20240620058885

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 173 AB

559291-9822

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arwidsro Holding 173 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 1 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 1 juni 2024

Per Arwidsson

20240620058886

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 173 AB

559291-9822

Räkenskapsåret

2023

ID:8dd2d900-0d13-11ef-8cc8-8931606602 Status: Signerat av alla

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansrapport	4
Noter	6

Styrelsen och verkställande direktören för Arwidsro Holding 173 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Företaget har till uppgift att äga, förvalta och utveckla fastigheter. Företaget äger dotterföretagen Arwidsro Berthåga 11:20 & 11:36 AB org.nr 559293-5794, Arwidsro Näs 1:299 AB org.nr 559225-3735, Arwidsro Järnet 5 AB org.nr 559349-7687 samt Arwidsro Ösby 1:229 AB org.nr 559349-7620.

Företaget har inte haft några anställda under året.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga väsenliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2020/21**
Nettoomsättning	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-262	-78	-46
Balansomslutning	44 350	26 423	11 808
Soliditet (%)	0,1	0,1	0,8

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Vid bildande	25	70	-63	**31**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-63	63	**0**
Erhållna aktieägartillskott		250		**250**
Årets resultat			-248	**-248**
Belopp vid årets utgång	**25**	**257**	**-248**	**33**

Digitally signed by Staffan Sjögren av Alb
Date: 2024.05.31 13:48:28 CEST

20240620058887

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	256 147
årets förlust	-248 242
	7 905

disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 905
	7 905

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

ID:8dd2d900-0d13-11ef-8cc8-931606602 42 Status: Signerat av alla

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-13 493	-14 493
Summa rörelsekostnader		**-13 493**	**-14 493**
Rörelseresultat		**-13 493**	**-14 493**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-248 242	-63 437
Summa finansiella poster		**-248 242**	**-63 437**
Resultat efter finansiella poster		**-261 735**	**-77 930**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		4 591 423	14 493
Lämnade koncernbidrag		-4 577 930	0
Summa bokslutsdispositioner		**13 493**	**14 493**
Resultat före skatt		**-248 242**	**-63 437**
Årets resultat		**-248 242**	**-63 437**

Signerat av alla
Status
2024-06-03 11:16:00
ID:8dd2d909-4d13-11ef-8c68-8

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4, 5	39 508 696	26 408 696
Summa finansiella anläggningstillgångar		**39 508 696**	**26 408 696**
Summa anläggningstillgångar		**39 508 696**	**26 408 696**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 841 423	14 493
Summa kortfristiga fordringar		**4 841 423**	**14 493**
Summa omsättningstillgångar		**4 841 423**	**14 493**
SUMMA TILLGÅNGAR		**44 350 119**	**26 423 189**

20240620058888 Status: Signerat av alla 3160660242 ID:8dd2d900-0d13-11ef-8cc8-89

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		25 000	25 000
Summa bundet eget kapital		**25 000**	**25 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		256 147	69 583
Årets resultat		-248 242	-63 437
Summa fritt eget kapital		**7 905**	**6 146**
Summa eget kapital		**32 905**	**31 146**
Långfristiga skulder	6		
Skulder till koncernföretag		58 889	58 000
Summa långfristiga skulder		**58 889**	**58 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		44 258 325	26 332 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	1 171
Summa kortfristiga skulder		**44 258 325**	**26 334 043**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**44 350 119**	**26 423 189**

Signerat med Signicat AB
ID-8d8d7d0d-8ef3-4ae4-8ee8-8cc8-1

20240620058891 ID:8dd2d900-0d13-11ef-8cc8-8931606602 42 Status: Signerat av alla

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	**2022**
Räntekostnader från koncernföretag	-248 242	-63 437
	-248 242	**-63 437**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	**2022-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	26 408 696	11 724 224
Förvärv	0	3 184 472
Lämnat aktieägartillskott	13 100 000	11 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**39 508 696**	**26 408 696**
Utgående redovisat värde	**39 508 696**	**26 408 696**

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Bokfört värde
Arwidsro Näs 1:299 AB	100%	100%	12 933 696
Arwidsro Berthåga 11:20 & 11:36 AB	100%	100%	1 925 000
Arwidsro Ösby 1:229 AB	100%	100%	8 625 000
Arwidsro Järnet 5 AB	100%	100%	16 025 000
			39 508 696

	Org.nr	Säte
Arwidsro Näs 1:299 AB	559225-3735	Stockholm
Arwidsro Berthåga 11:20 & 11:36 AB	559293-5794	Stockholm
Arwidsro Ösby 1:229 AB	559349-7620	Stockholm
Arwidsro Järnet 5 AB	559349-7687	Stockholm

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Långfr. skuld koncernftg.	58 889	58 000
	58 889	**58 000**

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
	0	**0**

Not 8 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

Signerat av alla · Status · 20231206024243 · ID:8dd7d5d0-0f90-4f11-8ec8-2

20240620058890

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Per Arwidsson
Ordförande

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Stockholm, vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

ID:8dd2d900-0d13-11ef-8cc8-93160660242 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: 173 Arwidsro Holding 173 AB för 20230101-20231231

ID: 8dd2d900-0d13-11ef-8cc8-893160660242

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-08

Underskrifter

Arwidsro 5566859053
Christer Sandberg
christersandberg@mac.com
Signerat: 2024-05-08 11:07 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro 5566859053
Peter Zonabend
peter.zonabend@arwidsro.se
Signerat: 2024-05-08 11:32 BankID Isak Peter Zonabend

Arwidsro 5566859053
Per Arwidsson
per.arwidsson@arwidsro.se
Signerat: 2024-05-08 11:58 BankID Per Axel Arwidsson

KPMG
Fredrik Westin
fredrik.westin@kpmg.se
Signerat: 2024-05-08 16:43 BankID Johan Fredrik Westin

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
173 Arwidsro Holding 173 AB för 20230101-20231231.pdf	124.6 kB	3851 0135 0f7c 5031 ae4d 7dd2 0e17 8f45 5c09 b2dc 94e4 6f6f 8005 287b b7ab 8ca8

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-08	10:20	Skapat | Petra Ralsberg, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2024-05-08	11:07	Signerat | Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 81.26.243.178
2024-05-08	11:32	Signerat | Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 104.28.31.64
2024-05-08	11:58	Signerat | Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165
2024-05-08	16:43	Signerat | Fredrik Westin, KPMG Genomfört med: BankID av Johan Fredrik Westin. IP: 195.84.56.2

Verifikat utfärdat av Evidencia AB
Detta verifikat har skapats när det signerade avtalet, tillhörande relevant information och relevanta händelser samlats in för signering. Det är inte en separat skriftlig bekräftelse utan ska tolkas som en del av det signerade dokumentet och innehåller dokumentets unika signaturnyckel. Det är inte heller ett bevis för att det undertecknade dokumentet är oförändrat sedan det signerades. Det är upp till den som vill använda det undertecknade dokumentet att bedöma om det är tillräckligt för sitt ändamål. Verifikatet är bifogat dokumentet.
Verifikatets version: 1.13

20240620058911

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Holding 173 AB, org. nr 559291-9822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arwidsro Holding 173 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arwidsro Holding 173 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Arwidsro Holding 173 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat 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 högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsro Holding 173 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 styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Penneo document key: JBZP0-PHUP0-0MKF7-UTFUG-FD660-VQ3GT

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 Arwidsro Holding 173 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets 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 sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

20240620058892

Johan Fredrik Westin
Auktoriserad revisor
Serienummer: f49ba31365b131[...]1c28ee2179829
IP: 195.84.xxx.xxx
2024-05-08 14:44:00 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: JBZP0-PHUPQ-0MKF7-UTFUG-FD660-VQ3GT

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com.** Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet
Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

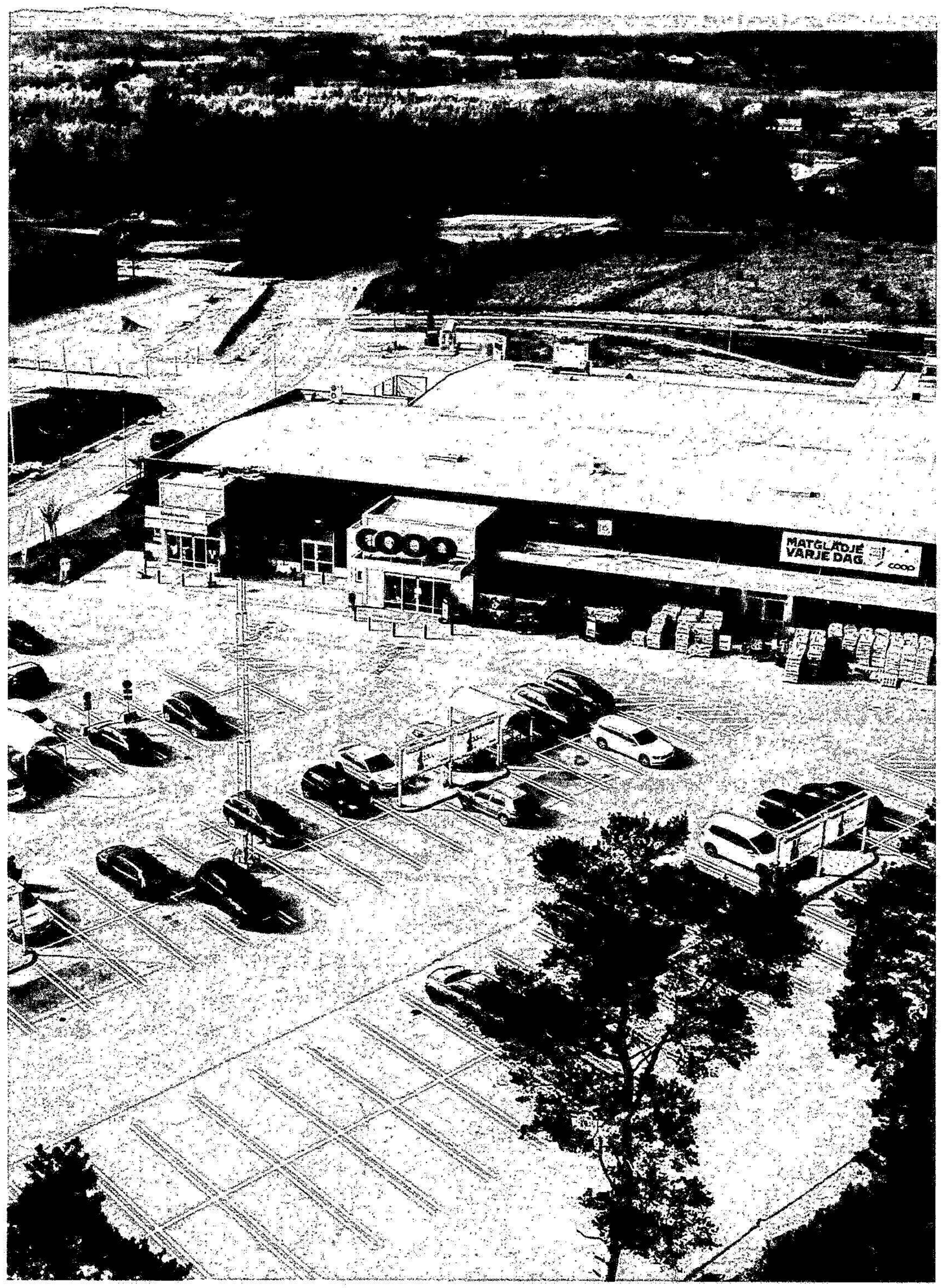
Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

ARWIDSRO

Årsredovisning 2023

ID:bf60f530-fd44-11ee-8088-a1993d931b17 Status: Signerad av alla

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d9411 Status Signerat av alla



Innehåll

Det har 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
Medarbetarskap, kultur och engagemang	30
Investorarrapport	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

ID:bf60f8[illegible]32d93117 Status: Signerat av alla

2024062005894

Det här är Arwidsro

Arwidsro ar ett växande fastighetsbolag med fokus på samhälls-fastigheter. 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.

87,9 %

MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

”Vi skapar bestående livsmiljöer”

98,6 %

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

5,3 år

WAULT-VÄRDE

11,9 %

OKNING NETTOOMSÄTTNING

33,4 %

SOLIDITET

VD-ord

Skynda långsamt – Festina lente

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

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005895

Berättelsen om Arwidsro

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

Lanthandlarsonen från Hällevadsholm började alltså med två tomma händer på 1970-talet, byggde upp en stor förmögenhet på 1980-talet som kraftigt decimerades i 1990-talskraschen – för att sedan komma tillbaka. Denna entreprenörsresa 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 ödmjuka inför, det är mycket mer än transaktioner och uthyrningsbara ytor med ekonomiska nyckeltal.

Vår grundares övertygelse om alla människors lika värde och att allt är möjligt utgör en viktig grund i Arwidsros 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 ovärderligt arv att förvalta vidare. Arwidsro 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 orovackande sätt och drar parallellen till andra branscher som ibland kallas kop, slit och slang. På sätt och vis har fastighetsbranschen börjat gå i samma fotspår. Fastigheter säljs ofta, det saknas en långsiktighet och att värdera det ansvarsfulla och engagerade ägandet. Det vill vi ändra på. Det kräver tålamod, engagemang och en stark inre kompass. En inre kompass som vi ibland behöver påminna oss själva om, inte minst i tillfällen när marknad och omvärld gungar.

Idag är 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.

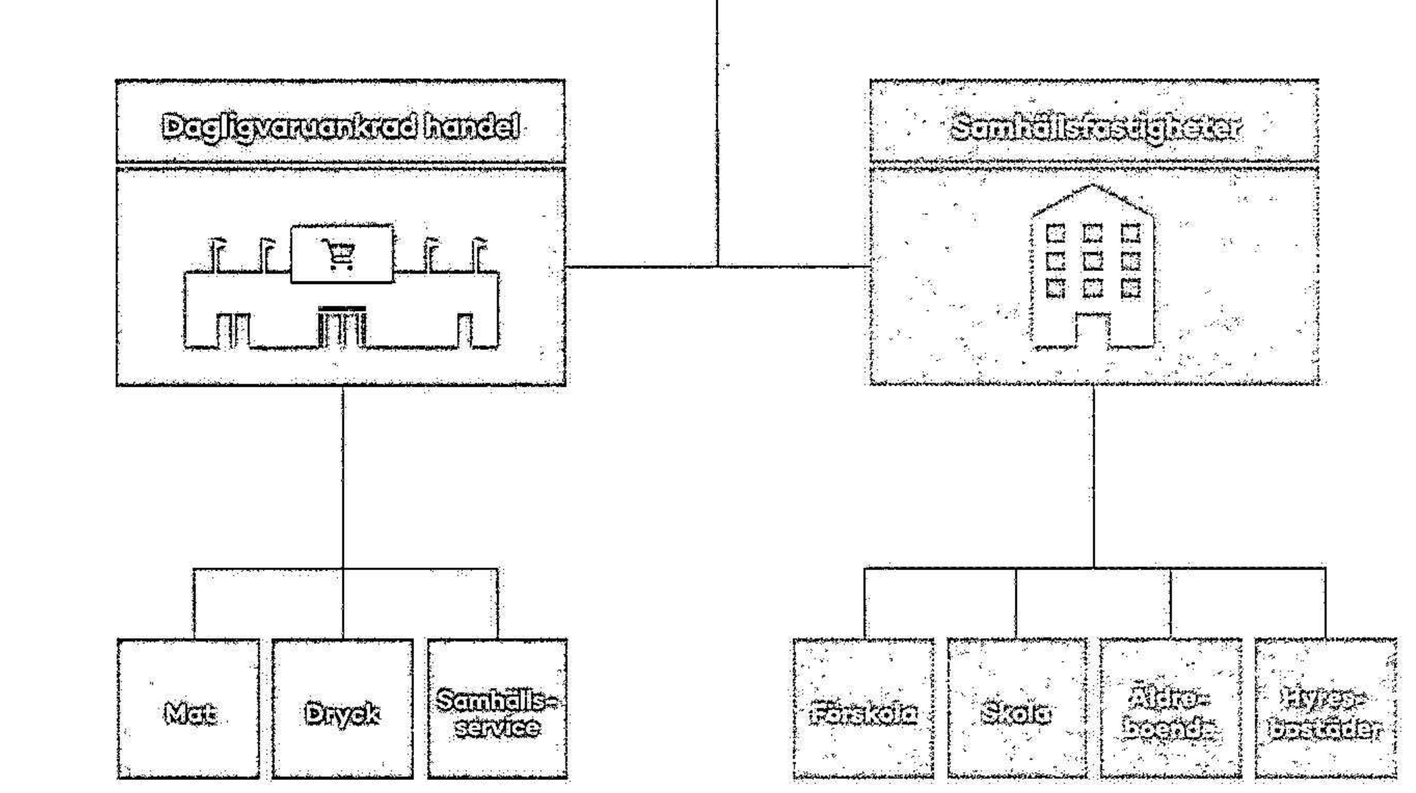
Vi hoppas att historien om Arwidsro i framtiden ska berätta om en aktör som påverkat fastighetsbranschen i en riktning där vi återtar ansvar och långsiktighet som fastighetsägare. Att vi är med och påverkar investerare, finansiärer, värderare och andra nyckelintressenter så att långsiktighet kommer åter. 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



