktigt perspektiv. Genom att ha en lång historik med en stor mängd data att nyttja och en robust arbetsprocess i en mindre, och velsammansatt organisation kan vi fatta snabba men samtidigt välavvägda beslut som även exekveras effektivt.

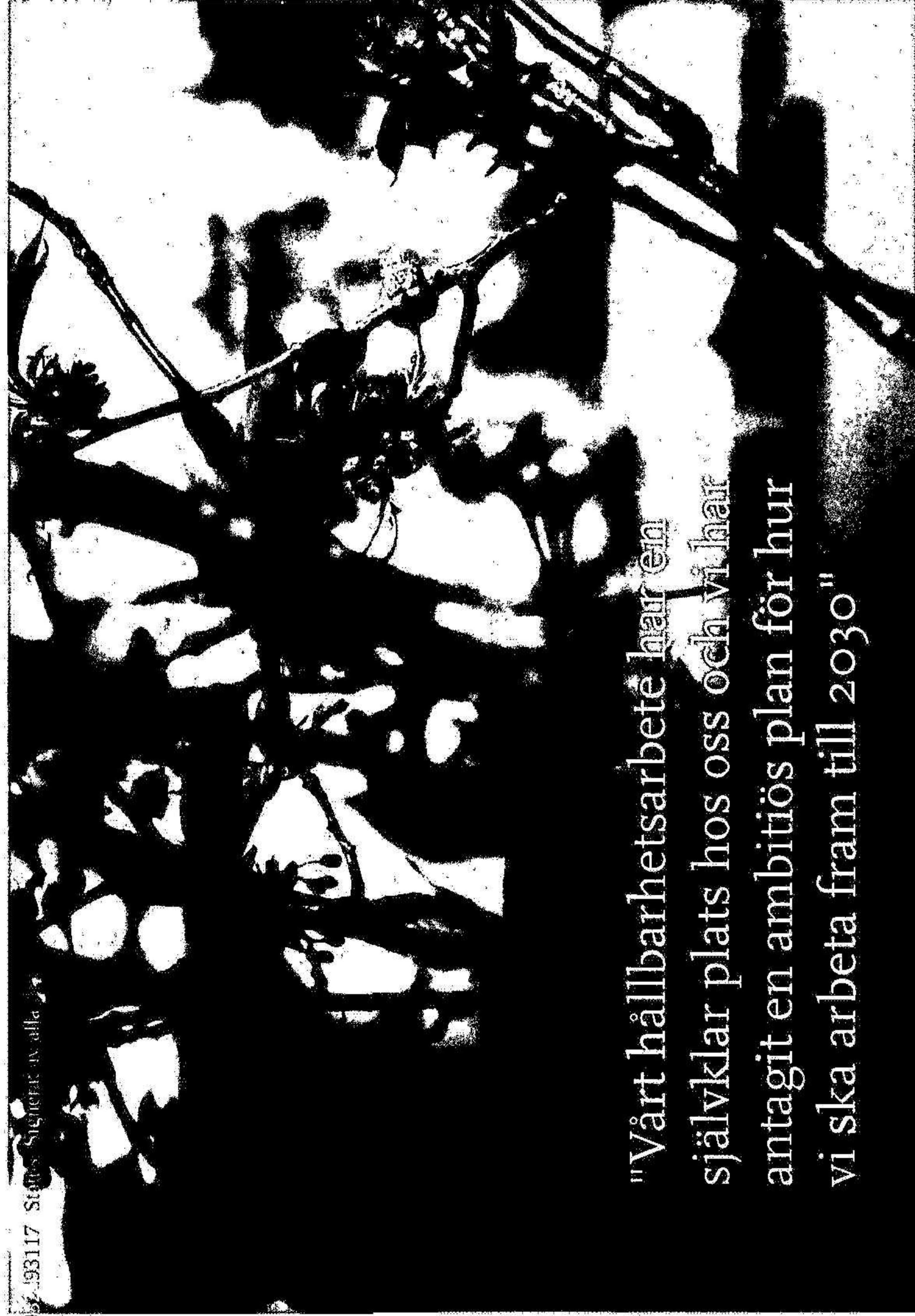
Under 2023 utvärderade vi en större mängd möjliga investeringar utan att lyckas mota sällarnas förväntningar. Vi har istället fokuserat på att gräva där vi står, dvs att investera i våra egna fastigheter, samt bygga nytt där viäger mark. Vi har därför under året

startat och i vissa fall fortsatt arbeta med ett stort antal projekt, bl.a. två nya Willys-butiker, en ny EKO-butik och en ny ByggMax. Samtidigt har vi slutfört transformeringen av Olandis Köpstad genom bland annat utökningen av ICA Kvansums lokaler och etableringen av Nordic Wellness, vilket befäste Köpstadens som den ledande handelsplatsen på Oland. Vidare har vi påbörjat byggnationen av 204 hyresrätter i Norrtälje, vilka kommer att vara inflyttningsklara i Q4-2025. Vi fullföljer utvecklingen av vår projekt-pipeline i den mån projekten lever upp till våra uppsatta kvalitets-, avkastnings- och hållbarhetskrav.

Vi har även påbörjat arbetet med CSR-redovisning. Rögelefterlevnadskravet är stort och för närvarande pågår det ett omfattande implementeringsarbete. Vi är övertygade om att en jämförbar hållbarhetsrapportering är absolut nödvändig för att driva ett verkligt och kunnbart hållbarhetsarbete där bolag tar ansvar för vad de gör i sina verksamheter. Jag är övertygad om att CSR-rapporteringen kommer att behöva utvecklas och revideras över tid, men ansetsen är god och leder förhoppningsvis till att bolag kommer göra investeringar som är hållbara och inte bara kunnas hållbara. Det var av samma anledning som vi under fjärde kvartalet anslöt oss till SBTi och att vi fortsätter söka evidensbaserade hållbarhetsinsatser som samtidigt är ekonomiska. 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 bla miljöcertifierat närmare 90 procent av våra fastigheter och genomfört en klimatrik analys av vårt fastighetsbestånd vilket gör att vi lättare kan mitigera eventuella framtida risker. Vi är stolta över att vårt grona ramverk granskades av S&P och erhöll medium green med tillägget Excellent avseende bolagsstyrning i deras Shades of Green.

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

Peter Zonabend
VD



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

Förvaltningsresultatet ökade under året med 35,2 procent till 82,7 Mkr. Den starka utvecklingen av förvaltningsresultatet är trots stigande räntekostnader vilka i sin tur har hållits tillbaka genom en hög räntesäkringsgrad. Vår räntesäkring, tillsammans med fortsatt höjda hyresintäkter, en stark likviditetsposition, borgar för en fortsatt god utveckling.

Vi fortsätter att se en god efterfrågan på lokaler i våra fastigheter och har under året förbättrat utnyttningsgraden.

Efter periodens utgång har vi sett en ökad efterfrågan från kapitalmarknaden. I syfte att få en längre och mer diversifierad portföljstruktur refinansierade vi vår obligation som skulle förfalla 2025 med en ny obligation som förfaller februari 2027. Obligationen är kraftigt övertecknad och vi upplever att tillgången på finansiering ökar samtidigt som långrentorna

har sjunkit. De förbättrade finansieringsmöjligheterna bör inom sin omgång påverka avkastningskravet och därmed fastighetsvärdet positivt.

Vi fortsätter att utvärdera förvarvmöjligheter då vi är fast övertygade om att dagligvaruankrade handelsfastigheter kommer att vara en god investering även i framtiden.

Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla Arwidros medarbetare för ert engagemang och ansträngningar under 2023.

Peter Zonabend
VD



Berättelsen om Arwidsro börjar i Bohuslän, i mitten av 1950-talet. Då inleder Per Arwidsson sin egen smånyfiken entreprenör när han som fyrdöring ställs på en drinkback bakom disken i sin pappas lanthandel. Arwidssons Hällevadsholm Per trivdes snabbt med att bygga förtroende och skapa affärer med andra människor. Juridikstudier och lumpen tog sa småningom. Per till Stockholm och vidare in i fastighetsbranschen. 1978 köpte han sin första fastighet – en industrifastighet i Orebro, och därefter gick det snabbt. Bolaget, som då hette Convector, köpte och rustade upp ett fyrtiotal fastigheter. Framst bostäder i Stockholm och Solna inom loppet av fem år. 1988 sålde Convector merparten av innehavet till HSB, köpte nästan 10% av aktierna i Bilfilverken Paris och tog sig samtidigt in på fastighetsmarknaden i Europa samt fortsatte utveckla marknaden i Sverige. Sedan kom 1990-talskrisen, bolaget tvingades minska men överlevde och successivt byggdes en portfölj upp på nytt.

Lanhandlarsonen från Hällevadsholm började alltså med två tommå handlar på 1970-talet, byggde upp en stor förmåganhet på 1980-talet som kraftigt decimerades i 1990-talskrisen – för att sedan komma tillbaka. Denna entreprenörseresa har givit värdefulla erfarenheter som präglar Arwidsro idag. Att äga och förvalta fastigheter innebär ett stort samhällsansvar – platser där människor bor arbetar och lever sina liv formar oss både som individer och kollektiv. Det är

ett stort ansvar som vi känner oss odmjuka inför, det är mycket mer än transaktioner och uthyringsbara ytor med ekonomiska nyckeltal.

Vår grundares övertygelse om alla människors lika värde och att allt är möjligt utgör en viktig grund i Arwidssos 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. Arwidssro är något så unikt som en fastighetsägare med evig investeringshorisont och övertygelsen att kvalitet och engagemang över tid ska löna sig – på alla sätt. Vi ser att

fastighetsbranschen, synen på att äga fastigheter, har förändrats på ett delvis oavvänt sätt och drar paralleller 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 ett värde som det ansvarstulla och engagerade ägandet. Det vill vi ändra på. Det kräver tålmod, engagemang och en stark inre kompass. En inre kompass som vi ibland behöver påminna oss själva om, inte minst i tillfällen när marknaden och omvärld gungar.

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

Vi hoppas att historien om Arwidsro i framtiden ska berätta om en aktör som påverkat fastighetsbranschen i en riktning där vi återtar ansvar och långsiktighet som fastighetsägare. Att vi är med och påverkar investerare, finansierare, värdepapir och andra nyckelintressenter så att långsiktighet kommer åter. Det är vårt bidrag till ett hållbart samhälle.

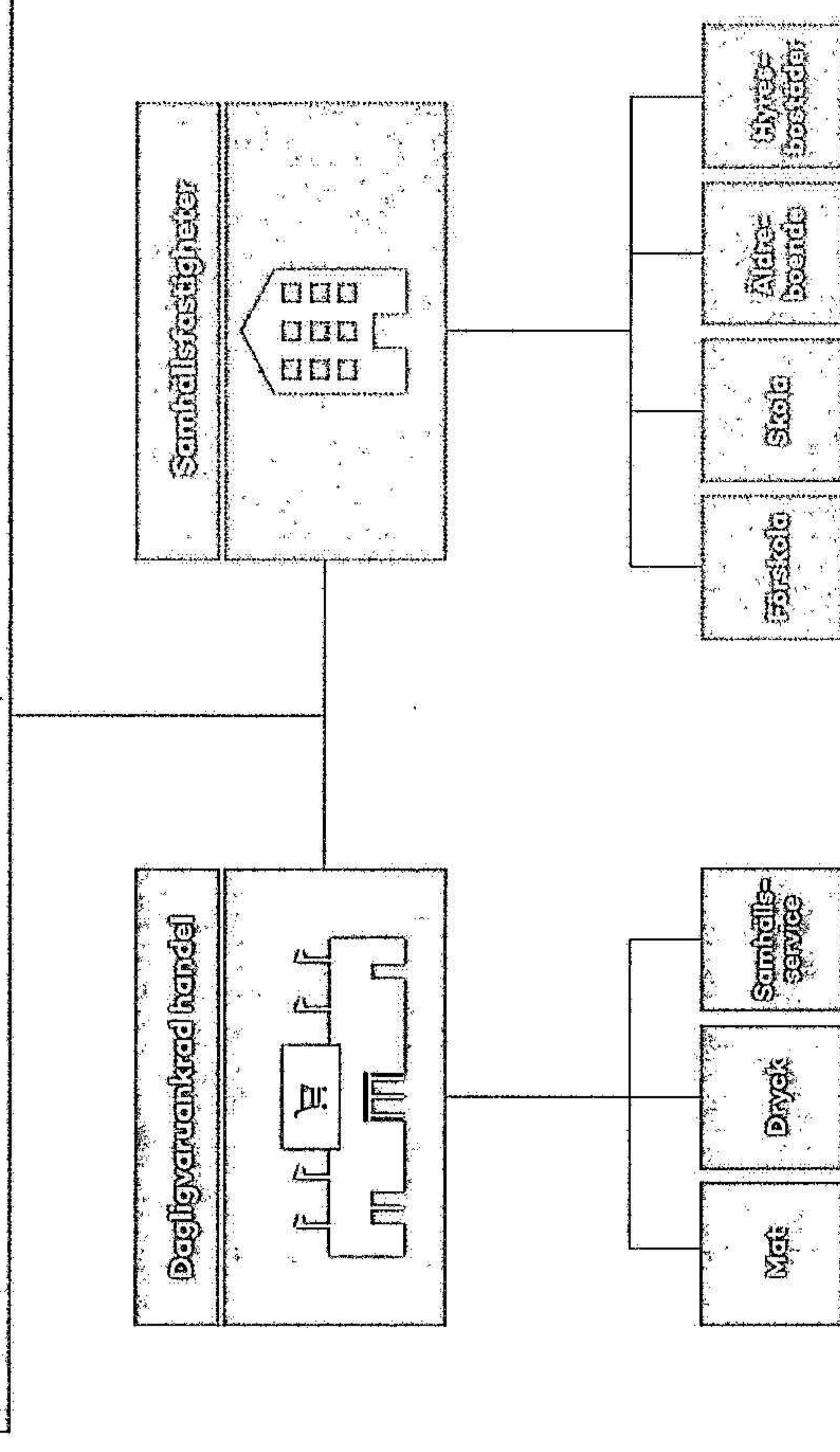
BIRTHE & PER ARWIDSSONS STIFTELSE

Vision

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

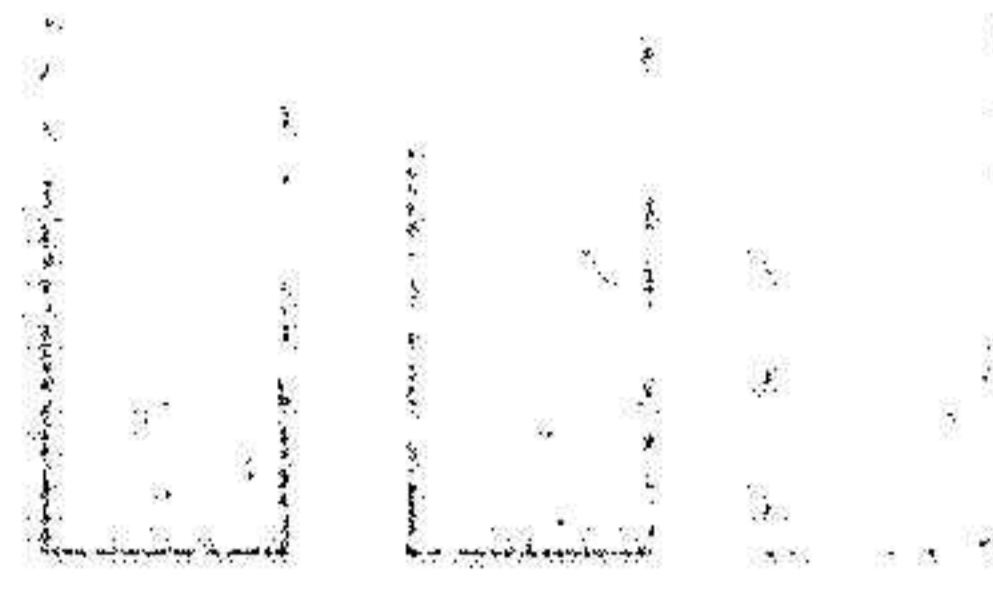
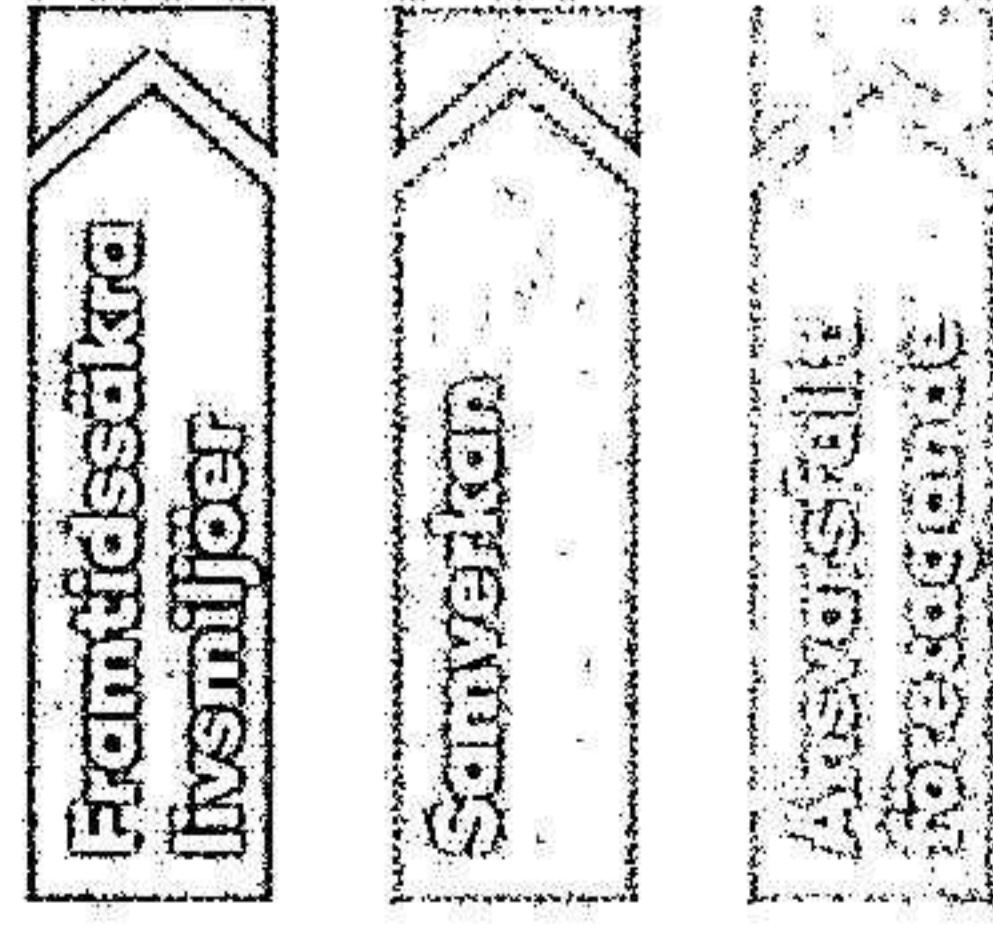
Affärsidé

Äga, förvalta & utveckla fastigheter för evig tid

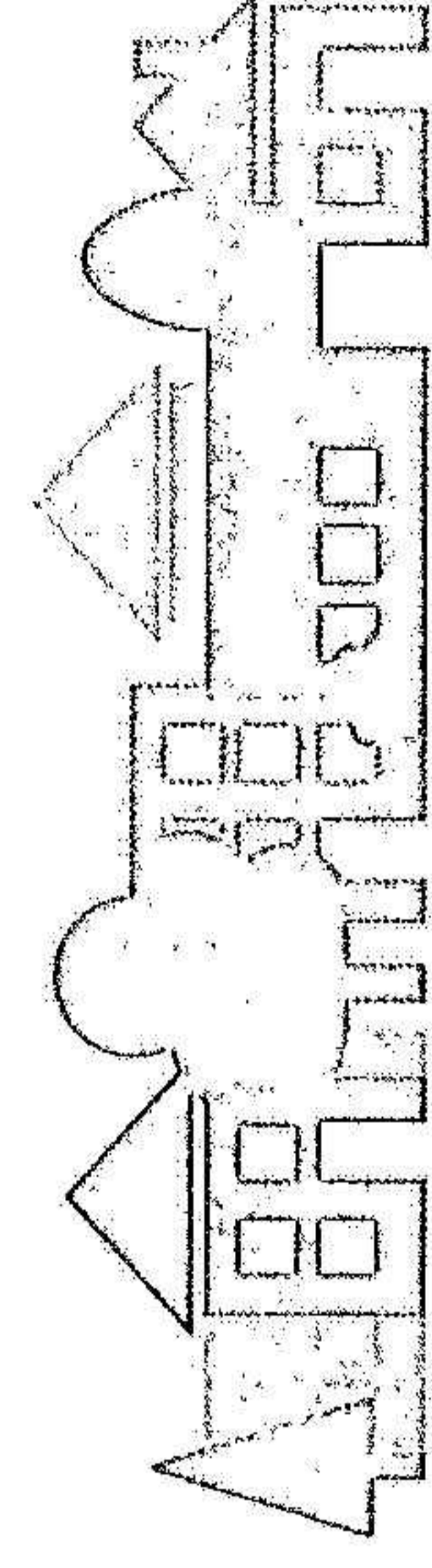
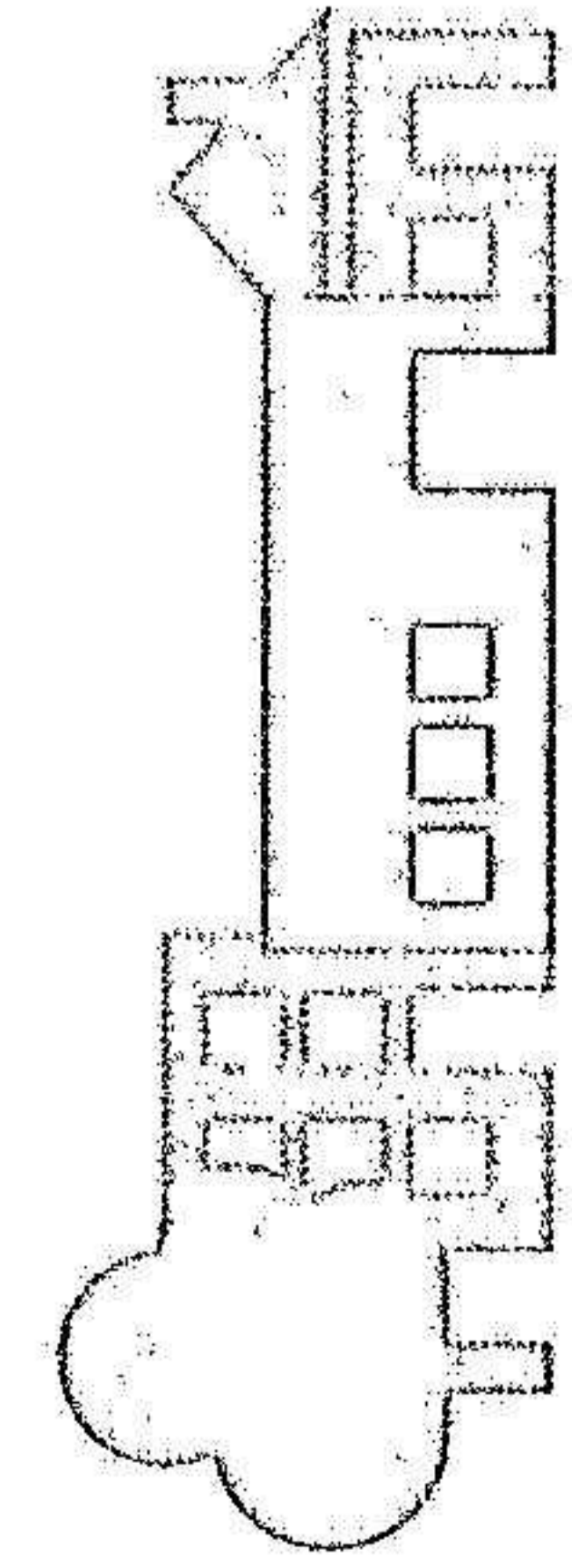


Strategi

Datadriven fastighetsanalys	Aktiv portföljförvaltning	Attrahera och behålla anställda	Evig investeringshorisont
<p>Framtidssäkra livsmiljöer</p> <p>Arwidsro använder sig av en datadriven analys för att analysera nya förvärvsmöjligheter</p>	<p>Arwidsros mål är att skapa maximalt värde genom förädling av beståndet och värde- skapade förvaltning</p>	<p>Strategisk och långsiktig rekryteringsplan för att attrahera erfarna, duktiga affärsdrivna anställda</p>	<p>Arwidsro vill vara en aktiv och pålitlig partner med en evig investeringshorisont</p>



Med start 1979



Viktiga händelser 2023

Q1



- Rekruterar förstalet nya medarbetare i syfte att kompetenssäkra organisationen på både lång och kort sikt. I januari utökas Ekonomifunktionen med Parisa Sirous och Narina Bengtsson. I mars förstärks Transaktionsteamet med Oscar Asplund

Q2



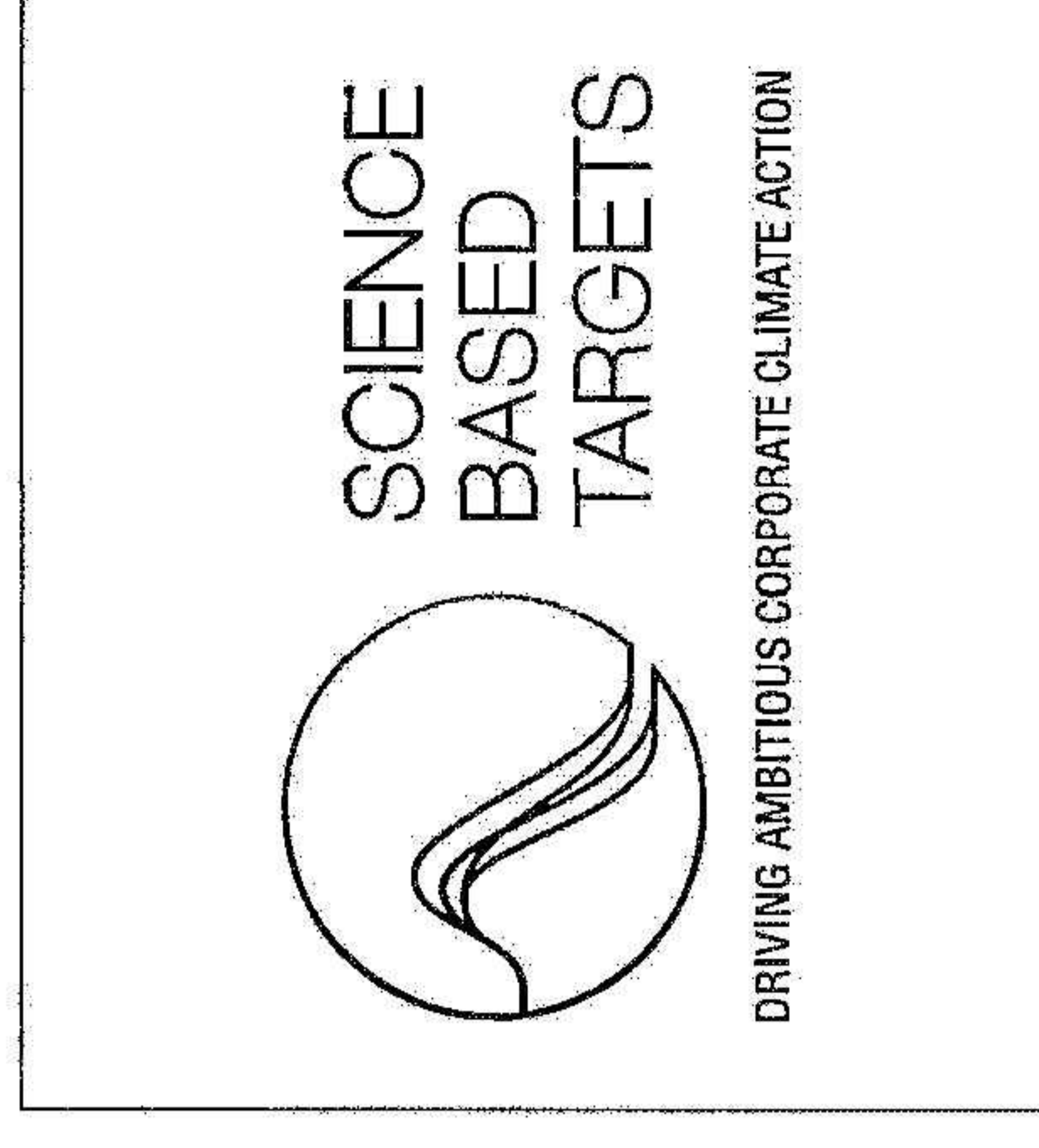
- Byggstartar dagligvaruhandel i Söderhamn i anslutning till Resecentrum där Willys kommer att flytta in under andra kvartalet 2024 med en hyreslängd om tio år. Nybyggnationen omfattar 3 200 kvm uthyrningsbar area och Miljöbyggnad Silver.
- Byggstartar dagligvaruhandel i Surahammur där Willys kommer att flytta in under första kvartalet 2024. Nybyggnationen omfattar 3 100 kvm uthyrningsbar area och Miljöbyggnad Silver.

