20250516162230

Årsredovisning

för

F. Holmströmgruppen AB

556696-3590

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i F. Holmströmgruppen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 8 maj 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm

Fredrik Holmström

20250516161631

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för F. Holmströmgruppen AB, org.nr. 556696-3590, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

HOLMSTRÖMGRUPPEN

Moderbolaget

Holmströmgruppen äger företag inom huvudsakligen fastighetsbranschen. Bolaget har inga anställda.

Koncernen

Koncernen delar in sin verksamhet i två områden: Fastigheter och Private Equity.

Fastighetsförvaltningen avser såväl egna fastigheter som externa uppdrag och sker främst genom F. Holmström Fastigheter AB, org. nr. 556530-3186 ("Holmström Fastigheter"). Totalt förvaltas ca 79 400 kvm, varav 85 procent utgörs av bostäder och 15 procent av kommersiella lokaler

Holmströmgruppens egen fastighetsportfölj omfattar 28 (29) fastigheter. Fastigheterna är primärt belägna i Storstockholm och Örnsköldsvik och omfattar ca 42 800 kvm varav 79 procent utgörs av bostäder och 21 procent av kommersiella lokaler.

Holmströmgruppen äger 50 procent av Vincero 5 AB som äger och förvaltar 37 kommersiella fastigheter omfattande cirka 68 100 kvm med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Västerbotten. Holmströmgruppen äger även 50% av nystartade Vincero 8 AB.

Holmströmgruppen investerar genom F. Holmström Private Equity AB, org. nr. 556724-4800, framförallt i små eller mellanstora entreprenörsdrivna företag med goda förutsättningar för tillväxt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Holmströmgruppen har under 2024 genomfört ett skriftligt förfarande avseende bolagets seniora icke säkerställda obligationslån. Detta innebär att obligationslånet har förlängts med upp till två år där 80 mkr amorteras under 2024, 120 mkr amorteras under 2025 samt resterande 300 mkr amorteras under 2026.

LEGAL STRUKTUR

Holmströmgruppen-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2024 av 30 bolag (26).

ORGANISATION

Anställda i koncernen arbetar främst med förvaltningsfastigheter och är indelade i avdelningarna Förvaltning och Ekonomi.

Totalt omfattades 21 anställda (27), varav 14 (15) kvinnor och 7 (12) män vid kontor i Stockholm.

HÅLLBARHET

Koncernen verkar för en hållbar utveckling och vi ser hållbarhetsfrågor som en naturlig del av vårt arbete. Vi tar hänsyn till miljö och människor och tar ansvar för kommande generationer. Vi är övertygade om att en sund inställning till hållbarhetsfrågor ger stora vinster för oss som företag, för våra medarbetare och för omvärlden i stort. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom de områden där vi kan påverka.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fredrik Holmström äger samtliga aktier i F. Holmströmgruppen AB.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 87 mkr (92) och består främst av hyresintäkter och förvaltningsintäkter.

Rörelseresultatet uppgick till -74 mkr (-1 257) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -8 mkr (-135), resultat från andelar i intressebolag 61 mkr (-980) och resultat från övriga värdepapper och fordringar -128 (-129).

Finansnetto uppgick till -104 mkr (-73).

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till -110 mkr (-1 300).