ID: b160f530-1d44-11ee-808e-a1f9432d9313 Status: Signerat av alla

Strategi

Strategi

Arwidsros hållbarhetsmål

Framtidssäkra livsmiljöer

Samverkan

Datadriven fastighetsanalys

Arwidsro använder sig av en datadriven analys för att analysera nya förvärvsmöjligheter

Aktiv portföljförvaltning

Arwidsros mål är att skapa maximalt värde genom förädling av beståndet och värdeskapade förvaltning

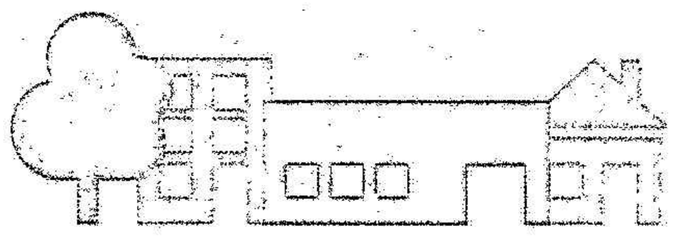
Attrahera och behålla anställda

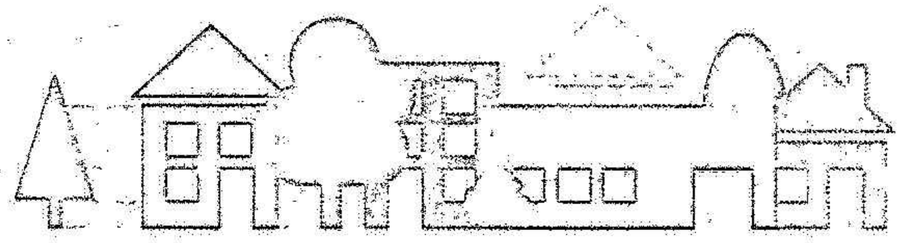
Strategisk och långsiktig rekryteringsplan för att attrahera erfarna, duktiga affärsdrivna anställda

Evig investeringshorisont

Arwidsro vill vara en aktiv och pålitlig partner med en evig investeringshorisont

Med start 1979





ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005896

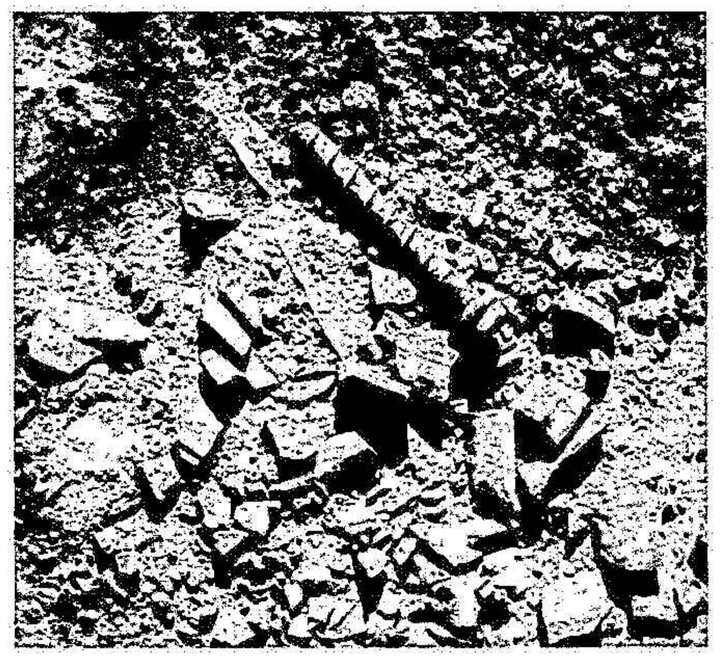
Viktiga händelser 2023

Viktiga händelser 2023

Q1

- Rekryterar flertalet 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

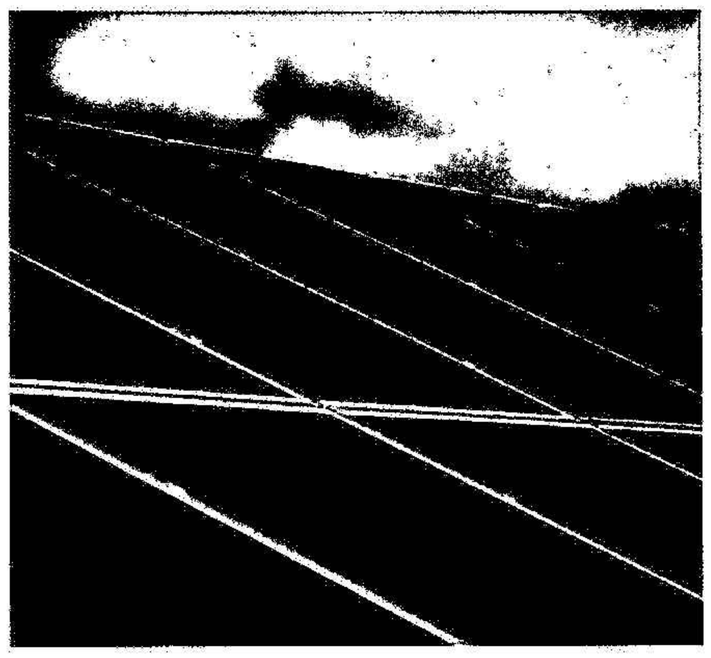
Q2



- 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 Surahammar där Willys kommer att flytta in under fjärde 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 Arwidsro flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget

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

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

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

Q4

SCIENCE BASED TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

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

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

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

ID: bf60f530-1d44-11ee-808e-d1932d9315f7 Status: Signerat av alla

Hållbarhet

Hållbarhet

Vi bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv

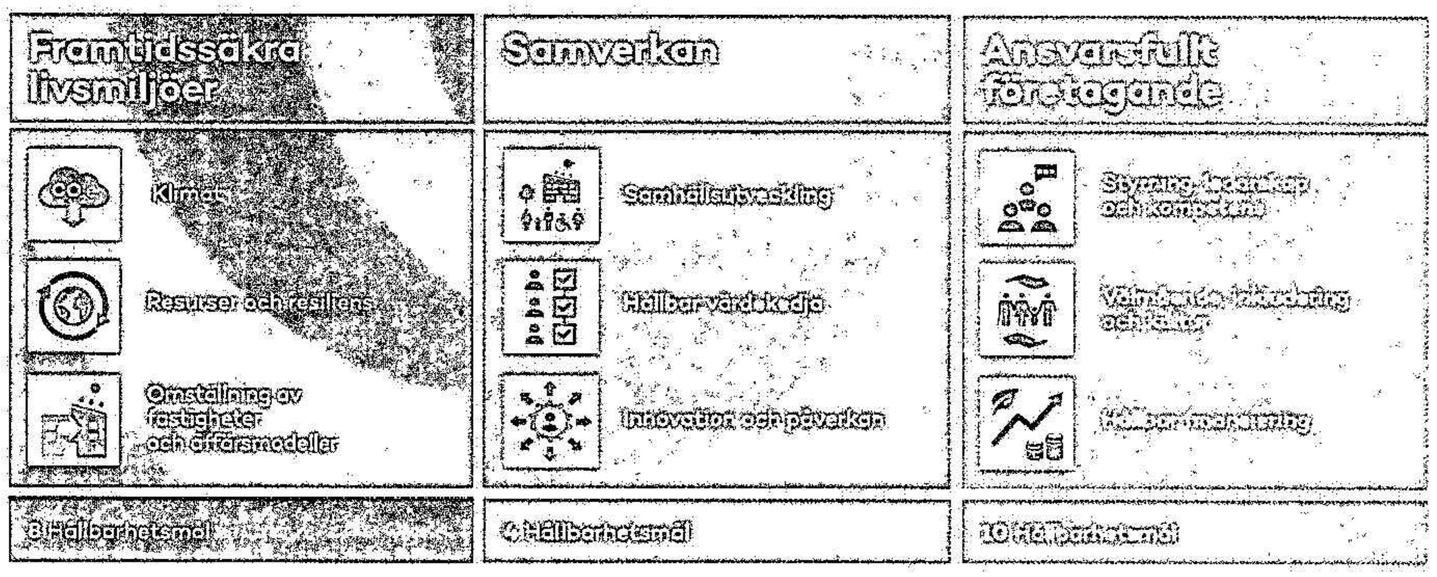
Vårt hållbarhetsarbete är en naturlig del av
affärsidén och omfattar hela
värdekedjan. Det innebär att
vi tar ansvar för vår påverkan
på människor och miljö och
arbetar för att bidra till en hållbar
utveckling. Det är också
avgörande för att vi ska kunna
attrahera och behålla kunder
och medarbetare och för att
vi ska kunna fortsätta vara
lönsamma på sikt. Därför
integrerar vi hållbarhet i
affärsplaneringen och i
beslutsprocesserna på alla
nivåer i företaget.

Som samhällsbyggare har vi ett stort
ansvar att bidra till en hållbar
utveckling. Vi har en viktig roll att
spela för att människor ska kunna leva
och verka på ett sätt som är bra för
både människa och miljö, nu och i
framtiden.

HÅLLBARHETSPLAN 2030

Vår hållbarhetsplan 2030 är det
verktyg vi
använder för att
styra och följa upp vårt
hållbarhetsarbete. Planen
innehåller
hållbarhetsmål för
verksamheten och
medarbetare samt
målsättningar för
samhällsengagemang och
miljöpåverkan. Den
omfattar
koncernövergripande
mål och mål för
affärsområdena.

Våra tre hållbarhetspelare



ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005897

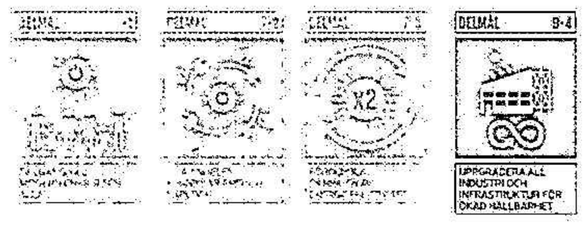
Hållbarhetsplan 2030

Från plan till handling

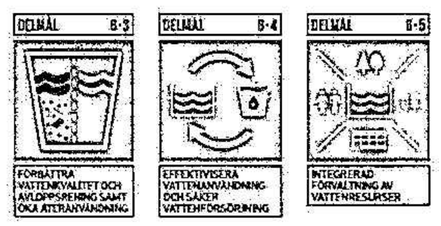
Hållbarhetsplanen är Arwidsros plan för hur vi som bolag ska säkerställa vår omställning. Planen är bred och rapportering sker på övergripande nivå. För att kunna omsätta planen i praktiken och säkerställa konkret förflyttning i våra fastigheter och projekt, har vi brutit ned planen i 10 områden som respektive fastighet och projekt mäts och målsätts på.

Nedan presenteras dessa 10 områden mappade mot delmålen i FNs Agenda 2030

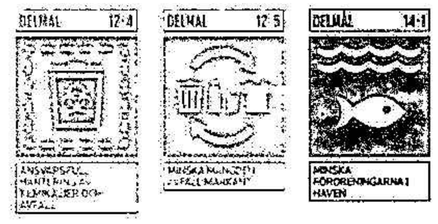
1. Energi



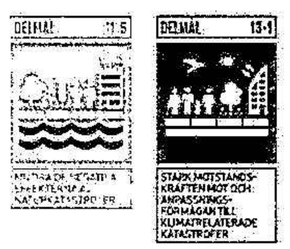
2. Vatten



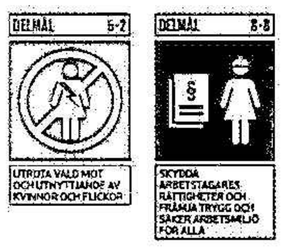
3. Avfall



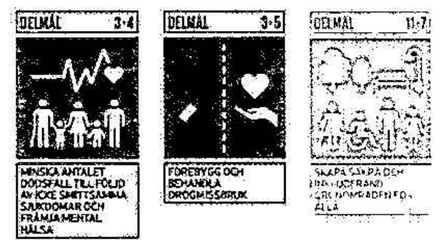
4. Klimatrisker



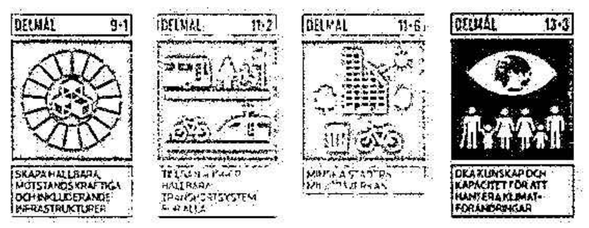
5. Trygghet



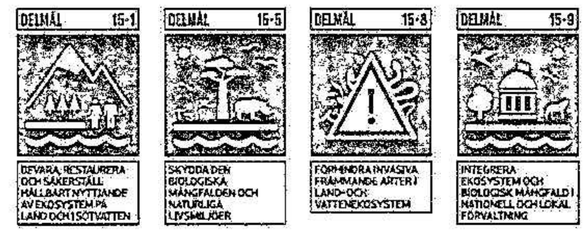
6. Hälsa



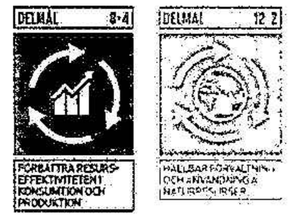
7. Utsläpp



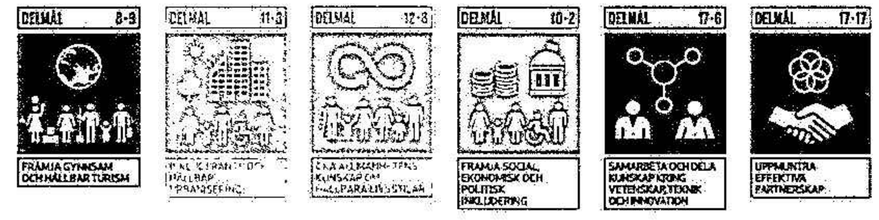
8. Biologisk mångfald



9. Cirkularitet



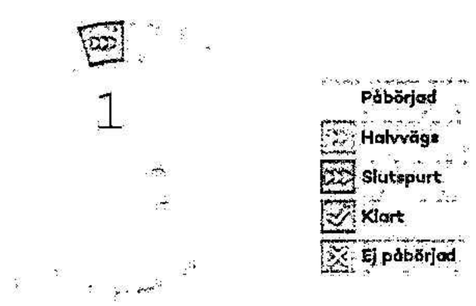
10. Samverkan



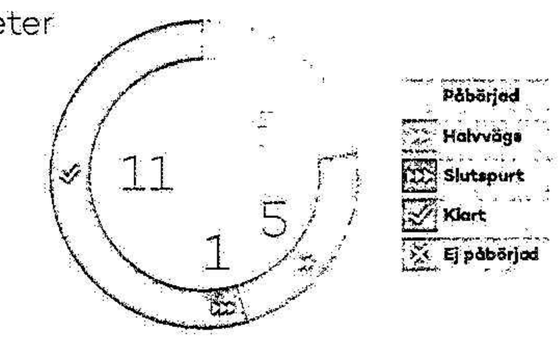
Hållbarhetsplan 2030 - Resultat 2023

Arwidsros Hållbarhetsplan 2030 togs fram 2022 och 2023 är första året vi rapporterar samtliga KPI:er och aktiviteter. När vi stänger 2023 kan vi konstatera att vår plan och tillhörande aktiviteter är ambitiösa och att planen fyller en mycket viktig funktion för vårt hållbarhetsarbete. 2023 var ett marknadsmässigt utmanande år på många sätt. Därför är vi stolta över att kunna rapportera att vi trots det påbörjat alla aktiviteter och färdigställt hälften av dem. Därtill har vi arbetat hårt för att ta fram 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 kortare startsträcka kring många av målen. Samtidigt ser vi att vår struktur i planen är en stor fördel i vårt CSRD-arbete som vi påbörjade i januari 2024.