Q3



- Ingår avtal om kreditfacilitet för att med bibehållen likviditetsposition kunna hantera obligationsförfall. Avtal tecknas på villkor som är jämförbara med obligationen som förföll 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 Runstro, Mdlin 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 solbatter på Arwidros fastigheter i 27 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 leverantorsleden och minskar miljöpåverkan till dess yttersta.

Q4



- Byggstartar 204 hyresrätter i Norrtälje, med visionen att skapa ett boende som möjliggör en hållbar livsstil
- Efter omfattande om- och tillbyggnation av Arwidros fastighet på Värmdö fördigstalls cirka 7 500 kvadratmeter anpassad yta för EKO Störsmärknad - 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.

Hållbarhet

Vi bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv

Vårt hållbarhetsarbete utgår från ett holistiskt perspektiv. Våra fastigheter är en del av människors vardag och alla bidrar till det samhälle vi vill bygga. Det innebär ett stort ansvar för oss som fastighetsägare och aktör i den hållbara omställningen. Vi behöver ta ansvar för allt från energiförbrukning till dialoger och samverkan för att skala upp takten i omställningen. Det är komplexa frågor som kräver ett långsiktigt arbete men samtidigt konkreta och riktade insatser för att få igång omställningen i det dagliga arbetet.

Som samhällsbyggare vill vi att det långsiktiga arbetet ska bidra till ett

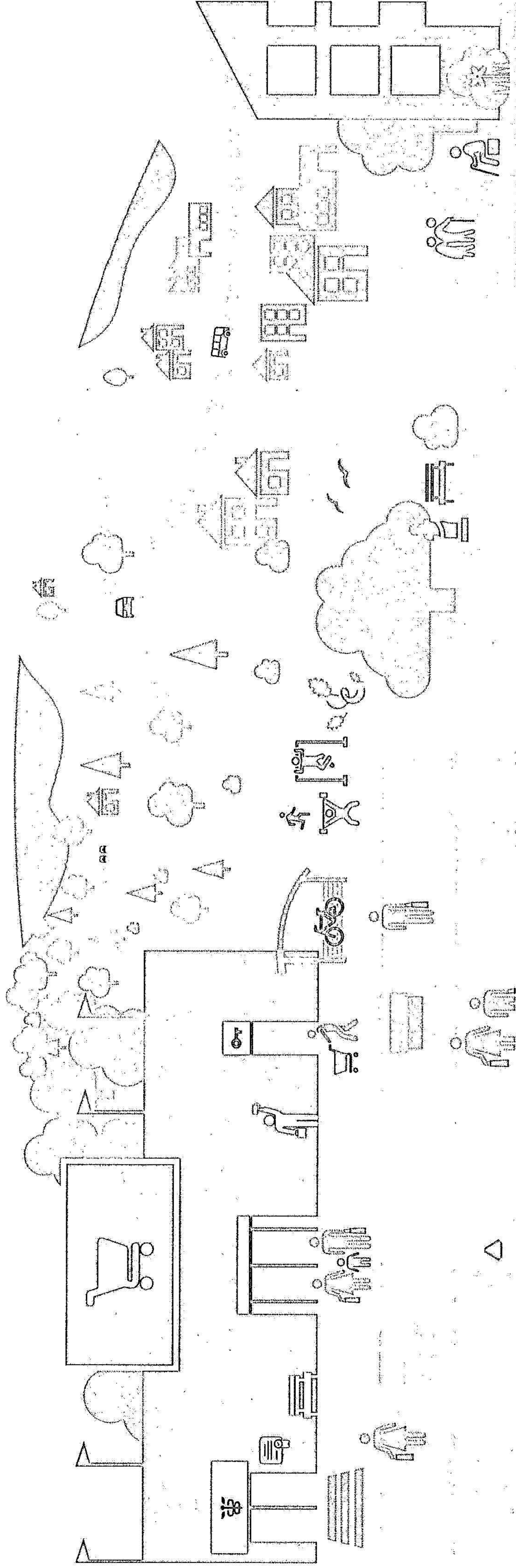
sunt och hållbart vardagsliv för de människor som arbetar, besöker och lever i våra fastigheter.

HÅLLBARHETSPLAN 2030

Vår hållbarhetsplan 2030 är vårt sätt att ta oss an de komplexa och breda frågor vi ser att den hållbara omställningen kräver. Vi tar ett helhetsgrepp i syfte att alla medarbetare och nära samarbetspartners ska bli ambassadörer för den hållbara omställningen, och vår ambition är att transparent och tydligt kommunicera vårt arbete.

Våra tre hållbarhetspelare

Framtidssåka livsmiljöer	Samverkan	Ansvarfullt företagande
<p>Klimat Resurser och resiliens Omställning av fastigheter och affärsmodeller</p>	<p>Samhällsinvestering Hållbar värde skapande Innovation och påverkan</p>	<p>Strategisk förhållningssätt och kompetens Väntande integrering och risker Hållbar finansiering</p>
<p>Hållbarhetsmål</p>	<p>Hållbarhetsmål</p>	<p>20 Hållbarhetsmål</p>



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 förändring i våra fastigheter och projekt ser vi brutit...

ned planen i 10 områden som respektive fastighet och projekt mots och målsetts 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

--	--	--	--

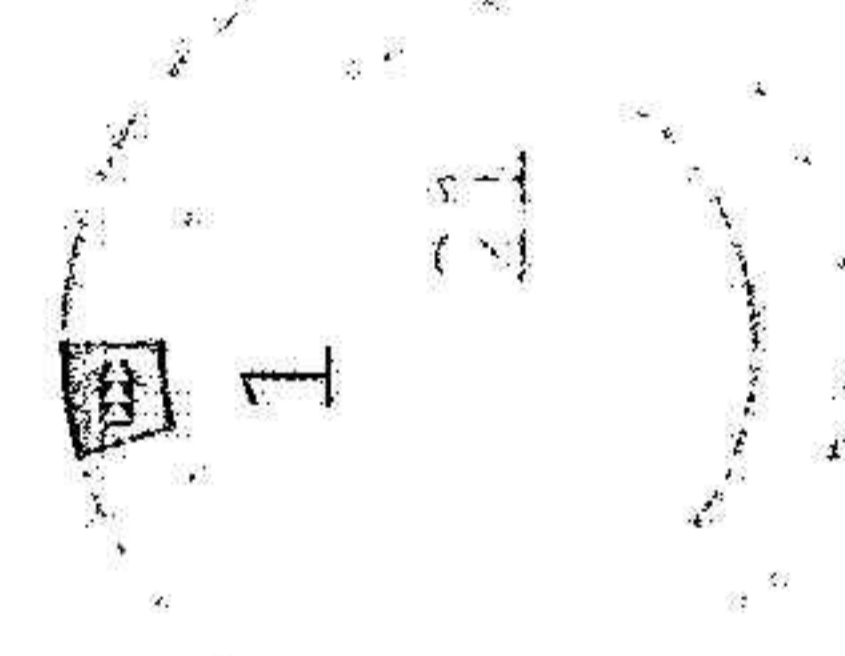
10. Samverkan

--	--	--	--

Hållbarhetsplan 2030 - Resultat 2023

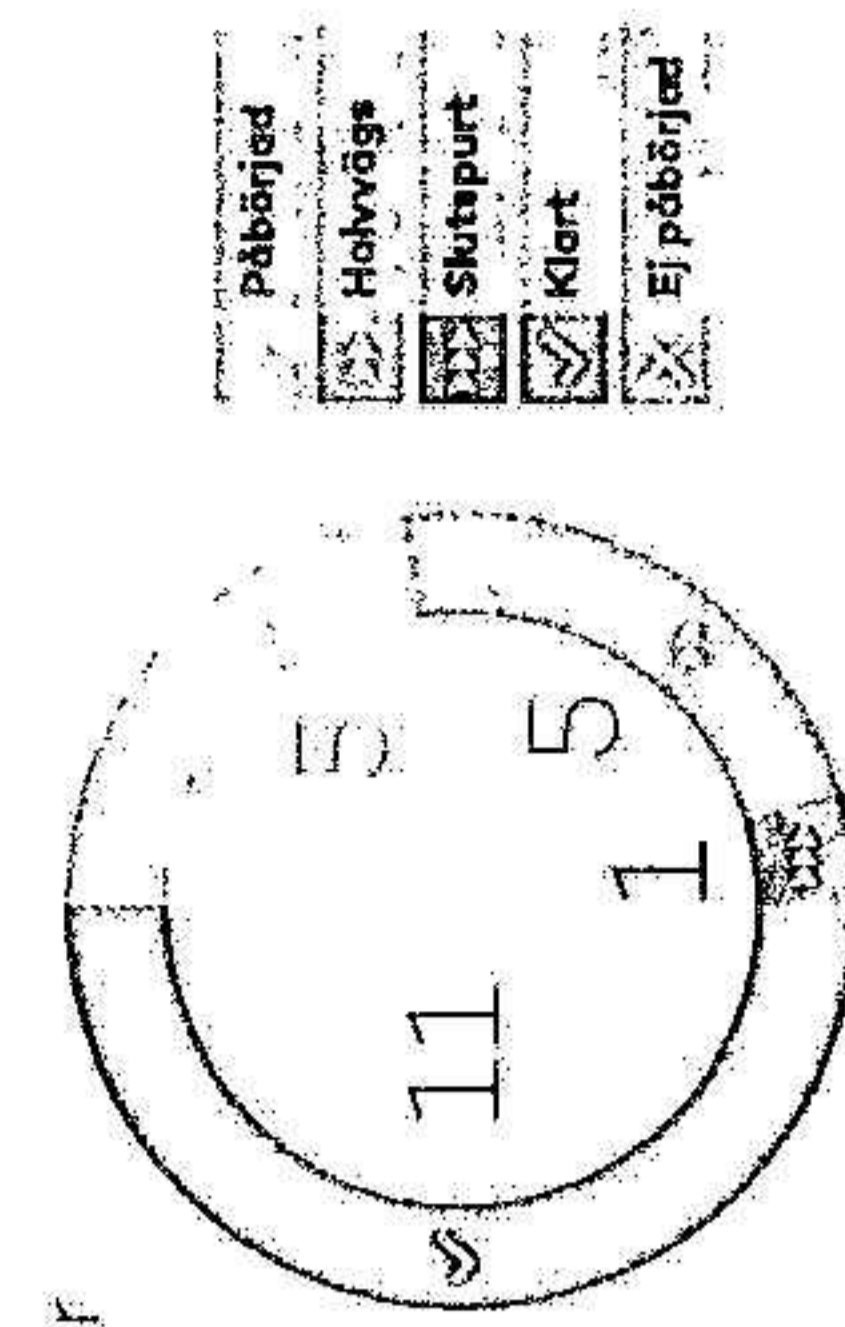
Arwidros Hållbarhetsplan 2030 togs fram 2022 och 2023 är första året vi rapporterar samtliga KPI:er och aktiviteter. När vi slänger 2023 kan vi konstatera att vår plan och tillhörande aktiviteter är ambitiösa och att planen fyller en mycket viktig funktion för vårt hållbarhetsarbete. 2023 var ett marknadsmässigt utmanande år på många sätt. Därför är vi stolta över att kunna rapportera att vi trots det påbörjat alla aktiviteter och fardigställt halften av dem. Därtill har vi arbetat hårt för att ta fram mätbara 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 kartare 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



<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Påbörjad	Höjväg	Slutpunkt	Klart	Ej påbörjad

22 aktiviteter 2023



<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Påbörjad	Höjväg	Slutpunkt	Klart	Ej påbörjad

Framtidssäkra livsmiljöer

	Klimat	245kWh/kvadrattår (absolut utsläpp) 514 CO2e/kv
	Resurser och resiliens	228 600 kWh/kvadrat (fastighetsenergi) 0-12 mg växtersikt om 22,6 kg avfall/kyv 100% klimatriskanalyserade fastigheter 17% genomsläppligt klimatskandax 0,21 nedvärde Gyf 2009 av de planerade gränserna kopplas till våra hållbarhetsmål
	Omställning av fastigheter och offsmått	87% miljöcertifierade fastigheter 32% fastigheter med certifierad som fullt ut integrerat i miljömässiga hållbarhet

Samverkan

	Samhälls-utveckling	32% fastigheter med affärsplan som fullt ut integrerat social hållbarhet 9% sponsring 2 valbara uppdrag genomförda av medarbetare
	Hållbar värdepåda	N/A
	Innovation och påverkan	5 innovationsprojekt kring fastighetsmarknadens strukturer

Ansvarsvill företagande

	Skyning ledarskap och kompetens	0% utbildnings- och förvärvs kompetens och förändring av utvärderingsmål 100% männ skvares 51 3% utbildnings- och förvärvs kompetens 75% utbildnings- och förvärvs kompetens
	Välmående, inkludering och kultur	86 27% kända tillväxt värderingar 22% kända tillväxt värderingar 21 ledningsgruppsmöten med kompletterande perspektiv 87% medarbetare med varierande arbetsförelägg 50% medarbetare med utbildning tillgänglig
	Hållbar finansiering	100% hållbar finansiering 0% fastighetsvärderingar i hållbarhet

Hållbarhetsplan 2030

Framtidsåskräta livsmiljöer

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
Vi har halverat våra klimatutsläpp från egen verksamhet (scope 1-2) samt förberett plan för 70% utsläppsminskning till 2050 (scope 1-3)		Scope 1-2: 6312 Scope 3: 22213 Totalt: 28525	Absolut utsläpp (ton CO2e)	Ånndra om SBTi Net-Zero Target		Klimattidplan 2030 om framtagning och utvärdering tydliga riktlinjer för förvaltning projekt och centralt projekt	R01
Utsläppskompenserat CO2e/kvm		51,6					

Resurser och resiliens

Vi minskar vår resursanvändning samt minskar och effektiviserar vår förbrukning av energi, vatten och avfall		223,88	MWh/år (fastighetsintyger)	Exaktalla Arwidors energistatistik och sammanfatta tillgängliga energianalys av vår verksamhets områden		Förstärka strategin för energi, vatten och avfall. Ta fram vägledande och vattenstrategier till 2030	R02
Vi har identifierat och skapat våra klimatrisker samt värdigt stöd från etablerad hållbarhetsplan för ökad resiliens.		17,6	Index (medelvärde hela fastighetsportföljen)	Upprätta en process för hantering av klimatrisker samt fastställa relevanta klimatrisker		Särskild analys och åtgärdsplan för klimatrisken för alla fastigheter med hög (red) risk	R03
Våra projekt och fastigheter är kontrollerade utifrån deras påverkan på biologisk mångfald och uppnår minst gröntefaktor 0,2 vilket innebär att vi har en positiv påverkan på miljön med syfte att främja den biologiska mångfalden		12,5%	Fastigheter (in o med förståelse) för instämning för gröntefaktor (0-2)	Genomföra analys av gröntefaktor för fastigheter och besluta om instämning för gröntefaktor		Integrera GYF & biologisk mångfald i planerat underhåll för förvaltningen till framtiden för att främja biologisk mångfald och göra denna för tillgänglig för fastigheter. Fortsätta kräva projekt	R04
Vi har satt måttbara mål för att bedriva vår verksamhet inom de planetära gränserna		0,21	GYF (medelvärde)	Analysera kopplingarna mellan Arwidors hållbarhetsmål och de planetära gränserna		Utbilda hela organisationen i planetära gränser. Sätta mål för fortsatt användning och biologisk mångfald	R05

Ömsättning av fastigheter och affärsmodeller

Alla förvärvade eller förädlade fastigheter ska vara i linje med vårt fastighetsbestånd och vårt gröna ramverk		87,9%	KPI Enhet	Fastighetsbestånd		Genomföra fastighetsbestånd	R06
Vi har tydligt definierat hur vi ska förvalta och hålla fastigheter i linje med vårt fastighetsbestånd och upprättat tydliga mål och upprättat plan för att uppnå detta		32%	Andel fastigheter med fastställt mål och upprättad plan	Kontrollera och definiera mål för fastigheter		Utbilda hela organisationen i DD och certifiera ny förvärvade fastigheter	R07
Vi har tydligt definierat hur vi ska förvalta och hålla fastigheter i linje med vårt fastighetsbestånd och upprättat tydliga mål och upprättat plan för att uppnå detta		0%	Andel projekt med fastställt mål och upprättad plan	Kontrollera och definiera mål för projekt		Förstärka KPI:er och sätta mål för energi, vatten, grönta/ biologisk mångfald, utsläpp klimatrisker i linje med våra fastigheter och vattenprojekt. Förstärka projekt och upprätta plan för projekt	R08

Påbörjad Helt klar Slutrapport Kommentarer

Samverkan

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
Vi har tydligt definierat hur vi ska förvalta och hålla fastigheter i linje med vårt fastighetsbestånd och upprättat tydliga mål och upprättat plan för att uppnå detta		32%	Andel fastigheter med fastställt mål och upprättad plan	Kontrollera och definiera mål för fastigheter och sammanfatta projekt till ett samlat hållbart fastighetsprojekt		Förstärka KPI:er och sätta mål för energi, vatten, grönta/ biologisk mångfald, utsläpp klimatrisker i linje med våra fastigheter och vattenprojekt. Förstärka projekt och upprätta plan för projekt	R09

Vi sponserar utbildning för våra medarbetare i hållbarhet och klimat		9,3%	Andel sponserade i aktiva kommuner	Upprätta strategier och policy för sponsering		Arbeta in sponsering i respektive fastighetsaffärsplan	R10
Vi sponserar utbildning för våra medarbetare i hållbarhet och klimat		2	Medarbetare genomförd utbildning (antal)				R11

Hållbar värdekedja

Vi har tydligt definierat hur vi ska förvalta och hålla fastigheter i linje med vårt fastighetsbestånd och upprättat tydliga mål och upprättat plan för att uppnå detta		32%	Andel fastigheter med fastställt mål och upprättad plan	Kontrollera och definiera mål för fastigheter och sammanfatta projekt till ett samlat hållbart fastighetsprojekt		Förstärka KPI:er och sätta mål för energi, vatten, grönta/ biologisk mångfald, utsläpp klimatrisker i linje med våra fastigheter och vattenprojekt. Förstärka projekt och upprätta plan för projekt	R12
---	--	-----	---	--	--	---	-----

Påbörjad Helt klar Slutrapport Kommentarer

Ansvarfullt företagande

Styrning, ledarskap och kompetens

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Åktivitet 2023	Status	Åktivitet 2024	Ref.
13. Alla strategier utgår från Arwidros kärnvärde och innehåller mätbara mål. Våra policyer används i det dagliga arbetet	<input checked="" type="checkbox"/>	0	Andel strategier som utgår från vår kärnvärde och innehåller mätbara mål (%)	Etablera processer för framgång och uppdatering av policyer och strategier	<input checked="" type="checkbox"/>	Genomgång och uppdatering av samtliga strategier och policyer. Sakrätta alla dessa gällande tvärdisciplinärt, utgår från kärnvärde och innehåller dagliga mål	
14. Vi har en styrka med mångfald av perspektiv	<input checked="" type="checkbox"/>	100%	Man Kvinnor	Öka anställningens styrkan	<input checked="" type="checkbox"/>	Öka anställningens styrkan	
15. Alla medarbetare i ledande positioner laggar minst 50% av sin arbetstid på ledarskap inklusive planering, personarbete och strategiarbete	<input checked="" type="checkbox"/>	33%	Medarbetars ledande position	Definiera Arwidros riktlinjer och upprätta ledarskapsplan för ledarskap	<input checked="" type="checkbox"/>	Må och övert teamgransföreläsningar kontinuerligt på ledningsgruppsmötet	
16. Alla medarbetare känner väl till och arbetar aktivt med våra hållbarhetsmål	<input checked="" type="checkbox"/>	75%	Andel medarbetare med kunskap om hållbarhetsmål (%)	Förankra hållbarhetsplan internt samt genomföra framtagna processer för återkommande utbildning av medarbetare (inkluderar hållbarhetsmål)	<input checked="" type="checkbox"/>	Bivakta hållbarhetsplanens mål så att de anpassas till respektiva team	
17. Vi har höllarenans mot korruption och diskriminering samt agerar transparent och kraftfullt vid missstänk	<input checked="" type="checkbox"/>	0	Antal missställelser	Vidlagga processer och förbyggande åtgärder för att motverka korruption och diskriminering	<input checked="" type="checkbox"/>	Genomföra tre aktiviteter med alla medarbetare för att stärka vår kultur som vägar till svåra samtal/fidiga indikationer	

Välmående, inkludering och kultur

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Åktivitet 2023	Status	Åktivitet 2024	Ref.
18. Alla medarbetare känner väl till vad Arwidros står för och vill arbeta tillsammans för att starta en ny kultur	<input checked="" type="checkbox"/>	86%	Andel medarbetare som känner till vad vi står för (%)	Beskriva minst fem samverkansprojekt där minst tre team deltar	<input checked="" type="checkbox"/>	Beskriva minst fem samverkansprojekt där minst tre team deltar	
19. Vi har en inkluderande ledning med mångfald av perspektiv	<input checked="" type="checkbox"/>	77% / 71%	Kvinnor/man i ledande position	Förställa engagemang i ledning genom att främja kopplat till vår långsiktiga hållbarhetsplan. Minst två ledningsgruppsmöten inkluderar externt med kompletterande perspektiv	<input checked="" type="checkbox"/>	Förställa ledningsgruppens format för kvartalsrapportering av hållbarhetsmål intern och extern. Minst två ledningsgruppsmöten inkluderar externt med kompletterande perspektiv	
20. Arwidros är en arbetsplats som gör ansedda finansresultat för ökat välmående	<input checked="" type="checkbox"/>	62%	Andel medarbetare som anger rimlig arbetsbelastning (%)	Fastställa mätbara konkreta hälsomål och återhämtningsstrategier	<input checked="" type="checkbox"/>	Fastställa mätbara konkreta hälsomål och återhämtningsstrategier	
		56%	Möjlighet till återhämtning (%)				

Hållbar finansiering

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Åktivitet 2023	Status	Åktivitet 2024	Ref.
21. Helt vettsamheten finansieras genom hållbar finansiering	<input checked="" type="checkbox"/>	10%	Andel hållbar finansiering (%)	Definiera strategier för 100% hållbar finansiering	<input checked="" type="checkbox"/>	Ta fram mål och fardplan till 2030	
22. Vår utvärdering av fastigheter inkluderar alla perspektiv av hållbarhet	<input checked="" type="checkbox"/>	0%	Andel fastigheter värderade med hållbarhetsparametrar	Identificera datapunkter som kan utvärderas för värderingar samt inleda dialog med värderingsinställ	<input checked="" type="checkbox"/>	Genomföra externvärdering med hållbarhetsparametrar för minst en pilotfastighet	

Påbörjad Helt klar Skapat Klart Etablerad Kommentarer

Kommentar

Under 2023 har vi fokuserat på att ta oss an korrekta materialstruktur avseende energi, samt antagit övergripande till 2023. Långsiktiga strategier för påbyggnad avseende energi, vatten och avfall men av resurskalkyler, inte fardigställda

Då vi genomför alla certifieringar i egen regi, med vår förvaltningsorganisation, påverkas takten av marknadsförutsättningar och interna resurser

Insikten för omställning av förvarvad fastighet beräknas från tillräde till inledd certifiering. Inga betingliga fastigheter förvarvade tillrädda under 2023, därav ingen data

På grund av intern resursbrist under rådande marknadsförutsättningar har vi inte kunnat genomföra hela uppsatta aktiviteter för 2023. Vi har dock tagit fram formatet för arbetet som fokuserat på att påbyggnad arbetet med KPI för kopplat till energi, avfall, vatten, biologisk mångfald, utsläpp, klimatriskor samt korruption

På grund av intern resursbrist under rådande marknadsförutsättningar har vi inte kunnat genomföra hela uppsatta aktiviteter för 2023. Vi har dock tagit fram formatet som fokuserat på att påbyggnad arbetet med KPI för kopplat till hälsa, trygghet och samverkan

Under 2023 har vi kartlagt struktur samt identifierat risker för vår verksamhet. Vi har även arbetat med uppföljning i våra större projekt, men det systematiska uppföljningsarbetet kommer att integreras i vårt CSRD-arbete som tog ordentlig fart i början av 2024. I samband med detta kommer vi även att ta fram relevanta KPI för kopplat till direkta mål, vilka kommer att rapporteras fram 2024

Under 2023 har vi påbyggnad flera delar av vårt utvärderingsprojekt med hållbarhetsfokus, detta tillsammans med hyresgäster kommuner och branschpartners

Under 2023 har vi arbetat för att inventera Arwidros strategier och policyer. Vi har även i ledningsgrupp som tillsammans med alla medarbetare diskuterat behov av strategier och policyer för att säkerställa att de som ska uppdateras och gälla framöver också kommer att användas i det dagliga arbetet. Det har lett till att vi beslutat att korrigera flera delar av strategier och policyer för att ha ett antal som är spetsiga, tydliga och innehåller mätbara mål

Under 2023 har vi arbetat koncentrat i våra projekt för att adressera korruptions- och diskrimineringsfrågan. Detta arbete kommer att fortsätta 2024

2023 har varit ett utmanande år marknadsmissigt, varför fullt fokus i respektiva team varit nödvändigt, därav har vi inte haft samverkansprojekt varit mindre än planerat. Vi har genomfört tre samverkansprojekt, ett med minst tre deltagande team

Under året har vi buidit in externa parter på tema hållbar ledarskap samt ledning under förändring

2023 har varit ett utmanande år som krävt mycket av våra medarbetare, vilket också visar i vårt systematiska arbetsmålarbete. Ledningsgruppen har under hösten arbetat med turiga prioriteringar och vi har inlett ett långsiktigt arbete för hållbart ledarskap

Lösningsslag

R01. Utsläpprapportering sida 60-66 i Arwidros årsredovisning 2023

R03. Klimatrisker sid 34 i Arwidros årsredovisning 2023

R04. Genlytefaktorn (GYF) beräknad enligt den metod som används i certifieringsystemet Miljöbyggnad i Drift

R05. Arwidros hållbarhetsmål kopplas till tre av nio planerade gränser, Klimatförändringar, saltvattenanvändning, minskad biologisk mångfald

Fastighetsbestånd

Våra fastigheter är geografiskt spridda men strategiskt samlade. Vi är representerade i 27 kommuner i framförallt mellarsta och södra Sverige. Portföljen är ankrad av riks-täckande och ledande aktörer inom vård-, dagligvaruhandel och samhällsservice. Med evig investeringshorisont, lång genom-snittlig 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.



Osby I:229

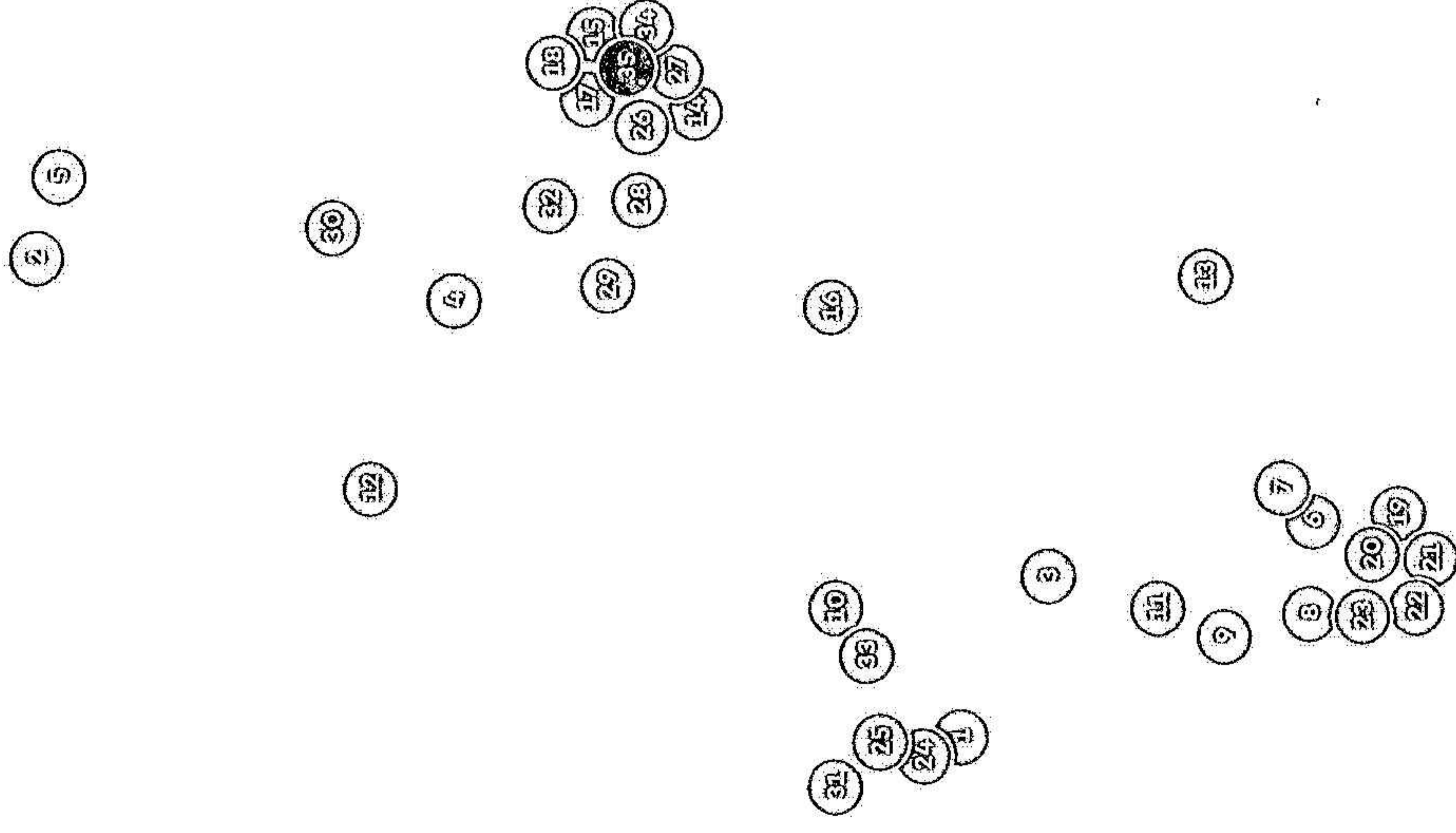
Arwidros förvärvade i slutet av 2021 fastigheten Osby 1:229 på Värmdö och påbörjade då projektet att bygga ut och anpassa fastigheten för EKO-Gruppens koncept, vilket bland annat innebär tillbyggnad av butiksyta och hoglager. I november 2023 öppnade EKO sin första Stockholmsbutik i Arwidros fastighet på Värmdö

Byggnaderna är miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver och Miljöbyggnad iDrift Silver.