Balansomslutningen uppgår till 4 011 mkr (4 368). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2024 till 2 131 mkr (2 271), vilket gav en soliditet om 53 procent (52). Innehav utan bestämmande inflytandes andel av eget kapital uppgick till 63 mkr (61). Under 2024 uppgick avkastningen på eget kapital till -8 procent (-44).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -169 mkr (-160), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 304 mkr (49), där den största förändringen avser avyttring av aktier i Ankarhagen, Dentalum, Stronghold samt försäljning av fastigheten Timmermannen 32 och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -169 mkr (-68). Likvida medel per den 31 december 2024 uppgick till 132 mkr (166).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens utgång har det geopolitiska läget ökat marknadens osäkerhet, vilket bland annat har märkts i snabba svängningar i börskurser och ökad osäkerhet i ränteutvecklingen framöver. Betydande förändringar i marknadsförutsättningarna sker i nuläget hastigt med framför allt potentiellt handelskrig och säkerhetspolitik i fokus, men ytterst handlar det om konjunkturutvecklingen.
- Bokförda värdet på tillgångarna i bokslutet är värderade utifrån aktuell bedömt marknadsvärde, baserat på en försäljning under normala omständigheter. Den ökade osäkerheten i marknaden påverkar Bolaget mer än normalt med anledning av planerade avyttringar av tillgångar. Det kan inte uteslutas att av- yttring av tillgångar i nuvarande marknadsläge inte bara möter färre potentiella köpare utan också att tidsaspekten gör att det inte kan ske med en normal försäljningsprocess.

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20250516162232

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	87	92	93	593	2 465
Rörelseresultat	-74	-1 257	-223	2 254	1 293
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	10	0	10	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-18	-135	-35	506	580
Resultat efter finansiella poster	-178	-1 330	-255	2 131	1 085

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, MKR					
Förvaltningsfastigheter	1 845	1 995	2 090	3 440	4 157
Omsättningsfastigheter	0	0	0	0	999
Likvida medel	132	166	345	163	535
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	2 131	2 271	3 750	4 270	3 133
Balansomslutning	4 011	4 368	5 910	7 060	8 799

NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, %	-8	-44	-6	58	40
Avkastning på totalt kapital, %	-1	-24	-3	29	17
Kassalikviditet, %	201	184	189	484	162
Soliditet, %	53	52	63	60	36

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	641 243 355
Årets resultat	24 909 109
Summa	**666 152 465**

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	666 152 465
Summa	**666 152 465**

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4, 6	87	92
Övriga intäkter		15	9
Produktions- och driftskostnader	5, 7	-36	-38
Bruttoresultat		**66**	**62**
Administrationskostnader	5, 9	-75	-73
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	5, 8	-2	-2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	11	61	-980
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	12	-128	-129
Resultat från andelar i dotterbolag		11	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad		10	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	17	-18	-135
Rörelseresultat		**-74**	**-1 257**
Finansiella intäkter	13	18	16
Finansiella kostnader	14	-122	-89
Resultat efter finansiella poster		**-178**	**-1 330**
Resultat före skatt		**-178**	**-1 330**
Uppskjuten skatt	15, 16	70	21
Skatt på årets resultat	15, 16	-1	9
ÅRETS RESULTAT		**-110**	**-1 300**
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-112	-1 292
Innehav utan bestämmande inflytande		2	-8

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat	-110	-1 300
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser	0	0
Summa övrigt totalresultat	***0***	**0**
PERIODENS TOTALRESULTAT	**-110**	**-1 300**
Totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	-112	-1 292
Innehav utan bestämmande inflytande	2	-8

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20250516162333

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill		2	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		2	0
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	1 845	1 995
Nyttjanderättstillgångar	17	49	55
Inventarier	18	149	135
Summa materiella anläggningstillgångar		*2 041*	*2 185*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	20, 21	444	468
Fordringar hos intresseföretag	22	142	152
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	1 223	1 378
Andra långfristiga fordringar	24	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		*1 811*	*1 999*
Summa anläggningstillgångar		**3 854**	**4 184**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	25	4	5
Varulager		5	0
Övriga fordringar	27	4	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	12	11
Summa kortfristiga fordringar		*25*	*18*
Kassa och bank		*132*	*166*
Summa omsättningstillgångar		**156**	**184**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 011**	**4 368**

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

BELOPP I MKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0	0
Reserver		31	23
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 037	2 186
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**2 068**	**2 210**
Innehav utan bestämmande inflytande		63	61
Summa eget kapital		**2 131**	**2 271**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	29	263	288
Övriga avsättningar	30	0	52
Långfristiga räntebärande skulder	31	1 203	970
Övriga räntebärande skulder	31	51	0
Långfristig leasingskuld		41	47
Summa långfristiga skulder		**1 558**	**1 357**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	31	245	640
Kortfristig leasingskuld		6	7
Leverantörsskulder		6	7
Skatteskuld		0	27
Övriga kortfristiga skulder		35	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	31	40
Summa kortfristiga skulder		**323**	**740**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 011**	**4 368**