22 mål till 2023



22 aktiviteter 2023



Framtidssäkra livsmiljöer

Klimat

23 % av 5 kton CO2e/m² klimatavtryck till år 2030

58,4 GWh/år

Resurser och resiliens

228,86 kWh/m² fjärrvärme/energienergi

0,42 m³ vatten/kvm

23,6 kg avfall/kvm

100% klimatskalsäkrade fastigheter

1% genomsnittlig klimatskador

0,21 m³/kvm GWF

3 av 9 av de planeringsgränserna kopplas till vårt hållbarhetsmål

Omställning av fastigheter och affärsmodeller

37,7% miljöcertifierade fastigheter

3,2% fastigheter med affärsplan som fullt ut integrerar miljömässig hållbarhet

Samverkan

Samhälls-utveckling

3,2% fastigheter med affärsplan som fullt ut integrerar socialt hållbarhet

9% spridning

2 volontärsuppdrag genomförda av medarbetare

Hållbar värdekedja

N/A

Innovation och påverkan

5 innovationsprojekt kring fastighetsmarknadens strukturer

Ansvarsfullt företagande

Styrning, ledarskap och kompetens

0% avvikelser utgår från vår koncern- och mandatmatrix

100% nöjd skyrelser

61,3% arbetstid går till ledarskap

73% deltar aktivt med våra hållbarhetsmål

Välmående, inkludering och kultur

86,4% känner till våra värderingar

29% kvinnor i ledningsgrupper

2 ledningsgruppsmöten med kompetenshöjande perspektiv

62% medarbetare med årlig arbetsplatsträff

56% medarbetare med möjlighet till distansarbete

Hållbar finansiering

24% hållbar finansiering

0% fastighetsvärde från inaktiva hållbarhet

Hållbarhetsplan 2030

Hållbarhetsplan 2030

Framtidssäkra livsmiljöer

Klimat

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
01							R01

Resurser och resiliens

Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
02							
03							R03
04							R04
05							R05

Omställning av fastigheter och affärsmodeller

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

Påbörjad · Halvväge · Slutspurt · Klart · Ej påbörjad · Kommentar

Samverkan

Samhällsutveckling

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

Hållbar värdekedja

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

Innovation och påverkan

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

Påbörjad · Halvväge · Slutspurt · Klart · Ej påbörjad · Kommentar

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005898

Ansvarsfullt företagande

Styrning, ledarskap och kompetens

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
13	Alla strategier utgår från Arwidsros kompass och innehåller minst ett mål. Vara policys används i det dagliga arbetet		C -	Andel strategier som utgår från vår kompass och innehåller mätbara mål (%) Antal avvikelser från policys enligt årlig internrevision (st)	Etablera process för förankring och uppdatering av policies och strategier		Genomgång och uppdatering av samtliga strategier och policys. Säkerställa att dessa gällande styrdokument utgår från vår kompass och innehåller dagliga mål	
14	Vi har en styrelse med mångfald av perspektiv		100% 0%	Man Kvinnor	Öka jämställdheten i styrelsen		Öka jämställdheten i styrelsen	
15	Alla medarbetare i ledande position lägger minst 50% av sin arbetstid på ledarskap inklusive planering, bemanningsansvar och strategiarbete		78 % 32,3%	Medarbetare i ledande position % av arbetstid på ledarskap (medelvärde)	Optimera Arwidsros ledarskap och upprätta långsiktig plan för ledarskap		Mät och övervaka gränser för olja upp kontinuerligt på ledningsgruppsmöten	
16	Alla medarbetare känner väl till och arbetar aktivt mot våra hållbarhetsmål		79%	Andel medarbetare med kännedom om hållbarhetsmål (%)	Förankra hållbarhetsplan internt samt genomföra medarbetarenkät för att värdera kännedom om hållbarhetsmål		Bryta ner hållbarhetsplanens mål på att anpassas till respektive team	
17	Vi har nolltolerans mot korruption och diskriminering samt agerar transparent och ärligt vid misstanke		0	Antal visselblåsningar (st)	Tydliggöra processer och förebygga de insatser för att motverka korrupt och diskriminering		Genomföra två aktiviteter med alla medarbetare för att stärka enkultur som vägrar ta svarta sparkar/tvivelaktiga indikationer	

Välmående, inkludering och kultur

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
18	Alla medarbetare känner väl till vad Arwidsro står för och verkar tillsammans för att stärka vår kultur		66,4%	Andel medarbetare som känner till vad vi står för (%)	Bedriva minst fem samverkansprojekt där minst tre team deltar		Bedriva minst fem samverkansprojekt där minst tre team deltar	
19	Vi har en inkluderande ledning med mångfald av perspektiv		29% 71% 7 st	kvinnor/män i ledande position Antal ledningsgruppsmöten med extern part	Fördela ägaransvar i ledning gällande aktiviteter kopplat till vår långsiktiga hållbarhetsplan. Minst två ledningsgruppsmöter inkluderar extern part med kompletterande perspektiv		Fastställa ledningsgruppens format för kvartalsrapportering av hållbarhetsmålen, intern och extern. Minst två ledningsgruppsmöter inkluderar extern part med kompletterande perspektiv	
20	Arwidsro är en arbetsplats som genomsyras av förutsättningarna för ökat välmående		62% 56%	Andel medarbetare som anger Rimlig arbetsbelastning (%) Möjlighet till återhämtning (%)	Fastställa mätbara konkreta hälsomål och återhämtningsstrategi		Fastställa mätbara konkreta hälsomål och återhämtningsstrategi	

Hållbar finansiering

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
21	Hela verksamheten finansieras genom hållbar finansiering		14%	Andel hållbar finansiering (%)	Definiera strategi för 100% hållbar finansiering		Ta fram mål och tidplan till 2030	
22	Värdering av fastigheter inkluderar alla perspektiv av hållbarhet		0%	Andel fastigheter värderade med hållbarhet som parameter	Identifiera databrunnar som kan utgöra underlag för värderingar, samt inleda dialog med värderingsinstitut		Genomföra externvärderingar med hållbarhetsparametrar för minst en pilotfastighet	

Påbörjad | Halvvägs | Slutspurt | Klart | Ej påbörjad | Kommentar

Kommentar

	Under 2023 har vi fokuserat på att fasa ut fossil anläggningsmateriell, fossil avseende energi, samt antagit energi mål till 2023. Långsiktiga strategier är påbörjade avseende energi, vatten och avfall men av resursskäl inte färdigställda.
	På vi genomför alla certifieringar i egen regi, med vår förvaltningsorganisation, påverkas takten av marknadsförutsättningar och interna resurser.
	Hastighet för omställning av förvärvade fastigheter beräknas från tillträdet till inskickad certifiering. Inga betydande fastigheter förvärvade/tillträdda under 2023, därav ingen data.
	På grund av intern resursbrist och underrådande marknadsförutsättningar har vi inte kunnat genomföra hela uppsatta aktiviteter för 2023. Vi har dock tagit fram formatet samt fokuserat på att påbörja arbetet med KPI:er kopplat till energi, avfall, vatten, biologisk mångfald, utsläpp klimatrisker samt arkitektur.
	På grund av intern resursbrist och underrådande marknadsförutsättningar har vi inte kunnat genomföra hela uppsatta aktiviteten för 2023. Vi har dock tagit fram formatet samt fokuserat på att påbörja arbetet med KPI:er kopplat till hälsa, trygghet och samverkan.
	Under 2023 har vi kartlagt struktur samt identifierat risknivåer i vår värdekedja. 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:er kopplat till detta mål, vilka kommer att rapporteras fr o m 2024.
	Under 2023 har vi påbörjat flertalet affärsutvecklande projekt med hållbarhet som fokus, detta tillsammans med hyresgäster, kommuner och branschpartners.
	Under 2023 har vi arbetat för att inventera Arwidsros strategier och policys. Vi har såväl ledningsgrupp som tillsammans med alla medarbetare diskuterat behov av strategier och policys - 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 komplettera flertalet strategier och policys för att få ett antal som är specifika, tydliga och innehåller mätbara mål.
	Under 2023 har vi arbetat konkret i våra projekt för att adressera korruptions- och diskrimineringsfrågan. Detta arbete kommer att fortsätta 2024.
	2023 har varit ett utmanande år marknadsmässigt varför fullt fokus i respektive team varit nödvändigt, därav har tid för samverkansprojekt varit mindre än planerat. Vi har genomfört tre samverkansprojekt med minst tre deltagande team.
	Under året har vi tillsatt två externa partners på tärna hållbart ledarskap samt ledning under förändring.
	2023 har varit ett utmanande år som krävt mycket av våra medarbetare, vilket också visas i årt systematiska arbetsmiljöarbete. Ledningsgruppen har under hösten arbetat med tuffa prioriteringar och vi har inlett ett långsiktigt arbete för hållbart ledarskap.

Läshänvisningar

R01 Utsläppsrapportering sida 40-46 i Arwidsros årsredovisning 2023

R03 Klimatrisker sid 34 i Arwidsros årsredovisning 2023.

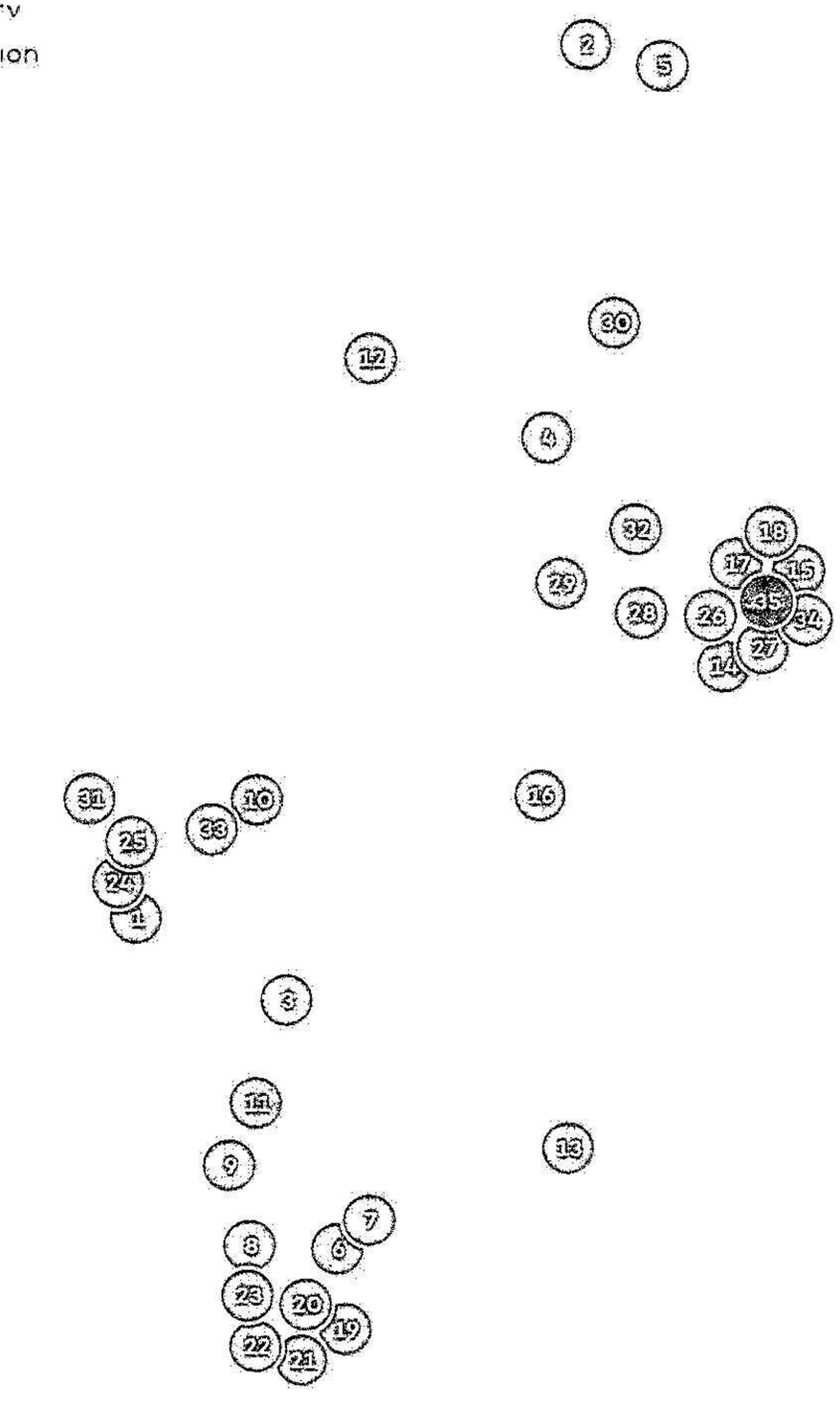
R04 Grönytefaktorn (GYF) beräknad enligt den metod som används i certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift.

R05 Arwidsros hållbarhetsmål kopplas till tre av nio planetära gränser. Klimatförändringar, sötvattenanvändning, minskad biologisk mångfald.

ID 816f1540-1d44-11ee-808e-... Status Signerat av alla

Fastighetsbestånd

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



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	
1	Ale	7999	Starrkärr 1:42	♻
2	Bracke	405	Bracke 6:24	
3	Gislaved	7447	Angsdal 2, 10, 11	
4	Hofors	1087	Hofors 6:87	
5	Harnosand	1745	Fyrvaktaren 19	♻
6	Kristianstad	10627	Fjalkinge 142:2 mfl	♻
7	Kristianstad	8331	Flaket 10	
8	Kavlinge	11242	Loddekopinge 14:40	♻
9	Laholm	11620	Mellby 2:129 mfl	♻
10	Lidkoping	11286	Fjallskivlingen 4	♻
11	Lund	1139	Dobeln 7	
12	Mora	6531	Noret 88:51 mfl	♻
13	Morbylånga	13722	Bjornhovda 27:12	♻
14	Nacka	Mark	Orminge 60:1 (del av)	
15	Norrtalje	5989	Brodgården 1	♻
16	Norrkoping	14975	Jarnet 5	♻
17	Norrtalje	Mark	Forrådet 2	♻
18	Norrtalje	3478	Rimbo-Vallby 5:93	♻
19	Sjobo	3000	Blojen 1	♻
20	Sjobo	3330	Yxan 1	♻
21	Skurup	3000	Tummetott 1	♻
22	Skurup	3575	Akka 4	♻
23	Staffanstorp	29044	Hammarstorp 3:36 mfl, Brågarp 6:870	♻
24	Stenungsund	8532	Stenung 1:108 mfl	♻
25	Stenungsund	552	Nas 1:299	♻
26	Stockholm	341	Handelsboden 24	
27	Stockholm	406	Erasmus 17	
28	Strangnas	4130	Bonden 11	♻
29	Surahammar	Mark	Surahammar 10:583	
30	Soderhamn	Mark	Soderala-Sund 1:34	
31	Uddevalla	500	Banken 2	
32	Uppsala	11359	Berthåga 11:36 mfl	♻
33	Vara	4288	Motorn 8	♻
34	Varmdo	Mark	Djuro 4:606 mfl	
35	Varmdo	9040	Osby 1:229	♻