Molnrike handelsområde är strategiskt beläget i direkt anslutning till Värmdöleden och är en av de dominerande handels-platserna i Värmdö kommun

#	Kommun	Are	Fastighetsbeteckning
1	Ale	7992	Storkarr 1:42
2	Bräcke	405	Bräcke 6:24
3	Gislövad	7447	Ångsdal 2:10, 11
4	Hofors	1087	Hofors 6:87
5	Harnösand	1745	Fyrvaktaren 19
6	Kristianstad	10627	Fjälkinge 14:2, 2 mfl
7	Kristianstad	8331	Fiket 10
8	Kävlinge	11242	Löddökörpinge 14:40
9	Laholm	11620	Melby 2:129 mfl
10	Lidköping	11286	Fjällskivlingen 4
11	Lund	1139	Döbeln 7
12	Mora	6531	Noret 88:51 mfl
13	Möcklbylånga	13722	Björnhovda 27:12
14	Nacka	Mark	Orminge 60:1 (del av)
15	Norrälje	5989	Bradgården 1
16	Norrköping	14975	Järnat 5
17	Norrälje	Mark	Förrådet 2
18	Norrälje	3478	Rimbo-Välby 5:93
19	Sjöbo	3000	Blåjan 1
20	Sjöbo	3330	Xan 1
21	Skurup	3000	Tummetott 1
22	Skurup	3575	Akka 4
23	Staffanstorp	29064	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågårp 6:870
24	Stenungsund	8532	Stenung 1:108 mfl
25	Stenungsund	552	Näs 1:299
26	Stockholm	341	Handelsboden 24
27	Stockholm	406	Erasmus 17
28	Strängnäs	4130	Bonden 11
29	Surahammår	Mark	Surahammår 10:583
30	Söderhamn	Mark	Söderala-Sund 1:34
31	Uddevalle	500	Banken 2
32	Uppsala	11359	Berthåge 11:36 mfl
33	Voro	4288	Matarn 8
34	Värmdö	Mark	Djurå 4:606 mfl
35	Värmdö	9040	Öaby 1:229

● Miljöcertifierade fastigheter



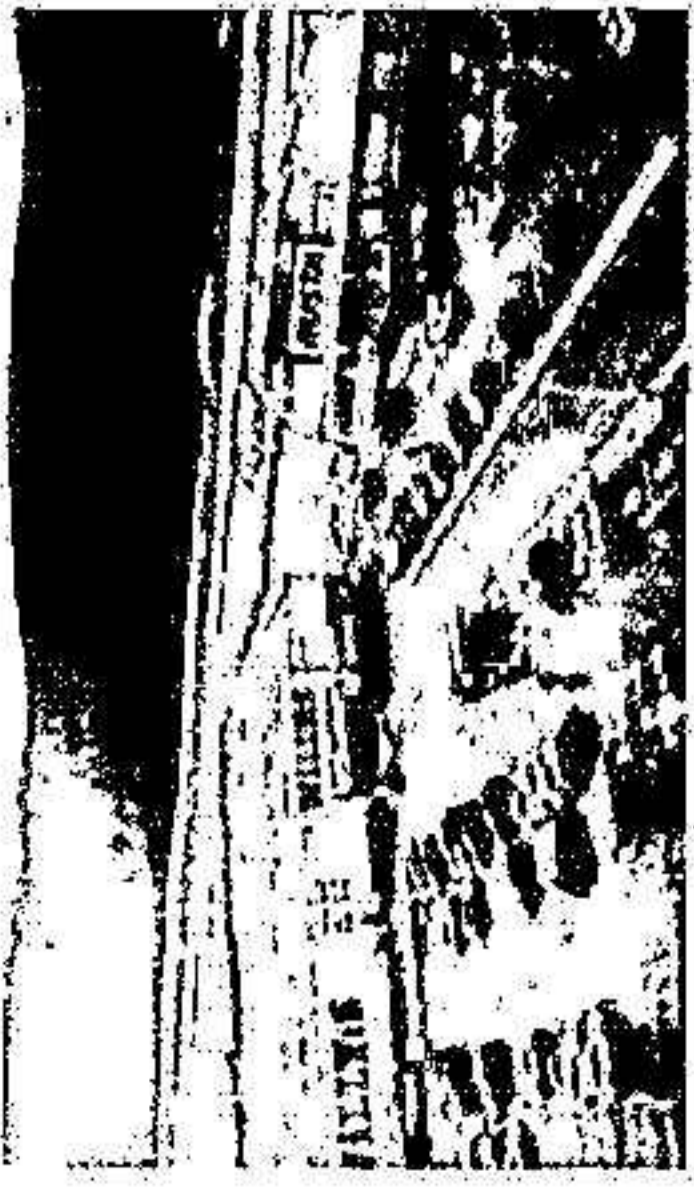
Våra fastigheter



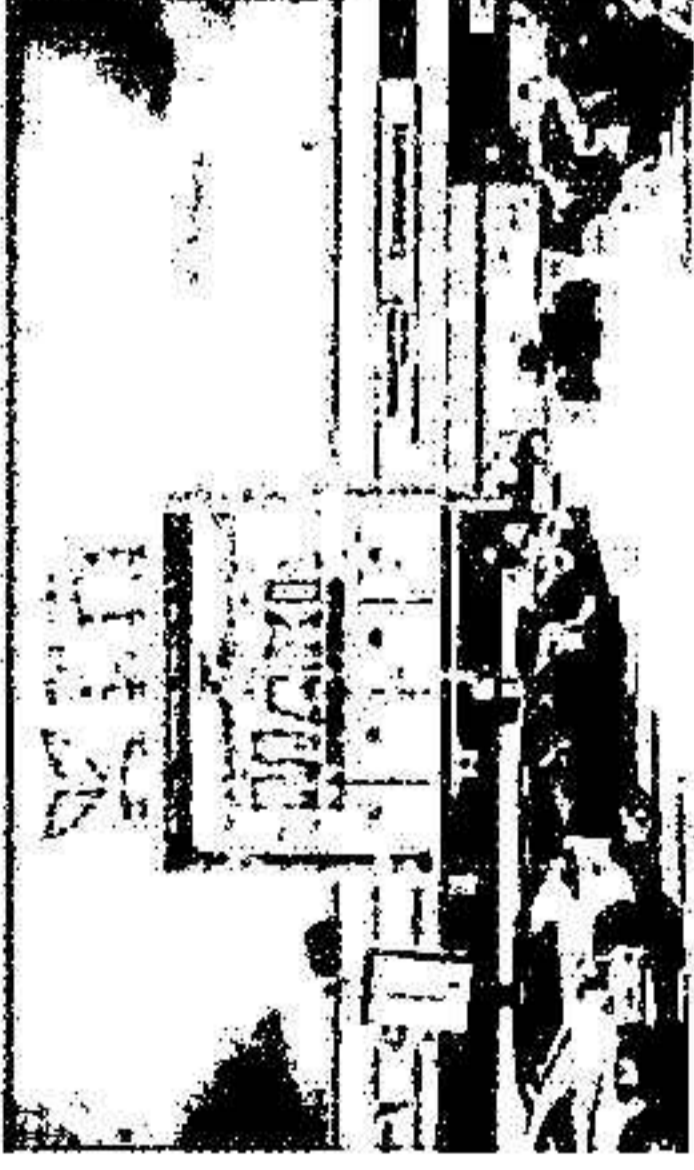
1 Ale Starckår 1:42



8 Kävlinge Loddköpinge 10:40



3 Gislaved Ångsdal 2:10:11



9 Loholm Mellby 2:129



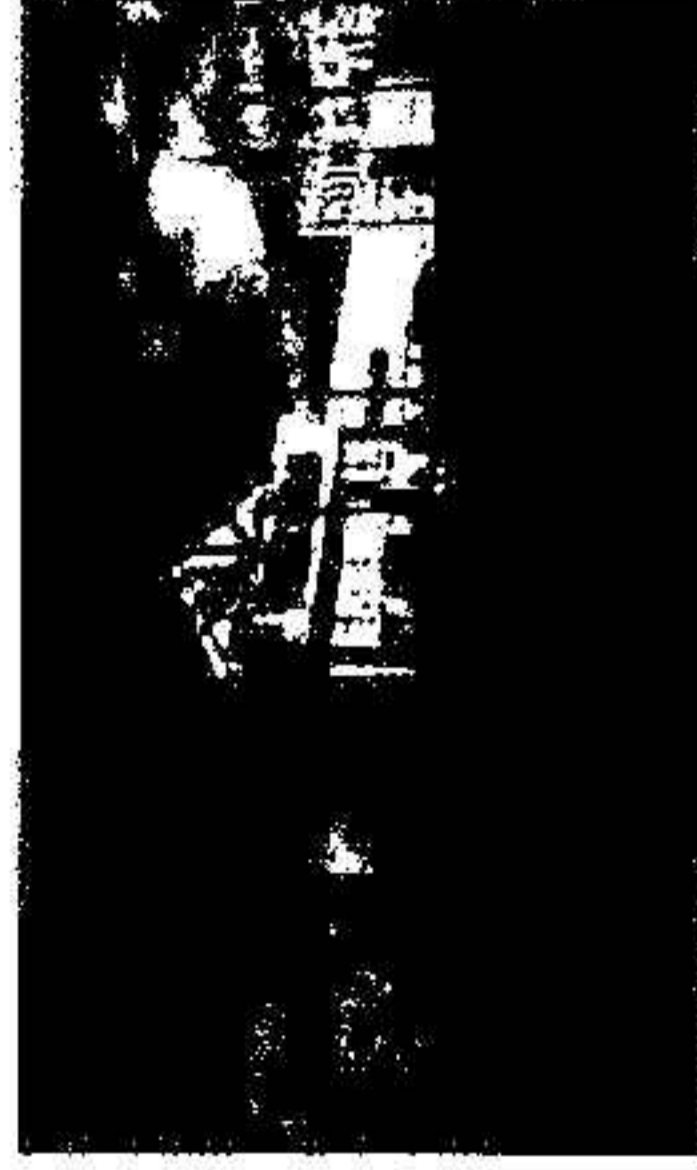
5 Härnäsänd Fyrvaktaren 19



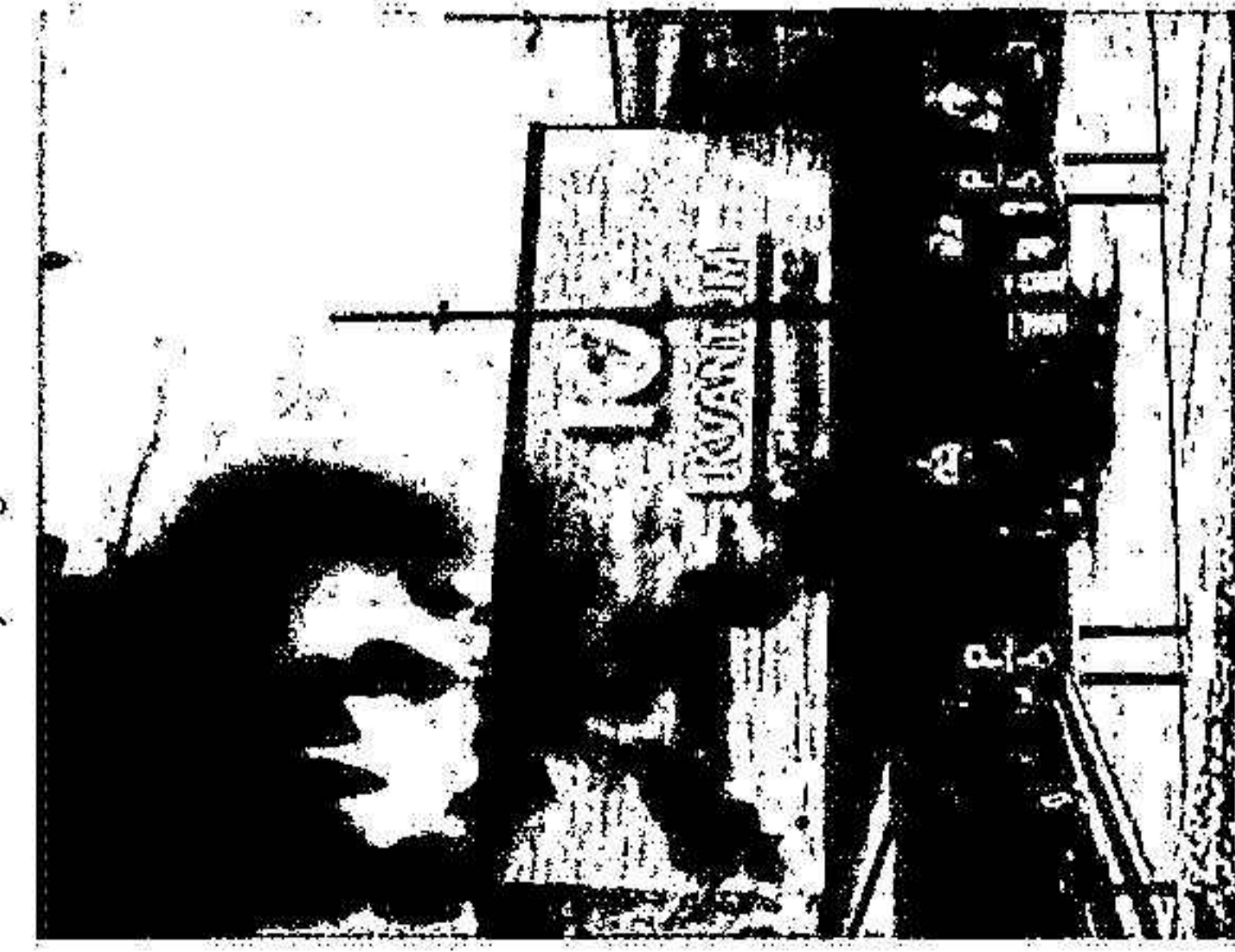
10 Lidköping Fjällskvillingen 4



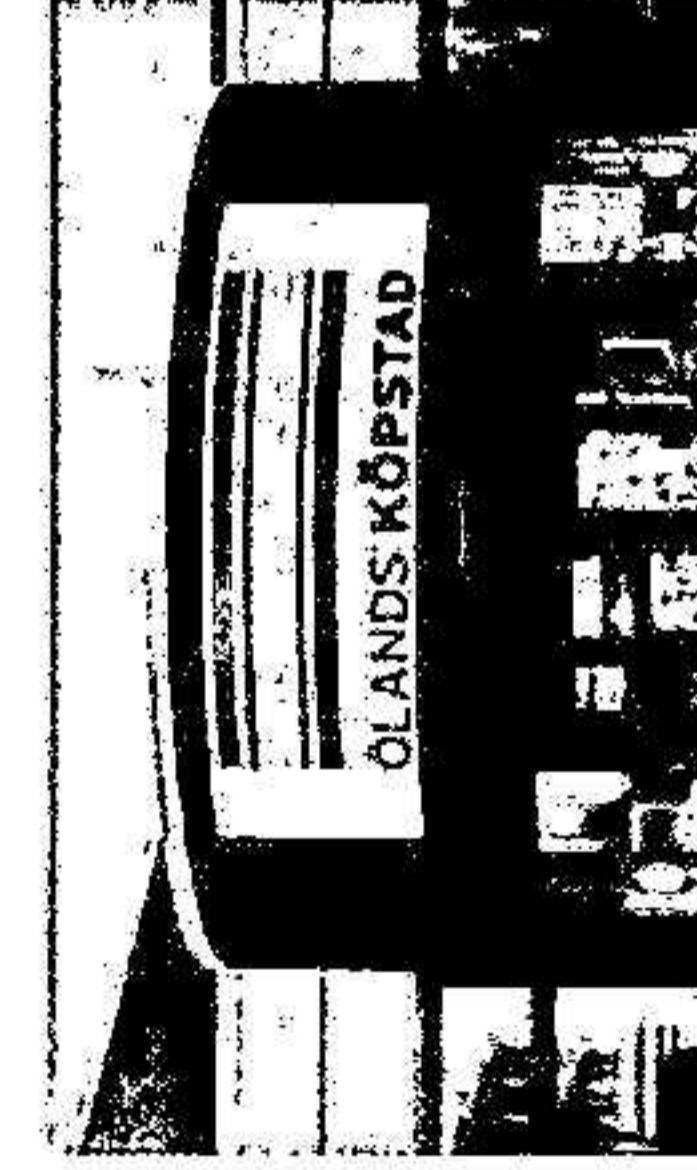
6 Kristianstad Fjälkinge 1:42 2 mfl



12 Mera Norret 88 51



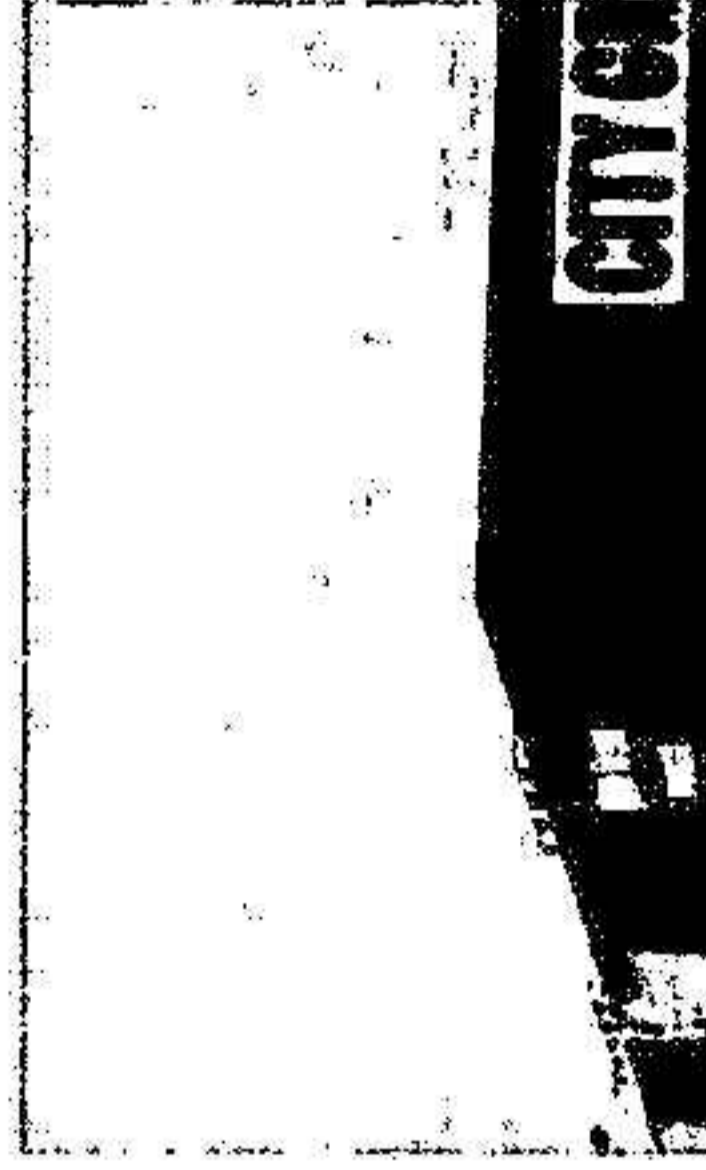
7 Kristianstad Flakot 30



13 Mörbylånga Björnhövde 27:12



15 Norrtälje Brädgården 1



16 Norrköping Jörnet 5



17 Norrtälje Förrådet 2



18 Norrtälje Rimbo-Välby 5 93



19 Sjöbo Blejen 1



20 Sjöbo Yvan 1



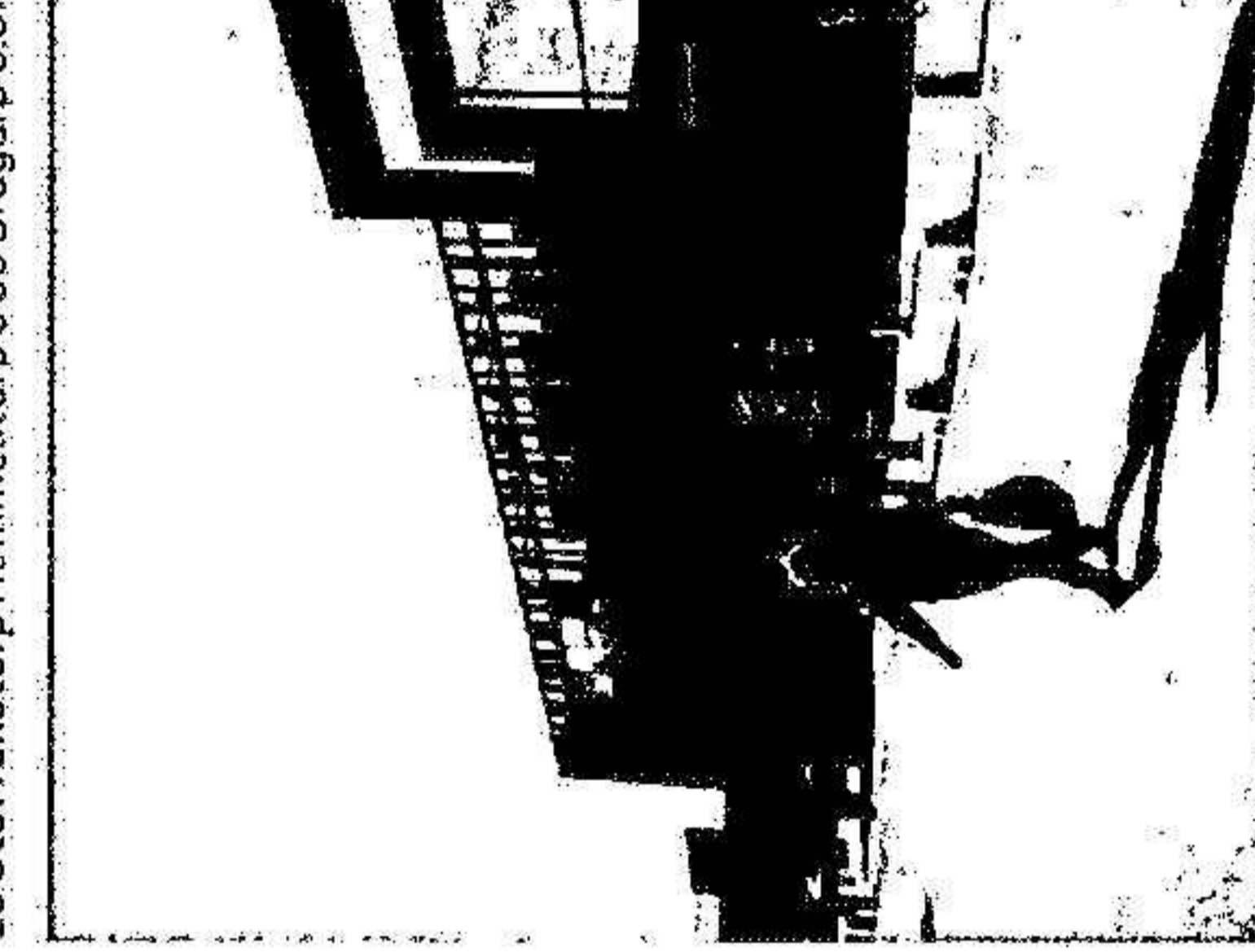
21 Skurup Tummstätt 1



22 Skurup Akka 4



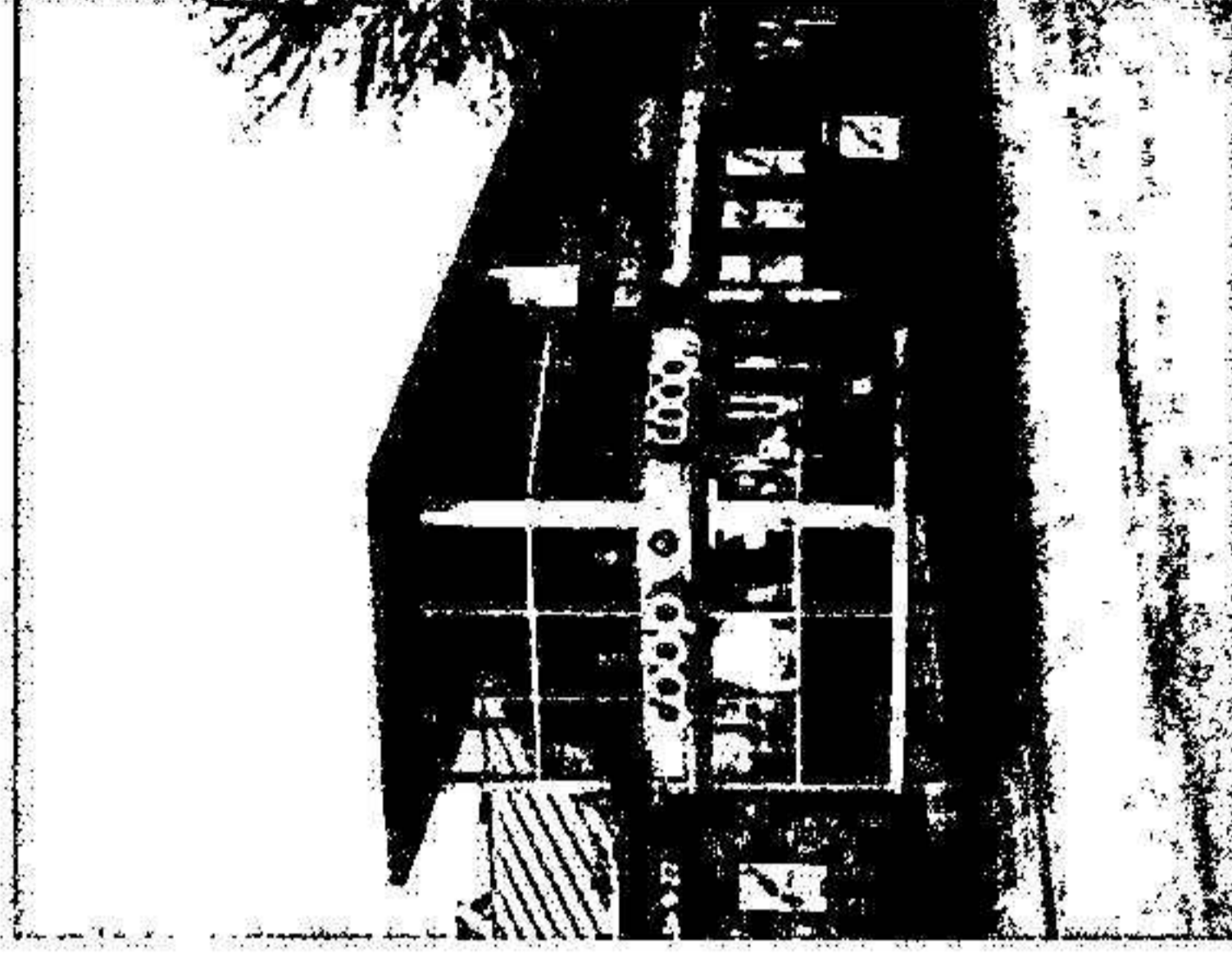
23 Staffanstorps Hemmestorp 336 Brågarp 6:870



24 Stenungsund Stenung 1:108 mfl



25 Stenungsund Nos 1:299



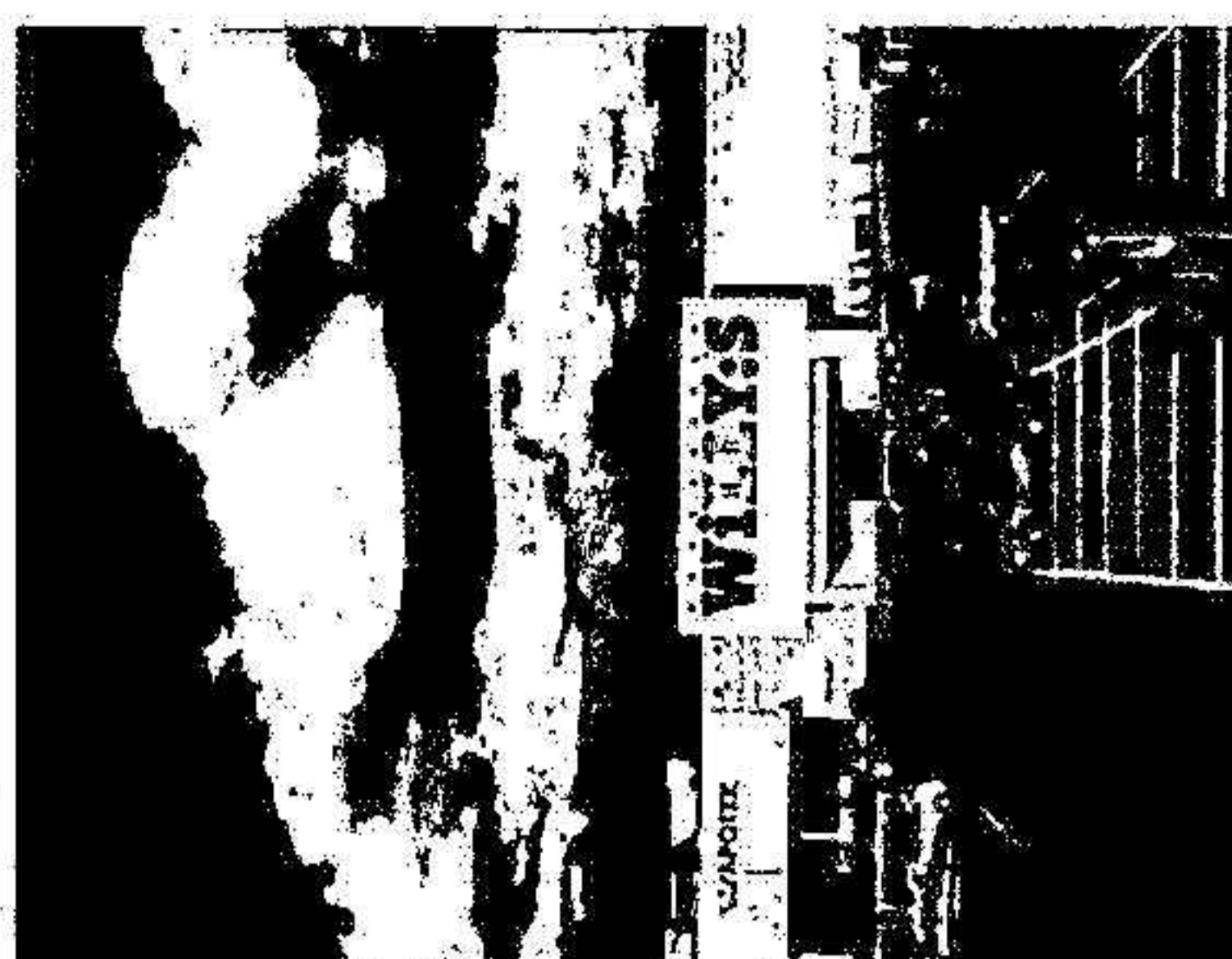
26 Stockholm Handelsbedan 24



27 Stockholm Erasmus 17



28 Strängnäs Bonden 11



31 Uppsala Berthåga 11 36 mfl



32 Vara Motorn B



33 Värmdö Ösby 1:229



Att vara en
förvaltare är
att vara en
tusenkonstnär
- ett samtal med Liselott Mannberg,
förvaltare på Arwidssro

Förvaltning

Vår syn på förvaltning och värdeskapande 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 arbetat i fastighetsbranschen i princip hela mitt liv, både på hyresgästsidan och fastighetsägarsidan. Det jag tycker är absolut roligast är att jobba med kommersiella fastigheter eftersom det både är affärsmassigt och har tydliga regler. Allt dessutom få göra det med det långsiktiga värdeskapande som är genomgående här på Arwidssro på ett riktigt perfekt

KAN DU BERÄTTA LITE MER OM DIN ROLL SOM FÖRVALTARE?

Att vara en förvaltare är att vara en tusenkonstnär. Det handlar om att lösa saker hela tiden, något som lågt och skapa en helhetsförståelse för fastigheten, sammanhången och hyresgästerna. Mer konkret, så jobbar jag med allt från att säkerställa att myndighetskrav är uppfyllda till att ha dialoger med hyresgäster, entreprenörer och driftoperatörer

BERÄTTA LITE MER OM DITT ARBETE MED FASTIGHETEN FLAKET.

Flaket är en gammal fastighet som vi byggt ut ordentligt och som också är ett pilotprojekt för hur vi ska ta fram

affärsplaner för alla våra fastigheter. Affärsplanen inkluderar allt från underhållsplan till långsiktiga hållbarhetsmål. Det känns både viktigt i sig och utvecklande att rensa ut en långsiktig kring frågor som var är vi nu och vart är det vi ska

HUR JOBBAR NI MED HÅLLBARHET I FÖRVALTNINGEN?

Under 2023 har vi bland annat gjort en utvärdering om klimatrisiker, hur vi ska möta de nya lagkraven, och investerarnas frågor, men även kikat på hur vi kan kommunicera hyresgästernas elförbrukning och hur den kan mätas rättvist

FAKTA MEDARBETARE

Liselott Mannberg

- Roll: Förvaltare
- Antal år på Arwidssro: 5 år
- Ser fram emot under 2024: Att fortsätta utvecklas och samarbeta med affärsplanerna och integrera hållbarhet i alla delar av verksamheten



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

Magnus Tamreus

Projekt

Att jobba med en långsiktig investeringshorisont ger frihet att tänka längre och mer hållbart. På Arwidros drivs vi av att utmana 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 ARWIDRSO?

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 ekonomiskt 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 de inte finns fullständiga ritningar, mätten inte riktigt stämmer och saker inte funkar 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 ökända 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 inriktning på att hålla länge. Vi vill också ha en bra entreprenör som vi kan fortsätta att samarbeta med under förvaltningskedjan. 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

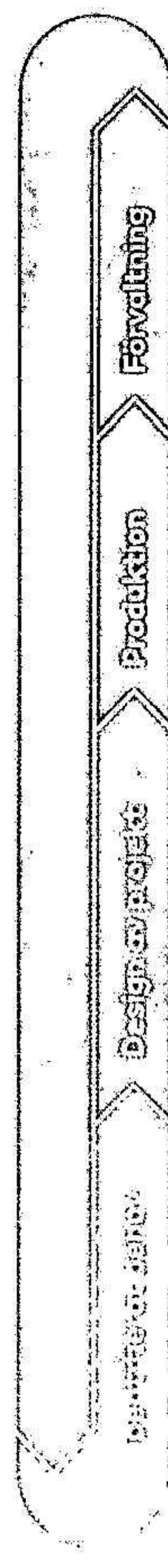
TILL ARBETSMILJÖ OCH OLYCKOR?

Förutom tydliga 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 skyddsväst, hjälm och skyddsskor för att markera att vi vet vad som gäller. Ser jag att någon inte följer föreskrifterna gör jag direkt till platskontoret och berättar vad jag ser och att arbetsmiljöfrågor tas på allvar.

FAKTA MEDARBETARE

Magnus Tamreus

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





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

– Narina Bengtsson

Medarbetarskap, kultur och engagemang

Arwidros är en organisation med entreprenöranda. Medarbetarna är mycket engagerade och ansvarstagande med både bred och spetsig kompetens. Antalet medarbetare har vuxit mycket under Arwidros 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 bdmjukhet.

HUR SKULLE NI BESKRIVA FÖRETAGSKULTUREN PÅ ARWIDRSO?

Oscar: – Vi är ganska små sett till volym men vi har höga krav och ambitionsnivåer, både hållbarhetsmässigt och ekonomiskt. Det är en intensiv och lärorik kultur med många viljor och stort engagemang på alla nivåer.

Alexandra: – Vi är entreprenoriellt bolag som har genomgått en stor förändring på senare år. Sedan 2017 har vi vuxit från 7 till 24 anställda vilket gör att det är mycket aktivitet och engagemang. Men det innebär också att vi behöver hitta nya processer och sätt att arbeta på.

Narina: – Alla är anställda för att de är experter inom sitt område, vilket bidrar till högt tempo och personligt engagemang. Samtidigt känns det som ett väldigt personligt bolag, det finns ett engagemang från både ägare och VD.

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

Narina: – Att vi har fortsatt att vara stabila trots en turbulent marknad är en stor bedrift.

Alexandra: – Det är stort att vi avslutat oss till Science Based Targets. Vi eftersträvar alltid välgrundade beslut och nu kan vi även sikra att vårt klimatomål bygger på vetenskaplig grund.

Oscar: – Avsnitt om marknaden varit svårande året som gått så har man värderat mycket och gjort många välgrundade undersökningar. Vi är lite kräsna, det är jag ändå stolt över.

FAKTA MEDARBETARE

Oscar Asplund

- **Roll:** Transaktionsprojektledare
- **Antal år på Arwidros:** 1 år
- **Vad gör dig engagerad?** Jag lär mig mycket genom samarbete med andra avdelningar. Det är spännande att kunna påverka och vara delaktig i verksamheten.

Narina Bengtsson

- **Roll:** Koncernredovisningsansvarig
- **Antal år på Arwidros:** 1 år
- **Vad gör dig engagerad?** Det finns en tanke med allt och det känns ansvarfullt. Att också få följa med från ax till limpa är kul.

Alexandra Larsson

- **Roll:** Hållbarhetsspecialist
- **Antal år på Arwidros:** 2 år
- **Vad gör dig engagerad?** Att sträva efter att erbjuda en alltmer hållbar kvadratmeter som vår slutprodukt. Och att fastighetsbranschen är en bransch där det finns mycket att göra är en utmaning som är spännande att ta sig an.

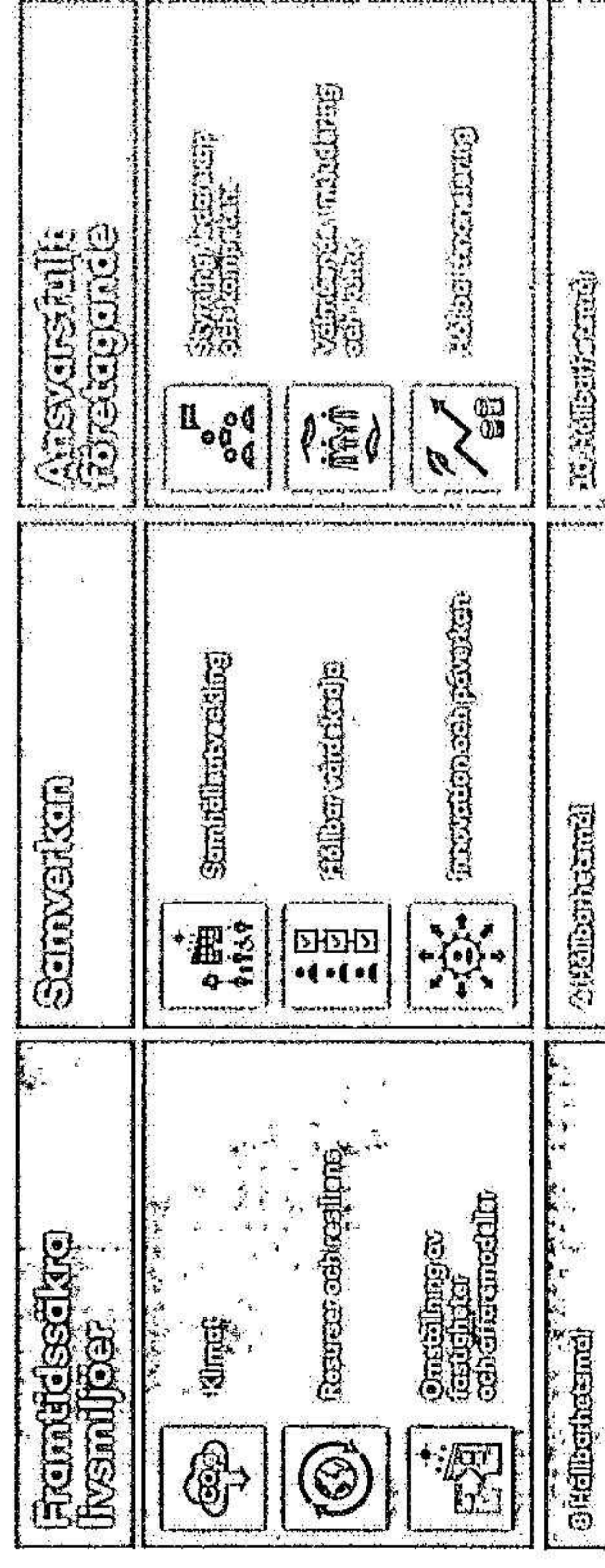
Investerrapport – Grön obligation

I augusti 2020 emitterade Arwidros 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 Arwidros obligationen från 2020 (400 mkr). Obligationerna är noterade vid företagsobligationslistan för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm. Hela beloppen har allokerats till gröna byggnader.

Arwidros hållbarhetsarbete

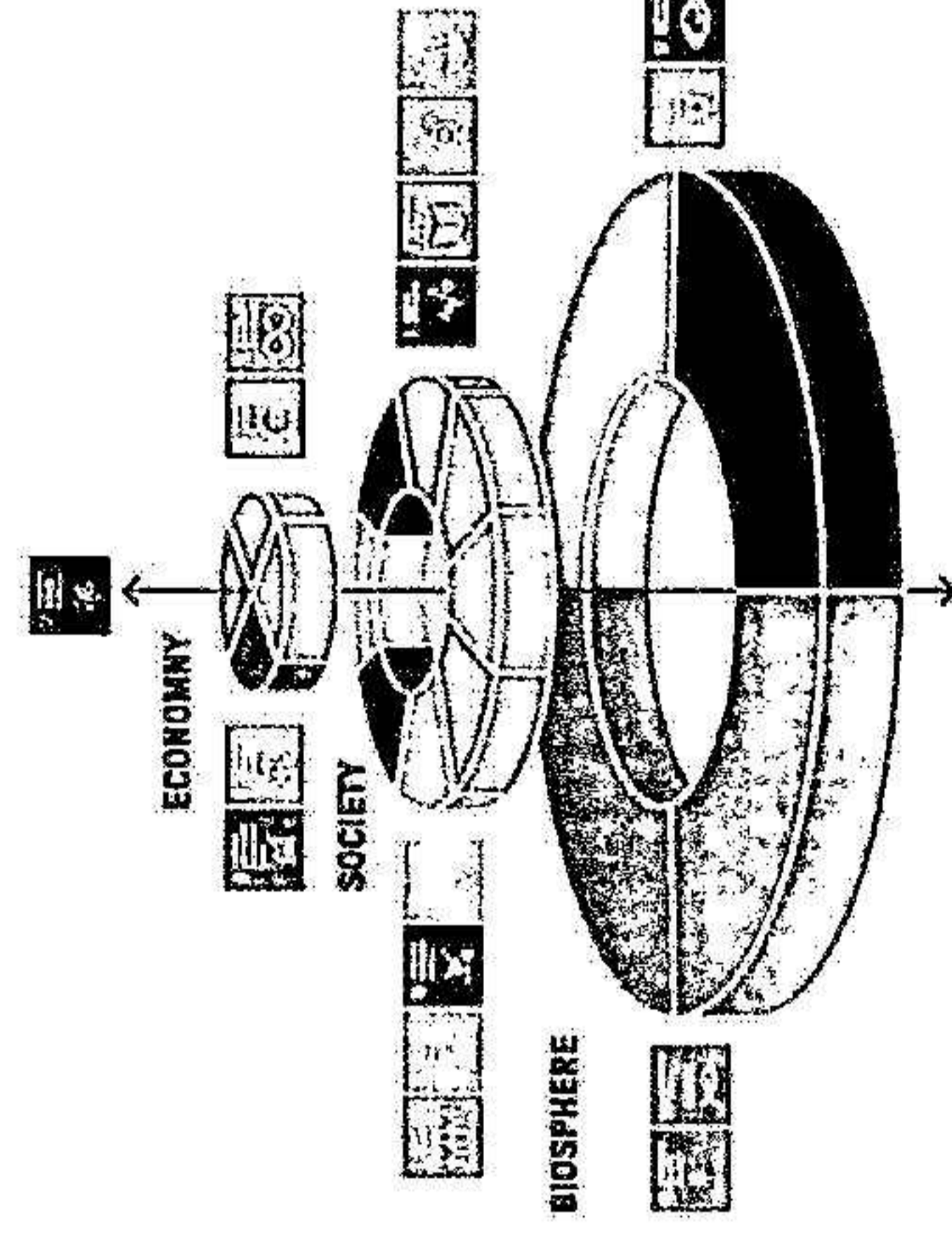
Arwidros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten i syfte att öka hastigheten i den hållbara omställningen arbetade Arwidros under 2022 fram en långsiktig hållbarhetsplan med mål till 2030. Arbetet gav en strategisk grund som summeras i våra tre hållbarhetspelare. Hela hållbarhetsplanen med mål och tillhörande KPIer finns i sidorna 13-20 i vår årsrapport 2022.

Våra tre hållbarhetspelare



Agenda 2030

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



TCFD

Arwidros 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, material 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

Arwidros har sedan starten på vår hållbarhetsresa haft övertygelsen att omställningen till en hållbar verksamhet är ett måste. Genom att ställa oss på att 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 utgångspunkt i den Hållbarhetsplan 2030 som vi i ledningsgruppen arbetade fram under andra halvåret 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 bredd i 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 tillräcklig bedömning och hantering av klimatrisker och möjligheter av organisationens styrning?	Hur ofta styrelsens agenda behandlar klimatrisker?	Styrelsen får kvar halvårsrapport gällande klimatrelaterade risker och möjligheter samt information om hur arbetet fortgår. Styrelsen bevakar klimatrelaterade risker utifrån den klimatriskskala vi arbetar utifrån.
Strategi	KPI	Resultat och hänvisning
Anpassar organisationen sin verksamhet, strategi och finansiella planering med hänsyn till klimatrisker och möjligheter?	Hur synliga klimatrelaterade risker och möjligheter är i strategier och mållinjer?	Hållbarhetsplanen för 2030 utgör i sin helhet ett verktyg för att ta hänsyn till klimatrelaterade risker och möjligheter samt integrera arbetet i verksamheten på alla nivåer. Ledningsgruppen ansvarar för hållbarhetsplanen och tillhörande arbete, där ansvar för de 22 målen fördelas. Arbetet i ledningsgruppen. Denna fördelning skapar förståelse för och integrering av risker och möjligheter i hela organisationen. Se Mål 2030-ida 18-20 i årsredovisningen för 2023.
Riskhantering	KPI	Resultat och hänvisning
Vardar organisationen, expanderar för klimatrisker?	Processer som säkerställer att klimatrelaterade finansiella risker analyseras och hanteras i bolaget.	Under 2023 genomförde företaget klimatriskanalyser för hela fastighetsspelet, se nästa sida.
Måttal	KPI	Resultat och hänvisning
	Andel miljööppretade fastigheter Koldioxidutsläpp Scope 1,2,3	88% se nyckeltal sid 51. Årsredovisning 2023 Se avsnitt Klimatpåverkan sid 40-46

Omställningsrisker

I de globala målen för hållbar utveckling, kopplat till energi och förändrade reglerverk, ligger till grund för de mål som är satta till 2030. Förändringen i marknadens och nyckelaktörers krav, samt förväntningar kopplade till klimatförändringarna, och konsekvenser kopplade till att mäta dessa krav ligger till grund för de mål som är satta till 2030.

Fysiska risker

Under 2023 har vi genomfört klimatriskanalyser av våra fastigheter, portfölj. Klimatriskanalyserna har utförts i enlighet med EU:s Taxonomi och har utförts i syfte att framgångsrikt förstå och hantera fysiska risker för klimatrelevanta fastigheter. Läs mer om våra klimatriskanalyser på nästa sida.

Klimatrelaterade möjligheter

I bland annat resurser, kompetens, innovation och omställning av affärsmodeller har Arwidros goda klimatrelaterade möjligheter. För omställningen kan våra nyckelaktörer framgångsrikt bidra. Genom kvalitativ omställningsarbete ökar Arwidros genom framtida hållbarhetsplan fortsatta utvecklinga verksamheten för att bli mer klimatrelevanta och under denna utveckling ta vara på klimatrelaterade möjligheter till affärer med samtliga intressenter.

Klimatrisker

Vårt klimat förändras med extrema väderförhållanden som översvinnningar, skred, erosion och värmeböljor. Klimatförändringar är inte längre något som hör framtiden till. De påger idag och skapar konsekvenser för enskilda individer och för samhället, såväl globalt som i Sverige.

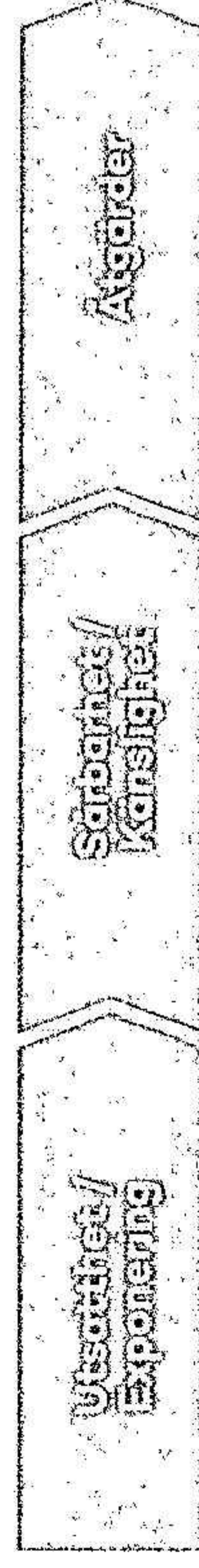
Klimatförändringarnas konsekvenser kostar såväl som att förebyggande arbete kostar. Men generellt förstår det mer att återställa efter skador än att förebygga dem. Som fastighetsägare har vi ett ansvar att skydda våra fastigheter informera hyresgäster om vad de bör tänka

på vid extremväder och vidta förebyggande åtgärder. En viktig del i detta arbete är att kartlägga risker och arbeta systematiskt med klimatanpassning.

Under 2023 har Arwidros genomfört klimatriskanalyser för samtliga fastigheter i portföljen. Detta har genomförts i verktyget Skyfall, framtaget av branschorganisationen Fastighetsägarna. I Skyfall analyseras fastigheter mot olika klimateffekter och klimatscenarier för att undersöka om den är exponerad för nutida och/eller framtida risker relaterat till pågående klimatförändringar. Skyfall eftersträvar att följa uppsatta kriterier i EU-taxonomin

	Temperaturrelaterat	Vindrelaterat	Vattenrelaterat	Relaterat till fasta massor
Kroniska	Förändrad temperatur (luft, havsvatten)	Förändrad vindstyrka	Förändrad nederbördsmängd och typer (regn, hagel, snö/is)	Küsterosion
	Värmebrens		Förändrad värmebelastning för nederbörd eller hydrologi	Markförstärkning
Akuta	Temperaturvarabiltet		Havsförstärkning	Varderoch
	Upptining av normfrost		Saltvatteninträngning	Jordflyttning
	Värmebölja	Cyklon orkan, tyfon	Flödningsökning	
	Köldväg/havst	Storm (inkl. snöstorm, damm- & sandstorm)	Vattenströms	Lavin
Naturbrand	Tornado	Tunga nederbörd (regn, hagel, snö/is)	Skred	
			Översvinnning (kust, ytvattnen, regn, grundvattnen)	Sättningar
			Glaciärs retraktion	

Resultatet från Arwidros klimatriskanalys i Skyfall är översiktligt och identifierar möjliga risker utifrån analyserade klimateffekter som bygger på nu gällande klimatscenarier och tillgängliga underlag. Vilka åtgärder som i slutändan är relevanta för respektive byggnad zeras på flera olika faktorer som till exempel topografi, lutning och jordart i direkt anslutning till byggnaden, förekomst av kallare, ventilers och elinstallations placering, byggnadens konstruktion med mera. Klimatriskanalysen har genomförts i följande tre steg för att strukturera upp arbetsprocessen.



För de fastigheter där risk för utsatthet av 3- eller flera klimateffekter har identifierats i klimatriskanalysen har vi påbörjat fördjupade analyser för att närmare undersöka och klargöra relevansen och omfattningen av de potentiella riskerna för att sedan kunna bedoma om risken ska skrivas av eller om det kvarstår en sårbarhetsrisk. För fastigheter som beds har identifierad risk för både utsatthet och sårbarhet behövs förslag på förebyggande åtgärder identifieras och i vissa fall implementeras för att uppfylla kraven enligt EU-Taxonomin. Skyfalls klimatriskanalys

Arwidros har sedan 2022 genomfört en frivillig rapportering av taxonomin. Som fastighetsbolag omfattas Arwidros hela verksamhet av de två första miljömålen i taxonomin. Vi har genomfört en analys av ekonomiska aktiviteter i kategori 7 Bygg och fastighet. Majoriteten av Arwidros verksamhet avseende 2023 ligger i kategorierna 7.1 Nyproduktion samt 7.7 Förvaltning och förvar, Arwidros varken utför finansiering eller har exponering mot kornenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter.

För de ekonomiska verksamheter som vi bedömt omfattas Arwidros har vi för uppfyllnad av förenlighet utvärderat

fastigheter mot tekniska granskningskriterier för väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar och inte orsaka betydande skada på övriga miljömål samt uppfyllnad av minimiskyddsåtgärder i taxonomin som beskrivs mer på nästa sida. Omställning avser våra hyresintäkter från resultaträkning (s. 56 i årsredovisning 2023), driftutgifter avser delar av fastighetskostnader från resultaträkning (s. 56 i årsredovisning 2023) och kapitalutgifter avser investeringar som finns i not 9 samt förvar och investeringar i ny-, till- och ombyggnad i not 10 (s. 73-74 i årsredovisning 2023).

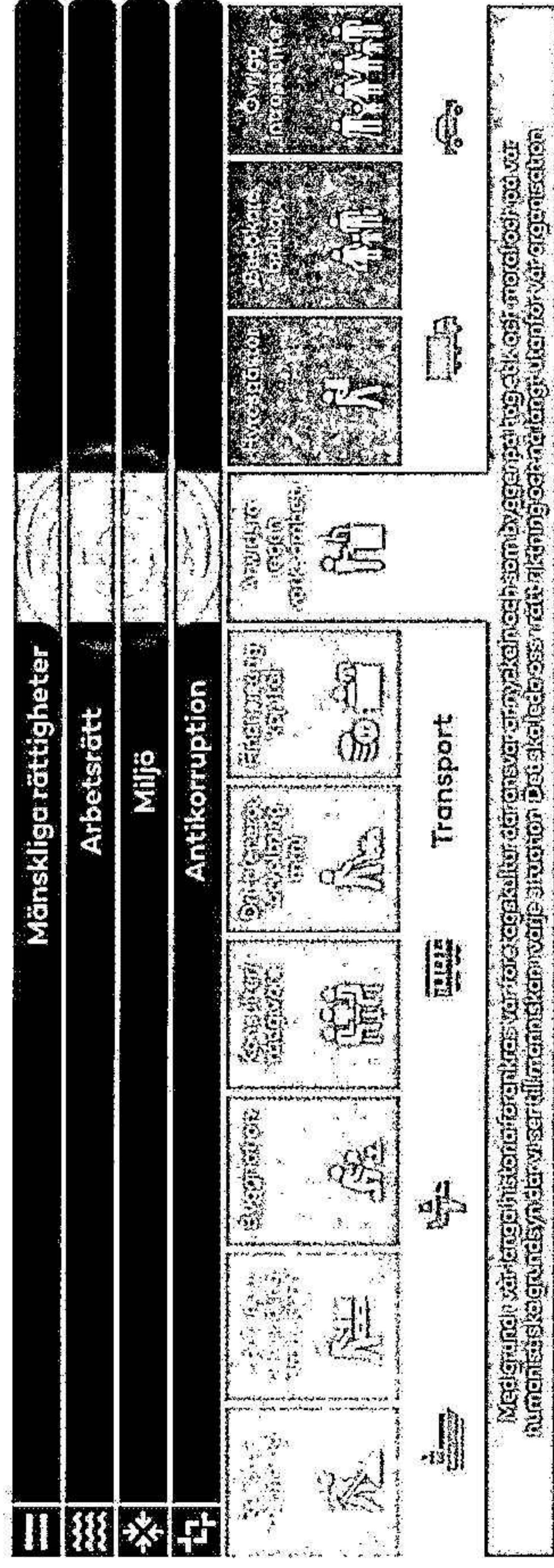
	Omfattas av taxonomin	Andel förenlig med taxonomin 2023	7.7 Förvaltning och förvar av fastigheter (Tkr)	7.1 Nyproduktion	Totalt Arwidros (Tkr)
Omsättning	100%	10,0%	31 648	–	315 905
Driftsutgifter (OpEx)	100%	4,1%	718	–	17 581
Kapitalutgifter (CapEx)	100%	6,7%	–	20 945	313 149



Värdekedja

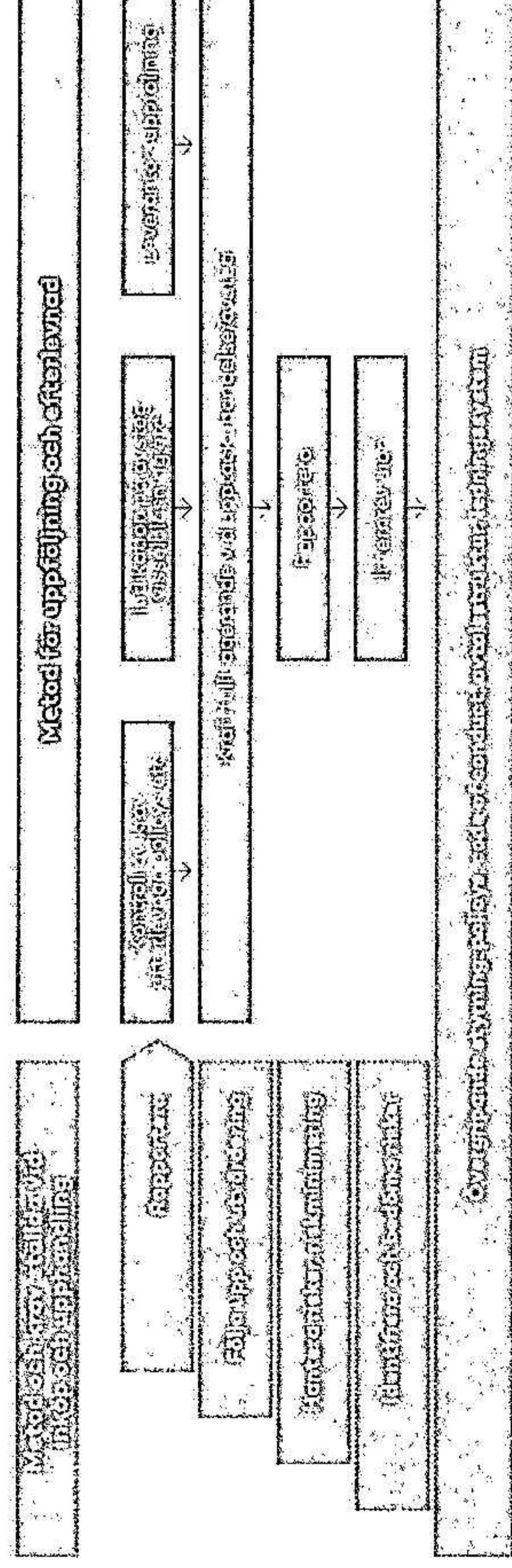
Arwidros verkar i en bransch med stora utmaningar. Utöver de stora klimatavtryck, bygg- och fastighetsbranschens generella upphov till, är branschen även beredd av långa leverantörskedjor kopplat till framförallt nyproduktion. Med långa leverantörskedjor följer risker kopplat till mänskliga rättigheter, 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 stöda de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Det är ett komplext arbete som kräver mycket av oss som organisation. En viktig utgångspunkt i detta arbete är hur vi ser på värdekedjan. 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 värdekedjan och på allvar ta ansvar för de risker som föreligger i denna är ett tids- och talåmskrävande arbete. Vi arbetar med detta både konkret i de projekt vi bedriver, men har under de senaste åren även tagit oss an detta arbete på ett mer strukturerat sätt:



Grönt ramverk

Under våren 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 emitterat obligationer under 2020-2023. Under 2023 arbetade Arwidros fram ett uppdaterat grönt ramverk som kommer gälla framöver, se sid 47.

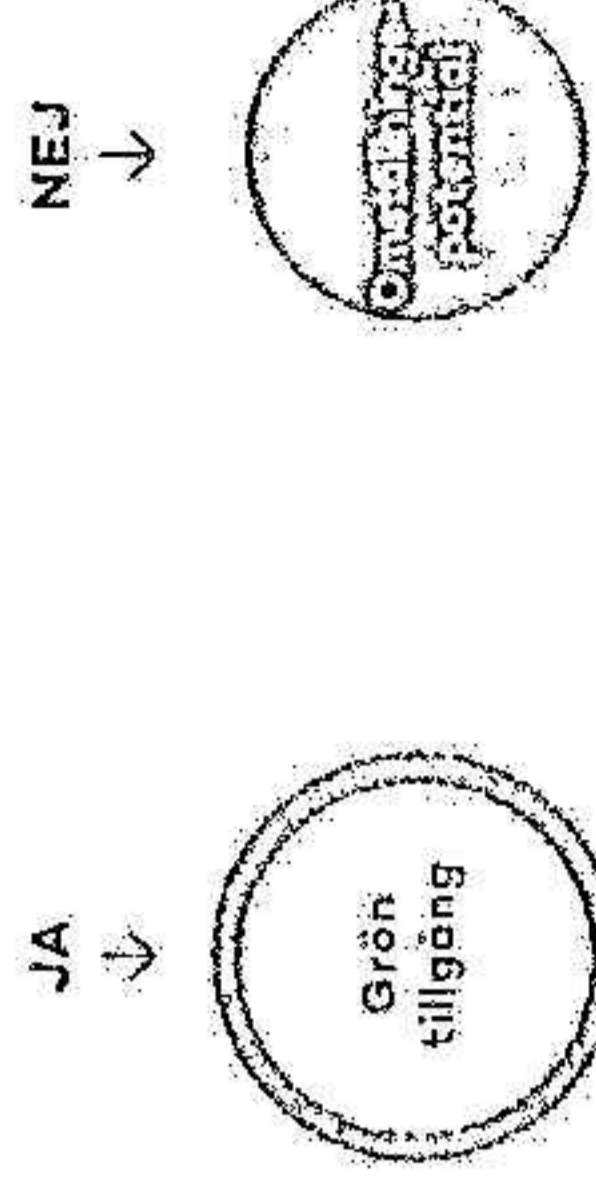
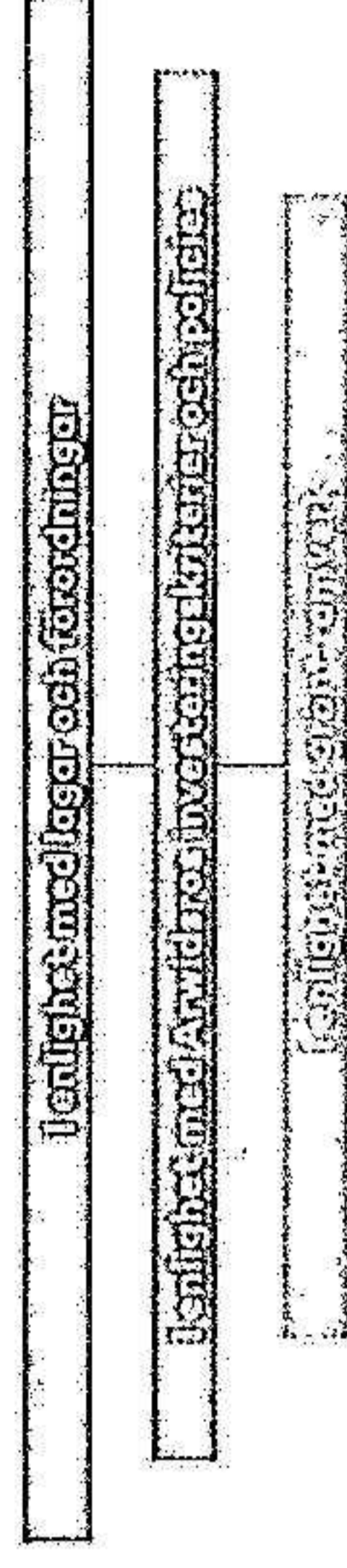
GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)

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

Transaktionsansvarig. GFC ansvarar för att utvärdera och säkerställa investeringar i linje med gröna ramverket. GFC sammanträdde löpande efter behov. Sedan hösten 2020 går samtliga investeringar hos Arwidros genom GFC, vilket innebär att samtliga potentiella förvärv och större projekt, utvärderas i enlighet med Arwidros gröna ramverk. I potentiella förvärv utförs detta genom förstutredning av miljöinformation enligt Miljöbyggnad i Drift. Det går utöver indikationer 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.

UTVÄRDERINGSPROCESS

Arwidros utvärderingsprocess för gröna tillgångar utgår från uppsatt transaktionsprocess.



Grön volym per 2023-12-31

Totalt grönt finansieringsutrymme	
Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	178 mkr
Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	3 507 mkr
Gröna lån med säkerhet i övriga fastigheter	
Totalt	3 685 mkr
Varav utnyttjat tillåtet till grön finansiering	
Gröna obligationer	800 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	2 885 mkr



Allokering av medel från gröna obligationer

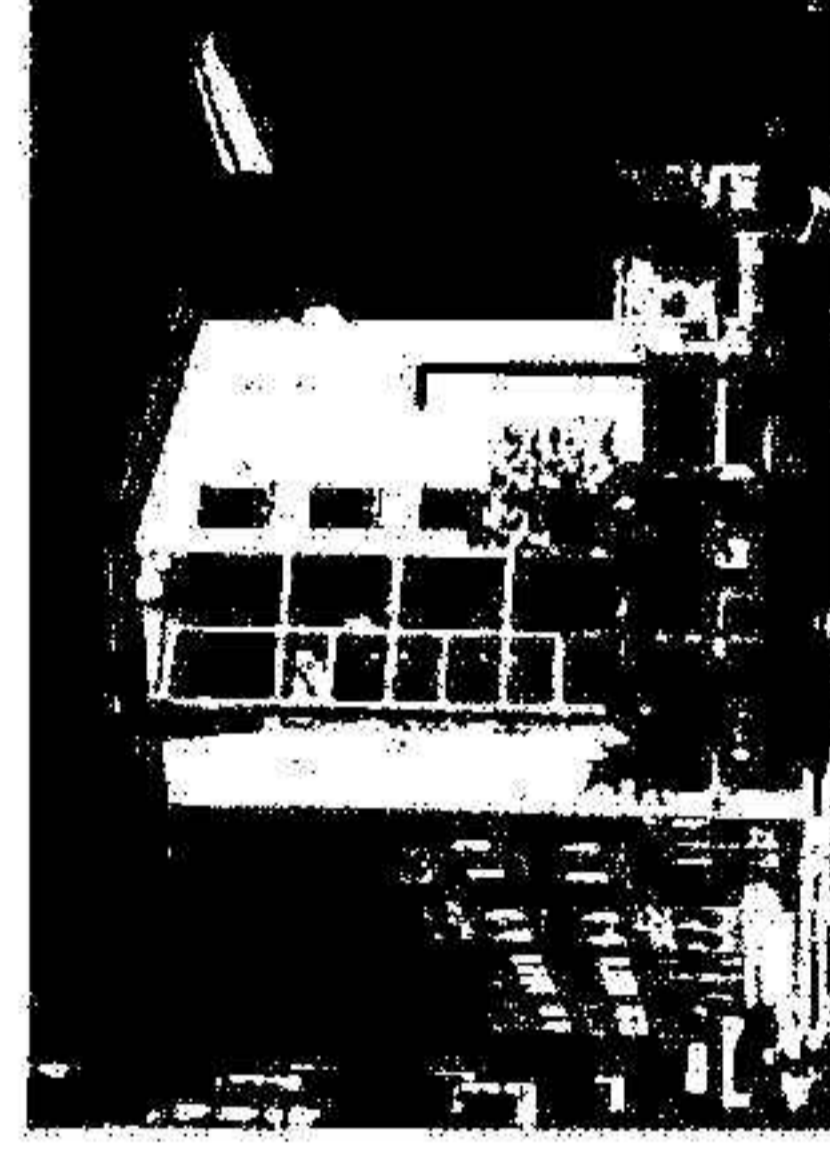
Kategori: Gröna byggnader per 2023-12-31

Befintliga fastigheter (omfinansiering)	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO ₂ e/kvm	Primärenergital kWh/m ² och år
Fjällskivlingen 4		Miljöbyggnad iDrift GULD	159	50
Yxan 1		Miljöbyggnad iDrift SILVER	40	48
Brädgården 1		Miljöbyggnad SILVER	162	77
Akka 4		Miljöbyggnad SILVER	26,6	84
Berthåga 11 3e		Miljöbyggnad iDrift SILVER	50,9	61
Matörn 6		Miljöbyggnad iDrift GULD	22,6	8
Brågård 6:870		Miljöbyggnad iDrift SILVER	29,8	08
Nas 1:299		Miljöbyggnad SILVER	163,6	63
Summa	1010 mkr			



Kvalificerade fastigheter och projekt, ett urval

Brädgården 1



FAKTA

- Fastighetsbeteckning: Brädgården 1
- Fastighetstyp: Aldrbocnada
- Kommun: Norrtälje
- Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver
- Primärenergital: 77

Aldreboende om 80 lägenheter, beläget i Norrtälje Hamn med fantastisk utsikt i lugnt och harmoniskt läge. Arwidros slutförde nybyggnationen av fastigheten under 2021. Utformning av byggnaden genomfördes tillsammans med omsorgsbolaget och huvudhyresgästen Humana

Yxan 1



FAKTA

- Fastighetsbeteckning: Yxan 1
- Fastighetstyp: Dagligvaruhandel
- Kommun: Sjöbo
- Miljöcertifiering: Miljöbyggnad iDrift Silver
- Primärenergital: 48

Livsmedelsankrad butik i västra delen av Sjöbo, på tröskeln till Österlen. Området ingår i ett ambitiöst stadsutvecklingsprojekt där en blandstad som innehåller allt man kan tänkas behöva nära för det enkla livet

Akka 4



FAKTA

- Fastighetsbeteckning: Akka 4
- Fastighetstyp: Dagligvaruhandel
- Kommun: Skurup
- Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver
- Primärenergital: 84

Livsmedelsankrad butik i växande handelsplats i norra Skurup. Handelsplatsen har ambitionen att komplettera befintlig handel och bidra till att fler kan handla på hemmaplan

Brågård 6:870



FAKTA

- Fastighetsbeteckning: Brågård 6:870
- Fastighetstyp: Dagligvaruhandel
- Kommun: Staffanstorps
- Miljöcertifiering: Miljöbyggnad iDrift Silver
- Primärenergital: 98

Lågprisbutik i Randellens Handelsområde, Staffanstorps. Handelsområdet har vuxit fram under flera decennier och är idag en attraktiv plats med brett utbud

Klimatpåverkan

KLIMATPÅVERKAN

Arwidros redovisar sedan 2021 växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet. Att samla in, kvantitetsmätta och transparen 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), FNs 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 krävs för att uppnå målen i det globala klimatavtalet från Paris. Arwidros klimatmål innebär att Arwidros klimatsutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2) ska halveras till 2030, samt utsläppsminskning i scope 1-3 med 90% till 2050.

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-

METOD

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

partners – hyresgäster, driftbolag, rådgivare, byggtjänstleverantörer 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 gör upp-hov till och arbetar aktivt med detta på flera nivåer. Vi arbetar med att införa verktyg för klimatberäkningar i tidiga stadier och att göra aktiva materialval genom hela projektet.

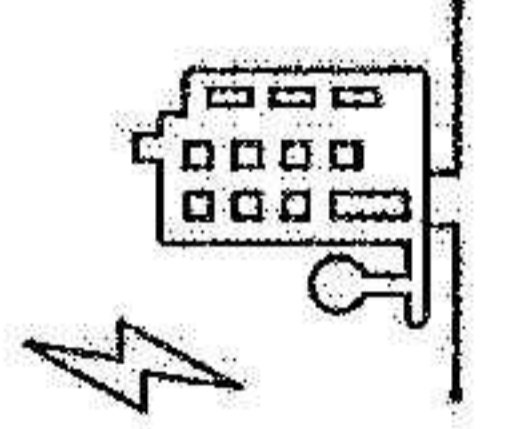
Vi arbetar kontinuerligt med att effektivisera och digitalisera vår utsläppsrapportering. Detta är viktigt för oss att vara resurseffektiva och gå till rätta för att reducera utsläppen. Inte till att rapportera dem. Rapportering av utsläpp sker i systemet Position Green, vilket tillhandahåller emissionsfaktorer från externa källor.



DRIVNING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

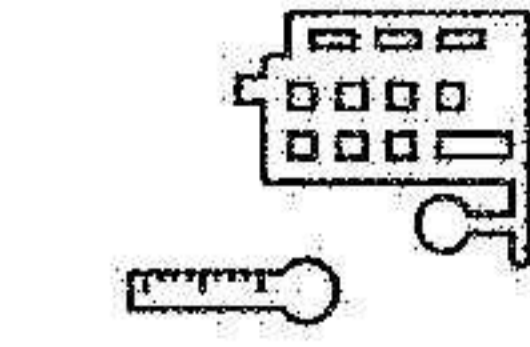
Utsläpp per scope

- Löpande och planerad skötsel: 0,5%
- Planerat underhåll och mindre renoveringar: 2,2%
- 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 kyl: 0,7%
- Avfallshantering i egen verksamhet inkl. transporter: 0%
- Flyg, tåg, personfordon: 0%
- Hotellvistelse: 0%
- Hyresgästernas elanvändning, avfallshantering och påfyllda köldmedium



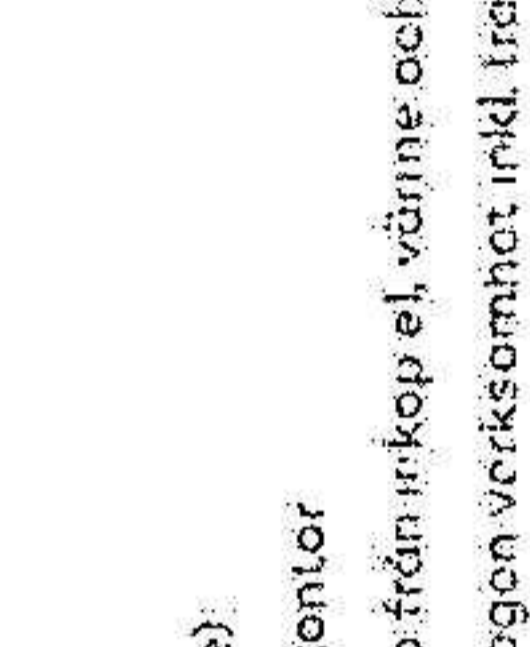
- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsol

Scope 1



- 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 kyl
- Avfallshantering i egen verksamhet inkl. transporter
- Flyg, tåg, personfordon
- Hotellvistelse
- Hyresgästernas elanvändning, avfallshantering och påfyllda köldmedium

Scope 2



- 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 kyl: 0,7%
- Avfallshantering i egen verksamhet inkl. transporter: 0%
- Flyg, tåg, personfordon: 0%
- Hotellvistelse: 0%
- Hyresgästernas elanvändning, avfallshantering och påfyllda köldmedium: 4,1%

Scope 3

Växthusgasutsläpp 2023



23 544,5 ton CO₂e

51,6 kg CO₂e/kvm

TOTALA UTSLÄPP
KG CO₂e/KVM

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

Källa: Naturvårdsverket, 2023

Scope 1

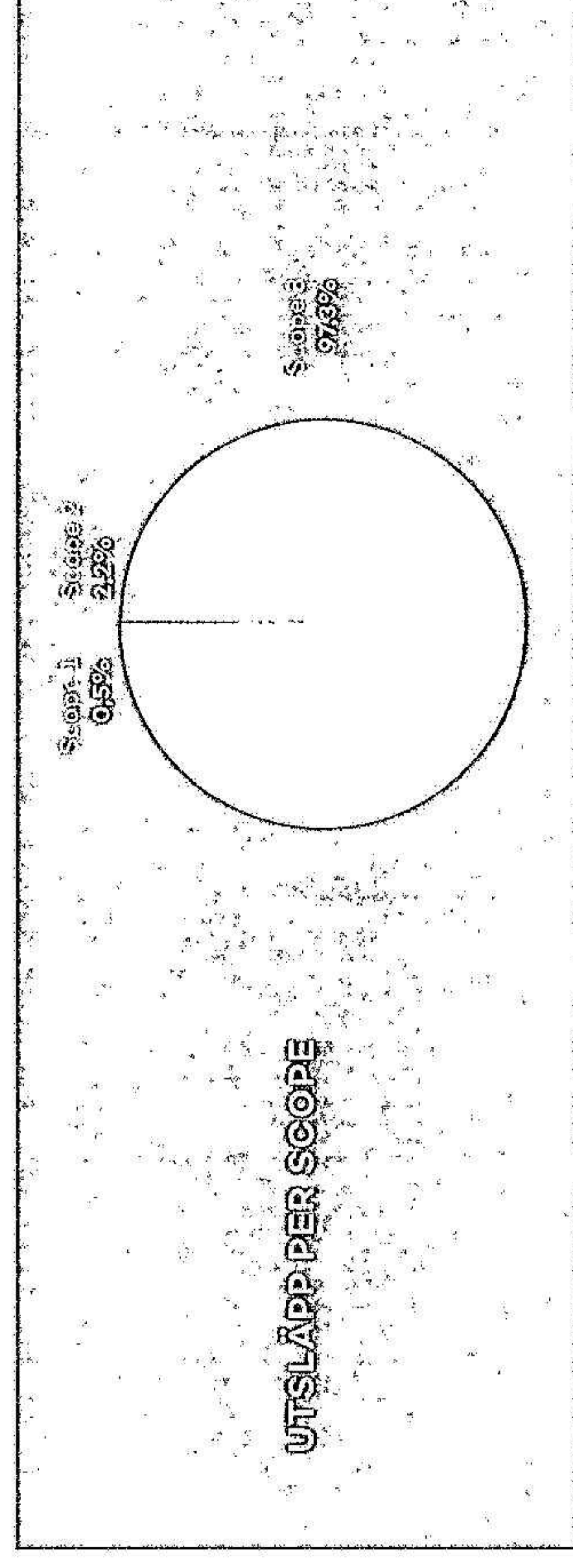
- Köldmedia; kamferkyla: 0,5%

Scope 2

- Fjärrvärme: 2,2%
- Fjärrkyla: 0%
- El: 0% (fastighetsol och Arwidros kontorser)

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 kyl: 0,7%
- Avfallshantering i egen verksamhet inkl. transporter: 0%
- Flyg, tåg, personfordon: 0%
- Hotellvistelse: 0%
- Hyresgästernas elanvändning, avfallshantering och påfyllda köldmedium: 4,1%



Växthusgasutsläpp

Utsläpp per scope, ton CO₂e

Scope 1	2022:	2023
Koldioxidutsläpp	102	120,9
Summa scope 1	102	120,9
Scope 2	674	0
Inköpt el		
Inköpt fjärrvärme	468,9	510,3
Inköpt fjärrkyla	0	0
Summa scope 2 - geografisk metod	1143	510,3
Summa scope 2 - geografisk metod	536,4	568,5
Scope 3	27091	2631,7
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster		
Lopande och planerad skrot	291,7	337,3
Planerat underhåll och mindre renoveringar (ej värdehöjande)	177,8	179,3
Konsultation och rådgivning	1955,8	1873,8
Kontorsytanster	283,8	241,3
Kategori 2: Kapitalvaror	4082,2	19128,8
Nyproduktion	961,3	14239,9
ROT (värdehöjande)	3116,0	4888,9
Inventarier, huvudkontor	5,0	20,2
Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade utsläpp	54	163,9
Uppströms utsläpp från inköpt el, värme och kyla	54	163,9
Kategori 5: Avfallshantering	0	0
Avfallshantering, egen verksamhet inkl. transporter ¹	0	0
Kategori 6: Tjänsteresor	33,6	8,7
Flyg, tåg, personfordon	33,5	8,7
Hotellvistelse	0,1	0,1
Kategori 7: Pendlingsresor	1,5	1,4
Kategori 13: Uthyrda tillgångar	2278,3	978,8
Hyrsgästernas olämvårdning ²	2017,5	828,2
Hyrsgästernas avfallshantering	79,2	92,1
Hyrsgästernas påfyllta koldmedium	181,6	58,5
Summa scope 3	9158,8	22913,3
Summa totala scope	10403,7	23544,5

¹ 2022 års utfall är omräknat med utsläppsfaktorer utifrån SBTi

² 100% förnybar el. Under 2023 har vi arbetat med insamling av intyg om ursprungsmarkt el

³ Avfall från huvudkontor, minimalt

⁴ 24% ursprungsmarkt el

Utsläppsnoter

Scope 1	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Utsläppsnoter			
Köldmedia; komfortkyla	Påfyllt mängd koldmedia samt medietyp, uppgift hamtad från respektive fastighets koldmedia rapport	R32: 675 ton CO ₂ e/ton media R417A: 234,6 ton CO ₂ e/ton media R407C: 1774 ton CO ₂ e/ton media R410A: 2086 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2022) Naturvårdsverket (2022) Naturvårdsverket (2022) Naturvårdsverket (2022)

Scope 2	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Utsläppsnoter			
Fjärrvärme	Använd fjärrvärme samt fjärrvärmeleverantör, uppgift hamtad från fakturor	Fjärrvärme MB/LB 187,0 / 187,0 g CO ₂ e/kWh 15,0 / 15,0 g CO ₂ e/kWh 5,0 / 5,0 g CO ₂ e/kWh 184,0 / 184,0 g CO ₂ e/kWh 3,8 / 3,8 g CO ₂ e/kWh 41,0 / 41,0 g CO ₂ e/kWh 140,0 / 140,0 g CO ₂ e/kWh 5,0 / 5,0 g CO ₂ e/kWh 90,0 / 90,0 g CO ₂ e/kWh 59,7 / 59,7 g CO ₂ e/kWh 13,0 / 13,0 g CO ₂ e/kWh 4,2 / 4,2 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät Uppsala Energiföretagen (2021) SolarBioenergi Fjärrvärme AB, Nät Flen Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät Norrtälje Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät Lidköping Energiföretagen (2022) C4 Energi AB, Nät Kristanstad Energiföretagen (2021) Harnösand Energi & Miljö AB, Nät Harnösand Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nät Norrköping-Söderköping Energiföretagen (2021) Värå Energi Värme AB, Nät Värå Energiföretagen (2021) Adven Energilösningar AB, Nät Mora Energiföretagen (2022) Göteborg Energi, Nät Göteborg, Ale Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät Stenungsund Energiföretagen (2022) Gislaved Energi AB, Nät Gislaved

Fjärrkyla	Ingen använd fjärrkyla under 2023
Fastighetsetel	Förbrukad fastighetsetel, uppgift hamtad från externt energiföljningssystem. Intyg om ursprungsmarkt el är hamtat från elleverantör.
Arwidros kontorssetel	Totalt utsläpp CO ₂ e från Scope 3 marknadsbaserad metod

MB = Marktbaserad

LB = Location based

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 1 - Inköpta varor och tjänster	Inköpta varor och tjänster, scenaribaserad beräkning utifrån finansiellt resultat 2023 tillägg av förbrukad vatten uppgift hämtad från avtalen energiproduktionsvärdet.	14,0 g CO2e/USD	Quantis (2021) Finansiell formering
		310 g CO2e/USD	Quantis (2021) Utbildning
		810 g CO2e/USD	Quantis (2021) Konstruktion
		1130 g CO2e/USD	Quantis (2021) Mat, dyrek
		300 g CO2e/USD	Quantis (2021) Post- och telekommunikation
		110 g CO2e/USD	Quantis (2021) Fästighetsverksamhet
		250 g CO2e/USD	Quantis (2021) Detaljhandel
		750 g CO2e/USD	Quantis (2021) Andra samhällstjänster sociala och personliga tjänster
		176 g CO2e/USD	DEFRA (2023)
Kategori 2 - Kapitalvaror	Kapitalvaror vid nyproduktion, ombyggnationer, hyresgästpasseringar och renoivering av huvudkontor	800 g CO2e/USD	Quantis (2021) Tillverkning
		810 g CO2e/USD	Quantis (2021) Konstruktion
Kategori 3 - Bränsle- och energirelaterade aktiviteter			
Indirekta utsläpp fjärrvärme	Fotografiska utsläpp CO2e från fjärrvärme marknadsbaserad metod	4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nat: Norrköping-Söderköping(2022)
		5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Adven Energi Sönderby AB, Nat: Mora
		5,9 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) C4 Energi AB, Nat: Kristianstad
		7,4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Gislaved Energi AB, Nat: Gislaved
		5,2 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Göteborg Energi, Nat: Göteborg
		9 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Harnösand Energi & Miljö AB, Nat: Harnösand
		5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nat: Lidköping
		7 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nat: Norrtälje
		8 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Solar Bioenergi Fjärrvärme AB, Nat: Flön
		4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nat: Stenungsund
		8 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Våra Energi Värme AB, Nat: Våra
		0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nat: Uppsala
		13,8 g CO2e/kWh	IEA (2023) Ursprungsmarknad el
		13,8 g CO2e/kWh	IEA (2023) Nordisk residualmix

Indirekta utsläpp el
Totala indirekta utsläpp CO2e från fastighetsel och Arwidros kontorssal, marknadsbaserad metod

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 5 - Avfallshantering	Kontorets avfallsfraktioner samt dess volym uppgift hämtad från avfallscentraller och delvis uppskattad av Arwidros kontorsadministration	0,021 ton CO2e/ton Metall/glas/returpapper/wellpapp 0,021 ton CO2e/ton Metall/glas/returpapper/wellpapp	DEFRA (2023)
		Matavfall: 0,009 ton CO2e/ton	DEFRA (2023)
Kategori 6 - Tjänster	Resor, tjänst samt resor till och från kontoret, uppgift hämtad från fakturor kvittoutlägg, milersättning samt frägebörlor.	Hotell: 5800 g CO2e/rum och natt Flyg: 132,0 g CO2e/p km Tåg: 0,8 g CO2e/p km Taxi: 167,0 g CO2e/km Bus: 100,0 g CO2e/p km Regionaltåg: 6,0 g CO2e/p km Tunnelbana: 0,7 g CO2e/p km Pendlingsbåt: 750 g CO2e/p km Bussbil: 163 g CO2e/p km Elbil: 65,7 g CO2e/p km	Hotel Toolsprinting Tool (2023) NTM (2022) NTM (2018), faktorn för Regionaltåg, Gron elektricitet EF from Swedish energy agency (2021) NTM (2018) Local commutertrain Sweden - WTW (NTM, 2021) NTM (2018) - DEFRA (2023) DEFRA (2022)
Hyresgästernas utsläpp	Förbrukad verksamhetsel uppgift lämnad av hyresgäst med faktura som verifieration, en del uppskattningar har gjorts. Intyg om ursprungsmarknad har samlet in från hyresgäster. Vid saknad uppgift om typ av avtal har antagande gjorts att nordisk residualmix brukats.	0,0 g CO2e/kWh 38,95 g CO2e/kWh	Ursprungsmarknad el AIB (2022) Nordisk residualmix
Avfall	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från hyresgästerna med avfallsrapporter som underlag. Komplettering av avfallsrapporter från avfallscentraller (privata och kommunala) för de fraktioner som Arwidros driftar. En del uppskattningar har gjorts.	Energiterrvinning/papper/plast/metall/glas/returpapper/wellpapp 0,021 ton CO2e/ton Matavfall: 0,009 ton CO2e/ton	DEFRA (2023) DEFRA (2023)
Källmedia	Pdf vid manged källmedia uppgift hämtad från respektive hyresgästs källmediarapport.	R452A: 2140 ton CO2e/ton media R448A: 1387 ton CO2e/ton media	Naturvärdsverket (2022) Naturvärdsverket (2022)

Revisors rapport över översiktlig granskning av Arwidssros Investerar rapport

Till Arwidssro Fastighets AB, org.nr 556685-9053

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Arwidssro Fastighets AB ("Arwidssro") att översiktligt granska Arwidssros Investerar rapport ("investerar rapporten") för år 2023. Investerar rapporten omfattar sidorna 32-45 samt sidan 47 i Arwidssros årsredovisning 2023.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR INVESTERARRAPPORTEN

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerar rapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna utgörs av de delar av Arwidssros ramverk för Grön Finansiering ("Arwidssro Green Finance Framework") som är tillämpliga för investerar rapporten, och företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper som framgår på sidorna 40-41. Delta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerar rapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerar rapporten grundad på vår översiktliga granskning.

Stockholm den 18 april 2024

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Christopher Larsson
Specialistmedlem i FAR

Uppdaterat grönt ramverk

Second opinion, S&P Global, juli 2023

Under våren 2023 uppdaterades Arwidssros gröna ramverk, vilket granskades av extern part S&P Global (Shades of Green) granskade ramverket och lammade i juli 2023 en Second Opinion. Ramverket uppdaterades för första gången kopplat till gröna obligationer, då Arwidssro emitterade en grön obligation i februari 2024.

GREEN BOND AND
LOAN PRINCIPLES
Based on this report, this
framework is found aligned
with the principle.

SHADES OF GREEN



GOVERNANCE
ASSESSMENT



Grönberättigade projekt
Green Eligible Projects
& EU Taxonomy

Underkategorier

EUs miljömål
och SDG:er

I. Nya byggnader (byggda efter 31 december 2020):

Egen produktion

- Minst Miljöbyggnad Silver eller motsvarande certifiering i kombination med NollCO₂-certifiering och primärenergi minst 20% lägre än BBR, eller
- Primärenergi 20% lägre än gällande BBR, eller
- Energiklass A eller B, och
- För byggnader större än 5000 m² genomgått testning för lufttätighet och termisk integritet, och klimatberäkning (GWP) har utförts på hela byggnaden utifrån livslängd

Förvärvade byggnader

- Minst Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad i Drift Silver eller motsvarande certifiering i kombination med primärenergi minst 10% lägre än BBR.

II. Befintliga byggnader (byggda före 31 december 2020)

- Minst Miljöbyggnad Silver, Miljöbyggnad i Drift Silver eller motsvarande certifiering i kombination med energiklass A, B eller i primärenergi minst 15%

III. Större renoveringar

- Ombyggnationer som leder till 30% energiefektivisering

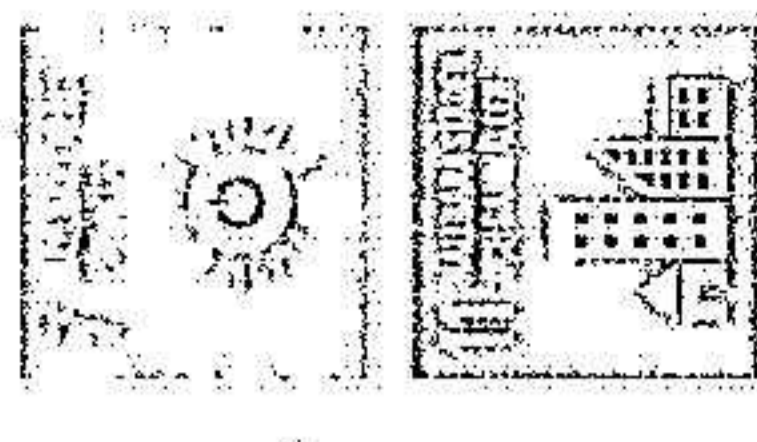
I tillägg till ovan kriterier kommer Arwidssro i beräknad byggnaders utsläpp i) sätta mål för utsläppsminskning till 2030 iii) uppfylla minst 3 av följande kriterier

- Solpaneler
- Grön tak och/eller kolsänkor
- Återbruk
- Hållbara transportter
- Innovativ teknik för minskad vattenförbrukning
- Klimatanpassning
- Biologisk mångfald

Gröna byggnader

Berättigade EU
Taxonomiaktiviteter
7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7

Klimatförändrings- åtgärder

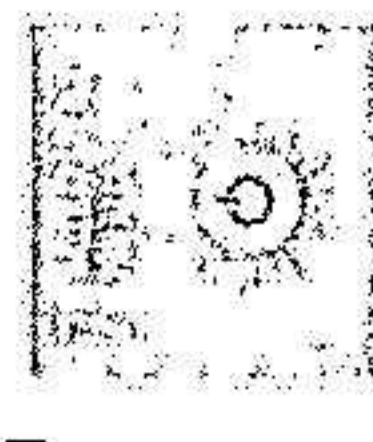


Energieffektivitet

I. Energieffektiv utrustning

Installation, underhåll och reparation av: Solpaneler, laddstationer för elfordon, energieffektiva utrustningar, instrument för mätning, reglering och kontroll av energiprestanda.

Klimatförändrings- åtgärder



Förvaltningsberättelse

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 moderbolag för Arwidros fastighetskoncern. Bolaget investerar och förvaltar framst 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 agare, medarbetare, kunder, långivare, leverantörer och samhället.

Arwidros är ett växande fastighetsbolag med fokus på defänsiv dagligvaruhandel och nalgiggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder. Bolaget grundades 1979 och besitter 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 agare i koncernen är Arwidros Holding AB, org.nr 556954-0080

AFFÄRSMODELL

På Arwidros arbetar vi med en affärsmodell där vi aktivt förvaltar våra fastigheter med närhet till kunderna, utvecklar och förädlar för att skapa långsiktigt värde samt genomför transaktioner genom opportunistiska förvärv

FÖRVALTNING

Arwidros förvaltar sina fastigheter med en egen effektiv förvaltningsorganisation, organisatoriskt uppdelad i geografiska områden i syfte att starka vår lokala närvaro. Medarbetarna ges stort eget ansvar för att säkerställa högt engagemang och närhet till kunden. Den kundnära förvaltningen stöder en hög uthyrningsgrad och gar 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 enstaka 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

Räkenskaper

Förvaltningsberättelse

Bolagsstyrningsrapport

Rapport över resultat för koncernen

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Rapport över kassaflöden för koncernen

Resultaträkning för moderbolaget

Balansräkning för moderbolaget

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Noter till de finansiella rapporterna

Årsredovisningens undertecknande

Styrelse och ledning

Revisionsberättelse

Kontaktinformation

förbättra en bestående livsrycka och skapa goda livsmiljöer

TRANSAKTION

Vi vill behålla och fortsätta förädla våra fastigheter. Utöver egen utveckling förvarar Arwidros fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fastigheternas löga, skick och välskötta av viktiga faktorer som avgör 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 Birthe & Per Arwidssons Stiftelse. Per Arwidsson grundade stiftelsen 2014 tillsammans med sin hustru Birthe 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 stadsbyggna arkitektur, landskapsgestaltung, 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 tankande kring hur vi formar miljöerna vi lever och verkar i. Läs mer på www.arwidssonstiftelsen.se

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

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

Under 2021 emitterade Arwidros framgångsrikt gröna 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 fram till första inlösendagen. Arwidros Fastighets AB har möjlighet att förtänslösa 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

Förvaltningsberättelse

koncerninterna lån om 103,6 Mkr, vilket gör att dessa nu klassificeras som fritt eget kapital. De lånen till sin natur var efterställda externa kredittagare bidrar och uppdaterade avtalen till att bättre spegla den faktiska förmånsrättsordningen.

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Pantetäckningsgraden ska lagas vara 1,75 gånger per tvåmånadersperiod. Arwidros använder formlom, fastlån, räntelån, räntederivat, i form av ränteswappar och räntetack för att erhålla önskad ränteförallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk i derivatportföljen. Finns räntetäck om totalt 1.000 Mkr och ränteswappar om 300 Mkr. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 2.726,1 Mkr (2.572,2 Mkr). Lånen ges i huvudsak direkt till koncernens dotterbolag, och pantbrav med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lömnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2023 till 212,8 Mkr (427,7 Mkr).

Belåningsgraden uppgick till 59,0 procent (51,1 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid årets utgång till 4,9 procent (4,1 procent). Den genomsnittliga räntebindningsåren inklusive räntetäck uppgick till 2,1 år (2,6 år) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,8 (3,4) år. Av koncernens totala skuld är 69% räntesäkrad genom räntetäck, ränteswappar och fastintalan. Låneportföljen är fördelad på elva kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetslynt. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

INVESTERINGAR

Det gors löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny- till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskat miljöpåverkan. Under året har 303,2 Mkr (78,4) investerats i befintliga fastigheter. Under året har fastigheter köpts för 92 Mkr (64,2). Ingen fastighet har avyttrats 2023 vilket kan jämföras med två fastigheter till ett värde om 39,3 Mkr, som avyttrades föregående år.

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen under 2023 uppgick till 315,9 Mkr (282,2) varav 266,3 Mkr (277,3) avsåg hyresintäkter. Detta är en ökning med 11,9 procent avseende nettoomsättningen och en ökning med 17,2 procent avseende hyresintäkterna jämfört med föregående år, vilket framför allt beror på att Arwidros förvaltal ett större fastighetsbestånd 2023. Det beror även på omförhandlade kontrakt, inkomsuppräknig, samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 6,2 (9,5) procent där den stora förändringen förklaras av indexuppräknig och nya kontrakt. Uthyrningsgraden uppgick per 231231 till 98,6 procent (97,5).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 104,7 Mkr (95,4 Mkr). Ökningen förklaras av att Arwidros förvaltat ett större fastighetsbestånd i

jämeförelse med föregående år. Tittar vi på jämförbara fastigheter är fastighetskostnaderna stabila med en minskning på 2,7 procent. De totala fysiska kostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, fastighetsskatt, samt övriga fastighetskostnader.

Medkostnaderna minskade under året med 13,2 procent, från 38,7 Mkr till 33,6 Mkr, vilket framförallt beror på de sjunkande priser vi ser på el. En hög andel av mediakostnaderna avräknas mot hyresgästerna och intäktsreservering gors baserat på preliminära databitring baserat på budget i förhållande till faktiska kostnader. Sett till jämförbara fastigheter har kostnaderna för media minskat med 14,9 procent.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 17,9 procent från 10,8 Mkr till 12,6 Mkr. Även detta beror dels på det ökande beståndet av fastigheter men även på grund av att större kostnader för utemiljön. Sett till jämförbara fastigheter har kostnaderna ökat med 23,9 procent jämfört med 2022.

DRIFNETTO

Drifnettot ökade under året till 211,2 Mkr jämfört med 186,9 Mkr föregående år vilket motsvarade en ökning på 13,0 procent. Överskottsgraden för 2023 uppgick till 66,9 procent jämfört med 66,2 procent föregående år. För jämförbara fastigheter ökade drifnettot med 10,0 procent med en ökning av överskottsgraden från 69,8 procent 2022 till 72,3 procent 2023.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration minskade under året till 34,5 Mkr jämfört med 39,6 Mkr föregående år. Detta motsvarade en minskning av kostnaderna med 12,7 procent. Minskningen förklaras framför allt av att de tillfälliga konsulter vi tidigare hade som en följd av expansionen nu ersatts med anställda samt att vi föregående år hade högre kostnader för investeringar i programvara och analysprogram.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Räntenettot uppgick till -101,0 Mkr jämfört med föregående års -88,4 Mkr. Förändringen jämfört med föregående år beror framför allt på att de räntebärande skulderna ökat i och med den större fastighetsvolymen samt ett högre ränteläge på marknaden. Räntetäckningsgraden, vilken används för att beläsa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för året till 1,8 gånger (1,8 gånger). Arwidros tillämpar från och med 2023 den mjukare som finns i ränteväxlingsstrukturlånen IAS 23. Låneutgifter till på de pågående projekt som uppfyller definitionen av en kvalificerad tillgång, aktivera ränteutgifter och lägga dessa till anskaffningsvärdet för tillgången/projektet för att på så vis visa en mer korrekt bild av projektens verkliga värde. De på detta sätt aktiverade ränteutgifterna har för året uppgått till 16,9 Mkr. Utan denna justering hade räntenettot uppgått till -117,9 Mkr för året och räntetäckningsgraden hade varit 1,5 gånger för 2023. 50,4 Mkr (38,7 Mkr) har utlagts i ränta för hybridobligationen vilken redovisas inom eget kapital.

Arwidros ingår sedan flera år tillbaka avtal om sk ränteswappar där den realiga räntan på koncernens lån "byts" mot en förutsagbar fast räntesats. Bolaget tillämpar inte sänkingsre-

dovisning men redovisar ändå i resultaträkningen som om sänkingsredovisning hade skett, dvs ränteränter på räntedrivna kvittas mot räntekostnader på lånen. I årsredovisningen anges bruttolabeloppen i not 6. Under 2023 har räntesänkningen minskat de finansiella kostnaderna med 13,9 Mkr (0 Mkr).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för 2023 uppgick till 77,7 Mkr (61,1 Mkr) vilket ger en procentuell ökning på 27,2 procent trots det försämrade räntenettet. Den beror framför allt på att Arwidros under året framgångsrikt förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med 2022 och att utfallet av de centrala kostnaderna för administration är lägre under 2023.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Örealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till -25,7 Mkr jämfört med 225,1 Mkr föregående år. Under 2022 redovisades även realiserade värdeförändringar om 1,9 Mkr, något som inte redovisats i år på grund av att inga avyttringar har skett. Av värdeförändringarna är -243,8 Mkr (161,7 Mkr) hänförligt till Arwidros segment. Dagligvaruhandel och -13,9 Mkr (63,4 Mkr) kopplat till segmentet Samhallisfastigheter. Skillnaden mot jämförelseparaden förklaras av det ändrade marknads- och ränteläget.

Örealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgår till -28,2 Mkr (46,0 Mkr), vilket är drivet av förändring i tidsvärdet.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till -174,9 Mkr (331,3 Mkr). Förändringen förklaras framst av negativa örealiserade värdeförändringar samt ett ett högre negativt räntenetto jämfört med föregående år.

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt 3,7 Mkr (-73,0 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -21,5 Mkr (-11,3 Mkr), där -10,6 Mkr (-3,3 Mkr) kommer från årets skatteberäkning och -10,9 Mkr (-8,0 Mkr) är en beräknad skatteeffekt av rätten på hybridobligationen. Uppskjuten skatt uppgick till 25,2 Mkr jämfört med -63,2 Mkr föregående år. Skillnaden i uppskjuten skatt jämfört med föregående år är i huvudsak kopplat till uppskjutna skatteeffekter på skulldnader i örealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivatinstrument.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat för helåret 2023 uppgick till -171,2 Mkr (258,3 Mkr).

MODERBOLAGET

Moderbolaget tillhandhåller koncern- och bolagsredovisning, fastighetsförvaltning samt projektledning. Moderbolaget ansvarar även för frågor gällande kreditmarknader såsom upplåning samt finansiella kovanter. Moderbolaget påverkas indirekt av dotterbolagens verksamhet vilket innebär att moderbolaget är utsatt för samma risker som för övriga bolag i koncernen.

Förvaltningsberättelse

FLERÅRSÖVERSIKT	2023	2022	2021
Tkr			
Resultaträkning			
Nettoomsättning	315 905	282 234	209 331
Fastigheternas driftnetto	211 202	186 884	149 074
Örealiserade värdeförändringar fastigheter	-257 729	225 059	307 954
Resultat före skatt	-174 865	331 330	511 330

Balansräkning	2023	2022	2021
Balansomslutning	4 763 746	4 970 326	3 949 355
Verkligt värde fastigheter	4 265 936	4 194 395	3 288 462
Eget kapital	1 590 311	1 710 283	1 627 669
Efterutbetalning	2 726 124	2 573 271	1 903 130

Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal	2023	2022	2021
Fastigheter, antal	41	40	39
Förvaltningsenheter	34	32	30
Uthyrningsbar area (kvadr)	190	187	161
Ekonomisk uthyrningsgrad	98,6%	97,5%	98,0%
Soliditet	33,4%	34,4%	41,2%
Soliditet, exklusive egarlån	33,4%	35,2%	42,3%
Direktivkastning	5,0%	4,5%	4,5%
Belåningsgrad	59,0%	51,1%	44,5%
Räntelockningsgrad	1,8	1,8	2,4
Avkastning eget kapital och eget kapital	-10,8%	15,1%	26,5%
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1,6	1,3	1,0
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med lånen från aktieägare	1,6	1,2	0,8

Kassaflödesanalys

Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 930	50 610	65 830
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-313 148	-697 966	-707 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	67 334	638 683	872 230

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT

UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Arwidros har byggt startat tre projekt under året, två dagligvaruhandel för Willys i Söderhamn och i Surahammar samt tre hus med totalt 204 st hyresrätter i området Övre Bryggårdsgården, Norrtälje. Våra nybyggnationer inom segmentet dagligvaruhandel kommer båda att vara utrustade med solceller och kommer att vara miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad silver. De hyresrätter vi bygger ingår i vår vision att skapa ett boende som möjliggör en hållbar livsstil där vi investerar mycket i den sociala hållbarheten och prioriterar cykeln framför bilen.

Arwidros ingick i maj ett avtal om kreditfacilitet för att med bibehållen likviditetsposition kunna hantera kommande obligationsförfall under september 2023. Avtal är tecknat på villkor som är jämförbara med obligationsen som förfaller i september 2023 och gar Arwidros flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget.

SSP Global (Shades of Green) har genom en Green Finance

Förvaltningsberättelse

Second Opinion bekräftar att Arwidros fortsatta rating är Medium Green med det positiva tillägget att Governance Numerat 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 kortsiktiga som långsiktiga mål för att reducera emissioner, dessutom har bolaget lagt fram en fardplan för att de materialiska utgårderna ska minska i proportionen 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 miljöavverkan. Solpanelerna är helt europeiskt tillverkade med nystekt kisel och är i linje med Arwidros hållningsiska synsätt gällande både miljömässiga samt sociala hållbarhetsaspekter.

Enko Stormarknad har öppnat sin första butik i Stockholmsregionen i Arwidros fastighet på Malviks handelsområde i Vermdö. Lokalen är 7.500 kvadratmeter och hyresperioden uppgår till 10 år. Bygganden är i ljuset för att byggas till en miljö- och Miljöbyggnad (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-standaard. Klimatmålen innebär att Arwidros klimattillskott i egen verksamhet (scope 1 och 2) ska halveras 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 kassaflöde, finansiell risk samt fastighetsvärde. Avseende kassaflöde påverkas bolaget främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, utnyttningsgrad, fastighetskostnader samt av räntekostnader. 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 rika påverkbara räntekostnader och utgörs av finansieringsrisk avseende räntekostnader för upptagande av nya lån eller annan finansiering. Dyrare eller att utfallande lån försvaras eller refinansieras till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna mota kontraktuella kassaflöden, kommande låneförfall eller planerade investeringar. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisk ska minskas. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjuda finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisken, som innebär att utfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskar genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i utfallstrukturer för utestående skulder. Koncernen redovisar förvaltningsfast-

igheter till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdet för fastigheter påverkas främst av förändringar i direktavkastningskrav, hyresnivåer och vaxtar.

Finansiella instrument och riskhantering

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänns av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. Arwidros framsta 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 räntemarknaden ger negativa effekter i form av ökade räntekostnader för lån. Koncernens upplåningen sker både med fast ränta och rörlig ränta. I den mån den sker med rörlig ränta samvarierar inte verksamhetens intäkter med räntan kan ränteförändringens effekt begränsas genom räntebindningsåtgärder.

Valutarisk

Koncernens verksamhet finns enbart i Sverige med SEK som valuta.

Kundkreditrisk

Kundkreditrisk är risken för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplad till hyresförändringar. 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 verksamheten vid en given tidpunkt. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisk minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjuda finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisken, som innebär att utfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskar genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i utfallstrukturer för utestående skulder. Koncernen är förutom för att antalet utestående skulder, koncernen under både räkningsåren.

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen efterlever fortlöpande principen, 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 nettoskolden ingår räntebärande skulder

och likvida medel. Bolagets finanspolicy anger att belåningen långsiktigt ska understiga 60 procent och ej överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden 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 identifierat 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 eller behov av investering relaterade till flyttningen till en koldioxidneutral 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 koldioxidneutral ekonomi (klimatrelaterade möjligheter). I enlighet med antagen Hållbarhetsplan 2030, ansvarar ledningsgruppen för det långsiktiga målet att identifiera och kartlägga klimatrisker samt veta 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 illustration av intjäningsformågan för den kommande 12 månadersperioden för de fastigheter som Arwidros Fastighets AB äger 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 intjäningsformågan som presenteras är inte en prognos så sålades räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vaxtar, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjäningsformågan tar inte i beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld.

Intjäningsformåga	31.07.2023
Nettoomsättning	310 781
Fastighetskostnader	-98 063
Driftnetto	251 718
Central administration	-33 321
Finansnetto	-107 886
Förvaltningsresultat	110 511
Räntetäckningsgrad	2,0

Vi har beräknat intjäningsformågan 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	-259 772 809
Hybridobligation	463 750 000
Årets resultat	-4 419 770
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
Balanseras i ny räkning	175 149 524
Summa	214 014 645

Till ny hybridobligation 463 750 000 kr och till 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 samband med att bolaget har godkänt instrument som värdets enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554). Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning, för styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551).

Balanserade vinstmedel, inklusive hybridobligation om 463 750 tkr och fr överkursfond om 14 457 tkr, uppgår till 218 434 tkr och resultatet för räkenskapsåret 2023 uppgår till -4 420 tkr (-171 185 tkr för koncernen). Förutsatt att årsstämman 2024 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 214 015 tkr att beläggas med ny räkning. Fullsäckning finns för bolagets bundna egna kapital efter förslagen vinstutdelning. Enligt styrelsens bedömning kommer bolagets och koncernens egna kapital efter förslagen vinstutdelning att vara tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen har harvid beaktat bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterat 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 formåga att göra ytterligare investeringar i enlighet med styrelsens planer. Förslagen vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets och koncernens formåga 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 handlingar. 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 förslagen vinstutdelning inte framstår som försvarlig. Vid beträffar företagets resultat och tillgång i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554).

Bolagsstyrningen i Arwidro Fastighets AB utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (rättsbestående instrument) samt interna policies och riktlinjer. Arwidro Fastighets AB omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning.

BOLAGSORDNING

Arwidro Fastighets AB är ett publikt bolag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och eventuellt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen för Arwidro Fastighets AB. Bolaget, med säte i Stockholm, har organisationsnummer 5506685-9063. Verksamhetsområdet är ett direkt eller via dotterbolag ägat, förvaltat och utvecklat fast och lös egendom samt iakttagande av förenliga verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

Arwidro Fastighets ABs bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsattande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

Aktiekapitalet uppgick den sista december 2023 till 1 025 400 kronor fördelat på 10 254 aktier. Arwidro Fastighets AB ägs till 97,5 procent av Arwidro Fastigheter AB.

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

Arwidro Fastighets ABs bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rosta för på bolagsstämma.

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM

AKTIER I BOLAGET

Bolagsstämman har inte lämnat några bemyndiganden till styrelsen innebärande att bolaget ska ge ut nya aktier eller förvärva egna aktier.

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämma provas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamoterna och VD-vel av styrelseledamöter och revisor, fastställa målen och policyer som antagits av styrelsen.

INTERN KONTROLL

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå andamålsenlig och effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policies och riktlinjer. Bolagsstyrningsrapporten om Arwidro Fastighets AB interna kontroll avser Arwidro Fastighets ABs finansiella rapportering.

KONTROLLMILJÖ

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policies, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktions för VD med tillhörande attestinstruktion och finansiella efterlevnads- och kvalitetspolicyer. Styrelsen utvärderas kontinuerligt. Risker för att den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

RISKHANTERING

Riskbedömning och riskhantering finns inbyggd i bolagets processer. Olika metoder används för att värdera risker samt för att säkerställa att de relevanta risker som Arwidro Fastighets AB är utsatt för hanteras i enlighet med fastställda policies och riktlinjer. Ärligen gör bolagets revisor en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom vissa nyckelområden.

DEFINITIONER NYCKELTAL

Soliditet	Eget kapital vid årets utgång i förhållande till bolagets totala skulder. Soliditeten används för att belysa koncernens ränksäkerhet och finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i förhållande till eget kapital. Avkastningen på eget kapital används för att visa bolagets förmåga att generera vinst på egarna kapital i koncernen.
Beläningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga skulder med avdrag för likvida medel. Beläningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.
Räntetäckningsgrad	Drifnetto minus kostnader för central administration i relation till räntanettot. Koncerninterna ränta- och kostnader har inte räknats med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Drifnetto	Hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet används bland annat till att mata in i valtningslönsamhet.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet anges för att mata in i valkans där en hög uthyrningsgrad innebär en hög vakans.
Direktavkastning	Drifnetto i relation till förvaltningsfastigheternas värde.
Förhållande mellan skuld och eget kapital	Räntebärande skulder minskat för likvida medel i förhållande till eget kapital justerat med lån från aktieägare.

KONTROLLAKTIVITETER

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom en instruktion för VD, dels genom att löpande behandla rapporter rekommendationer och förslag till beslut. Bolagsordningen berödar för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter samt värderings- och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen samt gällande redovisningsprinciper.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Riktlinjerna för kommunikation är att information ska lämnas på korrekt vis och i tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (rättsbestående instrument).

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

I löpande uppföljning av resultatutfall ska på flera nivåer i bolaget, såväl på fastighetsnivå som på koncernnivå, avrapportering sker till ledning och styrelse. Styrelsen följer i anslutning till delårsrapporter upp den ekonomiska utvecklingen i förhållande till affärsplan och budget samt att utvecklingen av beslutade investeringar följer plan.

Rapport över totalresultatet för koncernen

Tkr	2023	2022
Nettoomsättning	315 905	282 234
Fastighetskostnader	-104 703	-95 350
Drifnetto	211 202	186 884
Central administration	-34 547	-30 583
Finansiella intäkter	14 276	17 296
Finansiella kostnader	-115 302	-100 661
Andelar i joint ventures resultat	2 102	2 177
Förvaltningsresultat	77 730	61 114
Värdeförändring fastigheter realiserade	-	1 869
Värdeförändring fastigheter orealiserade	-257 729	225 059
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade	-28 181	46 015
Bokslutsdispositioner	33 314	-2 727
Resultat före skatt	-174 865	331 330
Skatt	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	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
Hyresfordringar	724	1 480
Fordringar hos ägarbolag	12 171 939	230 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 16 048	18 570
Ovriga fordringar	18 67 750	34 673
Likvida medel	14 212 831	432 716
Summa omsättningstillgångar	469 292	718 130
Summa tillgångar	4 763 748	4 970 326
EGET KAPITAL		
Aktiekapital	15 1 025	1 015
Ovrigt tillskjutat kapital	15 435	8 251
Hybridobligation	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	1 899 391
Långfristiga skulder till ägarbolag	16 -	103 630
Ovriga långfristiga skulder	1 741	2 691
Uppskjutna skatteskulder	191 183	216 369
Summa långfristiga skulder	2 125 974	2 212 081
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga räntebärande skulder	16 793 074	683 880
Leverantörskulder	18 60 850	19 808
Kortfristiga skulder till ägarbolag	18 90 953	213 667
Skatteskulder	6 661	21 896
Ovriga skulder	19 338	18 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	76 587	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

Tkr	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare				Innehav utan bestämda inflytande	Totalt eget kapital
	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa		
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	1426	1 125 236	1 627 663	7	1 627 670
Årets totalresultat						
Årets resultat			258 372	258 372	-27	258 345
Årets övrigt totalresultat					-27	258 345
Årets totalresultat			258 372	258 372		
Lamnade utdelningar			-151 396	-151 396		-151 396
Övriga justeringar			-379	-379	10	-369
Nyemission	15	6 825	6 840	6 840		6 840
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)			-30 807	-30 807		-30 807
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 015	8 251	1 201 026	1 710 292	-10	1 710 283
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 251	1 201 026	1 710 292	-10	1 710 283
Årets totalresultat						
Årets resultat			-175 451	-175 451	4 266	-171 185
Årets övrigt totalresultat					4 266	-171 185
Årets totalresultat			-175 451	-175 451		
Lamnade utdelningar			-30 557	-30 557		-30 557
Nyemission	10	7 184	-9	7 185	35	7 220
Återköp av hybridobligation			5 575	-30 675		-30 675
Konvertering av egenlån			147 232	147 232		147 232
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)			-42 007	-42 007		-42 007
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	15 435	1 105 808	1 586 019	4 291	1 590 311

Rapport över kassaflöden för koncernen

Tkr	1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten				
Förvaltningsresultat			77 730	61 114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet				
Ränteretta i förvaltningsresultat			101 027	88 365
Avskrivningar inventarier			267	258
Resultatandel joint ventures			-	-2 177
			179 024	147 559
Erhållen ränta			15 177	12 078
Betald ränta			-124 119	-84 700
Betald skatt			-25 942	-4 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital			44 240	70 243
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar			70 718	-75 030
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder			-89 028	55 397
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten			25 930	50 610
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	10		-303 163	-78 166
Investeringar i inventarier			-768	-62
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag			-2 487	-642 239
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag			-	22 501
Förvärv av fastigheter			-6 730	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-313 148	-697 966
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	25		963 403	1 192 148
Amortering av lån	25		-811 080	-524 671
Återköp hybridobligation			-30 675	-
Betald ränta hybridobligation			-52 906	-37 142
Nyemission			-	6 840
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder			-950	1 903
Utbetalld utdelning till moderbolagets aktieägare			-458	-395
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			67 334	638 683
Årets kassaflöde			-219 884	-8 674
Likvida medel vid årets början			432 716	441 390
Likvida medel vid årets slut	14		212 831	432 716

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	52 714	51 571
Ovriga rörelseintäkter	2	2 416	4 053
Bruttoresultat		55 130	55 624
Ovriga externa kostnader	3, 5	-24 250	-32 012
Personalkostnader	4	-20 401	-21 341
Avskrivning av inventarer	9	-267	-258
Rörelseresultat		1 212	2 013
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	82 537	58 865
Finansiella kostnader	6	-79 235	-54 274
Resultat efter finansiella poster		4 514	6 594
Bokslutsdispositioner	7	2 871	-509
Resultat före skatt		7 385	6 074
Skatt			
Årets resultat	8	-11 805	-7 993
Årets övrigt totalresultat		-4 420	-1 918
Årets totalresultat		-4 420	-1 918

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarer	9	1 033	531
Pågående arbeten		6 598	771
Summa materiella anläggningstillgångar		7 630	1 302
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	217 312	213 337
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	12	985 319	931 862
Derivat		1 375	3 035
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 204 006	1 148 234
Summa anläggningstillgångar		1 211 636	1 149 535
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	2		393
Fordringar hos koncernföretag	12	945 286	792 300
Ovriga fordringar		192	2 061
Förutbetalda 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			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	1 025	1 015
Summa bundet eget kapital		1 025	1 015
Fritt eget kapital			
Overkursfond		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
Öberskattade 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	-
Leverantörsskulder		4 378	3 694
Skulder till koncernföretag		1 204 675	1 138 957
Aktuella skatteskulder		180	1 199
Kortfristig del av obligationslån	16	-	378 210
Ovriga skulder		2 375	1 735
Upplupna kostnader och förutbetalda 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	Överkursfond	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 resultat					-1 918	-1 918
Årets övrigt totalresultat					-	-
Årets totalresultat					-1 918	-1 918
Vinstdisposition				15 141	-15 141	-
Nyemission	15	6 825				6 840
Betalning ranta hybridobligation (after skatteeffekt)				-30 807	-30 807	-30 807
Utdelning				-151 396	-151 396	-151 396
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 resultat					-4 420	-4 420
Årets övrigt totalresultat					-	-
Årets totalresultat					-4 420	-4 420
Vinstdisposition				-1 918	1 918	-
Nyemission	10	6 210				6 220
Återköp hybridobligation			-36 250			-36 250
Betalning ranta hybridobligation (after skatteeffekt)				5 575	-80 675	-80 675
Utdelning				-42 007	-42 007	-42 007
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	14 457	463 750	-259 773	-4 420	215 040

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 212	2 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	0	258
Erhållen ränta	6	58 845
Erlagd ränta	6	-54 274
Betalad inkomstskatt	-1 925	-8 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-62 930	-1 190
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-77 103	-46 043
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelseskulder	101 769	743 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-38 264	696 411
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-768	-833
Investeringar i pågående projekt	-5 827	-
Forvärf avyttning dotterbolag	-25	-178 575
Utläning koncernföretag	-53 457	-678 612
Derivat	1 660	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-58 417	-858 020
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	-	6 840
Upptagna koncerninterna lån	25	40 000
Amortering av koncerninterna lån	25	-40 000
Upptagna räntebärande skulder	25	452 330
Amortering/ lösen av räntebärande skulder	25	-379 515
Återköp hybridobligation	-	-30 675
Betalad ranta hybridobligation	-	-52 006
Utbetalad utdelning	-458	-151 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-51 122	123 702
Årets kassaflöde	-147 804	-37 908
Likvida medel vid årets början	164 430	202 339
Likvida medel vid årets slut	16 627	164 430

Not 02 Intäkter

Redovisningsprinciper

Hysesintäkter
Intäkter som ut ett redovisningsperspektiv även omfattas av operationella leasingavtal, avses i forskott och periodiseras linjärt. Resultaträkningen baseras på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår såväl vanliga utdebiterade hyra inklusive inoav samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt, medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, söpor, vatten med mera. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i forskott och forskottshyra redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyresavtalet under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Renta rabatter, såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillrädesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle en tillträdesdatapunkten och om så har skett intäktredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedomning av intäktredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontrollen samt angagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

Koncernen	2023		
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Tkr	251 277	15 066	266 347
Hyresintäkter			
Vidreflekterade kostnader	28 112	1 321	29 433
Ovriga intäkter	10 205	9 925	20 130
Summa	289 593	26 312	315 905

Koncernen	2022		
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Tkr	214 024	13 323	227 347
Hyresintäkter			
Vidreflekterade kostnader	42 247	349	42 596
Ovriga intäkter	9 205	3 085	12 290
Summa	265 477	16 757	282 234

FÖRDELNING AV INTÄKTER

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimibetalningar avseende icke uppsägningbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

Koncernen	2023-12-31		
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Tkr	229 941	15 100	245 041
2024	196 820	15 090	211 910
2025	196 820	14 990	211 810
2026	148 052	15 555	163 607
2027	148 052	14 303	162 355
Mer än 5 år	232 624	116 925	349 549
Summa	1 152 309	191 963	1 344 272

Koncernen	2022-12-31		
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Tkr	216 964	15 055	232 019
2023	196 328	15 045	211 373
2024	165 100	15 045	180 145
2025	165 100	14 945	180 046
2026	115 970	14 510	130 479
Mer än 5 år	171 679	131 023	302 702
Summa	1 031 141	205 624	1 236 764

MODERBOLAGET

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

Not 03

Rörelsesegment och rörelsekostnader fördelade på kostnadslag

Redovisningsprinciper

Koncernens verksamhet delas upp i två rörelsesegment, dagligvaruankrad handel samt Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder. Dessa baseras på vilka delar av verksamheten företagetns högsta verkställande beslutsfattare följer upp, så kallad "management approach" eller företagsledningsperspektiv.

Koncernens verksamhet är organiserad på det sätt att koncernledningen följer upp det resultat, avkastning och kassaflöde som koncernens olika fastigheter genererar. Varje rörelsesegment har en chef som är ansvarig för den dagliga verksamheten och som regelbundet rapporterar utfallet av rörelsesegmentets prestationer samt behov av resurser till koncernledningen. Då koncernledningen följer upp verksamhetens resultat och beslutar om resursfördelning utifrån de fastigheter koncernen innehar utgör dessa koncernens rörelsesegment.

Koncernens interna rapportering är därför uppbyggd så att koncernledningen kan följa upp samtliga fastigheters resultat. Det är utifrån denna interna rapportering som koncernens segment är identifierats, genom att de olika delarna har genomgått en process som syftar till att slå ihop segment som är likartade. Det innebär att segment har slagits ihop när fastigheterna har likartade ekonomiska egenskaper, såsom likartade hyresintäkter, avkastning på tillgångar, nivå på investeringar, samt att de verkar i en omgivning med likartade regelverk.

För Arwidros Fastighets AB innebär dagligvaruankrad handel handelsplatser med en större dagligvarubutik samt service i form av apotek, postombud, mindre vårdinrättningar, systombölag, restaurang och eller café. En miljö där man enkelt kan utföra sina vardagsärenden. Affärsområden, samhällsfastigheter utvecklar och förvalta äldreboenden, förskolor, LSS boenden samt hyresbostäder.

Rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt. De redovisade posterna i rörelsesegmentens resultat, tillgångar och skulder är värderade i enlighet med det resultat, tillgångar och skulder som företagetns högsta verkställande beslutsfattare följer upp.

Interpris mellan koncernens olika rörelsesegment är satta utifrån principen om "armslängds avstånd" det vill säga mellan parter som är oberoende av varandra, valinflyttade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs.

Ej fördelade poster består av "nåansiella intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner samt skattkostnader.

Noter

Noter

Not 3, fortsättning

Koncernens förelägssegment Tkr	2023		2022		Totalt
	Dagligvaruankrad handel	Samhälls- fastigheter	Dagligvaruankrad handel	Samhälls- fastigheter	
Hyrinntäkter	251 277	15 060	214 024	13 323	227 347
Vidareakturerade kostnader	28 112	1 371	27 247	340	47 590
Övriga intäkter	10 205	3 925	9 205	3 055	12 290
Totala intäkter	289 593	26 312	265 477	16 757	282 234
Fastighetskostnader					
Medräkenskostnader	-32 184	-1 703	-37 844	-826	-38 670
Fastighetskostskatt	-23 175	-233	-19 717	-129	-19 846
Fastighetskostskatt	-14 063	0	-13 017	-72	-13 039
Övriga fastighets- kostnader	-25 617	-3 036	-21 782	-1 103	-22 885
Summa	-95 039	-9 664	-93 260	-2 089	-95 350
Driftnetto	194 554	16 648	172 217	14 668	186 884
Central administration					
Personalkostnader (ej fördelade)	-	-	-	-	-12 462
Avskrivningar inventurer (ej fördelade)	-	-	-	-	-258
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)	-	-	-	-	-26 862
Summa	-	-	-	-	-39 583
Finansnetto					
Finansiella intäkter (ej fördelade)	-	-	-	-	14 276
Finansiella kostnader (ej fördelade)	-	-	-	-	-115 302
Andel i joint venturens resultat (ej fördelade)	-	-	-	-	2 102
Summa	-	-	-	-	-98 925
Förvaltningsresultat	194 554	16 648	172 217	14 668	61 114
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-	-	1 869	-	1 869
Värdeförändring fastigheter, realiserad	-243 804	-13 925	161 699	63 360	225 059
Värdeförändring finansiella instrument, realiserad (ej fördelade)	-	-	-	-	-28 181
Summa	-243 804	-13 925	163 568	63 360	272 942
Bokslutdispositioner					
Bokslutdispositioner (ej fördelade)	-	-	-	-	-2 727
Summa	-	-	-	-	-2 727
Resultat före skatt	-69 250	2 723	335 785	78 027	331 330

MODERBOLAGET

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

Not 04

Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda Koncernen	2023	2022
Löner och andra ersättningar till anställda	29 716	14 198
Löner och ersättningar m.m.	3 205	2 760
Pensionskostnader	6 782	4 251
Sociala avgifter	29 793	21 209
Medelantalet anställda:	2023	2022
Moderbolaget		
Kvinnor	11	8
Män	15	0
Totalt moderbolaget	25	17

Dotterföretag	2023	2022
Kvinnor	1	1
Män	1	1
Totalt i dotterföretag	1	1
Koncernen totalt	26	18

Könsfördelning i företagsledningen

Styrelsen	2023	2022
Kvinnor	4	4
Män	4	4

Övriga ledande befattningshavare

Kvinnor	2	1
Män	5	5
Koncernen totalt	11	10

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Koncernen	2023		2022	
	Grundlön styrelsearvode	Pensions- kostnad	Grundlön styrelsearvode	Pensions- kostnad
Styrelseordförande Per Arwidsson	-	-	-	-
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert	150	-	150	-
Styrelseledamot Christer Sandberg	150	-	150	-
Styrelseledamot Joakim Nordblad	150	-	150	-
Verkställande direktör Peter Zonabend	1 614	147	1 674	79
Andra ledande befattningshavare (0 personer)	-	-	-	-
Ersättning från moderbolaget	7 671	-	5 694	1 047
Ersättning från dotterföretag	1 209	-	1 194	294
Summa	10 944	147	9 812	1 420
Total ersättning från moderbolaget	9 735	147	7 618	1 126
Total ersättning från dotterföretag	1 209	-	1 194	294

not 05 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen	2023	2022
Tkr		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 380	1 464
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	525	122
Summa	2 905	1 586
Moderbolaget	2023	2022
Tkr		
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 380	1 464
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	525	122
Summa	2 905	1 586

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställandea direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommen eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

not 06 Finansnetto

Koncernen	2023	2022
Tkr		
Finansiella intäkter		
Räntointäkter för lån och fordringar	6 798	219
Räntointäkter egenlån	4 711	2 806
Övriga finansiella intäkter	2 768	9 271
Summa räntointäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	14 276	12 296
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån	-77 002	-47 808
Utfall räntesättning av banklån	13 021	-
Räntekostnader för koncernlån	-10 478	-10 449
Räntekostnader för obligationslån	-34 231	-39 985
Övriga finansiella kostnader	-7 512	-2 419
Summa finansiella kostnader som härrör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde	-115 302	-100 661
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	2 102	2 177
Finansnetto redovisat i resultatet	-98 925	-86 187
Moderbolaget	2023	2022
Tkr		
Räntointäkter och liknande resultatposter		
Räntointäkter koncernlån	80 530	57 836
Räntointäkter på banktillgodsavanden	1 576	204
Övriga finansiella intäkter	432	805
Summa	82 537	58 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader koncernlån	-29 868	-13 972
Räntekostnader obligationslån	-34 231	-39 985
Övriga finansiella kostnader	-15 116	-318
Summa	-79 235	-54 274

Arvodsavgifter sedan flera år tillbaka avtal om sk ränteswappar där den rörliga räntan på koncernens lån byts mot en förutsebar fast räntesats. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning men redovisar ändå i resultatuträkningen som om säkringsredovisning hade skett, dvs. räntointäkter på räntederivat kvittas mot räntekostnader på lånen.

Räntointäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

not 07 Bokslutsdispositioner

Koncernen	2023	2022
Tkr		
Lämfölet/Lämnat koncernbidrag	33 314	-2 727
Summa	33 314	-2 727
Moderbolaget	2023	2022
Tkr		
Periodiseringsfond, årets avsättning	-490	-
Lämnat koncernbidrag	33 314	1 555
Emålet koncernbidrag	-29 770	-2 064
Överavskrivningar	-178	-
Summa	2 871	-509

not 08 Skatter

Redovisningsprinciper

Temporära skillnader beaktas inte skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Värderingen av uppskjuten skatt baserar sig på hur underliggande tillgångar eller skulder förväntas bli realiserade eller reglerade. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat/rapport över resultat

Koncernen	2023	2022
Tkr		
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-21 082	-11 300
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-423	1 564
Uppskjuten skattekostnad	-21 505	-9 737
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	25 186	-63 248
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	3 681	-72 984
Moderbolaget	2023	2022
Tkr		
Aktuell skatt		
Årets skatt	-11 805	-7 993
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-11 805	-7 993

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	2023	2022
Tkr		
Resultat före skatt	-174 865	331 330
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	36 072	-68 254
Skatteeffekt i avdragsgilla kostnader	-790	-370
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntanetto	-23 067	-11 669
Skatteeffekt i skattepliktiga intäkter	528	21
Skattereduktion på inventarier	-	2 964
Temporära skillnader föstighet	-8 176	2 784
Övriga skattemässiga justeringar	-413	1 540
Skatt till följd av ändrad taxering	-423	-
Redovisad effektiv skatt	-2,1%	3 681 22,0%
Moderbolaget	2023	2022
Tkr		
Resultat före skatt	7 385	6 074
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-1 521	-1 251
Ej avdragsgilla kostnader	-32	-95
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntanetto	-0 016	-6 647
Ej skattepliktiga intäkter	2	-
Övriga skattemässiga justeringar	-894	-
Skatt till följd av ändrad taxering	-343	-
Redovisad effektiv skatt	159,9%	-11 805 131,6%

Koncernen	2023	2022
Tkr		
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-21 082	-11 300
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-423	1 564
Uppskjuten skattekostnad	-21 505	-9 737
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	25 186	-63 248
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	3 681	-72 984
Moderbolaget	2023	2022
Tkr		
Aktuell skatt		
Årets skatt	-11 805	-7 993
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-11 805	-7 993

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
Forvaltningsfastigheter	-195 618	27 559	-	-168 059
Derivat	-10 627	5 696	-	-4 931
Värdepapper	-	-334	-	-334
Obeskottade reserver	-10 123	-7 737	-	-17 860
	-216 368	25 185	-	-191 183

Tkr	Värde per 1 jan 2022	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Balans per 31 dec 2022
Forvaltningsfastigheter	-147 201	-51 855	3 438	-195 616
Derivat	-	-10 627	-	-10 627
Obeskottade 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	67
Omklassifiering	-	513
Utgående balans	3 891	3 123

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar	-2 078	-1 820
Utgående balans	-2 078	-2 078

Redovisade värden

	1 545	1 045
--	-------	-------

Moderbolaget

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	2 610	2 548
Årets anskaffningar	768	62
Omklassifiering	-	-
Utgående balans	3 378	2 610

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar	-2 078	-1 820
Utgående balans	-2 078	-2 078

Redovisade värden

	1 033	532
--	-------	-----

Avskrivningar, gers 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 egna fastigheter bedoms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering samtlig 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 fastigheter	Samhällsfastigheter	Dagligvaruankrad handel fastigheter	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	25 329
Aktiverad renter	13 232	3 660	-	-
Omklassificeringar	-	-	-	-513
Avyttringar	-	-	-39 294	-
Oradviserade 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 kassafacemetoden. 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 rakenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är Framst Newsec, Noviar Property Advisor samt CBRE. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden i årets restvärde under kalkylperioden. I normalfall har en 10 årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av

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

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskuterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan 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 kalkylränta 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 driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot

evighetskapitaliseras 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 tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsanalys och samt analys av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter

Pågående projekt värderas till nedlagda kostnader fram tills dess att projektet är färdigställt. Om projektets värdepåverkan överstiger 50 Mkr tillämpas successiv värdepåverkan. 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 data och avser balanstidpunkten 2023-12-31

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

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

Noter

Noter

Not 10. fortsättning

Värderingsantaganden	2022-12-31	2023-12-31	Kommande år
Värdetidspunkt	5%	2%	2%
Inflationsantaganden, procent	3,3%-8,2%	3,5%-8,3%	3,5%-8,3%
Direktavkastning, procent	1,8%-12,2%	5,0%-10,5%	5,6%-10,5%
Kalkylränta, procent	1%	1%	1%
Långsiktig vaxens procent	1%	1%	1%
Driftnetto Dagligvaruhandel tkr	172 172	194 554	190 966
Driftnetto Samhallstjänster tkr	24 068	16 648	421 583
Hyresantaganden			
Drift- och underhållskostnader			

Hyresavtalen är indexreglerade varvid praxisen är inflation begränsad. Den långsiktiga vaxensen är Dagligvaruhandel handlar 2,0-5% med undantag för två mindre fastigheter motsvarande 0,1% av fastighetsvärdet. Dessa har en strukturell vaxens om 7% respektive 10%. Senare sätts för segmentet av 4,75%. För Samhallstjänster är den strukturella vaxens 10-15% med ett annonsnit om 3,24%.

Om de värderingsmetoderna ingående i de modifierade skuldfastighetserna, värde påverkas på nettonetotalsätt

Känslighetsanalys	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	957 202	1%	-660 840
Driftnetto (procentenheter)	1%	18 331	-1%	-18 331
Hyresintäkter	25 kr/kvm	90 982	-25 kr/kvm	-90 982
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	90 982	25 kr/kvm	-90 982
Långsiktig vaxensgrad (procentenheter)	-1%	52 616	1%	-52 616

Känslighetsanalys	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	1 001 877	1%	-677 987
Driftnetto (procentenheter)	1%	19 281	-1%	-19 281
Hyresintäkter	25 kr/kvm	90 515	-25 kr/kvm	-90 515
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	90 515	25 kr/kvm	-90 515
Långsiktig vaxensgrad (procentenheter)	-1%	15 425	1%	-15 425

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar	2023	2022
Hyresintäkter	266 342	227 347
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetskostnader)	-104 703	-95 350

Not 11. Andelar i joint ventures

KONCERNEN	2023-12-31	2022-12-31
Nettobalansering	-	-
Rörelseresultat	-	-168
Resultateffekt av balansjustering	-	1 500
Fusionsresultat	-	3 021
Summa totalresultat (100%)	-	4 353
Koncernens andel av totalresultat (50%)	-	2 177
Koncernens andel av totalresultat	-	2 177
Ömsättnings tillgångar (100%)	-	4 842
Värde av likvida medel	-	4 825
Kortfristiga skulder (100%)	-	-378
Nettotillgångar	-	4 265
Koncernens andel av nettoutgången (50%)	-	2 133
Redovisat värde vid årets slut	-	2 133
Erhållet vid likvidation	2 102	-

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för de joint venture-företag som koncernen har bedömt som väsentliga. Informationen visar de belopp som redovisats i de finansiella rapporterna för respektive joint venture-företag och inte Arwidros Fastighets ABs andel av dessa belopp. De här justerats för att överspränga justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive justeringar till verkligt värde vid tiden för förväret samt justeringar för skillnader i redovisningsprinciper.

Not 12. Fordringar på ägarbolag

Fordringar hos ägarföretag	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Tkr		
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	230 690	190 966
Årets tillkommande	587 896	421 583
Årets avgående	-646 647	-381 858
Utgående balans 31 december	171 939	230 690

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Tkr		
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	931 862	650 660
Årets tillkommande	298 716	293 746
Årets avgående	-245 259	-12 564
Utgående balans 31 december	985 319	931 862

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	792 300	394 890
Årets tillkommande	2 554 628	1 764 584
Årets avgående	-2 401 640	-1 367 174
Utgående balans 31 december	945 288	792 300

Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Tkr		
Upplupen renteintäkt	1 119	400
Upplupna hyresintäkter	5 871	14 071
Förutbetalda finansieringskostnader	2 385	920
Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 672	3 170
Summa	16 048	18 570

Moderbolaget	2023-12-31	2022-12-31
Tkr		
Förutbetald hyra	724	684
Förutbetalda försäkringspremier	5	191
Förutbetalda finansieringskostnader	1 938	-
Upplupen renteintäkt koncern	-	66 938
Ovriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 532	1 584
Summa	4 199	69 408

Not 14. Likvida medel

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Tkr		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	212 831	4 327 16
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	212 831	4 327 16

not 16 Räntebärande skulder

Koncernen	Totalt	Andel, %	Ränta, %	utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Återköpta obligationer	Summa tillgängliga krediter
2023-12-31							
Kreditavtalens förfallostruktur, Tkr	Bank Obligationer	Ägarlån					
0-1 år	793 074	-	79	515	27 801	-	814 876
1-2 år	428 092	276 910	26	6,75	-	23 090	728 092
2-3 år	804 677	-	30	5,75	233 260	-	1 037 937
3-4 år	-	-	-	0,00	-	-	-
4-5 år	218 752	-	8	2,25	-	-	218 752
>5 år	204 619	-	8	6,19	-	-	204 619
Totalt	2 449 214	276 910	100		255 061	23 090	3 004 275

Koncernen	Totalt	Andel, %	Ränta, %	utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Återköpta obligationer	Summa tillgängliga krediter
2022-12-31							
Kreditavtalens förfallostruktur, Tkr	Bank Obligationer	Ägarlån					
0-1 år	305 670	378 210	26	6,08	-	21 790	705 670
1-2 år	692 953	-	26	3,68	-	-	692 953
2-3 år	215 292	277 503	18	5,92	-	22 497	515 292
3-4 år	336 819	-	13	1,98	-	-	336 819
4-5 år	-	-	-	0,00	-	-	-
>5 år	366 824	103 630	18	4,54	-	-	470 454
Totalt	1 917 558	655 713	100			44 287	2 721 188

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

Moderbolaget	Totalt	Andel, %	Ränta, %	utnyttjade krediter	Ej utnyttjade krediter	Återköpta obligationer	Summa tillgängliga krediter
2022-12-31							
Kreditavtalens förfallostruktur, Tkr	Koncernlån						
0-1 år	-	378 210	54	7,50	-	21 790	400 000
1-2 år	-	-	-	0,00	-	-	-
2-3 år	-	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	10,00	-	-	42 000
Totalt	-	655 713	42 000	697 713	100	44 287	742 000

Den genomsnittliga räntenivån uppger vid periodens utgång till 4,9 procent (4,1 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde. Den genomsnittliga räntebindningen inklusive rentotek per belåningsdag uppgick till 2,1 år (2,6 år) varav 31,0 (31,0) procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 3,8 år (3,4 år). Arwidros använder förutom fastrentelån (rentederivat) form av rentotek för att erhålla önskad räntefallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

Arwidros har valt att emföra de avtalen för långfristiga koncernlån om 103,6 Mkr, vilket gör att dessa nu klassificeras som fritt eget kapital. De lånen till sin natur var efterställda externa kredittagare bärar de uppdaterade avtalen till ett bättre speglar den faktiska formansrättsordningen.

not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda intäkter	40 921	38 890
Semesterlöner	2 778	2 075
Upplupna rentekostnader	11 825	14 231
Ovrigt	21 062	37 589
	76 587	89 785
Moderbolaget		
Upplupna rentekostnader	17 688	14 031
Semesterlöner	2 114	1 920
Ovrigt	3 581	785
	18 383	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 kategori finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultatuträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt följande: Finansiella transaktioner sasom in- och utbetalning av räntor och kreditor bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

TABELLERNAN NEDAN VISAR KONCERNENS FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

2023-12-31	2023-12-31
Skulder i balansräkningen	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde
Summa	Summa
Upplåning	2 449 214
Obligationslån	276 910
Ovriga långfristiga skulder	1 741
Leverantörsskulder	60 850
Kortfristiga skulder hos mot ägarbolag	90 953
Ovriga skulder	19 338
Upplupna kostnader	76 587
Summa	2 975 593

Foretagsobligationer 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 mottogs 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. Återköptes resterande utestående obligationer samtidigt som en ny gavs ut till ett värde om 400 Mkr. Se även not 26.