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20250516162234

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie-kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**0**	**23**	**3 608**	**119**	**3 750**
Årets resultat	-	-	-1 292	-8	-1300
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	-	-	-	-	0
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-130	-3	-133
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-47	-47
Nyemission	-	-	-	1	1
Utgående eget kapital 2023-12-31	**0**	**23**	**2 186**	**61**	**2 271**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**0**	**23**	**2 186**	**61**	**2 271**
Årets resultat	-	-	-112	2	-110
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	-	8	-	-	8
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-36	-	-36
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0
Nyemission	-	-	-	-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	**0**	**31**	**2 037**	**63**	**2 131**

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-178	-1 330
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde		
Avgår resultatandel i intresseföretag	-61	980
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	18	135
Värdeförändring övriga värdepapper och fordringar	76	129
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2	2
Betald inkomstskatt	-29	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-171**	**-83**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-3	14
Minskning/ökning rörelseskulder	5	-90
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-169**	**-160**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11	-45
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	142	0
Erhållna utdelningar	4	0
Förvärv av intresseföretag	0	-19
Försäljning av intresseföretag	84	165
Förändring av långfristiga fordringar intresseföretag	0	11
Investering i aktier och andelar	-67	-63
Försäljning av aktier och andelar	152	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**304**	**49**
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-36	-130
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	0	-3
Upptagna lån	450	585
Amortering av lån	-582	-521
Nyemission	0	1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-169**	**-68**
Årets kassaflöde	**-34**	**-179**
Likvida medel vid årets början	166	345
Likvida medel vid årets slut	132	166

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20250516162355

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1	-1
Summa rörelsens kostnader		**-1**	**-1**
Rörelseresultat		**-1**	**-1**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	13	27	30
Finansiella kostnader		-1	-1
Summa finansiella poster		**26**	**29**
Resultat efter finansiella poster		**25**	**29**
Resultat före skatt		**25**	**29**
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		**25**	**29**

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat	25	29
Övrigt totalresultat för perioden	**0**	**0**
ÅRETS TOTALRESULTAT	25	29

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	19	30	30
Summa finansiella anläggningstillgångar		*30*	*30*
Summa anläggningstillgångar		**30**	**30**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		674	649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	27	30
Summa kortfristiga fordringar		*701*	*679*
Kassa och bank		*0*	*0*
Summa omsättningstillgångar		**702**	**679**
SUMMA TILLGÅNGAR		**732**	**709**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	28	0	0
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		641	650
Årets resultat		25	29
Summa fritt eget kapital		*666*	*678*
Summa eget kapital		**666**	**678**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder		0	13
Skulder till koncernföretag		45	0
Övriga kortfristiga skulder		21	19
Summa kortfristiga skulder		*65*	*32*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**732**	**709**

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20250516161236

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**0**	**0**	**775**	**4**	**779**
Disposition enligt årsstämman	-	-	4	-4	**0**
Årets resultat	-	-	-	29	**29**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	**0**
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-130	-	**-130**
Erhållet koncernbidrag	-	-	1	-	**1**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**0**	**0**	**650**	**29**	**678**

BELOPP I MKR	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	**0**	**0**	**650**	**29**	**678**
Disposition enligt årsstämman	-	-	29	-29	**0**
Årets resultat	-	-	-	25	**25**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	**0**
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-36	-	**-36**
Erhållet koncernbidrag	-	-	-	-	**-**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**0**	**0**	**641**	**25**	**666**

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	25	29
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde		
Erhållen ränta	-27	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-2**	**29**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-15	116
Minskning/ökning rörelseskulder	16	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1**	**91**
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-36	-130
Återbetalning av lån	5	0
Upptagna lån	45	0
Amortering av lån	-13	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1**	**-130**
Årets kassaflöde	**0**	**-40**
Likvida medel vid årets början	0	40
Likvida medel vid årets slut	0	0

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20230516162237

TILLÄGGS-UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

F. Holmströmgruppen AB med organisationsnummer 556696-3590 är ett företag som har sitt säte i Stockholm. Adressen är Sturegatan 6, Box 5184, 102 44 Stockholm.

TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS Redovisningstandarder i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernens rapport över finansiell ställning värderas till verkligt värde. Även förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen enbart består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om deras andel av periodens resultat.

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang

Joint ventures är arrangemang där bolaget har gemensamt bestämmande inflytande och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se avsnitt om intressebolag nedan). Till-

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

gångar (inklusive eventuell goodwill och justeringar av verkligt värde) och skulder för under året förvärvade eller avyttrade samarbetsarrangemang ingår i koncernens finansiella rapporter från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras.

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger vanligen då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag och joint ventures enligt antingen kapitalandelsmetoden eller till verkligt värde i enlighet med IAS 28, pkt 18. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som "Övriga värdepappersinnehav".

Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Värdering av intressebolag till verkligt värde innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter utifrån det bedömda värdet på innehavet av intressebolaget i enlighet med IAS 28, pkt 18. Förändringen i värde redovisas via koncernens resultat i enlighet med IFRS 9.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Hyresintäkter

Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA OCH STYRELSE

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Avgiftsbestämda pensioner

Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna tillgångar i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

LEASING - LEASEGIVARE

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

LEASING - LEASETAGARE

Som leasetagare redovisas nyttjanderätter och leasingskulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderätterna och räntekostnader för leasingskulderna redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingskulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingskulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingskulden ökar därefter med räntekostnader på leasingskulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingskuldens ursprungliga värde. Nyttjanderätten skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingskulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet.

Omvärderingen av leasingskulden justeras mot nyttjanderätten. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20250516162338

redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om de ökar de framtida ekonomiska fördelarna som överstiger den ursprungliga bedömningen och utgifterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med denna andra tidpunkt.

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som tillgång. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i rörelseresultatet.

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

INVENTARIER

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH INVENTARIER

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Licenser	5 år
Inventarier	3–5 år

NEDSKRIVNINGAR

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett. För goodwill och immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Exploaterings- och projektfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. I vissa avtal om tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle. Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/ eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen,
- finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Likvida medel och spärrkonto
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper:
- finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt
- finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

KASSAFLÖDESANALYS
Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott
Bolaget redovisar koncernbidrag enligt huvudregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas direkt i eget kapital. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20250516161239

givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 som i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, vilka syftar till att klargöra kriterierna för klassificering av skulder som kort- eller långfristiga samt att införa utökade upplysningskrav avseende kovenanter har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen

IFRS 18, som ersätter IAS 1, publicerades i april 2024 och träder i kraft 1 januari 2027. Standarden innebär förändringar i resultaträkningens uppställning, klassificering av intäkter och kostnader samt krav på upplysningar om ledningens egna resultatmått.

Bolaget analyserar för närvarande effekterna av IFRS 18.

Den initiala bedömningen är att standarden främst kommer att påverka presentationen och omfattningen av upplysningar, men att ingen väsentlig påverkan på resultat eller finansiell ställning förväntas.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på företagsledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då en stor del av koncernens intäkter enligt nuvarande skatteregler behandlas som ej skattepliktiga intäkter har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag redovisas.

KLASSIFICERING EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen.

Företagsledningen gör en individuell bedömning av varje fastighet för att avgöra om syftet är att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, eller om syftet är att äga fastigheterna långsiktigt.

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

LIKVIDITETSRISK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från forward funding och slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas.

FINANSIERINGSRISK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 9 månader före förfallodagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 procent.

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

KREDITRISK

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 0 mkr (0).