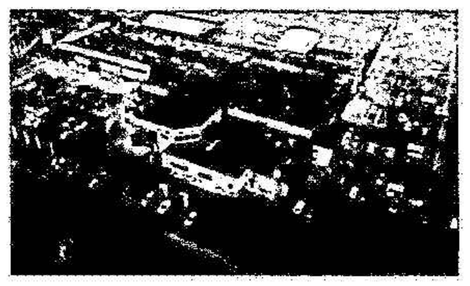
♻ Miljocertifierade fastigheter

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

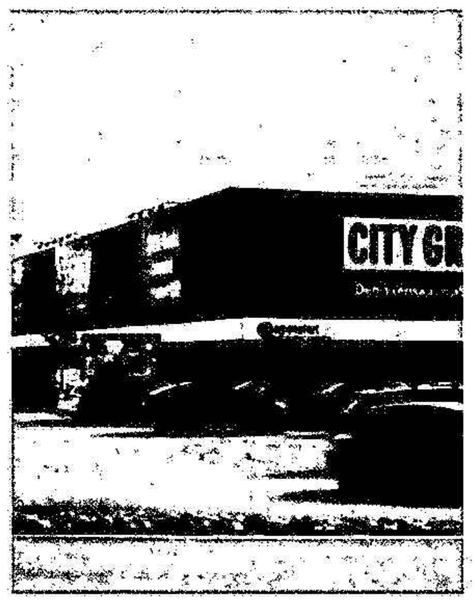
2024062005899

Våra fastigheter

1 Ale Starrkarr 1:42

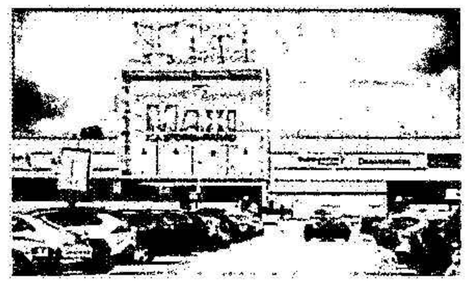


8 Kävlinge Löddeköpinge 10:40

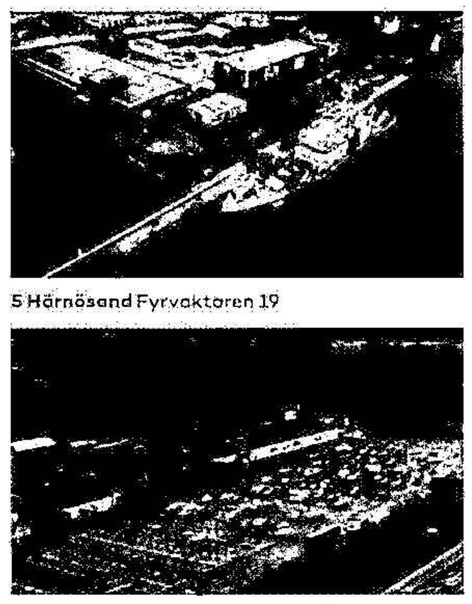


16 Norrköping Jornet 5

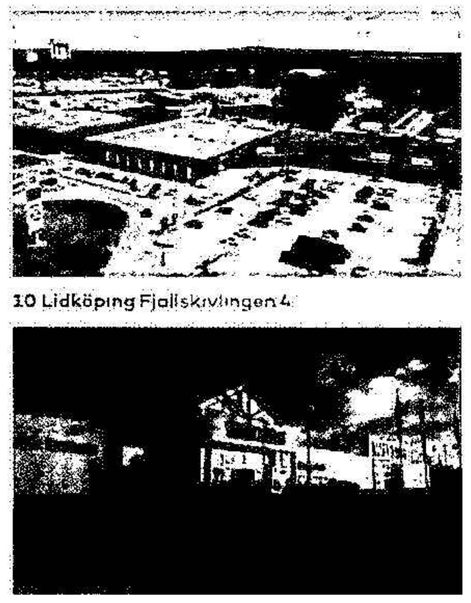
3 Gislaved Angsdal 2, 10, 11



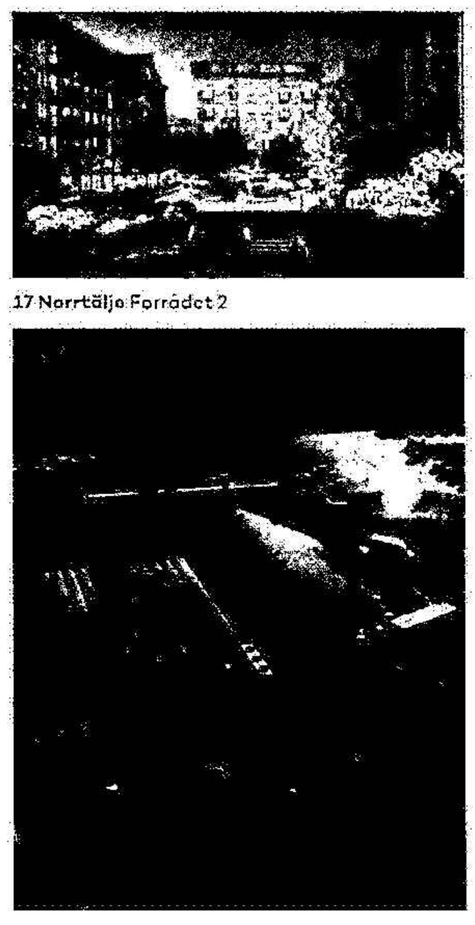
9 Laholm Mellby 2:129



5 Härnösand Fyrvaktaren 19



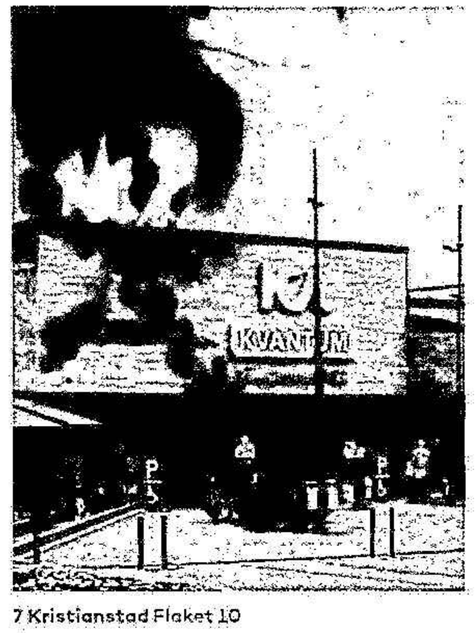
10 Lidköping Fjällskivlingen 4



17 Norrtälje Förrådet 2

6 Kristianstad Fjalkinge 142.2 mfl

12 Mora Noret 88:51

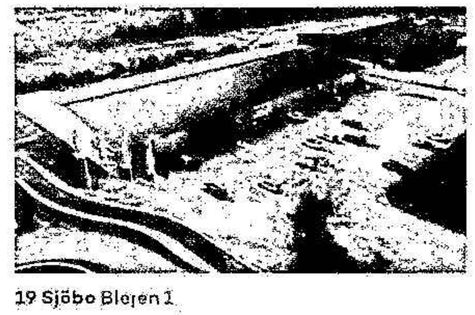


7 Kristianstad Flaket 10

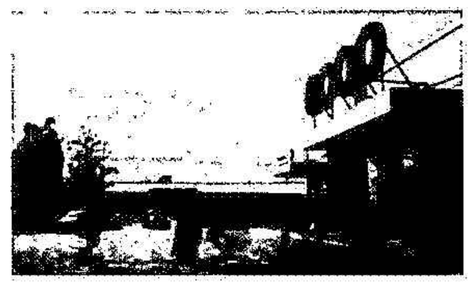
13 Mörbylånga Bjornhovda 27:12

15 Norrtälje Bradgården 1

18 Norrtälje Rimbo-Vallby 5:93

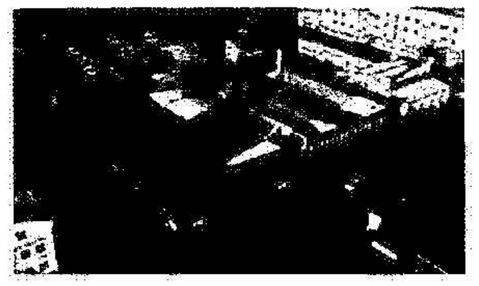


19 Sjöbo Blejen 1

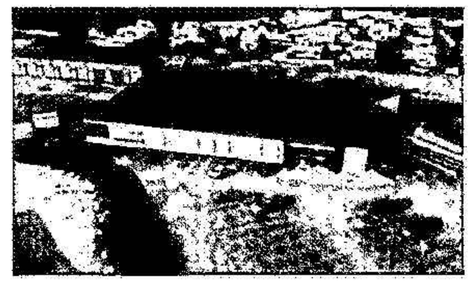


20 Sjöbo Yxan 1

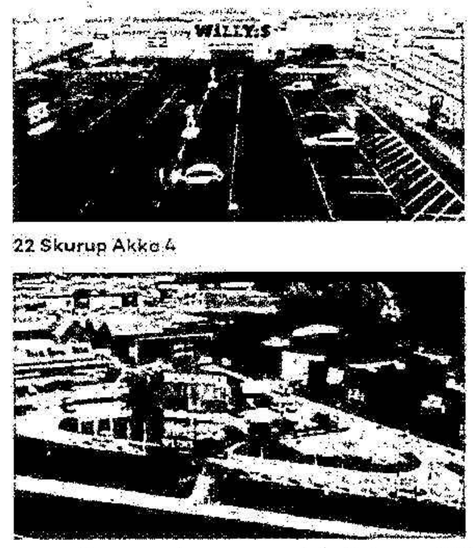
25 Stenungsund Nas 1:299



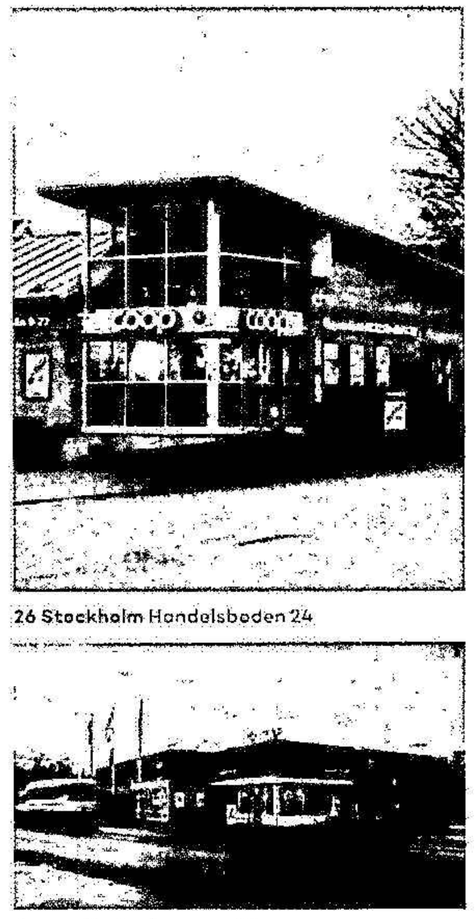
28 Strängnäs Bonden 11



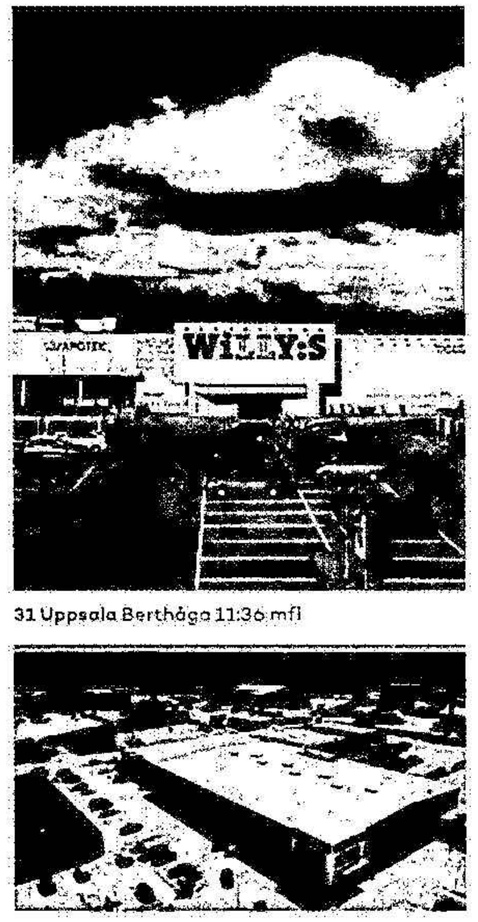
21 Skurup Tummetott 1



22 Skurup Akka 4



26 Stockholm Handelsboden 24

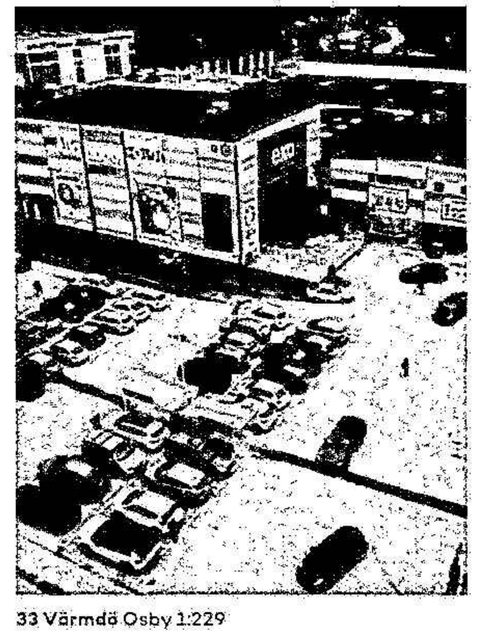


31 Uppsala Berthåga 11:36 mfl

23 Staffanstorp Hemmestorp 3:36 Bråsarp 6:870

24 Stenungsund Sterung 1:108 mfl

27 Stockholm Erasmus 17



32 Vara Motorn 8

33 Värmdö Osby 1:229

ID: b160f530-1d44-11ee-808e-e1f932d9317f Status: Signerat av 1 av 1

Att vara en förvaltare är att vara en tusenkonstnär

– ett samtal med Liselott Mannberg förvaltare på Arwidsro

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.

KAN DU BERÄTTA LITE MER OM DIN ROLL SOM FÖRVALTARE?

BERÄTTA LITE MER OM DITT ARBETE MED FASTIGHETEN FLAKET

HUR JOBBAR NI MED HÅLLBARHET I FÖRVALTNINGEN?

FAKTA MEDARBETARE

Liselott Mannberg

- **Roll:**
- **Antal år på Arwidsro.**
- **Ser fram emot under 2024:**

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005900

Projekt

Projekt

Att jobba med en långsiktig investeringshorisont ger frihet att tänka längre och mer hållbart. På Arwidsro 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 ARWIDSRO?
I min roll som fastighetschef arbetar jag både med förvaltning och utveckling. Det är roligt att vara på ett bolag som bygger för egen förvaltning eftersom vi kan säkerställa att vi har bra kvalitet och ekonomi både i byggfasen och över tid. Jag drivs av att hitta resurseffektiva lösningar tillsammans med hyresgästen med fokus på att bygga om och bygga till istället för att bygga nytt.

BERÄTTA OM HUR DETTA MER RESURSEFFEKTIVA SÄTT SKILJER SIG FRÅN NYBYGGNATION.
Att bygga om och bygga till innebär ofta mer komplexa byggprojekt. Vi kommer in i fastigheterna där det inte finns fullständiga ritningar, måtten inte riktigt stämmer och saker inte 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.

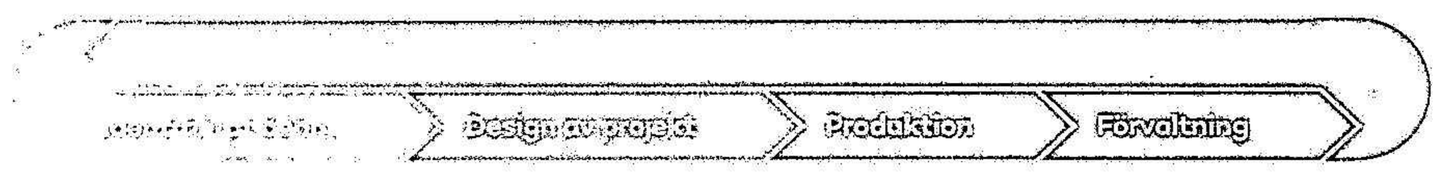
KAN DU BERÄTTA MER OM HUR DU JOBBAR MED ENTREPRENÖRER?
Vi väljer sällan okända entreprenörer, det är för stor risk för oss. Det är bättre för oss att det är en bra entreprenör, som ger en bra produkt som håller över tid. Det är inte alltid den billigaste leverantören, men i slutändan blir mer ekonomiskt fördelaktigt att bygga med målet att det ska hålla länge. Vi vill också ha en bra entreprenör som vi kan fortsätta att samarbeta med under förvaltningsskedet. Entreprenören kommer känna anläggningen ännu 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 skyddsvast, hjälm och skyddsskor för att markera att vi vet vad som gäller. Ser jag att någon inte följer föreskrifterna går jag direkt till platskontoret och berättar vad jag ser och att arbetsmiljöfrågor tas på allvar.

FAKTA MEDARBETARE

Magnus Tamreus

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



ID: b860f530-1d44-11ee-808e-d1993d9317... Status: Signerat av alla

Medarbetarskap

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

– Narina Bengtsson

Medarbetarskap, kultur och engagemang

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

HUR SKULLE NI BESKRIVA FÖRETAGSKULTUREN PÅ ARWIDSRO?

Oscar

Alexandra

Narina

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

Narina

Alexandra

Oscar

FAKTA MEDARBETARE

Oscar Asplund

- **Roll:**
- **Antal år på Arwidsro:**
- **Vad gör dig engagerad?**

Narina Bengtsson

- **Roll:**
- **Antal år på Arwidsro:**
- **Vad gör dig engagerad?**

Alexandra Larsson

- **Roll:**
- **Antal år på Arwidsro:**
- **Vad gör dig engagerad?**

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005901

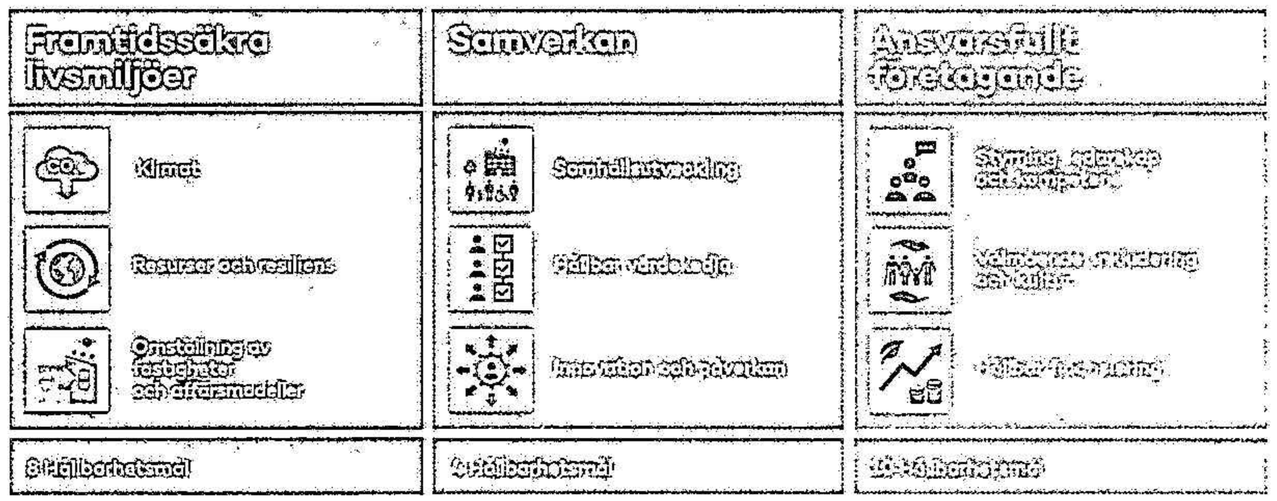
Investerarrapport – Grön obligation

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

Arwidsros hållbarhetsarbete

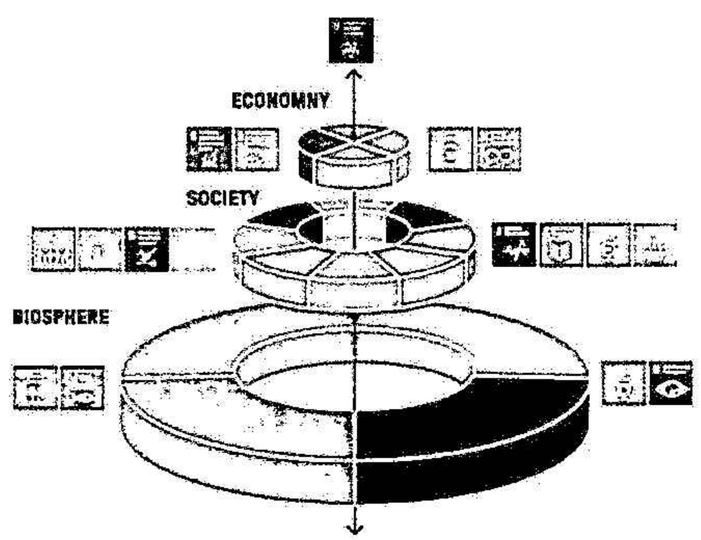
Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. I syfte att öka hastigheten i den hållbara omställningen arbetade Arwidsro under 2022 fram en långsiktig hållbarhetsplan med mål till 2030. Arbetet gav en strategisk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

Våra tre hållbarhetspelare



Agenda 2030

De globala målen för hållbar utveckling utgör en grund i Arwidsros 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 målområden vi kan använda för att mäta vårt bidrag till respektive underm l. Dessa illustreras på sidan 16 i vår Årsredovisning 2023.



TCFD

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

Bakgrund och strategi

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

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

KLIMATRISKANALYS

	KPI	Resultat och hänvisning
Styrning Möjliggörer tillsynsbedömning och hanterna av klimatrisker och möjligheter i ev. organisationen's styrning?	Hur ofta styrelsens agenda behandlar klimatrisker	Styrelsen får kvartalsvis rapport gällande klimatrelaterade risker och möjligheter samt information om hur arbetet fortgår. Styrelsen bevakar klimatrelaterade risker utifrån och klimatriskskala vi arbetat utifrån.
Strategi Anpassar organisationen sin verksamhet, strategier, finansiella planering med hänsyn till klimatrisker och möjligheter?	KPI Hur synliga klimatrelaterade risker och möjligheter är strategier och målsättningar	Resultat och hänvisning Hållbarhetsplanen för 2030 utgör i sin helhet ett verktyg för att ta hänsyn till klimatrelaterade möjligheter och risker, arbetar med dessa på strategisk nivå samt integrera arbetet i verksamheten på alla nivåer. Ledningsgruppen ansvarar för hållbarhetsplanen och tillhörande arbete, där ansvaret för de 22 målen fördelas jämnt i ledningsgruppen. Denna fördelning skapar förståelse för och integrering av risker och möjligheter i hela organisationen. Se Mål 2030 sida 18-20, årsredovisningen för 2023
Riskhantering Vad är organisationens värderingar för klimatrisker?	KPI Processer som säkerställer att klimatrelaterade finansiella risker analyseras och rapporteras i tillräckligt	Resultat och hänvisning Under 2023 genomförde företaget klimatriskanalyser för hela fastighetsbeståndet, se nästa sida
Mätetal	KPI Andel miljöcertifierade fastigheter Koldioxidutsläpp, Scope 1, 2, 3	Resultat och hänvisning 88% av nyckeltal sid 51 Årsredovisning 2023 Se avsnitt Klimatpåverkan s 40-46

Omställningsrisker

Högre kostnader som kan uppstå till följd av klimatorsakade tillkortar om, kopplat till lagar och föreskrifter som ligger till grund för de mål som är satta till 2030.

Förändringar i marknads- och hyresgästers krav samt förväntningar kopplade till klimatförändringarna, och kostnader kopplade till att möta dessa krav ligger till grund för de mål som är satta till 2030.

Fysiska risker

Under 2023 har vi genomfört klimatriskanalyser av hela vår fastighetsportfölj. Klimatriskanalyserna har utförts i enlighet med EU:s Taxonomi och har utförts i verktyget Skyfall, vilket är fastighetsägarna GLIP och WSP:s verktyg för klimatscreening av fastigheter. Läs mer om våra klimatriskanalyser på nästa sida.

Klimatrelaterade möjligheter

Bland annat resurseffektivitet, ökade samverkan, innovation och omställning av affärsmodeller ser Arwidsro goda klimatrelaterade möjligheter där omställningen kan vara nyckeln till framgång är så efterlängtad. Genom kvalitativ omställningsarbete givet Arwidsro genom framtagen Hållbarhetsplan fortsatt utveckla verksamheten för att bli aktör i en hållbar och lönsam utveckling. Ta vara på klimatrelaterade möjligheter till affärer med samtliga intressenter.

Klimatrisker

	Temperaturrelaterat	Vindrelaterat	Vattenrelaterat	Relaterat till fasta massor
Kronisk				
Akut				

Utsatthet / Exponering | Bärbarhet / Känslighet | Åtgärder

EU Taxonomi

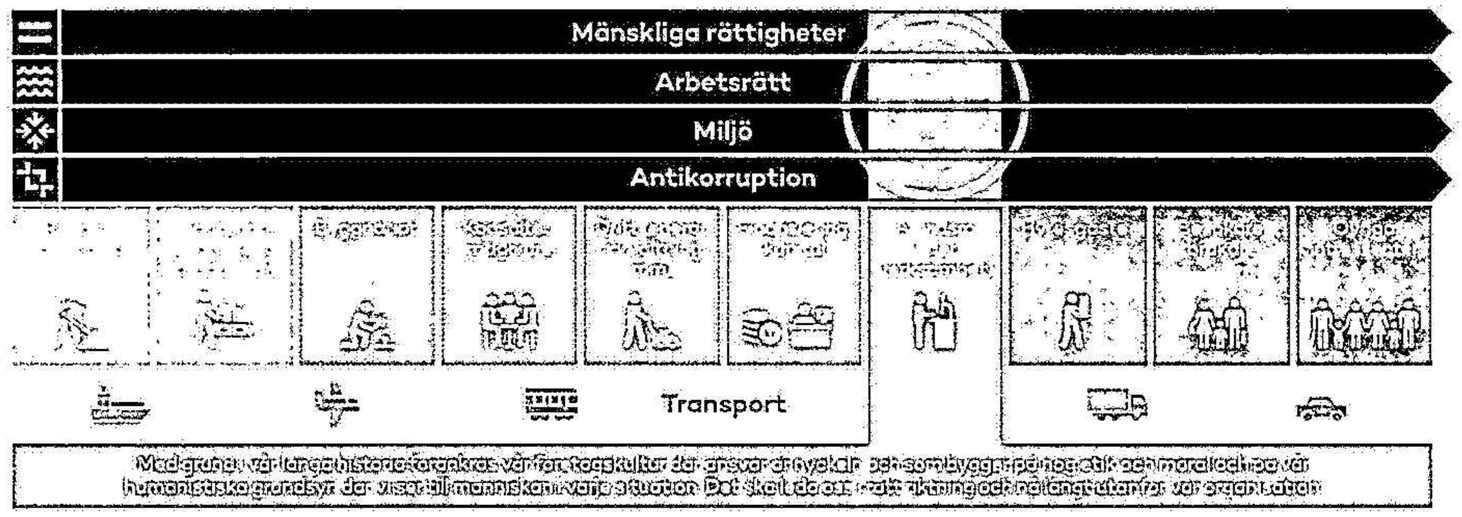
	Omfattas av taxonomin	Andel förenlig med taxonomin 2023	7.7 Förvaltning och förvarv av fastigheter (Tkr)	7.1 Nyproduktion	Totalt Arwidsro (Tkr)

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005902

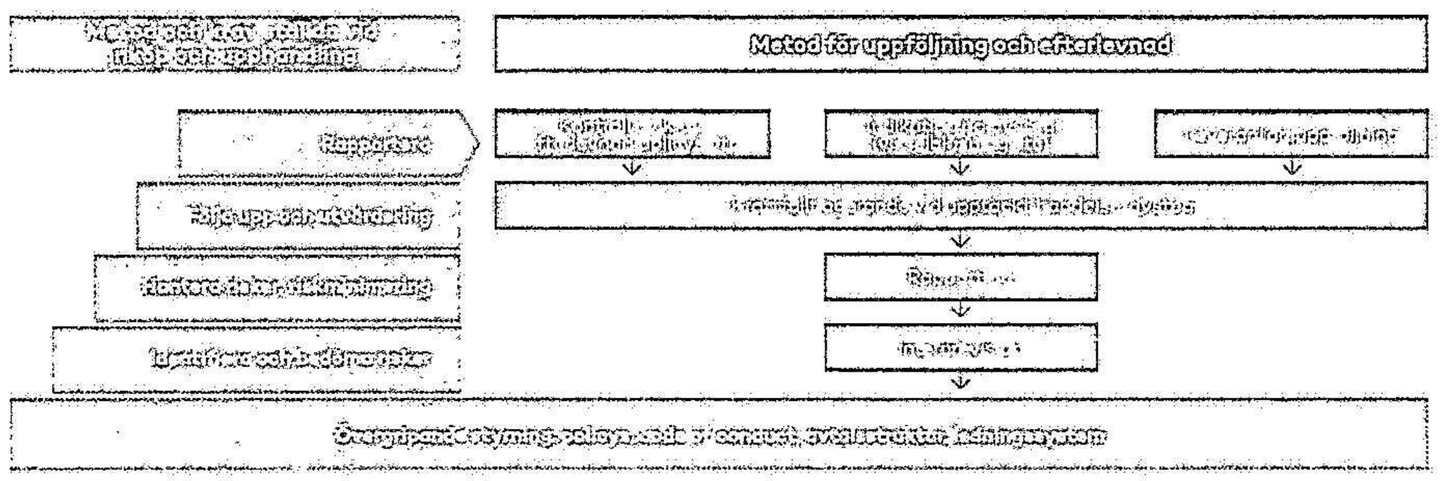
Värdekedja

Arwidsro verkar i en bransch med stora utmaningar. Utöver de stora klimatavtryck bygg- och fastighetsbranschen ger upphov till är branschen även beroende av långa leverantörskedjor kopplat till framförallt nyproduktion. Med långa leverantörskedjor följer risker kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt och korruption. Som aktör i denna sektor behöver vi aktivt ta ansvar för att säkerställa att vi gör allt vi kan för att minska risker och arbeta för en förbättring. Arwidsro har inom ramen för Global Compact, förpliktigat sig att stödja de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Det är ett komplext arbete som kräver mycket av oss som organisation. En viktig utgångspunkt i detta arbete är hur vi ser på vår värdekedja. Vi är övertygade om att vi behöver arbeta med hela värdekedjan och utgå från de individer – människor – som påverkas i varje del av kedjan.



Process för uppföljning

Med en stark företagskultur och värdegrund har vi en stabil grund att arbeta utifrån. Samtidigt har vi som mindre organisation begränsat med resurser. Att ta oss an vår värdekedja och på allvar ta ansvar för de risker som föreligger i denna är ett tids- och tålamodskrävande 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

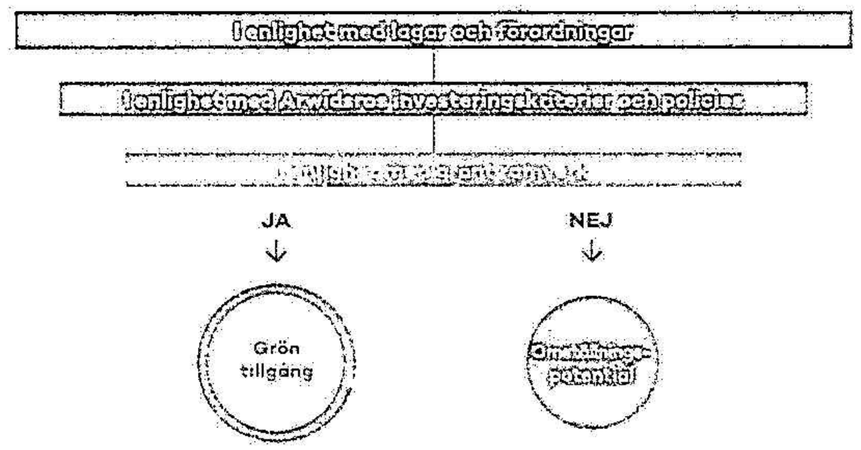
Under våren 2020 färdigställdes Arwidsros första gröna ramverk, vilket granskades av extern part. Klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research, Cicero Shades of Green, granskade i augusti 2020 ramverket och lämnade en Second Opinion. Ciceros bedömning av ramverket genererade i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

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)

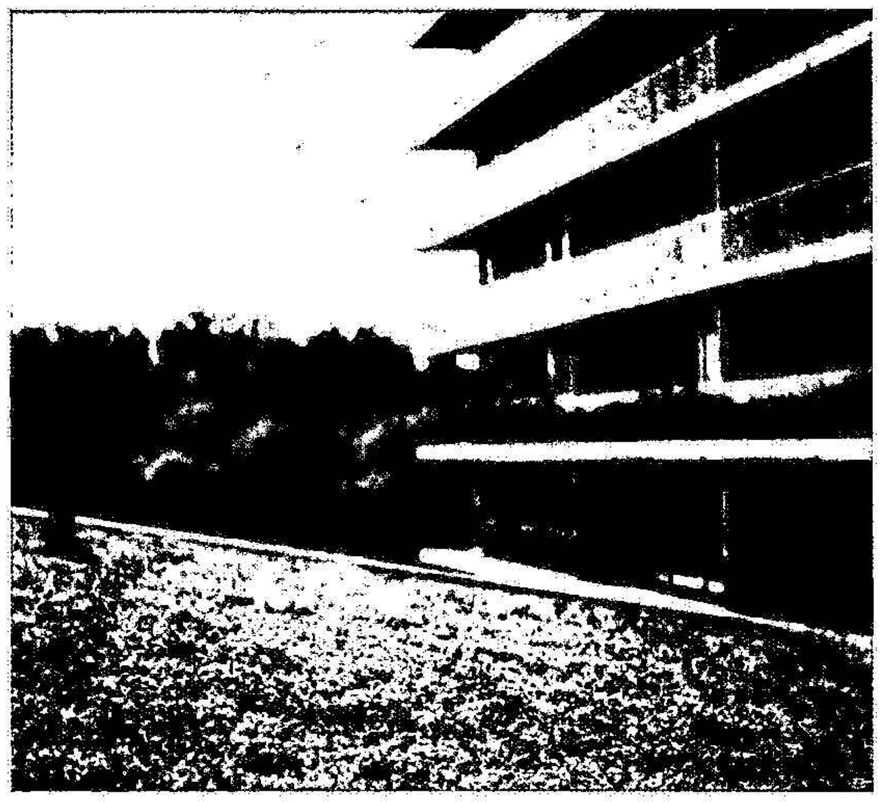
Arwidsros gröna finansieringskommitté (GFC) består av styrelseordförande, VD, CFO, Hållbarhetsansvarig och Transaktionsansvarig. GFC ansvarar för att utvärdera och säkerställa investeringar i linje med gröna ramverket. GFC sammanträder löpande efter behov. Sedan hösten 2020 går samtliga investeringar hos Arwidsro genom GFC, vilket innebär att samtliga potentiella förvärv och större projekt, utvärderas i enlighet med Arwidsros gröna ramverk. I potentiella förvärv utförs detta genom förstudie av certifieringsnivå enligt Miljöbyggnad iDrift. Det ger, utöver indikation om miljömässig prestanda, god kunskap om vilka åtgärder som bör prioriteras i syfte att höja den miljömässiga prestandan. I Arwidsros nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter, är certifiering ett givet krav i varje projekt.

UTVÄRDERINGSPROCESS

Arwidsros 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 ovan fastigheter	-
Totalt	**3 685 mkr**
Varav utnyttjat (allokerat till gröna finansiering)	
Gröna obligationer	800 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	2 685 mkr



Allokering av medel fran gröna obligationer

Kategori: Gröna byggnader per 2023-12-31

Befintliga fastigheter (omfinansiering)	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO2e/kvm	Primärenergital kWh/m2 och år
Summa	**1010 mkr**			

Kvalificerade fastigheter och projekt, ett urval

Brädgården 1

FAKTA

Fastighetsbeteckning: Brädgården 1

- **Fastighetstyp:** Aktuellt
- **Kommun:**
- **Miljöcertifiering:**
- **Primärenergital:**

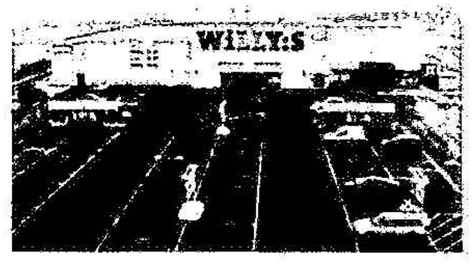
Yxan 1

FAKTA

Fastighetsbeteckning: Yxan 1

- **Fastighetstyp:**
- **Kommun:**
- **Miljöcertifiering:**
- **Primärenergital:**

Akka 4

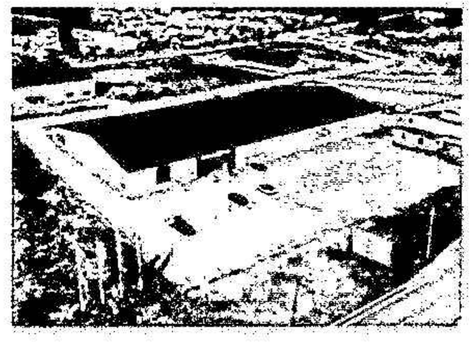


FAKTA

Fastighetsbeteckning: Akka 4

- **Fastighetstyp:**
- **Kommun:**
- **Miljöcertifiering:**
- **Primärenergital:**

Brågarp 6 870



FAKTA

Fastighetsbeteckning: Brågarp 6:870

- **Fastighetstyp.**
- **Kommun.**
- **Miljöcertifiering:**
- **Primorenergital:**

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005903

Klimatpåverkan

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

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

METOD
I samband med anslutning till SBTi har vi gjort en del förändringar i vår utsläppsrapportering vilket innebär att vår rapporteringsstruktur nu följer Fastighetsägarnas branschrekommendation med några mindre justeringar. Utifrån SBTi har vi räknat om 2022 med förändrade utsläppsfaktorer vilket påverkat utfall mot tidigare rapportering. Det är denna struktur vi kommer följa framöver. Vi strävar efter att använda så specifika emissionsfaktorer som möjligt, samt att bransle- och mängdbaserade beräkningsmetoder används i möjligaste mån. När detta inte är möjligt, har vi använt oss av kostnadsbaserade beräkningar.

KLIMATFÄRDPLAN
Arwidsro 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.

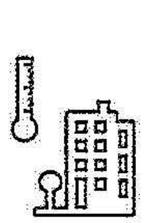
KLIMATPÅVERKAN I BYGG- OCH FASTIGHETSBRANSCHEN
Som fastighetsbolag har vi en mycket stor andel av våra utsläpp i scope 3. Det innebär att vi måste arbeta tillsammans med våra samarbetspartners – hyresgäster, driftbolag, rådgivare, byggentreprenörer med flera – för att ha möjlighet att minska våra utsläpp. 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 upphov 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 projekt.

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

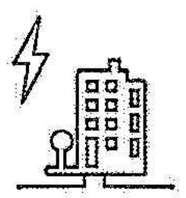
SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Utsläpp per scope



- Köldmedia, komfortkyla

Scope 1



- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

Scope 2

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

Scope 3

Växthusgasutsläpp 2023

23 544,5
ton CO2e
TOTALA UTSLÄPP

51,6
kg CO2e/kvm
UTSLÄPPSINTENSITET KG CO2e/KVM

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

Scope 1

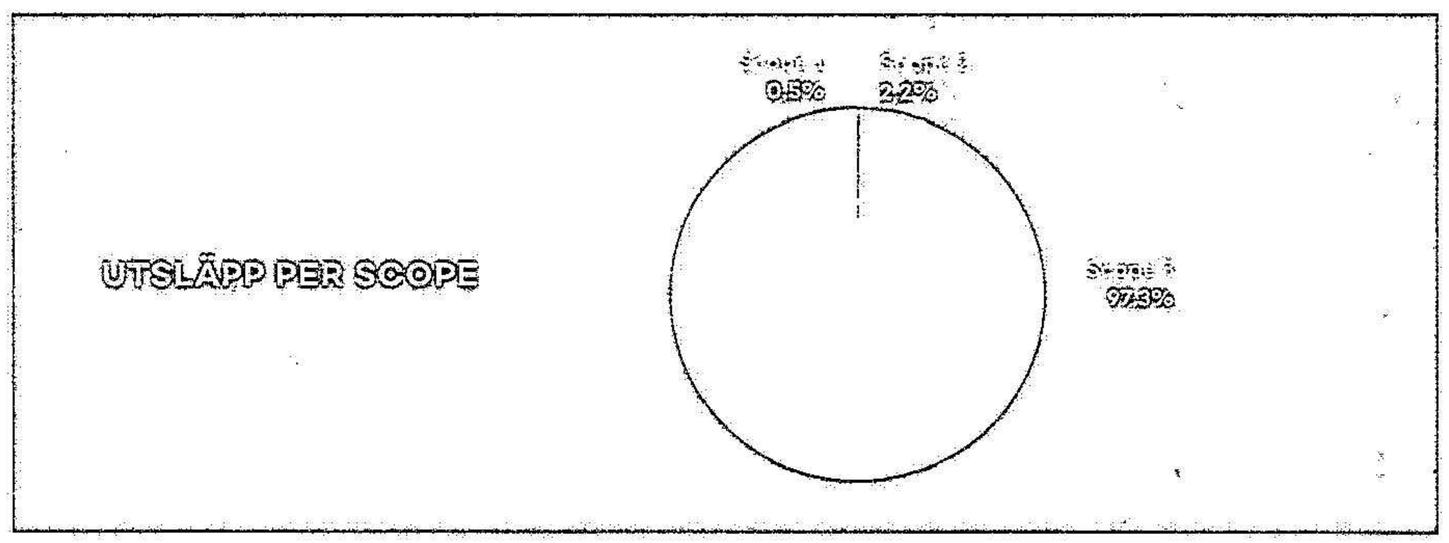
- Köldmedia: komfortkyla: 0,5%

Scope 2

- Fjärrvärme: 2,2%
- Fjärrkyla: 0%
- El: 0% (fastighetsel och Arwidsros kontorsel)

Scope 3

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



Växthusgasutsläpp

Utsläpp per scope, ton CO2e

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

Utsläppsnoter

Scope 1			
Utsläppsnoter	**Omfattning/datakälla**	**Emissionsfaktor**	**Källa emissionsfaktor**
Köldmedia komfortkyla		R32:	
		R417A:	
		R407C:	
		R410A:	

Scope 2			
Utsläppsnoter	**Omfattning/datakälla**	**Emissionsfaktor**	**Källa emissionsfaktor**
Fjärrvärme		Fjärrvärme MB/LB	
Fjärrkyla			
Fastighetsel		Fastighetsel MB/LB	
Arwidsros kontorsel		Arwidsros kontorsel MB/LB	

MB

LB

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005904

Scope 3

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 1 – Inköpta varor och tjänster	Inköpta varor och tjänster spendbaserad beräkning utifrån finansiellt resultat 2023 Tillägg av förbrukad vatten, uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem	140 g CO2e/USD	Quantis (2021) Finansiell förmedling
		310 g CO2e/USD	Quantis (2021) Utbildning
		810 g CO2e/USD	Quantis (2021) Konstruktion
		1130 g CO2e/USD	Quantis (2021) Mat, dryck
		300 g CO2e/USD	Quantis (2021) Post- och telekommunikation
		110 g CO2e/USD	Quantis (2021) Fastighetsverksamhet
		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, hyresgästanpassningar och renovering 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	Totala indirekta utsläpp CO2e från fjärrvärme marknadsbaserad metod	4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nät Norrköping-Söderköping(2022)
		5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Adven Energilösningar AB, Nät Mora
		5,9 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) C4 Energi AB, Nät Kristianstad
		7.4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Gislaved Energi AB, Nät Gislaved
		5,2 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Göteborg Energi, Nät Göteborg Ale
		9 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät Härnösand
		5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät Lidköping
		7 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät Norrtälje
		8 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät Flen
		4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät Stenungsund
		8 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät Vara
		6 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät Uppsala
Indirekta utsläpp el	Totala indirekta utsläpp CO2e från fastighetsel och Arwidsros kontorsel marknadsbaserad metod	13.8 g CO2e/kWh	IEA (2023) Ursprungsmärkt el
		13.8 g CO2e/kWh	IEA (2023) Nordisk residualmix

Scope 3

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 5 – Avfallshantering	Kontorets avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från avfallsentreprenörer samt delvis uppskattad av Arwidsros kontorsadministration	Energiåtervinning/papper/plast/metall/glas/returpapp/wellpapp 0,021 ton CO2e/ton	DEFRA (2023)
		Matavfall 0,009 ton CO2e/ton	DEFRA (2023)
Kategori 6 – Tjänsteresor	Resor i tjänst samt resor till och från kontoret, uppgift hämtat från fakturor, kvittoutlägg, milersättning samt frågeformulär	Hotell 5800 g CO2e/rum och natt	Hotel Footprinting Tool (2023)
		Flyg 132,0 g CO2e/p km	NTM (2022)
		Tåg 0,8 g CO2e/p.km	NTM (2018), faktorn för Regionaltåg Grön elektricitet
		Taxi 167,0 g CO2e/km	EF from Swedish energy agency (2021)
		Buss 100 0 g CO2e/p km	NTM (2018)
		Regionaltåg 6,0 g CO2e/p km	Local commuter train Sweden – WTW (NTM, 2021)
		Tunnelbana 0,7 g CO2e/p.km	NTM (2018)
		Pendlingsbåt 750 g CO2e/p km	–
		Bensinbil 163 g CO2e/p km	DEFRA (2023)
		Elbil 65,7 g CO2e/p km	DEFRA (2022)
Hyresgästernas utsläpp			
Verksamhetsel	Förbrukad verksamhetsel, uppgift lämnad av hyresgäst med faktura som verifikation, en del uppskattningar har gjorts Intyg om ursprungsmärkt el har samlats in från hyresgästen Vid saknad uppgift om typ av avtal har antagande gjorts att nordisk residualmix brukats	0,0 g CO2e/kWh	Ursprungsmärkt el
		38,95 g CO2e/kWh	AIB (2022) Nordisk residualmix
Avfall	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från hyresgästerna med avfallsrapporter som underlag Komplettering av avfallsrapporter från avfallsentreprenörer (privata och kommunala) för de fraktioner som Arwidsro driftar En del uppskattningar har gjorts	Energiåtervinning/papper/plast/metall/glas/returpapp/wellpapp 0,021 ton CO2e/ton	DEFRA (2023)
		Matavfall 0,009 ton CO2e/ton	DEFRA (2023)
Köldmedia	Påfylld mängd köldmedia, uppgift hämtad från respektive hyresgästs köldmediarapport	**R452A:** 2140 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022
		R448A: 1387 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022

ID: b160f530-1d44-11ee-80be-a1099cd9381[illegible] Status: Signerat av elle

Revisors rapport över översiktlig granskning av Arwidsros Investerarrapport

Till Arwidsro Fastighets AB, org.nr 556685-9053

INLEDNING

STYRELSENS OCH FÖRETAGS-LEDNINGENS ANSVAR FÖR INVESTERARRAPPORTEN

REVISORNS ANSVAR

UTTALANDE

KPMG AB

Fredrik Westin

Christopher Larsson

Uppdaterat grönt ramverk

Second opinon, S&P Global, juli 2023

SHADES OF GREEN

GOVERNANCE ASSESSMENT

°C

GREEN BOND AND LOAN PRINCIPLES
Based on this review, this framework is found aligned with the principles

Gröna berättigade projekt	Underkategorier	EU:s miljömål och SDG:er
Gröna byggnader	I Nya byggnader (byggda efter 31 december 2020) Egen produktion Förvärvade byggnader II. Befintliga byggnader (byggda före 31 december 2020) III. Större renoveringar	Klimatförändrings-lindringar
Energieffektivitet	I Energieffektiv utrustning	Klimatförändrings-lindringar

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005903

Räkenskaper

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

Förvaltningsberättelse

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

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

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

Arwidsro Fastighets AB är moderbolag för Arwidsros fastighetskoncern. Bolaget investerar och förvaltar främst fastigheter. Arwidsros affärsidé är att arbeta med bestående fastighetsutveckling för egen förvaltning inriktat på dagligvaruhandel, bostäder och samhällsfastigheter. Vår strategi avser att skapa värden för våra ägare, medarbetare, kunder, långivare, leverantörer och samhället.

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruanknuten handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder. 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 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

Arwidsro Fastighets AB ägs till 97,5 procent av Arwidsro Fastigheter AB, org.nr 556685-6216. Yttersta ägare i koncernen är Arwidsro Holding AB, org.nr 556954-0080.

AFFÄRSMODELL

På Arwidsro 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

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

FÖRÄDLING

Förädling av fastigheter med tillväxtpotential är en viktig del i affärsmodellen i syfte att skapa värde. Arwidsro 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 förbättra en befintlig livscykel och skapa goda livsmiljöer.

TRANSAKTION

Vi vill behålla och fortsätta förädla våra fastigheter. Utöver egen utveckling förvärvar Arwidsro fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fastigheternas läge, skick och vakansgrad är 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 Arwidsro 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 stadsbyggnad, arkitektur, landskapsgestaltning, konst och humaniora. Stiftelsen initierar, utvecklar och driver olika former av stadsutvecklingsprojekt med kommuner, näringsliv och civilsamhälle. Stiftelsen är också en arena och kunskapsplattform för samtal och kreativt tänkande kring hur vi formar miljöerna vi lever och verkar i. Läs mer på www.arwidssonstiftelsen.se

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

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

Under 2021 emitterade Arwidsro 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. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa 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%.

Arwidsro har valt att omförhandla avtalen för långfristiga

ID bf60f530-1d44-11ee-808e-a19932d93177 Status: Signerat av alle

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2023	[illegible]	[illegible]
Resultaträkning			
[illegible]	315 905	[illegible]	[illegible]
[illegible]	211 202	[illegible]	[illegible]
[illegible]	-257 729	[illegible]	[illegible]
[illegible]	-174 865	[illegible]	[illegible]
Balansräkning			
[illegible]	4 763 748	[illegible]	[illegible]
[illegible]	4 765 936	[illegible]	[illegible]
[illegible]	1 590 311	[illegible]	[illegible]
[illegible]	2 726 124	[illegible]	[illegible]
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
[illegible]	41	[illegible]	[illegible]
[illegible]	34	[illegible]	[illegible]
[illegible]	199	[illegible]	[illegible]
[illegible]	98,6%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	33,4%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	33,4%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	5,0%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	59,0%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	1,8	[illegible]	[illegible]
[illegible]	-20,8%	[illegible]	[illegible]
[illegible]	1,6	[illegible]	[illegible]
[illegible]	1,6	[illegible]	[illegible]
Kassaflödesanalys			
[illegible]	256 430	[illegible]	[illegible]
[illegible]	-313 148	[illegible]	[illegible]
[illegible]	67 334	[illegible]	[illegible]

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

[illegible]

INVESTERINGAR

[illegible]

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

[illegible]

FASTIGHETSKOSTNADER

[illegible]

DRIFTNETTO

[illegible]

CENTRAL ADMINISTRATION

[illegible]

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

[illegible]

FÖRVALTNINGSRESULTAT

[illegible]

VÄRDEFÖRÄNDRING

[illegible]

RESULTAT FÖRE SKATT

[illegible]

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

[illegible]

ÅRETS RESULTAT

[illegible]

MODERBOLAGET

[illegible]

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

20240620059O6

arten med det positiva tillägget att Governance numera förbättrats till Excellent. Detta är en effekt av att bolaget under de senaste åren har tagit steg för att utveckla och förbättra arbetet med bolagsstyrning. Bland annat har bolaget formulerat såväl kortsiktiga som långsiktiga mål för att reducera emissioner, dessutom har bolaget tagit fram en färdplan för att identifiera vilka åtgärder som krävs i organisationen för att nå upp till målsättningen.

Arwidsro har inlett ett samarbete med LUMA Energy AB för installation av solpaneler på samtliga fastigheter. Detta är ett strategiskt mål för att främja hållbarhet och minska miljöpåverkan. Solpanelerna är helt europeiskt tillverkade med norskt kisel och är linje med Arwidsros hållbarhetsstrategi som är inriktad på att minska klimatpåverkan från egen verksamhet och värdekedja.

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

Ärs Stormarknad har öppnat sin första butik i Stockholmsregionen i Arwidsros fastighet på Mälnviks handelsområde i Värmdö. Lokalen är 7 500 kvadratmeter och hyrestiden uppgår till 10 år. Byggnaden är miljöcertifierad enligt Miljöbyggnad Silver och Miljöbyggnad iDrift Silver.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Arwidsro Fastighets AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Riskerna avser framst kassaflöde, finansiell risk samt fastighetsvärde. Avseende kassaflöde påverkas bolaget framst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt av räntekostnader. Då bolaget har en val diversifierad fastighetsportfölj med stabila och långsiktiga hyresgäster minskar risken för stora fluktuationer avseende förvaltningsresultatet. Den finansiella risken utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk motsvaras av en icke påverkbar räntekostnadsökning. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir dyrare eller att förfallande lån försvåras eller refinansieras till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna möta kontraktuella kassaflöden kommande låneförfall eller planerade investeringar. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa lånepartfalen 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. Refinansieringsrisken, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdet för fastigheter påverkas framst av förändringar i direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.

Finansiella instrument och riskhantering

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

Ränterisk

Ränterisk är risken för att utvecklingen på 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 räntefluktuationens effekt begränsas genom räntebindningsåtgärder.

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

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet 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 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, minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Koncernen är föremål för ett antal så kallade kovenanter vilka finns förskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla kovenanter under både 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.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Med klimatförändringarna följer både risker och möjligheter för fastighetsbranschen. Med hjälp av TCFD-ramverket har vi börjat förbereda omställningen genom att anta nya mål, genomföra analyser och upprätta processer med avsikt att 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 förflyttningen till en koldioxidsnål 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 koldioxidsnål ekonomi (klimatrelaterade möjligheter). I enlighet med antagen Hållbarhetsplan 2030, ansvarar ledningsgruppen för det långsiktiga målet att identifiera och kartlägga klimatrisker samt vidta åtgärder från etablerad handlingsplan för ökad resiliens.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

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

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Vid illustration av intjäningsförmågan för den kommande 12 månadersperioden för de fastigheter som Arwidsro Fastighets AB ägde den 31 december 2023 inklusive de fastigheter som tillträddes under 2023 och enligt de kontraktuella förhållanden som förelåg då ser det ut enligt nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således rakas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjänandeförmågan tar inte i beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld.

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	349 761
Fastighetskostnader	-98 043
Driftnetto	**251 718**
Central administration	
Finansnetto	-33 321
Förvaltningsresultat	**110 511**
Räntetäckningsgrad	**2,0**

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

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Överkursfond	14 457 324
Balanserat resultat	-259 772 909
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)):

Balanseras i ny räkning[1]	38 865 121
	175 149 524
Summa	**214 014 645**

1. Vid fullt deltagande i 663 750 (663 750) aktier och förvärvsfond 14 457 324 kr.

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

ID: 5f60f530-fd44-11ee-808e-a1993d933117 Status: Signerat av alla

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapporten har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554). Bolagsstyrningen i Arwidsro Fastighets AB utgår från aktiebolagslagen, bolagsordningen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter (räntebärande instrument) samt interna policys och riktlinjer. Arwidsro Fastighets AB omfattas inte av Svensk kod för bolagsstyrning.

BOLAGSORDNING

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I BOLAGET

BOLAGSSTÄMMA

STYRELSEN

STYRELSENS ORDFÖRANDE

VD OCH LEDNING

REVISORER

INTERN KONTROLL

KONTROLLMILJÖ

RISKHANTERING

KONTROLLAKTIVITETER

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

DEFINITIONER NYCKELTAL

Soliditet	
Avkastning på eget kapital	
Belåningsgrad	
Räntetäckningsgrad	
Driftnetto	
Ekonomisk uthyrningsgrad	
Direktavkastning	
Förhållande mellan skuld och eget kapital	

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005907

Rapport över totalresultatet för koncernen

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2, 3	315 905	282 234
Fastighetskostnader	3	-104 703	-95 350
Driftnetto		**211 202**	**186 884**
Centraladministration	4, 5	-34 547	-39 583
Finansiella intäkter	6	14 276	12 296
Finansiella kostnader	6	-115 302	-100 661
Andel i joint ventures resultat	11	2 102	2 177
Förvaltningsresultat		**77 730**	**61 114**
Värdeförändring fastigheter realiserade		–	1 869
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	10	-257 729	225 059
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-28 181	46 015
Bokslutsdispositioner	7	33 314	-2 727
Resultat före skatt		**-174 865**	**331 330**
Skatt	8	3 681	-72 984
Årets resultat		**-171 185**	**258 345**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-175 451	258 372
Innehav utan bestämmande inflytande		4 266	-27
Årets resultat		**-171 185**	**258 345**
Årets övrigt totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**-171 185**	**258 345**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-175 451	258 372
Innehav utan bestämmande inflytande		4 266	-27
Årets totalresultat		**-171 185**	**258 345**

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	4 265 936	4 194 395
Inventarier	9	1 545	1 044
Andelar i joint ventures	11	–	2 133
Derivat		26 975	54 625
Summa anläggningstillgångar		**4 294 456**	**4 252 196**
Hyresfordringar		724	1 480
Fordringar hos ägarbolag	12	171 939	230 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 048	18 570
Övriga fordringar	18	67 750	34 673
Likvida medel	14	212 831	432 716
Summa omsättningstillgångar		**469 292**	**718 130**
Summa tillgångar		**4 763 748**	**4 970 326**
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	1 025	1 015
Övrigt tillskjutet 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	1 889 391
Långfristiga skulder till ägarbolag	16	–	103 630
Övriga långfristiga skulder		1 741	2 691
Uppskjutna skatteskulder	8	191 183	216 369
Summa långfristiga skulder		**2 125 974**	**2 212 081**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	793 074	683 880
Leverantörsskulder	18	60 850	19 808
Kortfristiga skulder till ägarbolag	18	90 953	213 667
Skatteskulder		6 661	21 896
Övriga skulder		19 338	18 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	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**

ID: bf60f330-fd44-11ee-8080-a1993209417... Status: Signerat av alla

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid obligation	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	1426	500 000	1 125 236	1 627 663	7	1 627 670
Årets totalresultat							
[illegible]				[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]							
Årets totalresultat	–	–	–	258 372	258 372	-27	258 345
[illegible]				[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]			[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]				[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]				[illegible]	[illegible]		[illegible]
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 015	8 251	500 000	1 201 026	1 710 292	-10	1 710 283
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 251	500 000	1 201 026	1 710 292	-10	1 710 283
Årets totalresultat							
[illegible]				175 451	-175 451	4 266	-171 185
[illegible]							
Årets totalresultat				-175 451	-175 451	4 266	-171 185
[illegible]				[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]	10	[illegible]			[illegible]	45	7 220
[illegible]			[illegible]	[illegible]	30 675		-30 675
[illegible]				[illegible]	[illegible]		147 232
[illegible]				[illegible]	[illegible]		-42 000
[illegible]							
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	15 435	463 750	1 105 808	1 586 019	4 291	1 590 311

Rapport över kassaflöden för koncernen

1 januari – 31 december			
Tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
[illegible]		73 730	[illegible]
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
[illegible]		101 027	[illegible]
[illegible]		267	[illegible]
[illegible]		–	[illegible]
		179 024	147 559
[illegible]		15 177	[illegible]
[illegible]		-124 119	[illegible]
[illegible]		25 842	[illegible]
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		44 240	70 243
[illegible]		70 718	[illegible]
[illegible]		-89 028	[illegible]
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		25 930	50 610
Investeringsverksamheten			
[illegible]		-303 163	[illegible]
[illegible]		-768	[illegible]
[illegible]		-2 487	[illegible]
[illegible]		–	[illegible]
[illegible]		-6 730	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-313 148	-697 966
Finansieringsverksamheten			
[illegible]		963 403	[illegible]
[illegible]		-811 980	[illegible]
[illegible]		-30 675	[illegible]
[illegible]		-52 906	[illegible]
[illegible]		–	[illegible]
[illegible]		-950	[illegible]
[illegible]		-458	[illegible]
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		67 334	638 683
[illegible]		-219 884	[illegible]
[illegible]		432 716	[illegible]
Likvida medel vid årets slut	14	212 831	432 716

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005908

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2	52 714	51 571
Övriga rörelseintäkter	2	2 416	4 053
Bruttoresultat		**55 130**	**55 624**
Övriga externa kostnader	3, 5	-24 250	-32 012
Personalkostnader	4	-29 401	-21 341
Avskrivning av inventarier	9	-267	-258
Rörelseresultat		**1 212**	**2 013**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	6	82 537	58 845
Finansiella kostnader	6	-79 235	-54 274
Resultat efter finansiella poster		**4 514**	**6 584**
Bokslutsdispositioner	7	2 871	-509
Resultat före skatt		**7 385**	**6 074**
Skatt	8	-11 805	-7 993
Årets resultat		**-4 420**	**-1 918**
Årets övrigt totalresultat		**–**	**-**
Årets totalresultat		**-4 420**	**-1 918**

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	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	945 288	792 300
Övriga fordringar		192	2 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 190	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*	*1015*
Fritt eget kapital			
Överkursfond		14 457	8 247
Hybridobligation		463 750	500 000
Balanserat resultat		-259 773	-190 865
Årets resultat		-4 420	-1 918
Summa fritt eget kapital		214 015	315 464
Summa eget kapital		**215 040**	**316 479**
Obeskattade reserver	24	**2 283**	**1 615**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	400 000	-
Obligationslån	16	278 527	277 503
Långfristiga skulder till koncernföretag	16	2 102	42 000
Summa långfristiga skulder		**680 629**	**319 503**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	50 000	-
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
Övriga 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**

ID: bf60f540-1d44-11ee-80be-a1992d9311f5 Status: Signerat av alla

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Tkr	Bundet eget kapital: Aktiekapital	Bundet eget kapital: Överkursfond	Fritt eget kapital: Hybridobligation	Fritt eget kapital: Balanserat resultat	Fritt eget kapital: Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	1 422	500 000	-22 381	15 141	493 760
Årets totalresultat						
[illegible]					[illegible]	[illegible]
[illegible]						
Årets totalresultat	-		-	-	-1 918	-1 918
[illegible]				[illegible]	[illegible]	
[illegible]		[illegible]				[illegible]
[illegible]						
[illegible]				[illegible]		[illegible]
[illegible]				[illegible]		[illegible]
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 015	8 247	500 00	-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						
[illegible]					-4 420	-4 420
[illegible]					-	-
Årets totalresultat	-		-	-	-4 420	-4 420
[illegible]				[illegible]	[illegible]	
[illegible]		[illegible]				[illegible]
[illegible]			[illegible]	[illegible]		[illegible]
[illegible]				[illegible]		[illegible]
[illegible]				[illegible]		[illegible]
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	14 457	463 750	-259 773	-4 420	215 040

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
[illegible]		1 212	2 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
[illegible]		267	258
[illegible]		83 880	58 845
[illegible]		-146 364	-54 274
[illegible]		-1 925	-8 031
		-62 930	**-1190**
[illegible]		-77 103	-46 043
[illegible]		101 769	743 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-38 264**	**696 411**
Investeringsverksamheten			
[illegible]		-768	-833
[illegible]		-5 827	-
[illegible]		25	-178 575
[illegible]		53 457	-678 614
[illegible]		1 660	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-58 417**	**-858 020**
Finansieringsverksamheten			
[illegible]		-	6 840
[illegible]		102	40 000
[illegible]		-40 000	-
[illegible]		457 330	759 065
[illegible]		-379 510	-
[illegible]		-30 675	-
[illegible]		-52 906	-30 807
[illegible]		458	-151 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-51 122**	**123 702**
[illegible]		-147 804	-37 908
[illegible]		164 430	202 339
Likvida medel vid årets slut		**16 627**	**164 430**

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005909

Noter till de finansiella rapporterna

not 01 Väsentliga redovisningsprinciper

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med IFRS Accounting Standards utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) såsådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats. Moderbolaget – Arwidsro Fastighets AB – tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkants för utfärdande av styrelsen och verkställande direktoren den 18 april 2024. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 april 2024.

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder koncernens derivat samt återköp av egna utgivna obligationer, värderas även dessa till verkligt värde via resultatet. Övriga tillgångar och skulder värderas till historiska anskaffningsvärden.

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

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

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10 och not 18.

VÄSENTLIGA TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER

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

FÖRÄNDRING I REDOVISNINGSPRINCIP

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA ELLER ÄNDRADE IFRS

Ändring har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar förklarar hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och mer fokuserats på tillämpning av dessa principer.

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Arwidsro Fastighets ABs resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Samtliga förvärv i koncernen anses vara tillgångsförvärv. För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv. Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Ändrade redovisningsprinciper

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

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader. I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9 s nedskrivningsregler.

Finansiella garantier

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

Anticiperade utdelningar

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

Låneutgifter

I moderbolaget belastar låneutgifter resultatet under den period till vilken de hänför sig till. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Skatter

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

not 02 Intäkter

Koncernen

	2023		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Summa	289 593	26 312	315 905

	2022		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Summa	265 477	16 757	282 234

FÖRDELNING AV INTÄKTER

Koncernen

	2023-12-31		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Summa	1 152 309	191 963	1 344 272

Koncernen

	2022-12-31		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Summa	1 031 141	205 624	1 236 764

MODERBOLAGET

not 03 Rörelsesegment och rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005910

Not 3, fortsättning

Koncernens rörelsesegment Tkr	2023 Dagligvaruanknad handel	2023 Samhälls-fastigheter	2023 Totalt	2022 Dagligvaruanknad handel	2022 Samhälls-fastigheter	2022 Totalt
Hyresintäkter	251 277	15 066	266 342	214 024	13 323	227 347
Vidarefakturerade kostnader	28 112	1 321	29 433	42 247	349	42 596
Övriga intäkter	10 205	9 925	20 130	9 205	3 085	12 290
Totala intäkter	**289 593**	**26 312**	**315 905**	**265 477**	**16 757**	**282 234**
Fastighetskostnader						
Mediekostnader	-37 184	-1 403	-38 587	-37 844	-836	-38 679
Fastighetsskatsel	-23 175	-233	-23 407	-19 717	-129	-19 846
Fastighetsskatt	-14 063	9	-14 054	-13 917	-22	-13 939
Övriga fastighets-kostnader	-25 617	-8 038	-33 655	-21 782	-1 103	-22 885
Summa	**-95 039**	**-9 664**	**-104 703**	**-93 260**	**-2 089**	**-95 350**
Driftnetto	**194 554**	**16 648**	**211 202**	**172 217**	**14 668**	**186 884**
Central administration						
Personalkostnader (ej fordelade)	–	–	-19 709	–	–	-12 462
Avskrivningar inventarier (ej fordelade)	–	–	-267	–	–	-258
Övriga centrala kostnader (ej fordelade)	–	–	-14 571	–	–	-26 863
Summa	**–**	**–**	**-34 547**	**–**	**–**	**-39 583**
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fordelade)	–	–	14 276	–	–	12 296
Finansiella kostnader (ej fordelade)	–	–	-115 302	–	–	-100 661
Andel i joint ventures resultat (ej fordelade)	–	–	2 102	–	–	2 177
Summa	**–**	**–**	**-98 925**	**–**	**–**	**-86 187**
Förvaltningsresultat	**194 554**	**16 648**	**77 730**	**172 217**	**14 668**	**61 114**
Värdeförändring fastigheter, realiserad	–	–	–	1 869	–	1 869
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-243 804	-13 925	-257 729	161 699	63 360	225 059
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad (ej fordelade)	–	–	-28 181	–	–	46 015
Summa	**-243 804**	**-13 925**	**-285 910**	**163 568**	**63 360**	**272 942**
Bokslutsdispositioner						
Bokslutsdispositioner (ej fordelade)	–	–	33 314	–	–	-2 727
Summa	**–**	**–**	**33 314**	**–**	**–**	**-2 727**
Resultat före skatt	**-49 250**	**2 723**	**-174 865**	**335 785**	**78 027**	**331 330**

MODERBOLAGET

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

not 04 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda
Koncernen

Tkr	2023	2022
Löner och ersättningar m m	19 716	14 198
Pensionskostnader	3 295	2 760
Sociala avgifter	6 782	4 251
	29 793	**21 209**

Medelantalet anställda	2023	2022
Moderbolaget		
Kvinnor	11	8
Män	15	9
Totalt moderbolaget	**25**	**17**
Dotterföretag		
Kvinnor	–	–
Män	1	1
Totalt i dotterföretag	**1**	**1**
Koncernen totalt	**26**	**18**

Könsfördelning i företagsledningen	2023	2022
Styrelsen		
Kvinnor	–	–
Män	4	4
	4	**4**
Övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	1
Män	5	5
Koncernen totalt	**11**	**10**

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

Tkr	2023 Ledande befattningshavare (7 personer)	2022 Ledande befattningshavare (6 personer)
Löner och andra ersättningar	8 880	6 888
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)
Sociala kostnader	4 406	3 517
(varav pensionskostnad)	(1 593)	(1 341)

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

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Koncernen Tkr	2023 Grundlön styrelsearvode	2023 Pensions-kostnad	2023 Summa	2022 Grundlön styrelsearvode	2022 Pensions-kostnad	2022 Summa
Styrelseordförande Per Arwidsson	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert	150	–	150	150	–	150
Styrelseledamot Christer Sandberg	150	–	150	150	–	150
Styrelseledamot Joakim Nordblad	150	–	150	150	–	150
Verkställande direktör Peter Zonabend	1 614	147	1 761	1 474	79	1 553
Andra ledande befattningshavare (6 personer)						
Ersättning från moderbolaget	7 671	–	7 671	5 694	1 047	6 741
Ersättning från dotterföretag	1 209	–	1 209	1 194	294	1 488
Summa	**10 944**	**147**	**11 090**	**8 812**	**1 420**	**10 232**
Total ersättning från moderbolaget	9 735	147	9 882	7 618	1 126	8 744
Total ersättning från dotterföretag	1 209	–	1 209	1 194	294	1 488

ID: 5160f5 30-d44-44ee-868e-a199 2d9 41[illegible] Status: Signerat av: 4d.

not 05 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen

Tkr	2023	2022
KPMG AB		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
	2 905	1 586

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
KPMG AB		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
	2 905	1 586

[illegible]

not 06 Finansnetto

[illegible]

Koncernen

Tkr	2023	2022
Finansiella intäkter		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	14 276	12 296
Finansiella kostnader		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa finansiella kostnader som härör från långfristiga skulder som varderas till upplupet anskaffnings-värde	-115 302	-100 661
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	2 102	2 177
Finansnetto redovisat i resultatet	-98 925	-86 187

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	82 537	58 845
Räntekostnader och liknande resultatposter		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	-79 235	-54 274

not 07 Bokslutsdispositioner

Koncernen

Tkr	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	33 314	-2 727

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa	2 871	-509

not 08 Skatter

[illegible]

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

Koncernen

Tkr	2023	2022
Aktuell skattekostnad		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
	-21 505	-9 737
Uppskjuten skattekostnad		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
	25 186	-63 248
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	3 681	-72 984

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
Aktuell skatt		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
	-11 805	-7 993
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-11 805	-7 993

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

Tkr	2023		2022	
Resultat före skatt	-174 865		331 330	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Redovisad effektiv skatt	-2 1%	3 681	22,0%	-72 984

Moderbolaget

Tkr	2023		2022	
Resultat före skatt	7 385		6 074	
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Redovisad effektiv skatt	159 9%	-11 805	131 6%	-7 993

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005911

Not 8, fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen Tkr	Balans per 1 jan 2023	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Balans per 31 dec 2023
Förvaltningsfastigheter	-195 618	27 559	–	-168 059
Derivat	-10 627	5 696	–	-4 931
Värdepapper	–	-334	–	-334
Obeskattade reserver	-10 123	-7 737	–	-17 860
	-216 368	**25 185**	**–**	**-191 183**

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

MODERBOLAGET

Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/ skattefordringar.

not 09 Inventarier

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

Moderbolaget 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	-2 078	-1 820
Årets avskrivningar	-267	-258
Utgående balans	**-2 346**	**-2 078**
Redovisade värden	**1 033**	**532**

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

För upplysningar om förvaltningsfastigheter se not 10

not 10 Förvaltningsfastigheter

Samtliga av Arwidsro Fastighets ABs ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31			2022-12-31		
Koncernen Tkr	Dagligvaruanknad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt	Dagligvaruanknad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Ackumulerade verkliga värden						
Verkligt värde vid årets början	3 598 502	595 893	4 194 395	2 845 137	443 325	3 288 462
Förvärv	9 218	–	9 218	577 847	64 392	642 239
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	249 101	54 062	303 163	53 113	25 329	78 442
Aktiverad ränta	13 232	3 660	16 892	–	–	–
Omklassificeringar	–	–	–	–	-513	-513
Avyttringar	–	–	–	-39 294	–	-39 294
Orealiserade värdeförändringar	-243 804	-13 925	-257 729	161 699	63 360	225 059
Verkligt värde vid årets slut	**3 626 248**	**639 690**	**4 265 936**	**3 598 502**	**595 893**	**4 194 395**

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 värderingsman, de övriga tre fjärdedelarna av fastigheterna värderas internt med kassaflödesmetoden. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samtliga fastigheter värderas på så sätt externt under ett räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är främst Newsec, Novier Property Advisor samt CBRE. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 10 årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets 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 diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. För Dagligvaruanknad 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 avkapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet.

Direktavkastningskravet för Dagligvaruanknad 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 ortsprisanalyser samt analyser 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 vinstavräkning. Under 2023 har ett projekt hanterats i enlighet med detta.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata och avser balansdagen 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 orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till -257,7 Mkr (225,1 Mkr), en värdenedgång 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 värderegleringarna som skett.

Not 10, fortsättning

Värderingsantaganden

Känslighetsanalys

2023-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr

Känslighetsanalys

2022-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar	2023	2022

not 11 Andelar i joint ventures

KONCERNEN

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Summa totalresultat (100%)	–	4 353
Koncernens andel av totalresultatet	–	2 177
Nettotillgångar	–	4 265
Redovisat värde vid årets slut	-	2 133
Erhållet vid likvidation	2 102	-

not 12 Fordringar på ägarbolag

Fordringar hos ägarföretag

Koncernen

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Utgående balans 31 december	171 939	230 690

Moderbolaget

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Utgående balans 31 december	985 319	931 862
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Utgående balans 31 december	945 288	792 300

not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
	16 048	18 570

Moderbolaget

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
	4 199	69 408

not 14 Likvida medel

Koncernen

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	212 831	432 716

not 15 Eget kapital

	2023	2022

FRITT EGET KAPITAL

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005912

not 16 Räntebärande skulder

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

Koncernen 2022-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Tkr	Bank	Obligationer	Ägarlån	Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter	Återköpta obligationer	Summa tillgängliga krediter
0-1 år	305 670	378 210	–	683 880	26	6,08	–	21 790	705 670
1-2 år	692 953	–	–	692 953	26	3,68	–	–	692 953
2-3 år	215 292	277 503	–	492 795	18	5,92	–	22 497	515 292
3-4 år	336 819	–	–	336 819	13	1,98	–	–	336 819
4-5 år	–	–	–	–	–	0,00	–	–	–
>5 år	366 824	–	103 630	470 454	18	4,54	–	–	470 454
Totalt	**1 917 558**	**655 713**	**103 630**	**2 676 901**	**100**		**–**	**44 287**	**2 721 188**

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

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

Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 4,9 procent (4,1 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde. Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen 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). Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

Arwidsro har valt att omförhandla avtalen för långfristiga koncerninterna lån om 103,6 Mkr, vilket gör att dessa nu klassificeras som fritt eget kapital. Då lånen till sin natur var efterställda externa kreditgivare bidrar de uppdaterade avtalen till att bättre spegla den faktiska förmånsrättsordningen.

not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	40 921	35 890
Semesterlöner	2 778	2 075
Upplupna räntekostnader	11 825	14 231
Övrigt	21 062	37 589
	76 587	**89 785**
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	12 688	14 031
Semesterlöner	2 114	1 920
Övrigt	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 kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt följande. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

TABELLERNA NEDAN VISAR KONCERNENS FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

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

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

Obligationen om 300 Mkr redovisas i ovan sammanställning till nominellt värde minskat för de återköps 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 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2022-12-31 Verkligt värde
Summa	699 560	56 758	756 317	756 317

2022-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2022-12-31 Verkligt värde
Summa	–	3 021 779	3 021 779	3 021 779

FINANSIELL RISKHANTERING

FINANSIELLA INSTRUMENT

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH EFFEKTIVRÄNTEMETODEN

NEDSKRIVNINGAR

RÄNTERISK

VALUTARISK

KUNDKREDITRISK

LIKVIDITET OCH REFINANSIERINGSRISK

RISKHANTERING AV KAPITAL

not 19 Leasingavtal

FASTIGHETSLEASING

ÖVRIGA LEASINGAVTAL

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005913

not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen

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

Moderbolaget

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

not 21 Disposition av företagets vinst

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor

Överkursfond	14 457 324
Balanserat resultat	-259 772 909
Hybridobligation	463 750 000
Årets resultat	-4 419 770
Summa	**214 014 645**

Styrelsen föreslås att vinstmedlen disponeras så att

Utdelning till aktieägare, 3 790,24 kronor per aktie	38 865 121
I ny räkning överföres	175 149 524
Summa	**214 014 645**

not 22 Närstående

NÄRSTÅENDERELATIONER

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

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen Tkr	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Ränte-netto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Närståendetransaktioner	2023	1 215	2 000	-5 768	171 939	90 953
Närståendetransaktioner	2022	1 183	2 000	-7 643	230 690	284 173

Moderbolaget Tkr	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Ränte-netto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Dotterföretag	2023	52 000	–	50 642	1 830 607	1 204 675
Dotterföretag	2022	50 000	–	43 864	1 724 162	1 136 957
Andra närstående	2023	–	2 000	–	–	–
Andra närstående	2022	–	2 000	–	–	–

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

not 23 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

Tkr	2022	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	213 337	34 762
Inköp	25	25
Lämnat aktieägartillskott	3 950	178 550
Utgående balans 31 december	**217 312**	**213 337**
Redovisat värde den 31 december	**217 312**	**213 337**

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

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2023-12-31	Redovisat värde 2022-12-31
Arwidsro Holding 2 AB, 556844-0696, Stockholm	1 000	100	4 700	4 700
Arwidsro Holding 3 AB, 556600-1415, Stockholm	1 000	100	2 800	2 800
Arwidsro Samhällsfastigheter AB, 559172-2649, Stockholm	5 000	100	11 520	9 820
Arwidsro Holding 14 AB, 559211-2238, Stockholm	1 000	100	1 792	1 142
Arwidsro Holding 4 AB, 559850-5167, Stockholm	10 000 000	100	15 000	15 000
Arwidsro Holding 163 AB, 559280-7392, Stockholm	25 000	100	6 405	4 805
Arwidsro Holding 167 AB, 559586-5181, Stockholm	25 000	100	45	45
Arwidsro Holding 188 AB, 559367-4400, Stockholm	25 000	100	175 025	175 025
Arwidsro Fastighetsinvest Holding AB, 559443-0430, Stockholm	25 000	100	25	–
			217 312	**213 337**

not 24 Obeskattade reserver

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
Ingående balans 1 januari	–	–
Årets avskrivningar utöver plan	178	–
Utgående balans 31 december	**178**	**–**
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2021	1 615	1 615
Avsatt vid taxering 2023	490	–
Utgående balans 31 december	**2 105**	**1 615**
Summa obeskattade reserver	**2 283**	**1 615**

ID: bf60f533-3d44-11ee-8686-e199f7d9421f Status: Signerat av alla

not 25 Specifikationer till rapport över kassaflöden

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR KONCERNEN

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

Tkr	2022-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2022-12-31
Koncernen				
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
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 finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2023-12-31
Moderbolaget				
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	697 713	-6 296	39 213	730 629

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

Ej utnyttjade krediter

Tkr	2023	2022
Koncernen		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Moderbolaget		
[illegible]	[illegible]	[illegible]

not 26 Händelser efter balansdagens slut

[illegible]

not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

[illegible]

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

[illegible]

not 28 Uppgifter om moderbolaget

[illegible]

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005914

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, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 18 april 2024. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 19 april 2024.

Stockholm den 18 april 2024

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2024

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Styrelse och ledning

Per Arwidsson
Grundare & Ordförande

Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Joakim Nordblad
Styrelseledamot

Christer Sandberg
Styrelseledamot

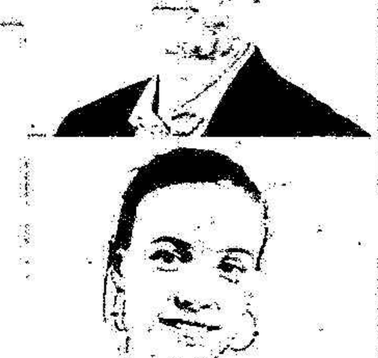
Jonas Sundin
CFO

Peter Zonabend
VD

Magnus Tamreus
Fastighetschef

Petra Ralsberg
Ekonomichef

Tobias Kjellin
Områdesansvarig
Samhällsfastigheter



Maria Björkling
Affärsutvecklare &
Hållbarhetsansvarig

Gustav Lilliehöök
Transaktionsansvarig

ID: b16f1380-1d44-11ee-8086-ad7012d9a117 Status: Signerat dokument

Revisionsberättelse

[illegible] Arwidsro Fastighets AB [illegible]

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

[illegible]

GRUND FÖR UTTALANDEN

[illegible]

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

[illegible]

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

[illegible]

[illegible]

[illegible]

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005915

vasentlig osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser 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 återger de underliggande transaktionerna och händelserna 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 förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller 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 Arwidsro 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

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 framför allt på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna 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 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Arwidsro 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	25 okt
Bokslutskommuniké Q4 2024	19 feb 2025

Kontaktinformation

Besöksadress
Hemvärnsgatan 26
171 54 SOLNA

Postadress
Box 556 93
102 15 STOCKHOLM

Telefon
08-545 97 100

Mail
info@arwidsro.se

IR-kontakt
Peter Zonabend VD
peter.zonabend@arwidsro.se

Jonas Sundin CFO
jonas.sundin@arwidsro.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
Per-Arne Rudbert
Per-arne.rudbert@werud.se
Signerat: 2024-04-18 08:02 BankID Per-Arne Rudbert

Arwidsro
Joakim Nordblad
JONO@deas-asset.com
Signerat: 2024-04-18 08:33 BankID Erik Joakim Nordblad

Arwidsro
Christer Sandberg
christersandberg@mac.com
Signerat: 2024-04-18 09:35 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro
Per Arwidsson
per.arwidsson@arwidsro.se
Signerat: 2024-04-18 13:07 BankID Per Axel Arwidsson

KPMG
Fredrik Westin
fredrik.westin@kpmg.se
Signerat: 2024-04-18 13:11 BankID Johan Fredrik Westin

KPMG
Christopher Larsson
christopher.larsson@kpmg.se
Signerat: 2024-04-18 13:31 BankID Christopher Mikael Gerhard Larsson

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

20240423052117

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 signaturernas 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