Not 18. fortsättning

2022-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet värde	Tillgångar värderade till verkligt värde via	2022-12-31
Tillgångar i balansräkningen	anskaffningsvärde	årrets resultat	Verkligt värde
Derivat	-	54 625	54 625
Andelar i joint ventures	-	2 133	2 133
Hyrstörningar	1 480	-	1 480
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag	230 690	-	230 690
Övriga kortfristiga fordringar	34 673	-	34 673
Likvida medel	432 716	-	432 716
Summa	699 560	56 758	756 317

2022-12-31	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	2022-12-31
Skulder i balansräkningen			Verkligt värde
Upplupet	-	1 917 558	1 917 558
Obligationsslån	-	655 713	655 713
Långfristiga skulder hos ägarbolag	-	103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder	-	2 691	2 691
Leverantörskulder	-	19 808	19 808
Kortfristiga skulder hos mot ägarbolag	-	213 667	213 667
Övriga skulder	-	18 927	18 927
Upplupna kostnader	-	89 785	89 785
Summa	-	3 021 779	3 021 779

FINANSIELL RISKHANTERING

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmassiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förklarar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelserna avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks.

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras och dess kassaflodeskarakteristik. Om en finansiell tillgång innehåller en rättslig affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsonliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter, ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

De övriga affärsmodellerna där syftet är spekulativ innehav för handel eller där kassaflodeskarakteristiken utsläcks andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde. Via resultaträkningen såsom innehav i joint ventures. Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att:

tas värde och rimliga värderbara uppsatser om nuvärdena förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Kundfordringar redovisas som osäkra kundfordringar i de fall som de är förfallna över 30 dagar och en total bedömning av kundens kreditvärdighet innebär att det finns en risk att skulden inte regleras.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för att utvecklingen på rentemarknaden ger negativa effekter i form av ökade räkenskostnader för lån. Koncernens uppläning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med rentenivå begränsas effekterna av renteförändringar genom rentebindningsåtgärder.

VALUTARISK

Koncernens verksamhet finns enbart i Sverige. Med SEK som valuta.

KUNDKREDITRISK

Kundkreditrisk är risk 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 risk för svårigheter att erbjuda finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Koncernen finansieras delvis med egna resurser. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisker, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskar genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallstrukturer för utestående skulder.

Koncernen är föremål för ett antal så kallade covenanter vilka finns beskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla covenanterna under båda räkenskapsåren.

RISKHANTERING AV KAPITAL

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen efterlever 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. Räntetäckningsgraden ska ligga över 1,75 gånger.

Not 19 Leasingavtal

FASTIGHETSLEASING

Koncernen leasar en kontorslokal. Leasingavtalen för kontorslokaler har normalt en löptid på tre år. Vissa leasingavtal innehåller en option att vid leasingperiodens slut förnya leasingavtalet med ytterligare en period med samma löptid. Koncernen har valt att inte redovisa nyttjanderättstillgång och leaseingskuld för detta avtal då hyreskontraktet är av mindre värde.

ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Koncernen leasar även maskiner och IT-utrustning med leasingperioder på ett till tre år. Dessa leasingavtal är korttidsleasingavtal och/eller loasar av lågt värde. Koncernen har valt att inte redovisa nyttjanderättstillgångar och leaseingskulder för dessa leasingavtal.

not 20 Ställda säkerheter och eventuellförpliktelser

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Tkr		
Ställda säkerheter	2 095 894	1 949 825
Fastighetsinteckningar	2 095 894	1 949 825
Summa ställda säkerheter	2 095 894	1 949 825
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förman 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 förman för dotterföretag	1 059 820	936 763
Summa eventualförpliktelser	1 059 820	936 763

not 22 Närstående

NÄRSTÅENDERELATIONER

Føljande affärsförbindelser skots på normala marknadsvillkor och krävs k "på armfångs avstånd". Närstående parter ånses vara bolag, nom koncernen med ett sstämmande inflytande direkt eller indirekt

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen	År	Försäljning av tjänster		Ränte- Fordran på närstående		Skuld till närstående	
		År	Inköp av tjänster till närstående	netto	per 31 december	netto	per 31 december
Tkr							
Närstående relation							
Närstående transaktioner	2023	1 215	2 000	-5 768	171 939	90 953	
Närstående transaktioner	2022	1 183	2 000	-7 643	230 690	284 173	
Moderbolaget							
Tkr							
Närstående relation							
Närstående relation	2023	52 000	-	50 642	1 930 607	1 204 675	
Dotterföretag	2022	50 000	-	43 864	1 724 162	1 138 957	
Andra närstående	2023	-	2 000	-	-	-	
Andra närstående	2022	-	2 000	-	-	-	

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmissiga villkor

not 21 Disposition av företags vinst

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE

BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årssammans förfogande finns följande belopp i kronor	
Överkursfond	14 457 324
Balanserat resultat	-259 772 909
Hjärdobligation	463 750 000
Årets resultat	-4 419 770
Summa	214 014 645

Styrelsen föreslås att vinstmedlen disponeras så att Uttehhing till ekuegare, 3 700,24 kronor per aktie 175 149 524 Invräkning överföres 214 014 645

not 23 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2022	2022
Tkr		
Akkumulerade anskaffningsvärden	213 337	34 762
Vid årets början	213 337	25
Inköp	25	178 550
Lamnat aktieögar tillskott	3 950	213 337
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 ögarbolag"

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
			2023-12-31	2022-12-31
Arwidro Holding 2 AB, 556844-0696, Stockholm	1 000	100	4 700	4 700
Arwidro Holding 3 AB, 556800-1415, Stockholm	1 000	100	2 800	2 800
Arwidro Samhallsfastigheter AB, 559172-2649, Stockholm	5 000	100	11 520	9 820
Arwidro Holding 11 AB, 559211-2238, Stockholm	1 000	100	1 792	1 142
Arwidro Holding 4 AB, 559850-5167, Stockholm	10 000 000	100	15 000	15 000
Arwidro Holding 163 AB, 559280-7399, Stockholm	25 000	100	6 405	4 805
Arwidro Holding 167 AB, 559586-5181, Stockholm	25 000	100	45	45
Arwidro Holding 188 AB, 559367-4700, Stockholm	25 000	100	175 028	175 028
Arwidro 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	178	178
Utgående balans 31 december	178	-

Periodiseringsfonder	2023	2022
Tkr		
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				
Obligationslån	655 713	-379 333	530	276 910
Koncernlån	103 630	-	-103 630	-
Banklån	1 917 558	531 655	-	2 449 214
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				
Obligationslån	396 648	260 719	-1 654	655 713
Koncernlån	103 630	-	-	103 630
Banklån	1 506 482	411 076	-	1 917 558
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				
Obligationslån	655 713	-416 398	39 213	278 527
Koncernlån	47 000	-52 898	-	2 107
Banklån	-	450 000	-	450 000
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				
Obligationslån	396 648	260 719	-1 654	655 713
Koncernlån	2 000	40 000	-	42 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	398 648	300 719	-1 654	697 713

Ej utnyttjade krediter

Tkr	2023	2022
Koncernen		
Ej utnyttjade krediter uppstår till	255 061	-
Moderbolaget		
Ej utnyttjade krediter uppstår till	10 000	-

Not 26

Arwidros Fastighets AB har i februari 2024 framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3 år och löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 475 baspunkter (dä "Nya Gröna Obligationerna").

De Nya Gröna Obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer. Emissionslikviditet från De Nya Gröna Obligationerna kommer att användas i enlighet med det gröna ramverket inklusive för att köpa tillbaka utestående obligationer som förfaller i juli 2025. Detta var den första emissionen under Arwidros nya gröna ramverk. Transaktionen var kraftigt overtecknad med ett stort intresse från såväl institutionella investerare som retailinvestorer.

Not 27**Viktiga uppskattningar och bedömningar**

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

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

De källor till osäkerheter i uppskattningar som anges nedan avser sådana som innebär en signifikant risk för att tillgångars eller skuldens värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Värdering till verkligt värde

Ett antal av koncernens redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar kräver värdering till verkligt värde, för såväl franska som icke-franska tillgångar och skulder.

Koncernen har fastställt ett ramverk för intern kontroll med hänsyn till värdering till verkligt värde.

När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas, använder koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde hierarki baserat på indata som används i värderingstekniken enligt följande:

- Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska instrument
- Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1
- Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

Ytterligare information om antaganden som gjorts vid värdering till verkligt värde framgår av följande noter

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Not 18 Rantebara skulder

Not 28**Uppgifter om moderbolaget**

Arwidros Fastighets AB är ett svenskt registrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Humlegårdsgatan 20, 102 16 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2023 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Arwidros Fastighets AB ägs till 97,5 procent av Arwidros Fastigheter AB, org nr: 556685-6216 med säte i Stockholm. Arwidros Fastigheter AB ingår i en koncern där Arwidros Holding AB, org nr: 556954-0080 med säte i Stockholm, upprättat koncernredovisning för den yttersta koncernen i vilka Arwidros Fastigheter AB ingår som dotterföretag.

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed 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, godkants 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 förändrad för fastställelse på årsstämman den 19 april 2024.

Stockholm den 18 april 2024



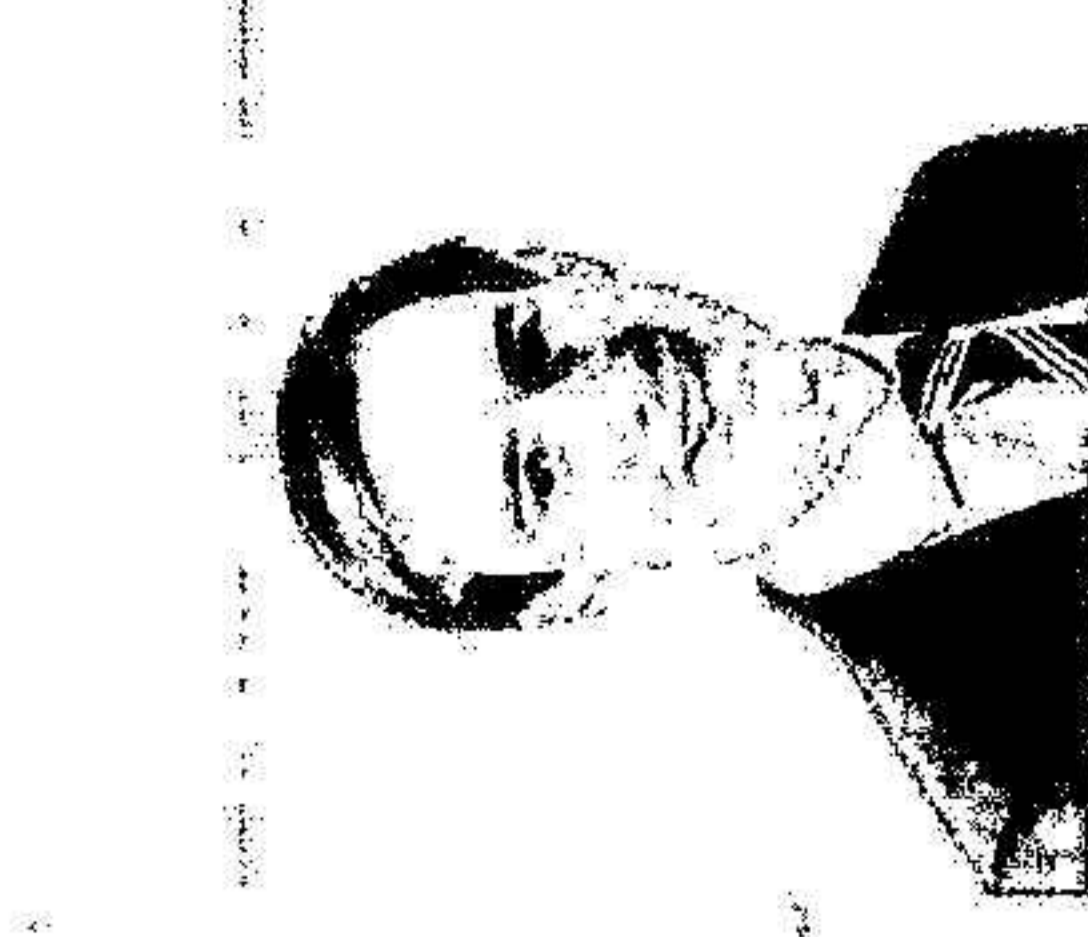
Per Arwidsson
Grundare & Ordförande



Christer Sandberg
Styrelseledamot



Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot



Joakim Nordblad
Styrelseledamot

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

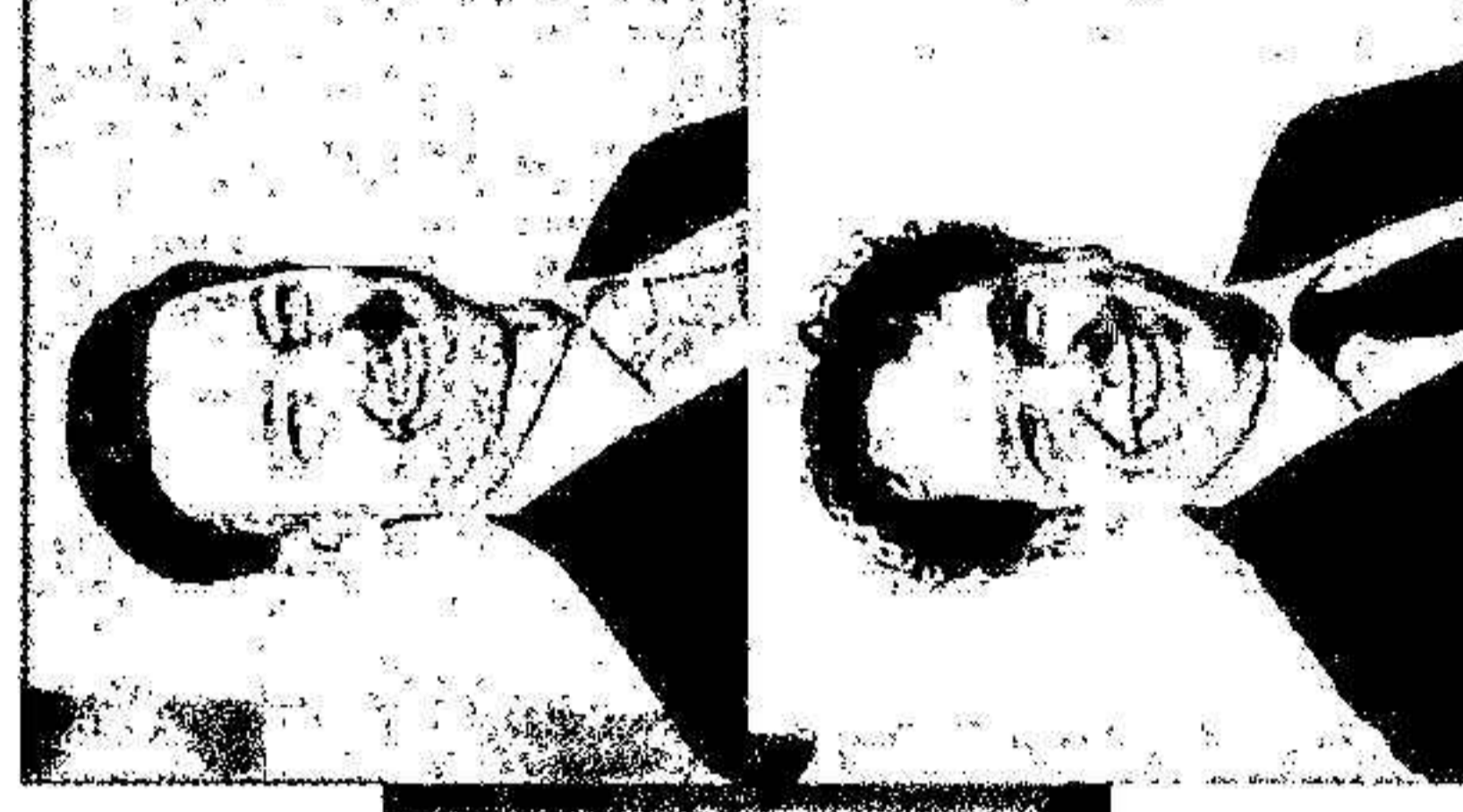
Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2024.

KPMG AB

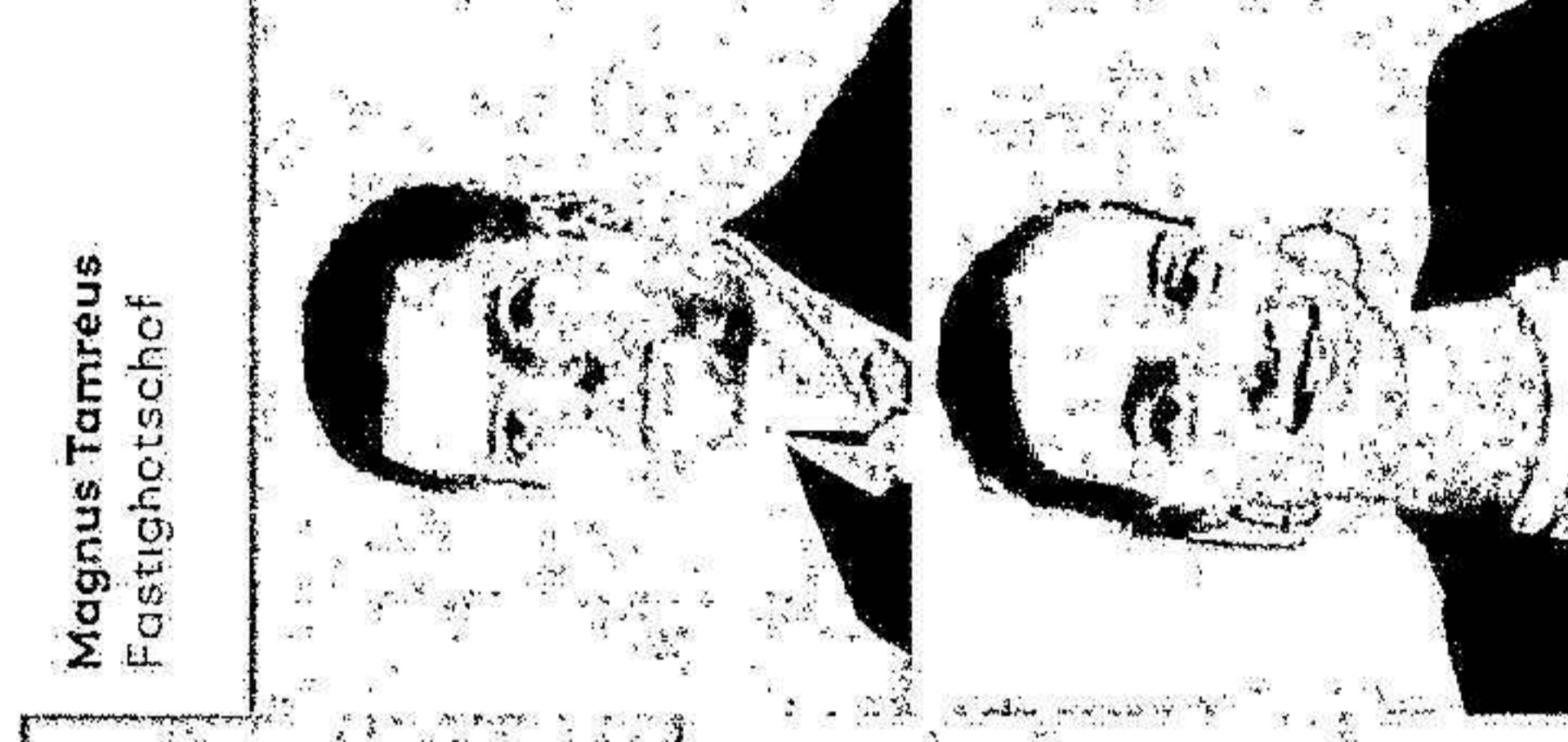
Frédrik Westin
Auktoriserad revisor



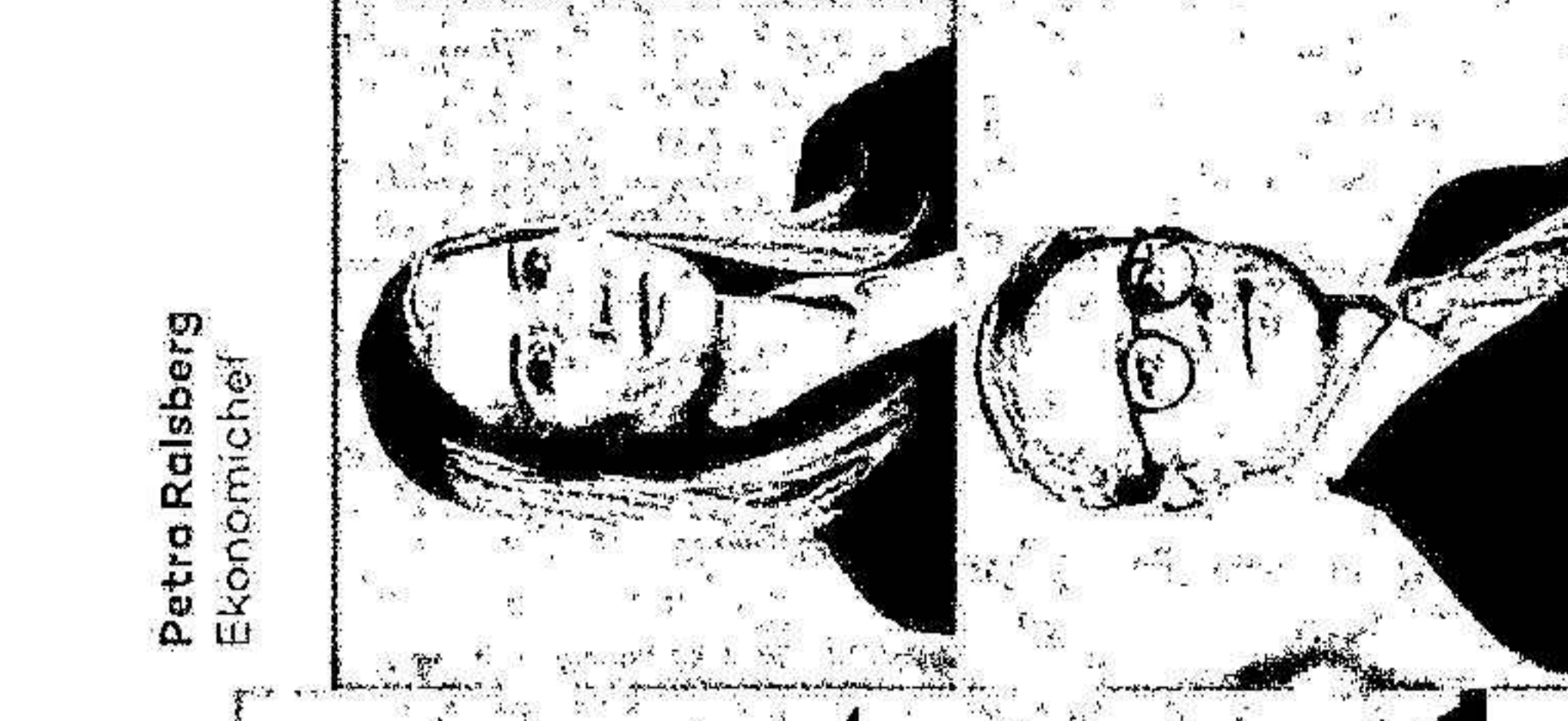
Peter Zonabend
VD



Jonas Sundin
CFO



Magnus Tamreus
Fastighetschef



Petra Ralsberg
Ekonomichef

Tobias Kjellin
Områdesansvarig
Samhällsfastigheter

Maria Björkling
Affärsutvecklare &
Hållbarhetsansvarig

Gustav Liljehöök
Transaktionsansvarig

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidso Fastighets AB, org. nr. 556785-0053

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidso Fastighets AB för år 2023 med bolagets årsredovisning och koncernredovisning på sidorna 54-55 sidorna 48-64 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande finansiell ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54-55. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsetik i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innebär att besvarat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbehållna svar enligt avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga för att säkerställa att indata som lämnats till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN
Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning är de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlas inom ramen för revisionen av och i vårt ställningstagande till årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Se not 10 Förvaltningsfastigheter och not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området
Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 4 266 Mkr per den 31 december 2023, vilket utgör cirka 89,5 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde, per den 31 december 2023, har fastställts baserat på antingen värderingar utförda av oberoende externa värderare eller genom användning av en intern värderingsmodell.

Givet förvaltningsfastigheternas väsentliga andel av koncernens totala tillgångar och det inslag av bedömningar och uppskattningar som ingår i värderingsprocessen utgör detta ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Risken är att det bokförda värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen
Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt.

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

Vi har bedömt de kontroller som bolaget har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Vi har utvärderat ett stickprov av de uppräpnade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 10 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN
Detta dokument innehåller även annan information om årsredovisningen och koncernredovisningen på sidorna 1-45 samt sidorna 47 och 90. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvarat för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och inget uttalande med betydande inverkan på denna information.

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förfaranden för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga.

Revisionsberättelse
drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören anser att likviditeten i bolaget, upphörs med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

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

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skapad inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är väsentlig oegentligheter som beror på misstag, eftersom falskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

• Skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision, iansyn till omständigheterna som är följande med om effektiviteten i den interna kontrollen.

• Utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en

väsentlig osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn eller om sådana upplysningar är otillräckliga med hänsyn till uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas från tillämpliga revisionsberättelser. 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 innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen åtgärder eller 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också fästa styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta riktlinjer för avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder 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 bedömda 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 Arwidros 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 utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

REVISORNS ANSVAR

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

• Förtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

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

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

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

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 räkenskapsena

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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och provar 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 bedöma 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 FARs rekommendation RevR 16. 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 362, 101 27, Stockholm, utsägs till Arwidros Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma 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 maj
- Kvartalsrapport Q2 2024 10 juli
- Kvartalsrapport Q3 2024 23 okt
- Bokslutskommuniké Q4 2024 19 feb 2025

Kontaktinformation

Besöksadress:
Humlegårdsgatan 20
114 46 Stockholm

Postadress:
Box 55968
102 16 Stockholm (HFM)

Telefon:
08-545 67 300

Mail:
info@arwid.se

IR-kontakte:
Peter Zonabend, VD
peter.zonabend@arwid.se
Jonas Sundin, CFO
jonas.sundin@arwid.se

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@mac.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

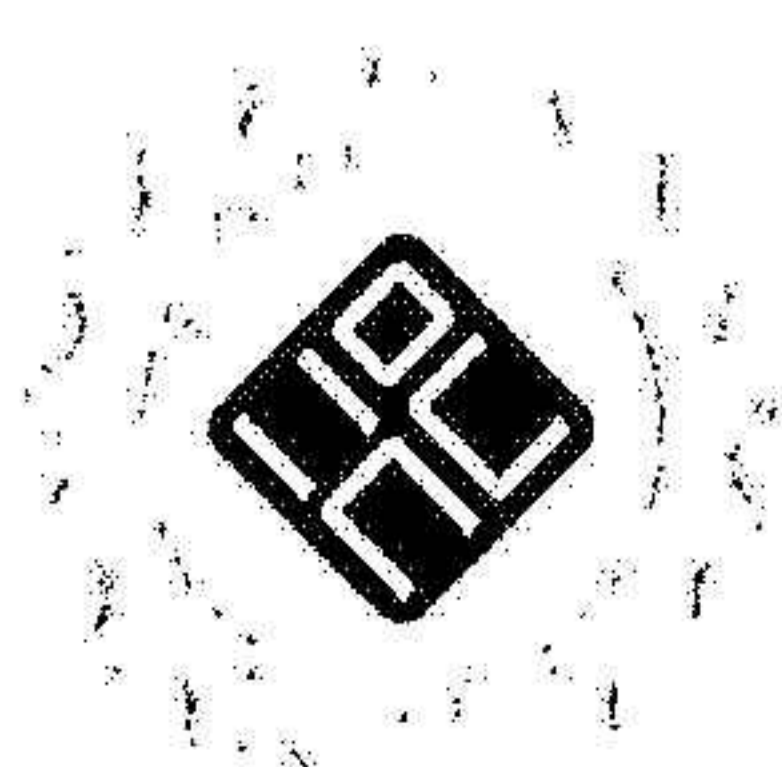
Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Arwidsro Årsredovisning 2023.pdf	8.2 MB	75b8 332f 5b67 9c14 29ae ecea 02d1 a346 7cea e7c9 4e66 1c6e f50b b355 c4cf ce88

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 signatörernas 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