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar	143	153
Kortfristiga fordringar	25	18
Likvida medel	132	166
Maximal exponering för kreditrisk	**299**	**337**

MARKNADSRISK

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid.

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2024-12-31		
Fordringar hos intressebolag		142
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 223	
Andra långfristiga fordringar		1
Kundfordringar		4
Varulager		5
Övriga fordringar		4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12
Likvida medel		132
Summa	**1 223**	**299**
Finansiella skulder i balansräkningen 2024-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		1 203
Övriga långfristiga skulder		51
Kortfristiga räntebärande skulder		245
Leverantörsskulder		6
Skatteskuld		0
Övriga kortfristiga skulder		35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31
Summa	**0**	**1 570**

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31		
Fordringar hos intressebolag		152
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 378	
Andra långfristiga fordringar		1
Kundfordringar		5
Övriga fordringar		2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11
Likvida medel		166
Summa	**1 378**	**337**
Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		970
Kortfristiga räntebärande skulder		640
Leverantörsskulder		7
Skatteskuld		27
Övriga kortfristiga skulder		18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40
Summa	**0**	**1 702**

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20230516240

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 336 mkr (437,5) jämfört med bokfört värde om 420 mkr (500). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Innehaven har värderats baserat på transaktioner mellan två oberoende parter. Verkligt värde för innehav har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på det justerade värdet på transaktioner på en ej aktiv marknad.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt nivå 3.

HANTERING AV KAPITALRISK

Koncernens mål avseende kapitalstrukturen är att trygga koncernens förmåga att fortsätta sin verksamhet, så att den kan fortsätta att generera avkastning till aktieägarna och nytta för andra intressenter, och att upprätthålla en optimal kapitalstruktur för att hålla kostnaderna för kapitalet nere. För att upprätthålla eller justera kapitalstrukturen kan koncernen förändra den utdelning som betalas till aktieägarna, återbetala kapital till aktieägarna, utfärda nya aktier eller sälja tillgångar för att minska skulderna.

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Under 2024 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2024 var 53 procent (52). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Fastighetsverksamhet	64	66
Intäkter från fastighetsförvaltning	17	20
Övrigt	7	6
Summa	**87**	**92**

Koncernens omsättning hänför sig i sin helhet till Sverige. Fastighetsverksamheten avser till största del av hyresavtal avseende bostäder. Dessa ingås normalt tillsvidare där hyresgästerna har möjlighet att säga upp avtalen med tre månaders uppsägningstid.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	-36	-38
Övriga externa kostnader	-37	-32
Personalkostnader	-38	-42
Av-och nedskrivningar	-2	-2
Summa	**-113**	**-113**

Not 6 Leasing - leasegivare

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder, Nedan anges avtalade framtida minimileaseavgifter inom respektive intervall. Bostadskontrakten betraktas som tillsvidarekontrakt.

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom ett år	54	61
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	8	14
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	5	0
Summa	**67**	**75**

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

Not 7 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I Produktions- och driftskostnader ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Ernst & Young AB	-2	-2
revisionsuppdrag	-2	-2
Summa		

MODERBOLAGET, MKR	2024	2023
Ernst & Young AB	0	0
revisionsuppdrag	0	0
Summa		

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 8 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Inventarier, verktyg och installationer	-2	-2
Summa	-2	-2

Not 9 Ersättning till anställda

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-5	-4
Övriga anställda	-21	-29
- varav pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-26	-33
Summa		

Sociala kostnader	-8	-9
	-1	-1
	-34	-42

Styrelse, vd och ledande befattningshavare utgörs av Fredrik Holmström, Erik Rune och Ken Wendelin.

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

Not 10 Medelantal anställda

KONCERNEN	2024	2023
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	14	15
Män	7	12
Summa	**21**	**27**

Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Andelar i intresseföretags resultat	61	-980
Summa	**61**	**-980**

För information om intressebolag, se not 21.

Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Resultat vid avyttring av andelar i andra företag	-56	0
Nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	-11	0
Utdelningar från innehav	3	0
Orealiserad värdeförändring	-65	-129
Summa	**-128**	**-129**

Not 13 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	15	13
Övriga finansiella intäkter	3	3
Summa	**18**	**16**

MODERBOLAGET, MKR	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	27	30
Summa	**27**	**30**

Not 14 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-95	-82
Övriga finansiella kostnader	-27	-7
Summa	**-122**	**-89**

Not 15 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-1	9
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	70	21
Summa	**69**	**30**

20250516162423

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

Not 16 Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Resultat före skatt	-178	-1 330
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	37	274
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-89	-207
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	127	3
Skatteeffekthänförligt till tidigare år	1	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	0	-27
Effekt av annan skattesats (+/-)	3	0
Skatteeffekt av underskottsavdrag	-9	-13
Redovisad effektiv skatt	**69**	**30**

Not 17 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 995	2 090
Investeringar och förvärv	11	42
Orealiserade värdeförändringar	-18	-135
Avyttringar	-142	0
Valutaeffekt	0	-2
Nyttjanderätter	49	55
Utgående verkligt värde	**1 845**	**1 995**

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 28 (29) st.
Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar utförda av oberoende värderingsinstitut. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 2,0% till 7,3%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Känslighetsanalys fastighetsvärde per region
Känslighetsanalys avseende den nominella samt procentuella påverkan på fastighetsvärdet har upprättats för koncernens fokusregioner.

REGION MÄLAREN	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-70	-7,4%
Direktavkastning -0,25 %	82	8,7%
Inflation +0,5%	3	0,4%
Inflation -0,5%	-3	-0,4%
Långsiktig vakansgrad +1%	-10	-1,0%
Långsiktig vakansgrad -1%	10	1,0%

REGION ÖRNSKÖLDSVIK	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-10	-4,1%
Direktavkastning -0,25 %	11	4,5%
Inflation +0,5%	1	0,3%
Inflation -0,5%	-1	-0,3%
Långsiktig vakansgrad +1%	-3	-1,0%
Långsiktig vakansgrad -1%	3	1,0%

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRE SKATT, %	Resultateffekt (Mkr)	Soliditet, %
+10	184	55
0	0	53
-10	-184	51

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20250516162242

Not 18 Inventarier

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	144	140
Inköp	15	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**159**	**144**
Ingående avskrivningar enligt plan	-9	-7
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-9**	**-9**
Utgående redovisat värde	**149**	**135**

I beloppet ingår konst som ej skrivs av på med 131 (131) mkr.

Not 19 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	30	30
Utgående redovisat värde	**30**	**30**

SPECIFIKATION AV BOLAGETS INNEHAV AV AKTIER

NAMN	Org. nummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
F Holmström Fastigheter AB	556530-3186	Stockholm	100	100,00%	30
F Holmström Private Equity AB	556724-4800	Stockholm	100	100,00%	0
					30

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**468**	**1 751**
Anskaffning	0	2
Avyttring	-90	-165
Aktieägartillskott	3	11
Utdelning	-2	0
Andel av intresseföretags resultat	-37	-274
Nyemission	0	6
Omvärdering	109	-706
Omklassificeringar	-7	-157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**444**	**468**

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

Not 21 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

NAMN	Org. nummer	Säte	Andel i procent [1]	Redovisat värde, mkr
Kvitfjell Prosjektutvikling AS	992601787	Oslo, Norge	34,0%	1
Vincero Fastigheter 5 AB	559299-5467	Stockholm	50,0%	286
Vincero Fastigheter 8 AB	559469-0520	Stockholm	50,0%	16
Sachajuan Haircare AB	556646-8152	Stockholm	32,5%	35
Beauty Pro AB	556969-6410	Stockholm	25,3%	106
Summa				***444***

[1] *Avser både kapital- och ägarandel.*

[2] Innehav värderas till verkligt värde enligt undantagsregeln i IAS 28.

VINCERO FASTIGHETER 5 AB - KONCERN, MKR	2024	2023
Anläggningstillgångar	1 967	2 173
Likvida medel	27	31
Övriga omsättningstillgångar	23	31
Summa tillgångar	**2 016**	**2 235**
Eget kapital	606	725
Långfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	490	899
Långfristiga finansiella skulder till ägarbolag	217	161
Uppskjuten skatteskuld	164	186
Övriga långfristiga skulder	0	4
Kortfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	505	208
Övriga kortfristiga skulder	35	52
Summa eget kapital och skulder	**2 016**	**2 235**
Nettoomsättning	73	82
Driftskostnader	-18	-19
Driftnetto	**55**	**63**
Central administration	-20	-20
Resultat från andelar i intressebolag och JV	0	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-64	-332
Värdeförändring räntederivat	-15	-3
Övriga värdeförändringar	0	-53
Finansnetto	**-92**	**-86**
Varav räntekostnad till ägarlån	*-16*	*-12*
Bokslutsdispositioner	0	-4
Inkomstskatt	13	75
Årets resultat	**-123**	**-363**

Not 22 Fordringar hos intresseföretag, lång- och kortfristiga

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	152	163
Omklassificering	-3	0
Tillkommande poster	33	47
Avgående poster	-41	-58
Utgående redovisat värde	**142**	**152**

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20250516162433

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 378	1 333
Förvärv	4	65
Omvärdering till verkligt värde	-65	-129
Omklassificeringar	0	157
Avgående poster	-93	-47
Utgående redovisat värde	**1 223**	**1 378**

Not 24 Andra långfristiga fordringar

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	1	1
Utgående redovisat värde	**1**	**1**

Not 25 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Hyres- och kundfordringar	4	5
Utgående redovisat värde	**4**	**5**
Åldersfördelade hyres- och kundfordringar		
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	4	5
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31-90 dagar	0	0
Förfallna > 90 dagar	0	0
Summa ej nedskrivna hyres-och kundfordringar	**4**	**5**
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	0
Summa hyres- och kundfordringar	**4**	**5**

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11	10
Upplupna intäkter	1	0
Upplupna ränteintäkter	0	1
Summa	**12**	**11**

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	27	30
Summa	**27**	**30**

Not 27 Övriga fordringar

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	4	2
Summa	**4**	**2**

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

Not 28 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

MODERBOLAGET

Antal aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägarna.

Not 29 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	263	287
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på obeskattade reserver	1	1
Summa	**263**	**288**

Not 30 Övriga avsättningar

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	52	52
Avgående poster	-52	0
Utgående redovisat värde	**0**	**52**

Not 31 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	899	970
Obligationslån	304	0
Övriga lån	51	0
Summa	**1 253**	**970**
Kortfristiga räntebärande skulder		
Banklån	125	127
Obligationslån	120	500
Övriga lån	0	13
Summa	**245**	**640**
Totalt	**1 498**	**1 610**
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	245	640
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 253	970
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	**1 498**	**1 610**

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5	6
Upplupna personalkostnader	4	4
Upplupna räntekostnader	13	11
Övriga poster	10	20
Summa	**31**	**40**

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20250516162244

Not 33 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 090	1 160
Andra ställda säkerheter	935	190
Summa	**2 025**	**1 350**

Not 34 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtagande	266	203
Summa	**266**	**203**

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtagande	509	469
Summa	**509**	**469**

Not 35 Närståendetransaktioner

KONCERNEN

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget, dess moderbolag, dess dotterbolag och intressebolag, samt mellan dotterbolagen, i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna tjänster mellan bolagen.

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Inköp/försäljning från/till intresseföretag		
Klippudden Holding 18 AB	3	6
Summa	**3**	**6**
Fordringar på intressebolag		
Kvittfjell Prosjektutvikling AS	5	6
Vincero Fastigheter 5 AB	133	104
Vincero Fastigheter 8 AB	4	0
Ankarhagen Holding AB	0	41
Novi Medical Solutions AB	0	2
Summa	**142**	**152**
Skulder till intresseföretag	**0**	**0**

Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Efter periodens utgång har det geopolitiska läget ökat marknadens osäkerhet, vilket bland annat har märkts i snabba svängningar i börskurser och ökad osäkerhet i ränteutvecklingen framöver. Betydande förändringar i marknadsförutsättningarna sker i nuläget hastigt med framför allt potentiellt handelskrig och säkerhetspolitik i fokus, men ytterst handlar det om konjunkturutvecklingen.
- Bokförda värdet på tillgångarna i bokslutet är värderade utifrån aktuell bedömt marknadsvärde, baserat på en försäljning under normala omständigheter. Den ökade osäkerheten i marknaden påverkar Bolaget mer än normalt med anledning av planerade avyttringar av tillgångar. Det kan inte uteslutas att avyttring av tillgångar i nuvarande marknadsläge inte bara möter färre potentiella köpare utan också att tidsaspekten gör att det inte kan ske med en normal försäljningsprocess.

Not 37 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	641 243 355
årets vinst	24 909 109
	666 152 465
disponeras så att	
I ny räkning balanseras	666 152 465
	666 152 465

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

Underskrifter

Undertecknad försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Holmström
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20250516162345

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i F. Holmströmgruppen AB, org.nr 556696-3590

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för F. Holmströmgruppen AB för räkenskapsåret 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 55–82 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1–54, men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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 och koncernredovisningen, 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

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 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.

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 av F. Holmströmgruppen AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande 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 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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

20250516162456

DEFINITION AV NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %
Årets resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %
Årets rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittligt totalt kapital.

KASSALIKVIDITET, %
Omsättningstillgångar exklusive lager i procent av icke räntebärande skulder.

SOLIDITET, %
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD, GGR
Driftnetto delat med finansnetto.

FINANSNETTO
Summan av alla räntekostnader minus alla ränteintäkter med undantag av:
1. ränta på efterställda aktielån
2. avgifter, kostnader, stämpelskatt, registrering och andra avgifter som uppstått i samband med (i) räntecap och ränteoptioner, (ii) finansiell skuldsättning, och (iii) transaktioner.

HYRESINTÄKT
Hyresintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

HYRESVÄRDE
Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

VAKANSGRAD (EKONOMISK)
Hyresvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

UTHYRNINGSBAR YTA
Fastigheternas uthyrningsbara yta med avdrag för parkeringsplatser, garage och förråd.

FASTIGHETERNAS DIREKTAVKASTNING, %
Beräknat driftnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress: Sturegatan 6, Stockholm
Postadress: Box 5184, 102 44 Stockholm
Telefon: +46 8 660 94 00
Hemsida: www.holmstromgruppen.se

Transaktion 09222115557545983792 Signerat FH1, FH2

HOLMSTRÖMGRUPPENS ÅRSREDOVISNING 2024
Projektledning: Holmströmgruppen
Layout, textbearbetning och original: Paues Media
Tryck: Taberg Media Group, Stockholm 2024

HOLMSTRÖM GRUPPEN

Sturegatan 6
Stockholm

Verifikat

Transaktion 09222115557545983792

Dokument

Holmströmgruppen ÅR 2024
Huvuddokument
90 sidor
Startades 2025-05-06 11:49:21 CEST (+0200) av Oscar Stibeck (OS)
Färdigställt 2025-05-06 14:57:57 CEST (+0200)

Initierare

Oscar Stibeck (OS)
F. Holmström Fastigheter AB
Org. nr 556530-3186
oscar.stibeck@holmstromgruppen.se
+46730620377

Signerare

Fredrik Holmström (FH1)
F. Holmströmgruppen AB
Personnummer 7105250539
fredrik.holmstrom@holmstromgruppen.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK HOLMSTRÖM"
Signerade 2025-05-06 14:57:57 CEST (+0200)

Fredric Hävrén (FH2)
Ernst & Young AB
Personnummer 197110240251
fredric.havren@se.ey.com

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Fredric Hävrén"
Signerade 2025-05-06 13:29:51 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20250516162248

Verifikat

Transaktion 09222115557545983792

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify