20240620001668

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 10 AB

556927-0605

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arwidsro Holding 10 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

20240620016690

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 10 AB

556927-0605

Räkenskapsåret

2023

ID:ae364bd0-0d0b-11ef-8cc8-931606602420 Status: Signerat av alla

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen och verkställande direktören för Arwidsro Holding 10 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Företaget har till uppgift att direkt eller via bolag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Företaget äger, i egenskap av kommanditdelägare, andelar i de fastighetsförvaltande kommanditbolagen Arwidsro Bonden 11 KB, 969675-1511 och Döbeln 7 KB, 969675-0117

Företaget har inte haft några anställda under året.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	3 775	1 966	2 008	39 446
Balansomslutning	187 664	181 026	179 893	165 692
Soliditet (%)	23,2	24,8	26,4	23,6

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50	44 140	-2 656	**41 534**
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-2 656	2 656	**0**
Årets resultat			-1 561	**-1 561**
Belopp vid årets utgång	**50**	**41 484**	**-1 561**	**39 973**

ID: e3647d0-0d0b-11e-8cc8-893160966242 Status: Signerar av alla

20240620001670

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	41 483 782
årets förlust	-1 561 046
	39 922 736

disponeras så att	
i ny räkning överföres	39 922 736
	39 922 736

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.
Belopp är i tusentals kronor om annat ej anges.

20240620160242 Status: Signerat av alla
ID:ae364bd0-0d0b-11ef-8cc8-8

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Övriga externa kostnader		-13	-14
Summa rörelsekostnader		**-13**	**-14**
Rörelseresultat		**-13**	**-14**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	5 754	4 577
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 619	1 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-4 584	-4 145
Summa finansiella poster		**3 789**	**1 981**
Resultat efter finansiella poster		**3 775**	**1 966**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-4 778	-4 590
Förändring av periodiseringsfonder		-340	0
Summa bokslutsdispositioner		**-5 118**	**-4 590**
Resultat före skatt		**-1 343**	**-2 624**
Skatter			
Skatt på årets resultat		-218	-32
Årets resultat		**-1 561**	**-2 656**

ID: ae364bdf1-0ef0b-11ef-8cc8-8

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6, 7	102 513	96 759
Summa finansiella anläggningstillgångar		**102 513**	**96 759**
Summa anläggningstillgångar		**102 513**	**96 759**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		85 150	84 267
Summa kortfristiga fordringar		**85 150**	**84 267**
Summa omsättningstillgångar		**85 150**	**84 267**
SUMMA TILLGÅNGAR		**187 664**	**181 026**

20240620016713160660242 Status: Signerat av alla
ID:ae364bd0-0d0b-11ef-8cc8-89

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		41 484	44 140
Årets resultat		-1 561	-2 656
Summa fritt eget kapital		**39 923**	**41 484**
Summa eget kapital		**39 973**	**41 534**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		4 542	4 202
Summa obeskattade reserver		**4 542**	**4 202**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		133 202	116 319
Summa långfristiga skulder		**133 202**	**116 319**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		9 728	4 954
Skatteskulder		218	1 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	12 301
Summa kortfristiga skulder		**9 947**	**18 971**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**187 664**	**181 026**

Signerat av Stadius Signatar AB
ID: de36-ed0-4d8b-*** 2023-12-31 08:8*

20240620001672

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Likvida medel
Företagets likvida medel ingår i konernens cashpool och redovisas som kortfristig fordran respektive kortfirstig skuld mot koncernföretag.

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

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning.

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

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

Not 3 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023	**2022**
Resultat från kommanditbolag	5 754	4 577
	5 754	**4 577**

ID:ae364bd0-0d0b-11ef-8cc8-931606660242 Status: Signerat av alla

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	2 619	1 549
	2 619	**1 549**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-4 582	-4 105
Övriga räntekostnader	-2	-40
	-4 584	**-4 145**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 759	92 301
Resultat från kommanditbolag	5 754	4 459
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**102 513**	**96 759**
Utgående redovisat värde	**102 513**	**96 759**

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arwidsro Bonden 11 KB	99%	99%	99	72 903
Döbeln 7 KB	99%	99%	99	29 610
				102 513

	Org.nr	Säte
Arwidsro Bonden 11 KB	969685-1511	Stockholm
Döbeln 7 KB	969675-0117	Stockholm

Not 8 Ställda säkerheter

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

Not 9 Eventualförpliktelser

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

ID: ae36d3d0-0d0b-11ef-8cc8-8 Status: Signerat av alla

20240620001673

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

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:ae364bd0-0d0b-11ef-8cc8-8931606602 42 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: 130-Arwidsro Holding 10 AB för 20230101-20231231

ID: ae364bd0-0d0b-11ef-8cc8-893160660242

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-08

Underskrifter

Arwidsro 5566859053
Christer Sandberg
christersandberg@mac.com
Signerat: 2024-05-08 10:56 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro 5566859053
Peter Zonabend
peter.zonabend@arwidsro.se
Signerat: 2024-05-08 11:41 BankID Isak Peter Zonabend

Arwidsro 5566859053
Per Arwidsson
per.arwidsson@arwidsro.se
Signerat: 2024-05-08 12:15 BankID Per Axel Arwidsson

KPMG
Fredrik Westin
fredrik.westin@kpmg.se
Signerat: 2024-05-08 16:31 BankID Johan Fredrik Westin

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
130-Arwidsro Holding 10 AB för 20230101-20231231.pdf	144.0 kB	0a4f 1bc5 6d90 cd04 2194 0654 fa58 1401 35c0 6ce1 1a44 acab 80e1 e5fa 3e52 69b1

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-08	09:23	Skapat | Petra Ralsberg, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2024-05-08	10:56	Signerat | Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 81.26.243.178
2024-05-08	11:41	Signerat | Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 104.28.31.64
2024-05-08	12:15	Signerat | Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165
2024-05-08	16:31	Signerat | Fredrik Westin, KPMG Genomfört med: BankID av Johan Fredrik Westin. IP: 195.84.56.2

Verifikat utfärdat av Legitimo AB
Det verifikat du just tagit del av har skapats och undertecknats av samtliga parter med hjälp av Legitimo. Legitimo är en tjänst som gör det enkelt att underteckna och arkivera dokument digitalt. Läs mer på legitimo.se
Verifikation version 1.19

20240620001674

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Holding 10 AB, org. nr 556927-0605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arwidsro Holding 10 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 10 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 10 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 10 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: 1WOJU-5WSNM-JAL35-ZILNP-8N23G-IAEGV

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 10 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."

Johan Fredrik Westin
Auktoriserad revisor
Serienummer: f49ba31365b131[...]1c28ee2179829
IP: 195.84.xxx.xxx
2024-05-08 14:32:00 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: 1WOJU-5WSNM-JAL35-ZILNP-8N23G-IAEGV

20240620001675

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

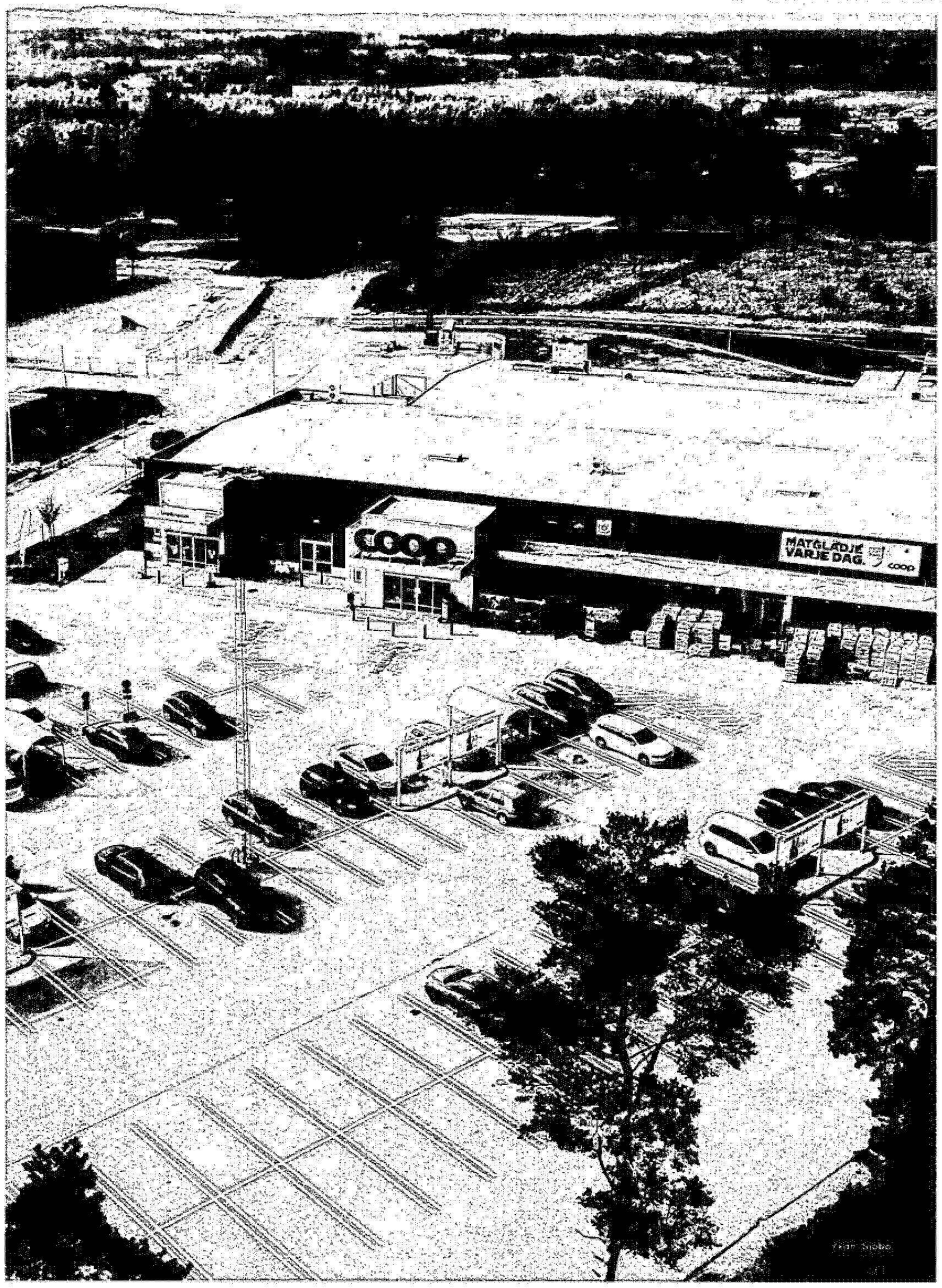
Årsredovisning

2017

ID:b160f530-fd44-11ee-808e-a199c209d1b7 Status:Signerad av alla

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

2024062006812

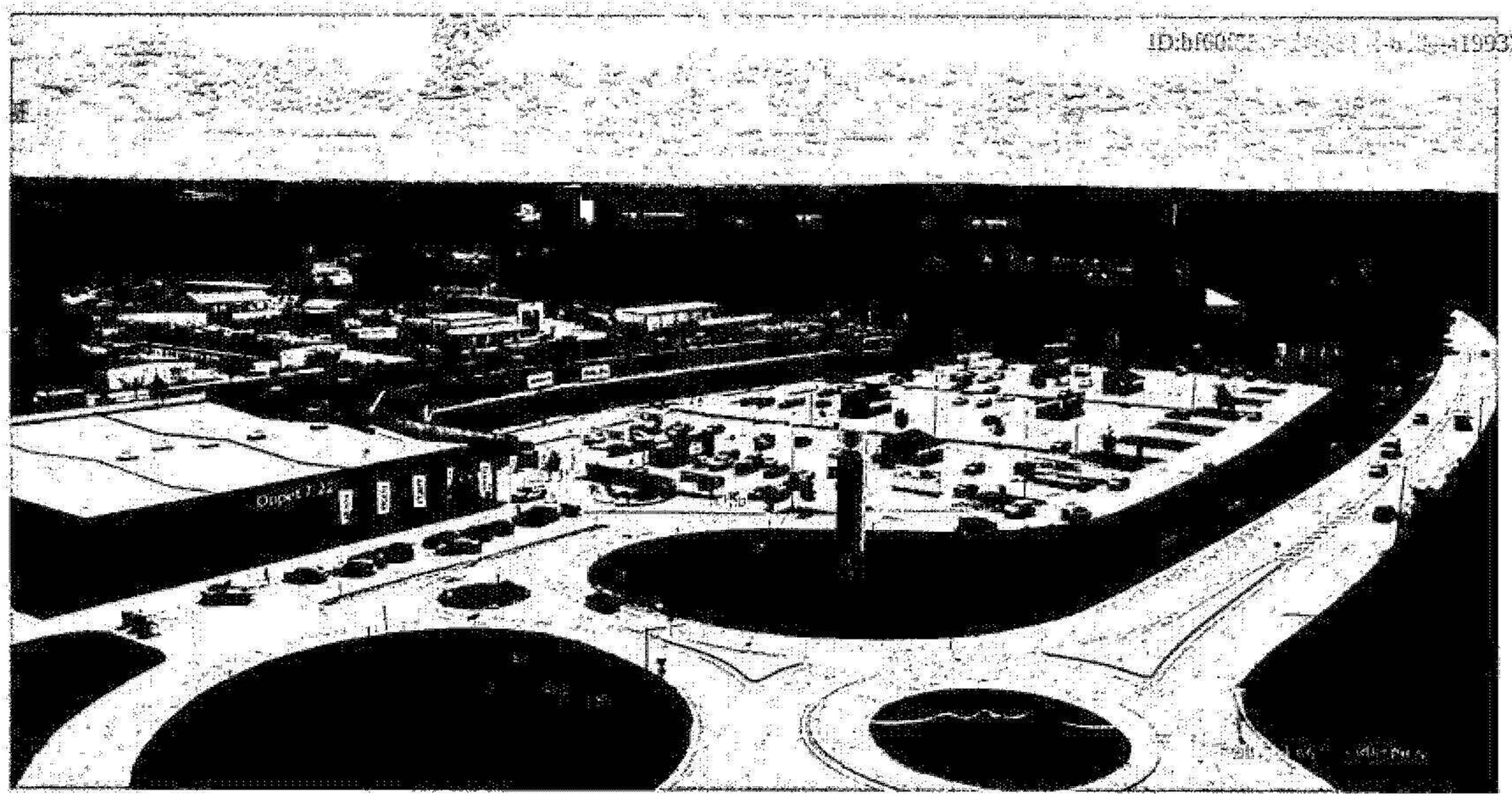


Innehåll

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

ID:bf60[illegible]19932d93117 Status: Signerat av alla

20240620068l3

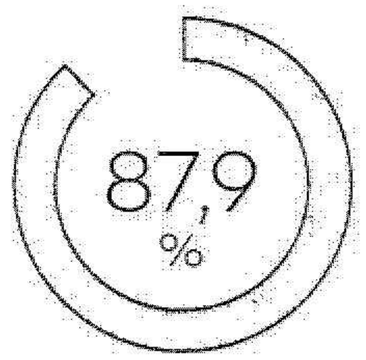


Det här är Arwidsro

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

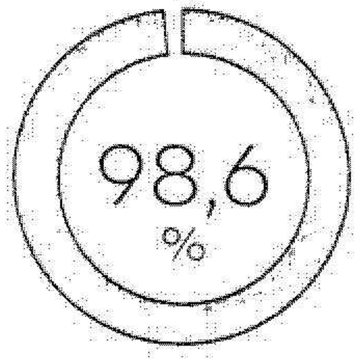
Bolaget grundades 1979 och besitter 45 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i främst södra och mellersta Sverige.

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

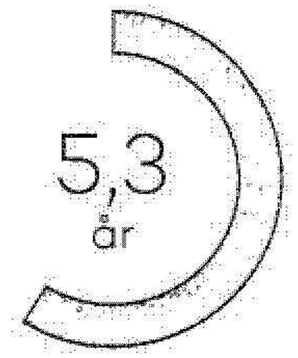


MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

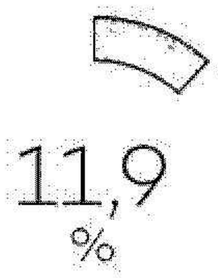
”Vi skapar bestående livsmiljöer”



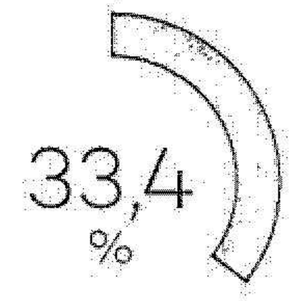
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



WAULT-VÄRDE



ÖKNING NETTOOMSÄTTNING



SOLIDITET

VD-ord

Skynda långsamt – Festina lente

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

Under 2023 utvärderade vi en större mängd möjliga investeringar utan att lyckas möta säljarnas förväntningar. Vi har istället fokuserat på att gräva där vi står, dvs att investera i våra egna fastigheter samt bygga nytt där vi äger mark. Vi har därför under året startat och i vissa fall fortsatt arbeta med ett flertal egna projekt, bl.a. två nya Willys-butiker, en ny EKO-butik och en ny ByggMax. Samtidigt har vi slutfört transformeringen av Olands Köpstad genom bland annat utökningen av ICA Kvantums lokaler och etableringen av Nordic Wellness, vilket befäste Köpstaden som den ledande handelsplatsen på Öland. Vidare har vi påbörjat byggnationen av 204 hyresrätter i Norrtälje, vilka kommer att vara inflyttningsklara i Q4-2025. Vi fullföljer utvecklingen av vår projektpipeline i den mån projekten lever upp till våra uppsatta kvalitets-, avkastnings- och hållbarhetskrav.

Vi har även påbörjat arbetet med CSRD-redovisning. Regeleftervelnadskravet är stort och för närvarande pågår det ett omfattande implementeringsarbete. Vi är övertygade om att en jämförbar hållbarhetsrapportering är absolut nödvändig för att driva ett verkligt och kännbart hållbarhetsarbete där bolag tar ansvar för vad de gör i sina verksamheter. Jag är övertygad om att CSRD-rapporteringen kommer att behöva utvecklas och revideras över tid, men ansatsen är god och leder förhoppningsvis till att bolag kommer göra investeringar som är hållbara och inte bara kanns hållbara. Det var av samma anledning som vi under fjärde kvartalet anslöt oss till SBTi och att vi fortsätter söka evidensbaserade hållbarhetsinsatser som samtidigt är ekonomiska. Vårt hållbarhetsarbete har en självklar plats hos oss och vi har antagit en ambitiös plan för hur vi ska arbeta fram till 2030. Vi har bl.a. miljöcertifierat närmare 90 procent av våra fastigheter och genomfört en klimatriskanalys av vårt fastighetsbestånd vilket gör att vi lättare kan mitigera eventuella framtida risker. Vi är stolta över att vårt gröna ramverk granskades av S&P och erhöll medium green med tillägget Excellent avseende bolagsstyrning i deras Shades of Green.



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

–
Peter Zonabend
VD

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a199...93117 Stamp: Signering av alla



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

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

Efter periodens utgång har vi sett en ökad efterfrågan från kapitalmarknaden. I syfte att få en längre och mer diversifierad förfallostruktur refinansierade vi vår obligation som skulle förfalla 2025 med en ny obligation som förfaller februari 2027. Obligationen var kraftigt övertecknad och vi upplever att tillgången på finansiering ökar samtidigt som långräntorna har sjunkit. De förbättrade finansieringsmöjligheterna bör inom snom tid påverka avkastningskravet och därmed fastighetsvärdet positivt.

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

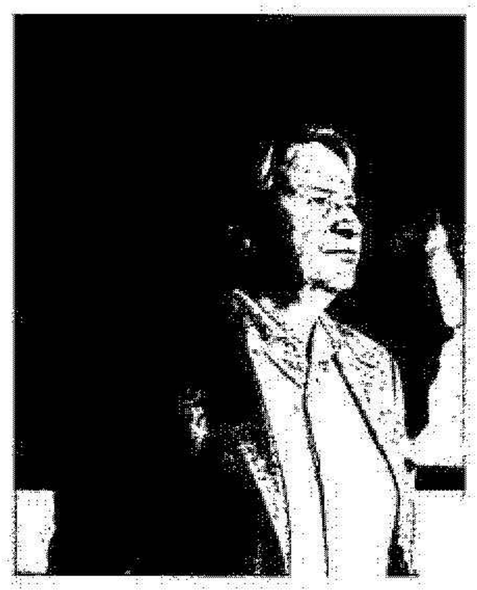
Jag vill avslutningsvis rikta ett stort tack till alla Arwidsros medarbetare för ert engagemang och ansträngningar under 2023.



Peter Zonabend
VD

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

2024062006815



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 marknområden 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 former 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 kravande. 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 oroväckande 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.

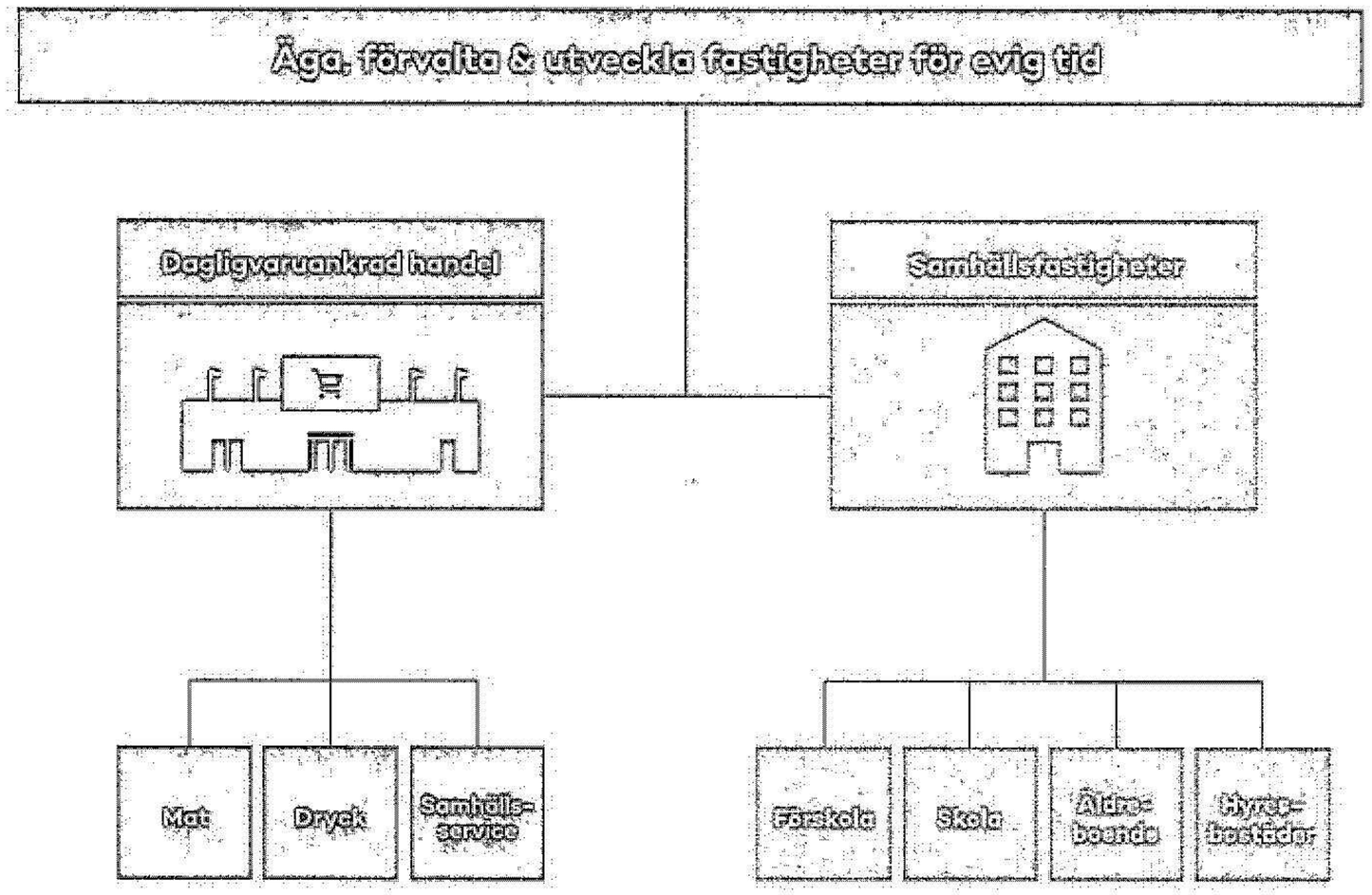
Vi hoppas att historien om Arwidsro i framtiden ska berätta om en aktör som påverkat fastighetsbranschen i en riktning där vi återtar ansvar och långsiktighet som fastighetsägare. Att vi är med och påverkar investerare, finansiärer, värderare och andra nyckelintressenter så att långsiktighet kommer åter. 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:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062006816

Strategi

Strategi

Arwidsros hållbarhetsarbete

- Framtidssäkra livsmiljöer
- Samverkan
- Ansvarsfull företagande

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

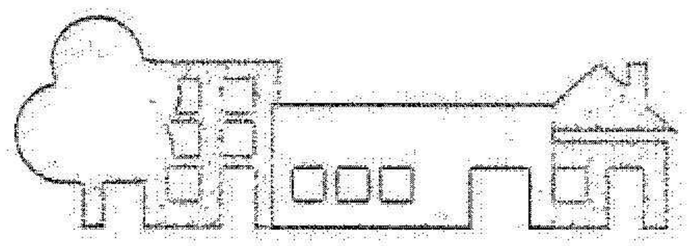
Attrahera och behålla anställda

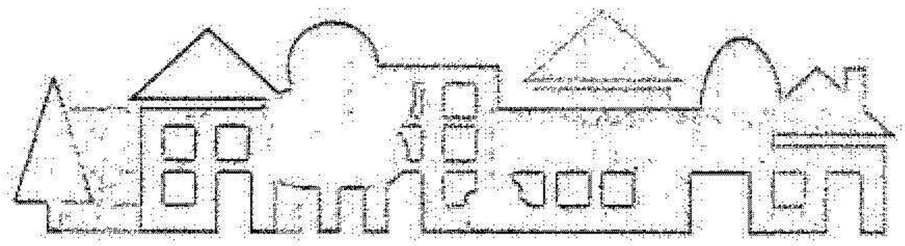
Strategisk och långsiktig rekryteringsplan för att attrahera erfarna, duktiga affärsdrivna anställda

Evig investeringshorisont

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

Med start 1979





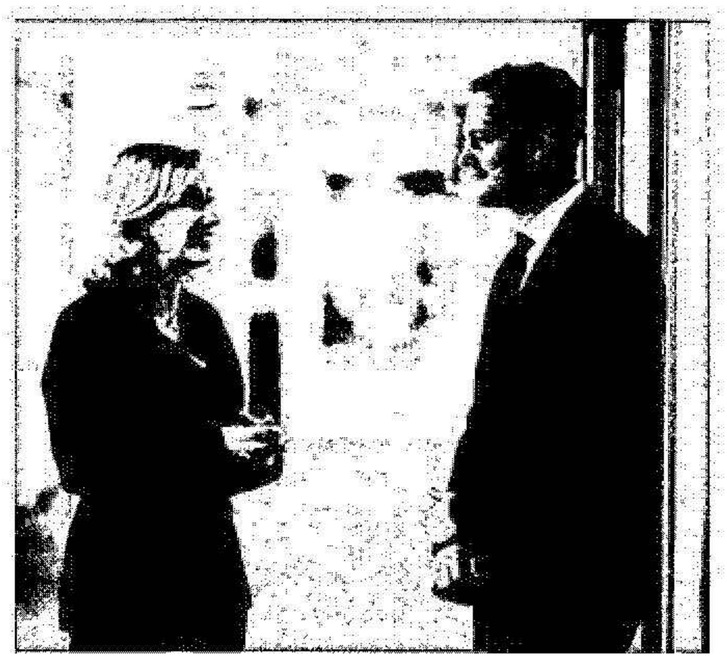
ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062006817

Viktiga händelser 2023

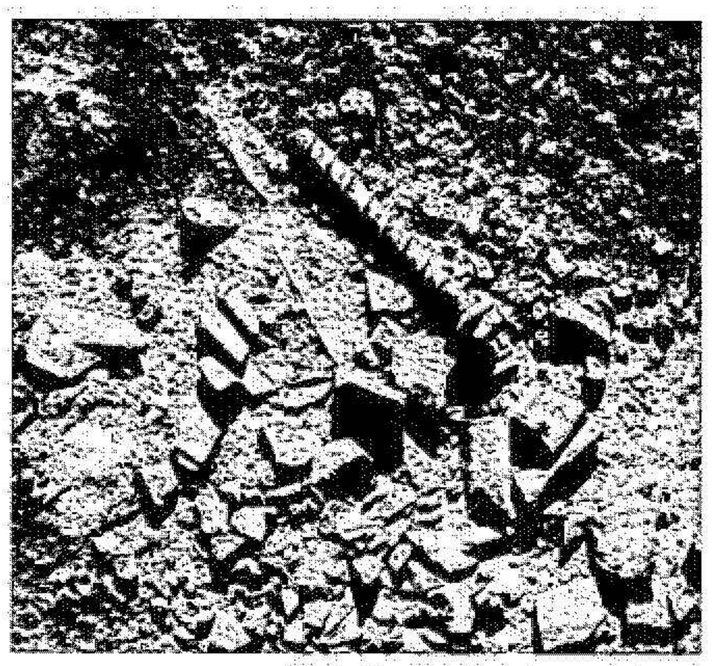
Viktiga händelser 2023

Q1



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

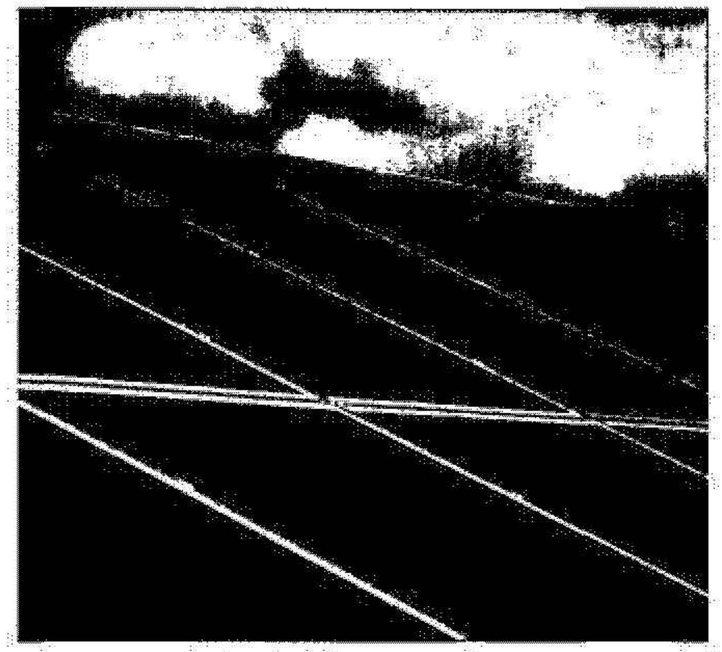
Q2



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

- Byggstartar dagligvaruhandel i Surahammar där Willys kommer att flytta in under tredje 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 Varmdö 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-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla
2024062006818

Hållbarhet

Vi bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv

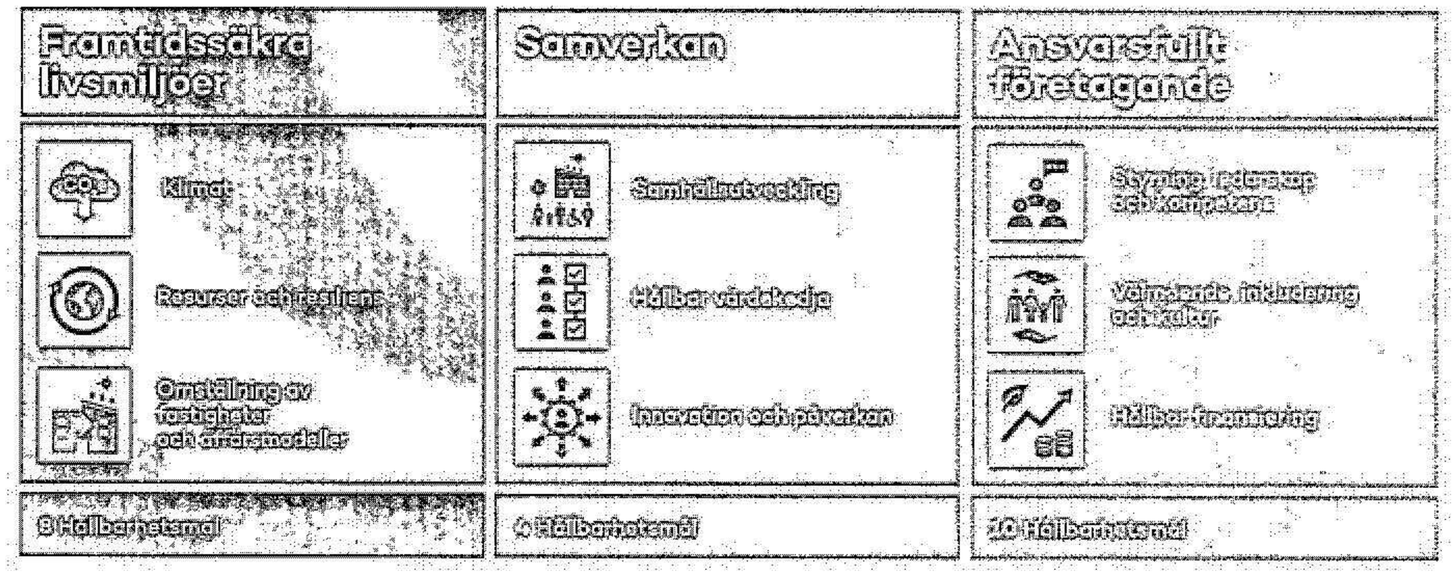
Vårt hållbarhetsarbete utgår från ett holistiskt perspektiv. Våra fastigheter är en del av människors vardag och samtidigt en del i det samhälle vi alla bidrar till. Det innebär ett stort ansvar för oss som fastighetsägare och aktör i den hållbara omställningen. Vi behöver ta ansvar för allt från energieffektivisering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

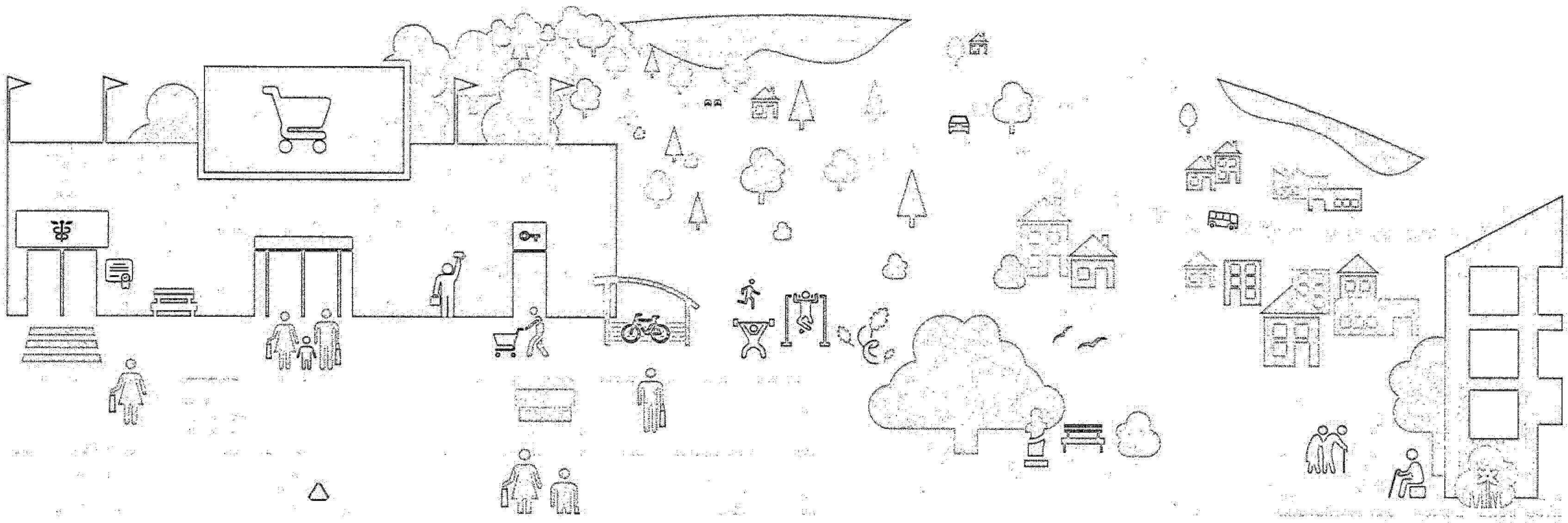
Som samhällsbyggare vill vi att det långsiktiga arbetet ska bidra till ett sunt och hållbart vardagsliv för de människor som arbetar, besöker och lever i våra fastigheter.

HÅLLBARHETSPLAN 2030

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

Våra tre hållbarhetspelare





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

2024062006819

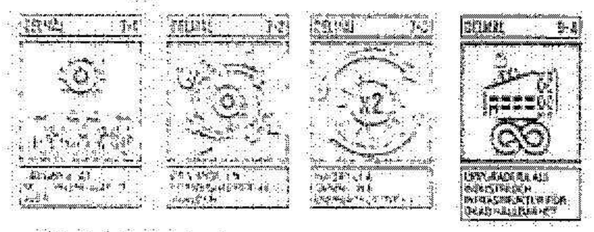
Hållbarhetsplan 2030

Från plan till handling

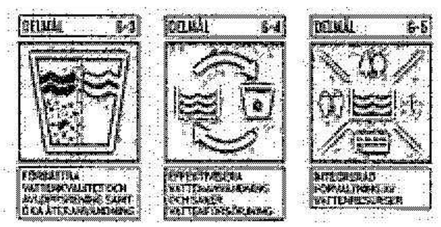
Hållbarhetsplanen är Arwidsros plan för hur vi som bolag ska säkerställa vår omställning. Planen är bred och rapportering sker på övergripande nivå. För att kunna omsätta planen i praktiken och säkerställa konkret förflyttning i våra fastigheter och projekt har vi brutit ned planen i 10 områden som respektive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

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

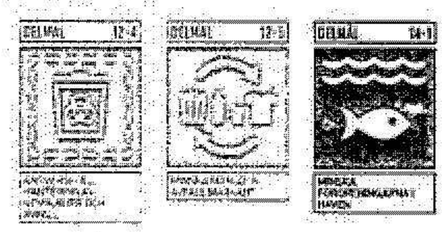
1. Energi



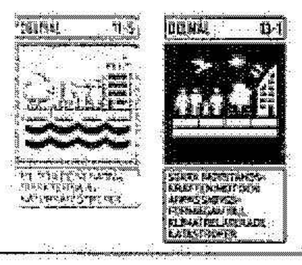
2. Vatten



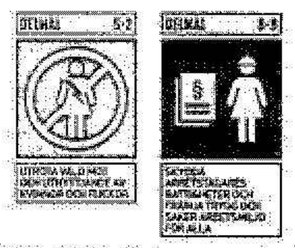
3. Avfall



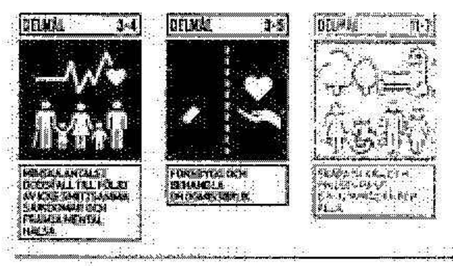
4. Klimatrisker



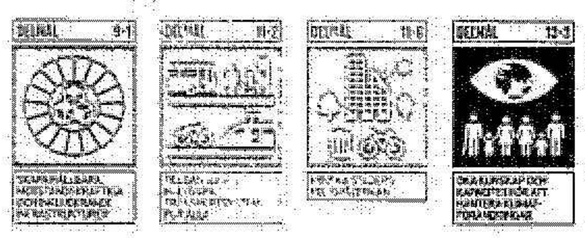
5. Trygghet



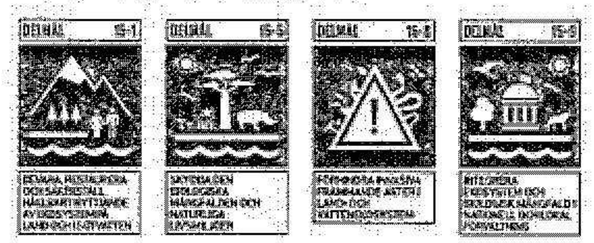
6. Hälsa



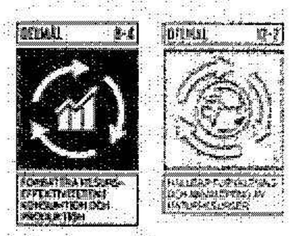
7. Utsläpp



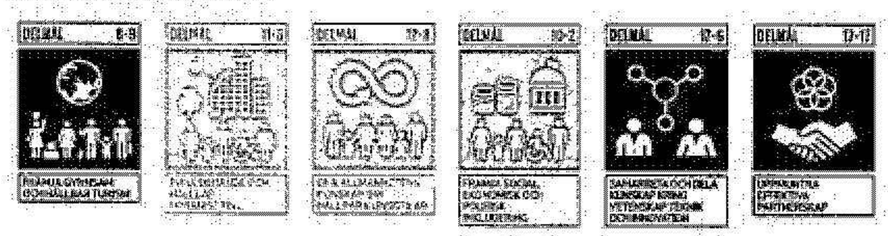
8. Biologisk mångfald



9. Cirkularitet



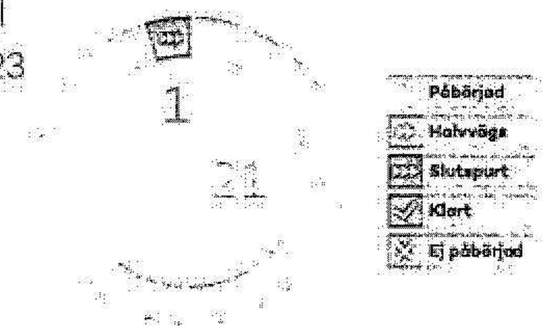
10. Samverkan



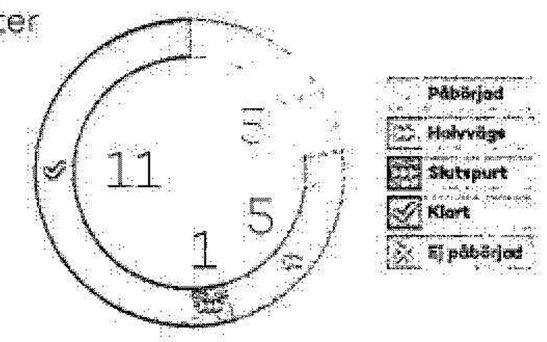
Hållbarhetsplan 2030 - Resultat 2023

Arwidsros Hållbarhetsplan 2030 togs fram 2022 och 2023 är första året vi rapporterar samtliga KPI:er och aktiviteter. När vi slutar 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

2 % av 4,5 ton CO2e absoluta utsläpp
52,6 CO2e/t-vm

Resurser och resiliens

225 GWh/vm (fastighetsel) 2022
0,42 m3 vatten/t-vm
23,6 kg avfall/t-vm
100 % klimatriskanalyserade fastigheter
176 genomsnittlig klimatrisk-index
0,22 medvetande SVHC
3 av 9 av de planetära gränserna kopplat till våra hållbarhetsmål

Omställning av fastigheter och affärsmodeller

9,9 % miljöcertifierade fastigheter
3,2 % fastigheter med omställningsplan som fullt ut integrerar miljömässig hållbarhet

Samverkan

Samhällsutveckling

3,2 % fastigheter med omställningsplan som fullt ut integrerar social hållbarhet
7 % sponsring
2 volontäruppdrag genomförda av medarbetare

Hållbar värdekedja

N/A

Innovation och påverkan

5 innovationsprojekt i lang fastighetsmarknadens strukturer

Ansvarsfullt företagande

Styrning, ledarskap och kompetens

0 % strategier utgår från vår kompass och innehåller mätbara mål
100 % nytt styrdokument
59,3 % arbetstid går till positiva skap
75 % arbetar aktivt med våra hållbarhetsmål

Välmående, inkludering och kultur

36,4 % kvinnor till vår ledningsgrupp
20 % kvinnor i ledningsgrupper
2 ledningsgruppsmöten med kompetenshöjande perspektiv
62 % medarbetarna med årlig utvecklingsplan
56 % medarbetarna med årligen uppföljning

Hållbar finansiering

0,4 % hållbar finansiering
0 % fastighetsförvärvningar innehåller hållbarhet

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

2024062006820

Hållbarhetsplan 2030

Framtidssäkra livsmiljöer

Klimat

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
01	Vi har halverat våra klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1-2), omfattande 2022 samt fått en uppsatt plan för 90% utsläppsminskning till 2050 (scope 1+3)		Scope 1+2: 6312 Scope 3: 22713 Tot 2384 51,6	Absoluta utsläpp (ton CO2e) Utsläppsintensitet CO2e/t vtm	Ansöka om SBTi Net-Zero Target		Klimatfärdplan 2050 är framtagen och inkluderar tydliga riktlinjer i förvaltning, projekt och central	R01

Resurser och resiliens

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
02	Vi reviderar vår resursanvändning samt minskar och cirkulariserar vår förbrukning av energi, vatten och avfall.		238 88 0 62 23 6	kWh/sqm (fastighetsinnergi) M3 vatten/sqm kg avfall/sqm	Fastställa årsvisa reduktionsstrategi och genomföra fullständig nulägesanalys av vår resursanvändning		Fastställa strategier för energi, vatten och avfall. Ta fram energi- och vattenfärdplan till 2030	R02
03	Vi har identifierat och kartlagt våra klimatrisker samt vidtagit åtgärder från etablerad handlingsplan för ökad resiliens.		17%	Index (medelvärde hela fastighetsportfölj en)	Upprätta en process för hantering av klimatrisker samt fastställa en skala för klimatrisker		Sårbarhetsanalys och åtgärdsplan framtagen för alla fastigheter med hög (röd) risk	R03
04	Våra projekt och fastigheter är kartlagda utifrån deras påverkan på biologisk mångfald och uppnår minst grönytefaktor 0.2 Vi har dessutom påbörjat aktiviteter enligt fastställd handlingsplan med syfte att främja den biologiska mångfalden		>2% 0 21	Fastigheter lika med eller över ingångsvärde för grönytefaktor (0.2) GYF (medelvärde)	Genomföra nulägesanalys av grönytefaktor för fastigheter beställdnot och besluta om ingångsvärde för grönytefaktor		Integrera GYF & biologisk mångfald i signerat underhåll för förvaltningen Ta fram format för handlingsplan och gärna denna för tre fastigheter. Fortydliga krav i projekt	R04
05	Vi har satt mätbara mål för att bedriva vår verksamhet inom de planetära gränserna		3 av 9	Kopplingar mellan Arwidsros hållbarhetsmål och de planetära gränserna	Analysera kopplingen mellan Arwidsros mål-sättningar inom Framtidssäkra livsmiljöer och de planetära gränserna		Utbilda hela organisationen i planetära gränser. Sätta mål för förskattenanvändning och biologisk mångfald	R05

Omställning av fastigheter och affärsmodeller

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
06	Hela vårt fastighetsbestånd är miljöcertifierat i enlighet med vårt gröna ramverk		87,9%	Andel miljöcertifierade fastigheter	Certifiera befintligt bestånd		Certifiera befintligt bestånd	
07	Alla förvärvade, miljöcertifierade fastigheter certifieras löpande i enlighet med vårt gröna ramverk.		-	Fastighet omställning av fastigheter (most-olvärde mandat)	Nulägesinventera status i DD inför samt certifiera nyförvärvade fastigheter		Nulägesinventera status i DD inför samt certifiera nyförvärvade fastigheter	
08	Vi har tydligt definierat hur varje fastighet och projekt bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv samt fastställt tillhörande mål och upprättat handlingsplan kopplat till energi, avfall, vatten, grönytor och biologisk mångfald utsläpp, klimatrisker, cirkularitet		32% 0%	Andel fastigheter med fastställda mål och upprättad handlingsplan Andel projekt med fastställda mål och upprättad handlingsplan	Kartlägga och definiera hur tre utvalda fastigheter och samtliga projekt bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv samt fastställa mål och upprätta handlingsplan för dessa		Färdigställa KPI:er och sätta mål för energi, avfall, vatten, grönyta/biologisk mångfald, utsläpp, klimatrisker, cirkularitet och vava in dessa i affärsplaner för respektive fastighet. För projekt påbörja motsvarande	

Påbörjad | Halvvägs | Slutapport | Klart | Ej påbörjad | Kommentar

Samverkan

Samhällsutveckling

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
09	Vi har tydligt definierat hur varje fastighet och projekt bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv samt fastställt tillhörande mål och upprättat handlingsplan kopplat till hälsa trygghet och samverkan i samhället		32% 0%	Andel fastigheter med fastställda mål och upprättad handlingsplan Andel projekt med fastställda mål och upprättad handlingsplan	Kartlägga och definiera hur tre utvalda fastigheter och samtliga projekt bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv samt fastställa mål och upprätta handlingsplan för dessa		Färdigställa KPI:er och sätta mål för hälsa trygghet, samverkan med samhället och affärsplaner för respektive fastighet. För projekt påbörja motsvarande	
10	Vi spårvurar förvärvsgiv med tydligt syfte i alla kommuner vi är verksamma i		9 st 2	Andel spårvärgars aktiva kommuner Medarbetarnas genomförda valen-tarundersökningar (antal)	Upprätta strategi och policy för Arwidros sponsring		Arbeta in sponsring i respektive fastighets affärsplan	

Hållbar värdekedja

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
11	Vi har kartlagt och satt tydliga och mätbara sociala hållbarhetskrav för hela vår värdekedja och arbetar aktivt med uppföljning av kraven		-	N/A	Kartlägga struktur i vår värdekedja, identifiera risker samt systematisk uppföljning av dessa		Genomföra väsentlighetsanalys i enlighet med CSRD. Utbilda ledningsgrupp i sociala hållbarhetskrav	

Innovation och påverkan

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
12	Vi samverkar, driver innovation och positionerar oss för att påverka fastighetsbranschens hållbara utveckling		5 st	Projekt/år	Driva minst fem innovationsprojekt kring fastighetsmarknadens strukturer varav minst tre tillsammans med kommuner och hyresgäster		Driva minst fem innovationsprojekt kring fastighetsmarknadens strukturer varav minst tre tillsammans med kommuner och hyresgäster	

Påbörjad | Halvvägs | Slutapport | Klart | Ej påbörjad | Kommentar

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

2024062006821

Hållbarhetsplan 2030

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 mätbara mål. Våra policys används i det dagliga arbetet	▷	0 -	Andel strategier som utgår från vår kompass och innehåller mätbara mål (%) Antal avvikelser från policys enligt årlig internrevision (st)	Etablera process för framtagning och uppdatering av policies och strategier	▷ ☐	Genomgång och uppdatering av samtliga strategier och policies. Säkerställa att dessa gällor tvärdisciplinärt utgår från vår kompass och innehåller dagliga mål	64
14	Vi har en styrelse med mångfald av perspektiv	▷	100%- 0%-	Man Kvinnor	Öka omställdheten i styrelsen	▷	Öka omställdheten i styrelsen	
15	Alla medarbetare i ledande position lägger minst 50% av sin arbetstid på ledarskap inklusive planering, personalansvar och strategiarbete	▷	33% 31,3%	Medarbetare i ledande position % av arbetstid på ledarskap (medelvärde)	Definiera Arwidsros ledarskap och upprätta lämplig plan för ledarskap	▷	Mål och över teamgränsertal, s upp kontinuerligt på ledningsgruppsmöten	
16	Alla medarbetare känner väl till och arbetar aktivt med våra hållbarhetsmål	▷	75%	Andel medarbetare med kännedom om hållbarhetsmål (%)	Förankra hållbarhetsplan internt samt genomföra framtagen process för förvantenssamtal per medarbetare (inkluderar hållbarhetsmål)	☑	Bryta ner hållbarhetsplanens mål så att de anpassas till respektive team	
17	Vi har nolltolerans mot korruption och diskriminering samt agerar transparent och kraftfullt vid misstanke	▷	0	Antal vissel blåsningar (+/-)	Tydliggöra processer och förebyggande insatser för att motverka korruption och diskriminering	☑ ☐	Genomföra tre aktiviteter med alla medarbetare för att stärka en kultur som vågar ta svåra samtal/tidiga indikationer	65

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	▷	86 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	66
19	Vi har en inkluderande ledning med mångfald av perspektiv	▷	29% / 71% - 2 st	Kvinnor/män i ledande position Antal ledningsgrupps-möten med extern part	Fördela ägarskapet i ledning gällande aktiviteter kopplat till vår långsiktiga hållbarhetsplan. Minst två ledningsgruppsmöten inkluderar extern part med kompletterande perspektiv	☑ ☐	Fastställa ledningsgruppens format för kvartalsrapportering av hållbarhetsmålen intern och extern. Minst två ledningsgruppsmöten inkluderar extern part med kompletterande perspektiv	67
20	Arwidsro är en arbetsplats som ger anställda förutsättningarna för ökat välmående	▷	62% 56%	Andel medarbetare som anger Rimlig arbetsbelastning (%) Möjlighet till återhämtning (%)	Fastställa mätbara konkreta hälsomål och återhämtningsstrategier	▷ ☐	Fastställa mätbara konkreta hälsomål och återhämtningsstrategi	68

Hållbar finansiering

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
21	Hela verksamheten finansieras genom hållbar finansiering	▷	1%	Andel hållbar finansiering (%)	Definiera strategi för 100% hållbar finansiering	☑	Ta fram mål och färdplan till 2030	
22	Värdering av fastigheter inkluderar alla perspektiv av hållbarhet	▷	0%	Andel fastigheter värderade med hållbarhet som parameter	Identifiera datapunkter som kan utgöra underlag för värderingar, samt inleda dialog med värderingsinstitut	☑	Genomföra externvärdering med hållbarhetsparametrar för minst en pilotfastighet	

▷ Påbörjad ▷ Halvvägs ▷▷ Slutspurt ☑ Klart ☒ Ej påbörjad ☐ Kommentar

Kommentar

62	Under 2023 har vi fokuserat på att ta oss en korrekt mätarstruktur avseende energi, samt antagit energimål till 2030. Långsiktiga strategier är påbörjade avseende energi, vatten och avfall men av resursskäl inte färdigställda.
66	Då vi genomför alla certifieringar i egen regi med vår förvaltningsorganisation, påverkas takten av marknadsförutsättningar och interna resurser.
67	Hållbarhet för omställning av förvärvad fastighet beräknas från tillträde till inskickad certifiering. Inga befintliga fastigheter förvärvade/tillträdda under 2023, därav ingen data.
68	På grund av intern resursbrist under rådande 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 energi, avfall, vatten, biologisk mångfald, utsläpp, klimatrisker samt cirkularitet.
69	På grund av intern resursbrist under rådande 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.
70	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 vars 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.
72	Under 2023 har vi påbörjat flertalet affärsutvecklande projekt med hållbarhet som fokus, detta tillsammans med hyresgäster, kommuner och branschpartners.
73	Under 2023 har vi arbetat för att inventera Arwidsros strategier och policys. Vi har såväl i ledningsgrupp som tillsammans med alla medarbetare diskuterat behov av strategier och policys - för att säkerställa att de samlas uppdateras och tag framöver också kommer att användas i det dagliga arbetet. Det har lett till att vi beslutat att komprimera flertalet strategier och policys för att nå ett antal som är spetsiga, tydliga och innehåller mätbara mål.
65	Under 2023 har vi arbetat konkret i våra projekt för att adressera korruptions- och diskrimineringsfrågan. Detta arbete kommer att fortsätta 2024.
63	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.
64	Under året har vi bjudit in externa parter på tema hållbart ledarskap samt ledning under förändring.
60	2023 har varit ett utmanande år som krävt mycket av våra medarbetare, vilket också visas i vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Ledningsgruppen har under hösten arbetat med tuffa prioriteringar och vi har inlett ett långsiktigt arbete för hållbart ledarskap.

Läshänvisningar

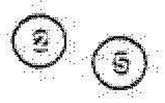
R01	Utsläppsrapportering sida 40-46 i Arwidsros årsredovisning 2023
R03	Klimatrisker sid 36 i Arwidsros årsredovisning 2023
R04	Grönytefaktorn (GYF) beräknad enligt den metod som använda i certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift.
R05	Arwidsros hållbarhetsmål kopplas till tre av nio planetära gränser: Klimatförändringar, sötvattenanvändning, minskad biologisk mångfald

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

2024062006822

Fastighetsbestånd

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

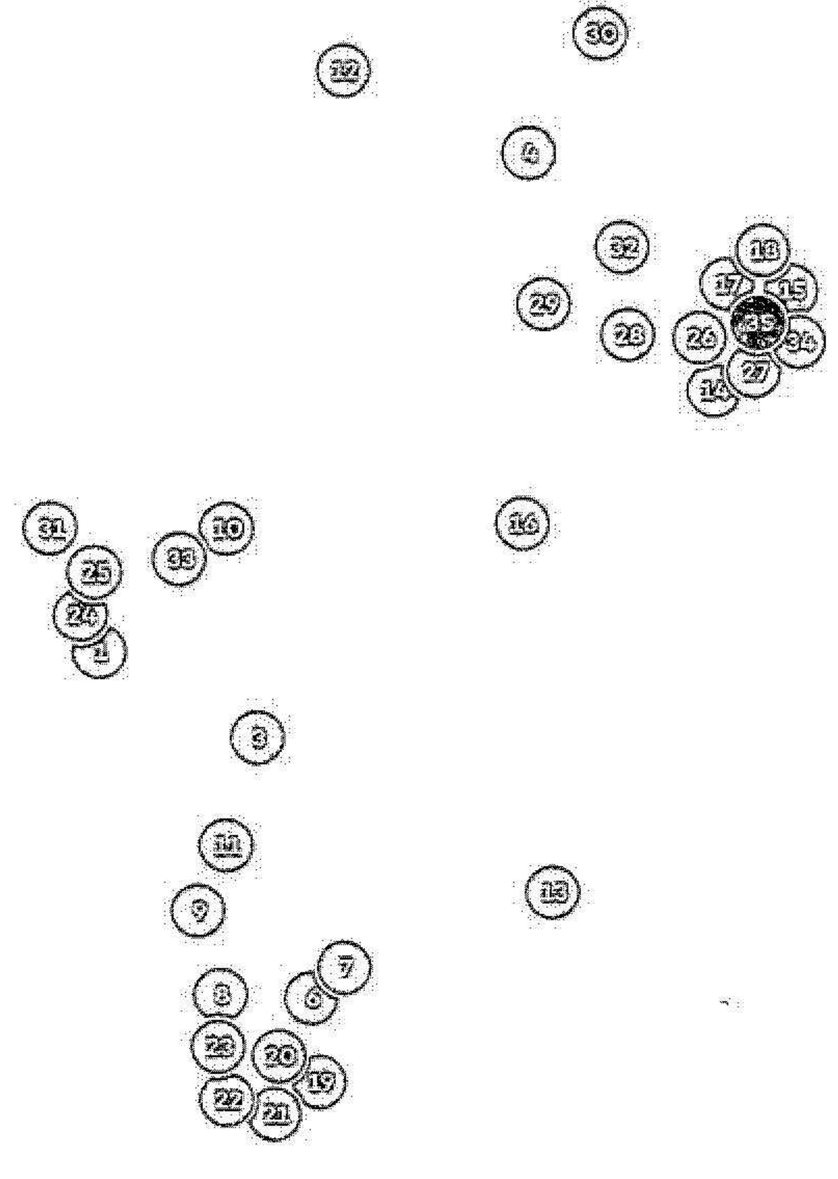


Ösby 1:229

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

Byggnaderna är miljöcertifierade enligt Miljöbyggnad Silver och Miljöbyggnad iDrift Silver.

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



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	
1	Ale	7992	Storrkarr 1:42	○
2	Bräcke	405	Bracke 6:24	
3	Gislaved	7447	Angsdal 2, 10, 11	
4	Hofors	1087	Hofors 6:87	
5	Härnösand	1745	Fyrvaktaren 19	○
6	Kristianstad	10627	Fjälkinge 142:2 mfl	○
7	Kristianstad	8331	Fläket 10	
8	Kävlinge	11242	Loddeköpinge 14:40	○
9	Laholm	11620	Mellby 2:129 mfl	○
10	Lidköping	11286	Fjällskivlingen 4	○
11	Lund	1139	Döbeln 7	
12	Mora	6531	Noret 88:51 mfl	○
13	Mörbylånga	13722	Björnhovda 27:12	○
14	Nacka	Mark	Ormingo 60:1 (del av)	
15	Norrtälje	5989	Brodgården 1	○
16	Norrköping	14975	Järnet 5	○
17	Norrtälje	Mark	Förrådet 2	○
18	Norrtälje	3478	Rimbo-Vallby 5:93	○
19	Sjöbo	3000	Blejen 1	○
20	Sjöbo	3330	Yxan 1	○
21	Skurup	3000	Tummetott 1	○
22	Skurup	3575	Akka 4	○
23	Staffanstorp	29064	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågarp 6:870	○
24	Stenungsund	8532	Stenung 1:108 mfl	○
25	Stenungsund	552	Näs 1:299	○
26	Stockholm	341	Handelsboden 24	
27	Stockholm	406	Erasmus 17	
28	Strängnäs	4130	Bonden 11	○
29	Surahammar	Mark	Surahammar 10:583	
30	Söderhamn	Mark	Söderala-Sund 1:34	
31	Uddevalla	500	Bonken 2	
32	Uppsala	11359	Berthåga 11:36 mfl	○
33	Vara	4288	Motorn 8	○
34	Värmdö	Mark	Djurö 4:606 mfl	
35	Värmdö	9040	Ösby 1:229	○

○ Miljöcertifierade fastigheter

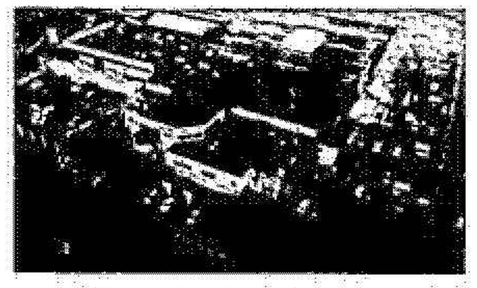
ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062006823

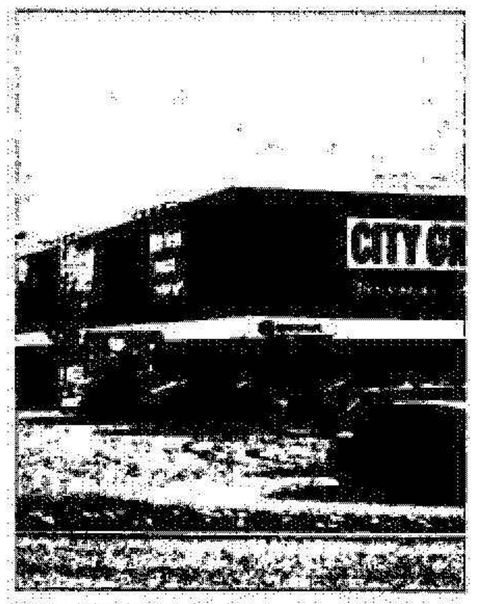
Våra fastigheter



1 Ale Storrkärr 1:42



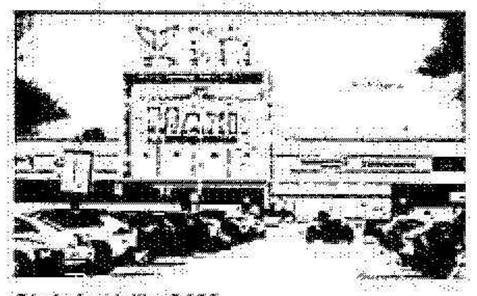
8 Kävlinge Loddeköpinge 10:40



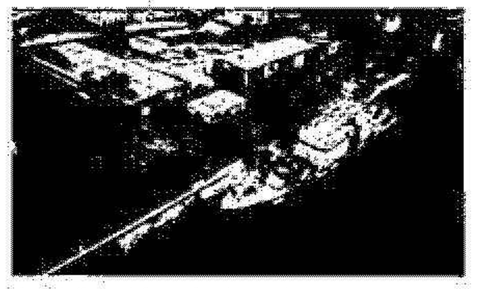
16 Norrköping Jarnet 5



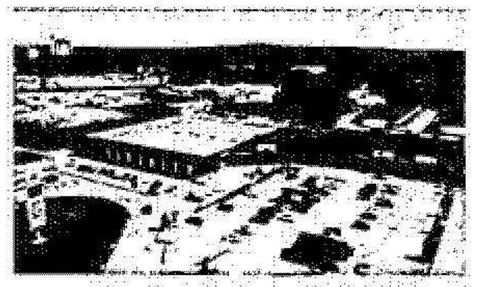
3 Gislaved Angsdal 2:10, 11



9 Laholm Mellby 2:129



5 Härnösand Fyrvaktaren 19



10 Lidköping Fjällskivlingen 4



17 Norrtälje Förrådet 2



6 Kristianstad Fjälkinge 142:2 mfl



12 More Noret 88:51



7 Kristianstad Floket 10



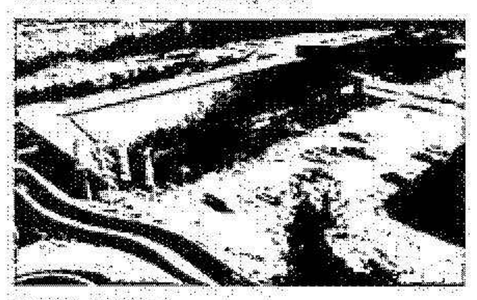
13 Mörbylånga Bjornhovda 27:12



15 Norrtälje Bradgården 1



18 Norrtälje Rimbo-Vallby 5:93



19 Sjöbo Blejen 1



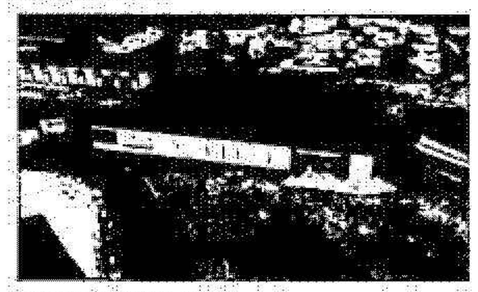
20 Sjöbo Yxan 1



25 Stenungsund Nos 1:299



28 Strängnäs Bonden 11



21 Skurup Tummetott 1



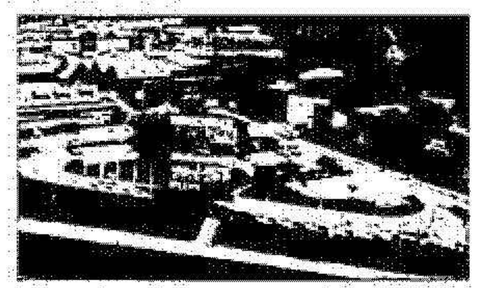
26 Stockholm Handelsbaden 24



31 Uppsala Berthöga 11:36 mfl



22 Skurup Akka 4



23 Stoffenstorp Hemmestorp 3:36 Brögarp 6:870



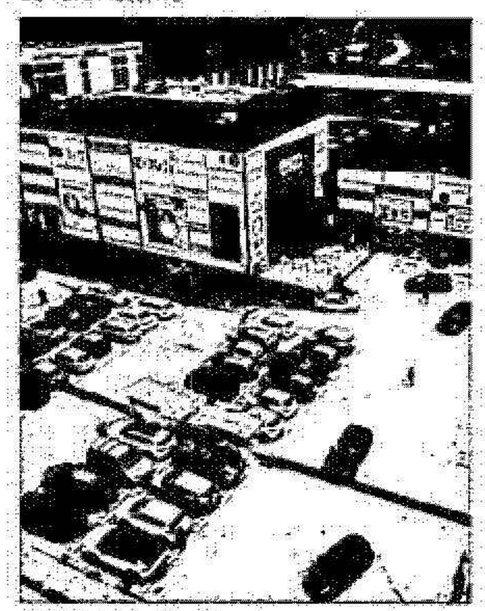
27 Stockholm Erasmus 17



32 Vara Motorn 8



24 Stenungsund Stenung 1:108 mfl



33 Värmdö Osby 1:229

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

2024062006824

Förvaltning



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.
Jag har arbetat i fastighetsbranschen i princip hela mitt liv, både på hyresgästsidan och fastighetsägarsidan. Det jag tycker är absolut roligast är att jobba med kommersiella fastigheter eftersom det både är affärsmässigt och har tydliga regler. Att dessutom få göra det med det långsiktiga värdeskapande som är genomgående här på Arwidsro passar mig perfekt.

KAN DU BERÄTTA LITE MER OM DIN ROLL SOM FÖRVALTARE?
Att vara en förvaltare är att vara en tusenkonstnär. Det handlar om att lösa saker hela tiden, högt som lågt och skapa en helhetsförståelse för fastigheten, sammanhangen och hyresgästerna. Mer konkret så jobbar jag med allt från att säkerställa att myndighetskrav är uppfyllda till att ha dialoger med hyresgäster, entreprenörer och driftoperatörer.

BERÄTTA LITE MER OM DITT ARBETE MED FASTIGHETEN FLAKET.
Flaket är en gammal fastighet som vi byggt ut ordentligt och som också är ett pilotprojekt för hur vi ska ta fram affärsplaner för alla våra fastigheter. Affärsplanen inkluderar allt från underhållsplan till långsiktiga hållbarhetsmål. Det känns både viktigt, roligt och utvecklande att reflektera långsiktigt kring frågor som var är vi nu och vart är det vi ska.

HUR JOBBAR NI MED HÅLLBARHET I FÖRVALTNINGEN?
Under 2023 har vi bland annat gjort en utredning om klimatrisker, hur vi ska möta de nya lagkraven och investerarnas frågor, men även tittat på hur vi kan kommunicera hyresgästernas elförbrukning och hur den kan mätas rättvist.

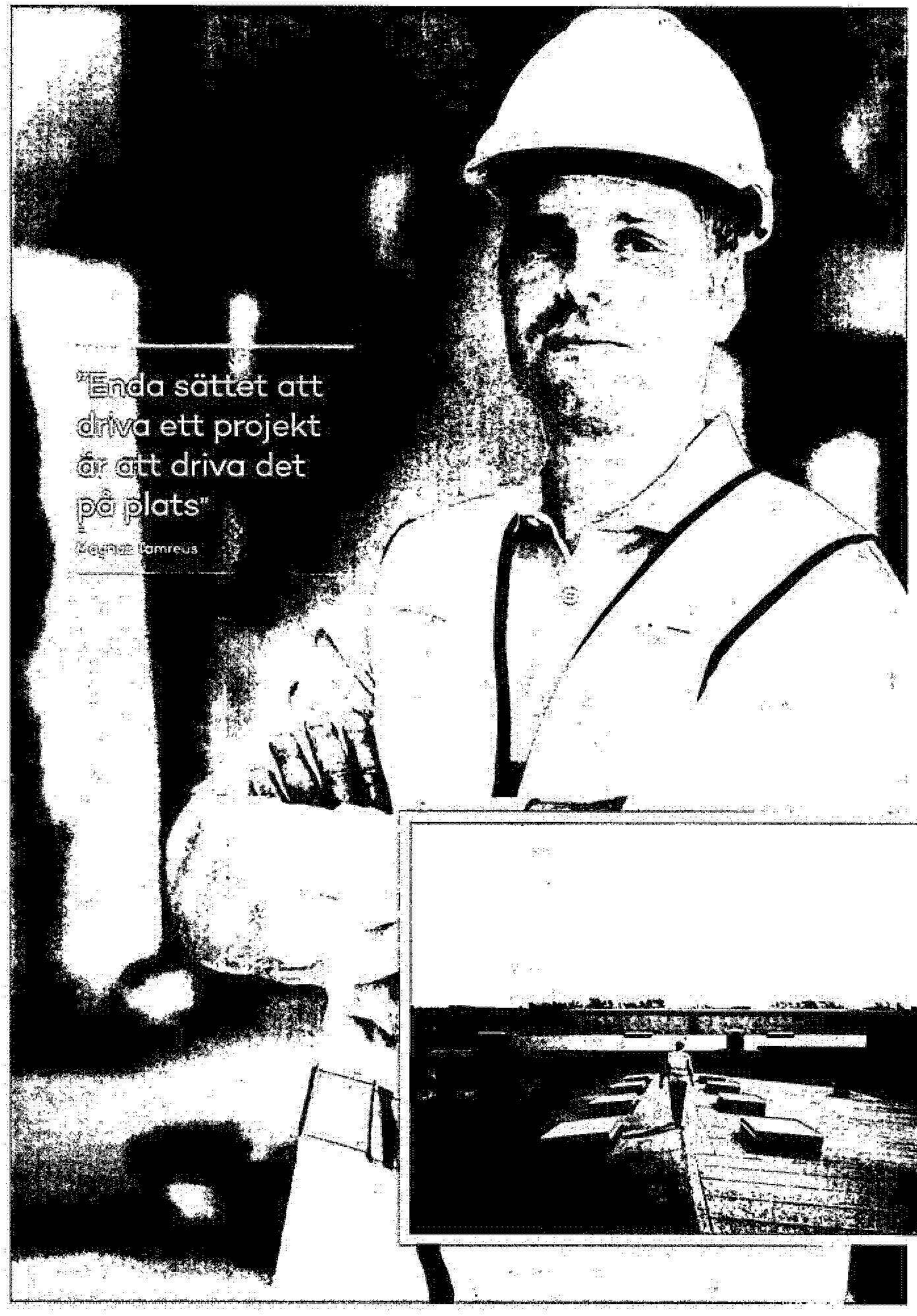
FAKTA MEDARBETARE

Liselott Mannberg

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

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

2024062006825



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 i stället för att bygga nytt.

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

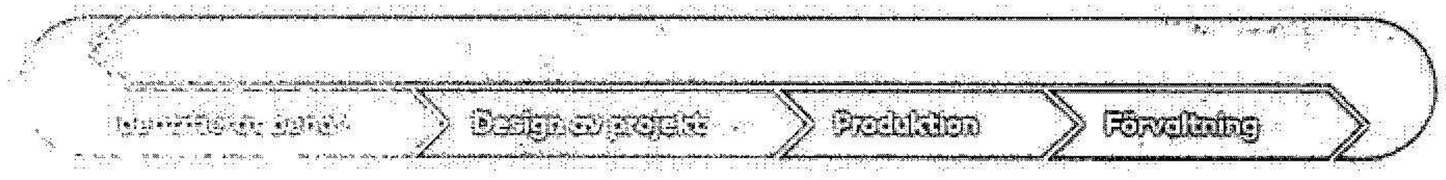
KAN DU BERÄTTA MER OM HUR DU JOBBAR MED ENTREPRENÖRER?
Vi väljer sällan okända entreprenörer det är för stor risk för oss. Det är bättre för oss att det är en bra entreprenör, som ger en bra produkt som håller över tid. Det är inte alltid den billigaste leverantören, men i slutändan blir mer ekonomiskt 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 skyddsväst, 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:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062006826

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

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

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

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

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

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

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

FAKTA MEDARBETARE

Oscar Asplund

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

Narina Bengtsson

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

Alexandra Larsson

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

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

2024062006827

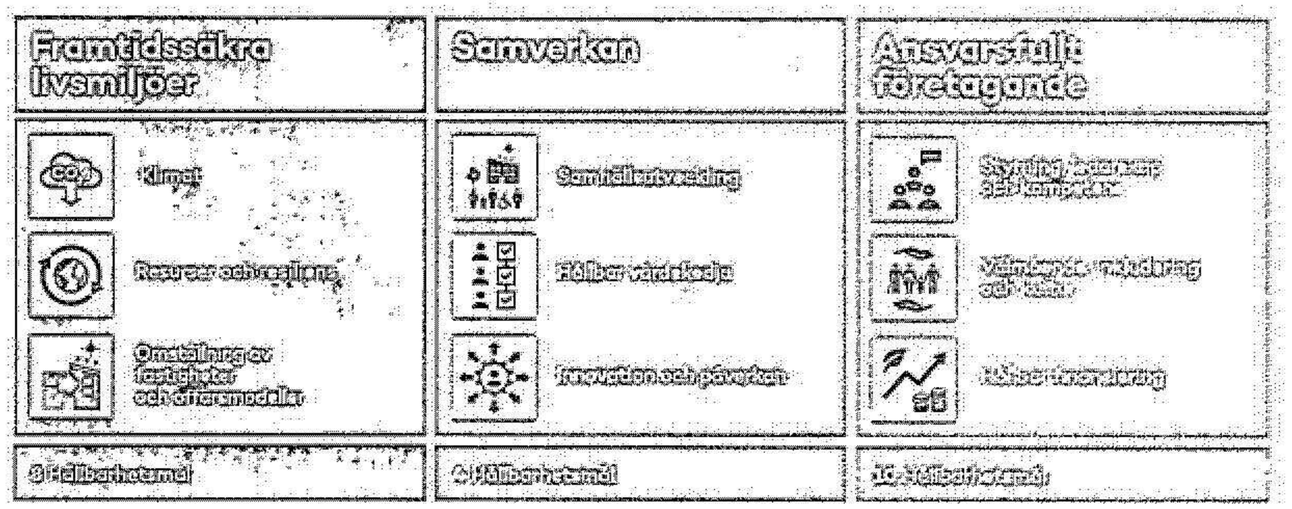
Investerarrapport – Grön obligation

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

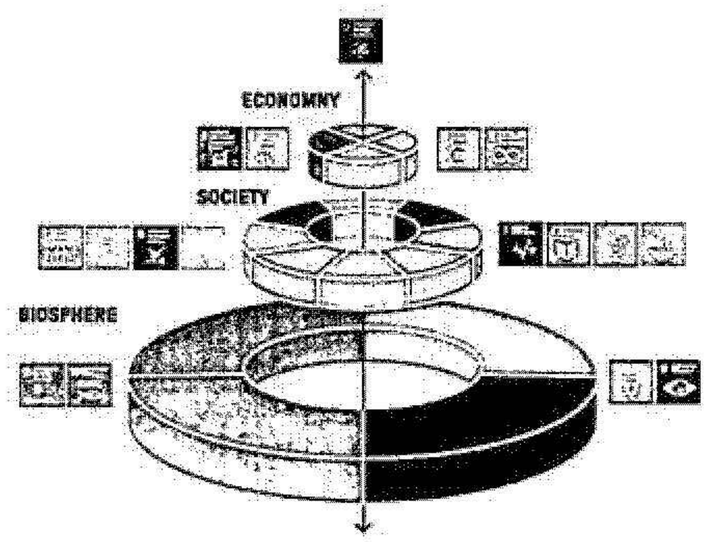
Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. I syfte att öka hastigheten i den hållbara omställningen arbetade Arwidsro under 2022 fram en långsiktig hållbarhetsplan med mål till 2030. Arbetet gav en strategisk grund som sammanfattas i våra tre hållbarhetspelare. Hela hållbarhetsplanen med mål och tillhörande KPI:er återfinns 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 undermål. Dessa illustreras på sidan 16 i vår Årsredovisning 2023.



TCFD

Arwidsro påbörjade 2021 arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter. Under 2022 strukturerade vi arbetet utifrån TCFD's riktlinjer, vilka utgår från styrning, strategi, riskhantering, 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 evigo 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 innebunt ett ökat medvetande i hela organisationen. Under 2023 har arbetet fortsatt genom att vi genomfört klimatriskanalyser av alla våra fastigheter, en mycket viktig pusselbit i arbetet med effekter och motståndskraft för hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.

KLIMATRISKANALYS

Styrning	KPI	Resultat och hänvisning
Möjliggörs tillsyn, bedömning och hantering av klimatrisker och möjligheter av organisationens 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 den klimatriskskala vi arbetar utifrån
Strategi	**KPI**	**Resultat och hänvisning**
Anpassar organisationen sin verksamhet, strategi och finansiella planering med hänsyn till klimatrisker och möjligheter?	I hur många klimatrelaterade risker och möjligheter är i strategier och målsättningar	Hållbarhetsplanen för 2030 utgör i sin helhet ett verktyg för att ta hänsyn till klimatrelaterade möjligheter och risker, arbeta 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 bland ledningsgruppen. Denna fördelning skapar förståelse för, och integrering av risker och möjligheter i hela organisationen. Se Mål 2030 sida 18-20 i årsredovisningen för 2023
Riskhantering	**KPI**	**Resultat och hänvisning**
Vad är organisationens exponering för klimatrisker?	Processer som säkerställer att klimatrelaterade finansiella risker analyseras och hanteras i bolaget	Under 2023 genomförde företaget klimatriskanalyser för hela fastighetsbeståndet, se nästa sida
Mätetal	**KPI**	**Resultat och hänvisning**
	Andel mål- och certifierade fastigheter	88% se nyckeltal sid 5 i Årsredovisning 2023
	Koldioxidutsläpp Scope 1,2,3	Se avsnitt Klimatpåverkan sid 40-46

Omställningsrisker

Högre kostnader som kan uppstå till följd av klimatomställningen, kopplat till energi och torgenhadeo regelverk, ligger till grund för de mål som är satta till 2030.

Förändringen 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 GPR och WSP:s verktyg för klimatscreening av fastigheter. Läs mer om våra klimatriskanalyser på nästa sida.

Klimatrelaterade möjligheter

I bland annat resurseffektivitet, ökad samverkan, innovation och omställning av affärsmodeller ser Arwidsro goda klimatrelaterade möjligheter där omställningen kan vara nyckeln till framgångsrika affärer. Genom kvalitativt omställningsarbete avser Arwidsro genom framtagen Hållbarhetsplan fortsätta utveckla verksamheten för att bli mer hållbar och under denna utveckling ta vara på klimatrelaterade möjligheter till affärer med samtliga intressenter.

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

2024062006828

Klimatrisker

Vårt klimat förändras med extrema väderförhållanden som följd. Mycket tyder på att det kommer att bli vanligare med översvämningar längs kust, vattendrag och sjöar, kraftiga skyfall, skred, erosion och värmeböljor. Klimatförändringar är inte längre något som hör framtiden till. De pågår idag och skapar konsekvenser för enskilda individer och för samhället, såväl globalt som i Sverige.

Klimatförändringarnas konsekvenser kostar såväl som att förebyggande arbete kostar. Men generellt kostar det mer att återställa efter skador än att förebygga dem. Som fastighetsägare har vi ett ansvar att skydda våra fastigheter, informera hyresgäster om vad de bör tänka på vid extremväder och vidta förebyggande åtgärder. En viktig del i detta arbete är att kartlägga risker och arbeta systematiskt med klimatanpassning.

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

	Temperaturrelaterat	Vindrelaterat	Vattenrelaterat	Relaterat till fasta massor
Kroniska	Förändrad temperatur (luft, sötvatten, havsvatten)	Förändrade vindmönster	Förändrade nederbördsmönster och typer (regn, hagel, snö/is)	Kusterosion
	Värmestress		Förändrad variabilitet för nederbörd eller hydrologi	Markförstöring
	Temperaturvariabilitet		Havsförsurning	Jorderosion
	Upptining av permafrost		Saltvatteninträngning	Jordförstöring
			Havsnivåhöjning	
			Vattenstress	
Akuta	Värmebölja	Cyklon, orkan, tyfon	Torka	Lavin
	Köldvåg/frost	Storm (inkl. snöstorm, damm- & sandstorm)	Tung nederbörd (regn, hagel, snö/is)	Skred
	Naturbrand	Tornado	Översvämning (kust, ytvatten, regn, grundvatten)	Sättningar
			Glaciärs obeständighet	

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



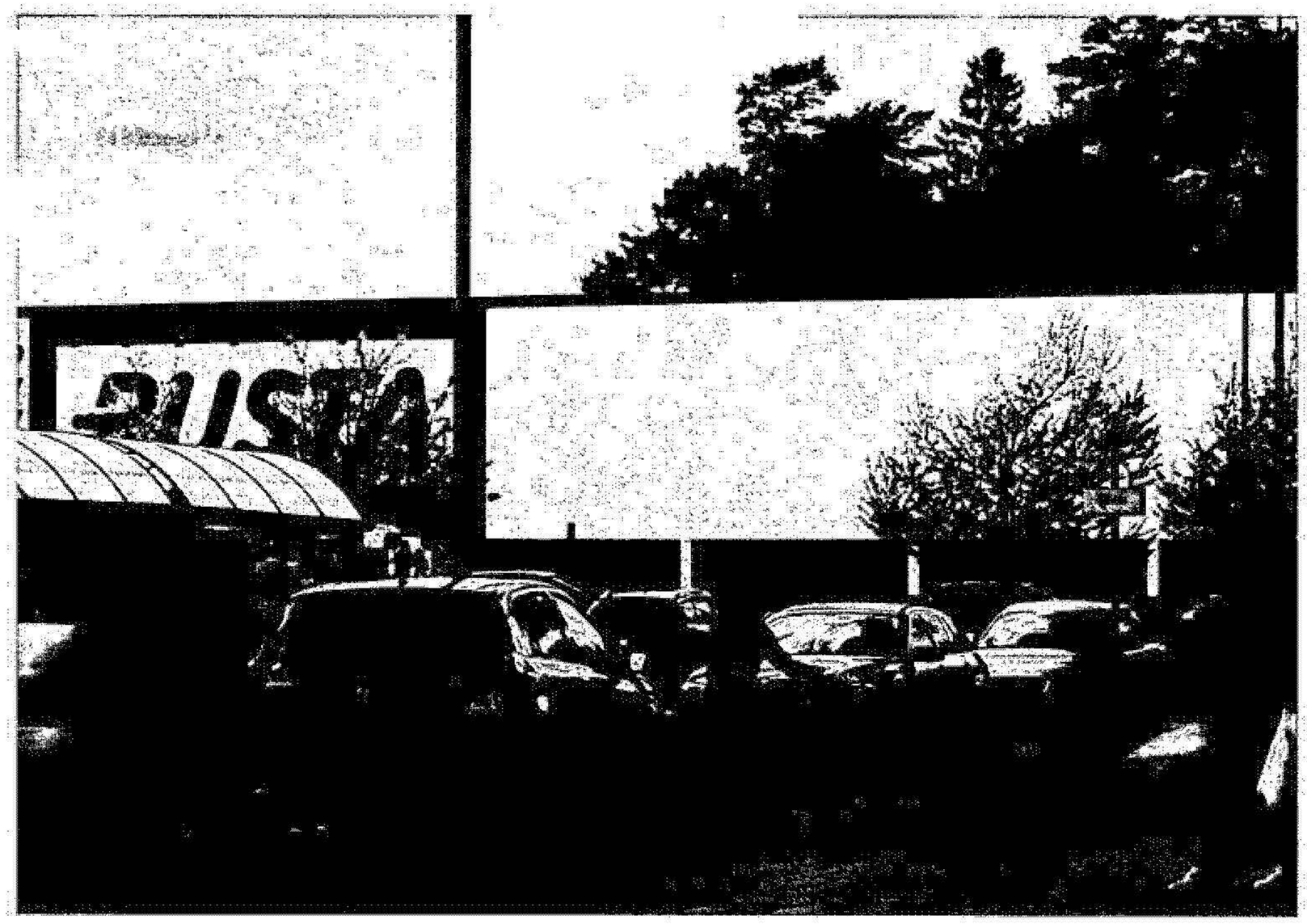
För de fastigheter där risk för utsatthet av en eller flera klimateffekter har identifierats i klimatriskanalysen har vi påbörjat fördjupade analyser för att närmare undersöka och klargöra relevansen och omfattningen av de potentiella riskerna för att sedan kunna bedöma om risken ska skrivas av eller om det kvarstår en sårbarhetsrisk. För fastigheter som både har identifierad risk för både utsatthet och sårbarhet behöver förslag på förebyggande åtgärder identifieras och i vissa fall implementeras för att uppfylla kraven enligt EU-Taxonomin. Skyfalls klimatriskanalys ger förslag på allmänna åtgärdsförslag som kan komma att bli aktuella för de fall sårbarhetsrisker identifieras. För att uppfylla EU-Taxonomins krav fullt ut kan det alltså bli aktuellt med fortsatt arbete och fördjupade analyser samt identifiering av lämpliga förebyggande åtgärder och implementering av dessa. Detta arbete har Arwidsros förvaltningsteam i uppgift att färdigställa under 2024, vilket innebär att arbeta in eventuella nödvändiga åtgärder i varje fastighets långsiktiga underhållsplan.

EU Taxonomi

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

För de ekonomiska verksamheter som vi bedömt omfatta Arwidsro har vi för uppfyllnad av förenlighet utvärderat fastigheter mot tekniska granskningskriterier för väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar och inte orsaka betydande skada på övriga miljömål samt uppfyllnad av minimiskyddsåtgärder i taxonomin som beskrivs mer på nästa sida. Omsättning avser våra hyresintäkter från resultaträkning (s. 56 i årsredovisning 2023), driftutgifter avser delar av fastighetskostnader från resultaträkning (s. 56 i årsredovisning 2023) och kapitalutgifter avser inventarier som finns i not 9 samt förvärv och investeringar i ny-, till- och ombyggnad i not 10 (s. 73–74 i årsredovisning 2023).

	Omfattas av taxonomin	Andel förenlig med taxonomin 2023	7.7 Förvaltning och förvärv av fastigheter (Tkr)	7.1 Nyproduktion	Totalt Arwidsro (Tkr)
Omsättning	100%	10.0%	31648	–	315905
Driftsutgifter (OpEx)	100%	4.1%	718	–	17581
Kapitalutgifter (CapEx)	100%	6.7%	–	20945	313149

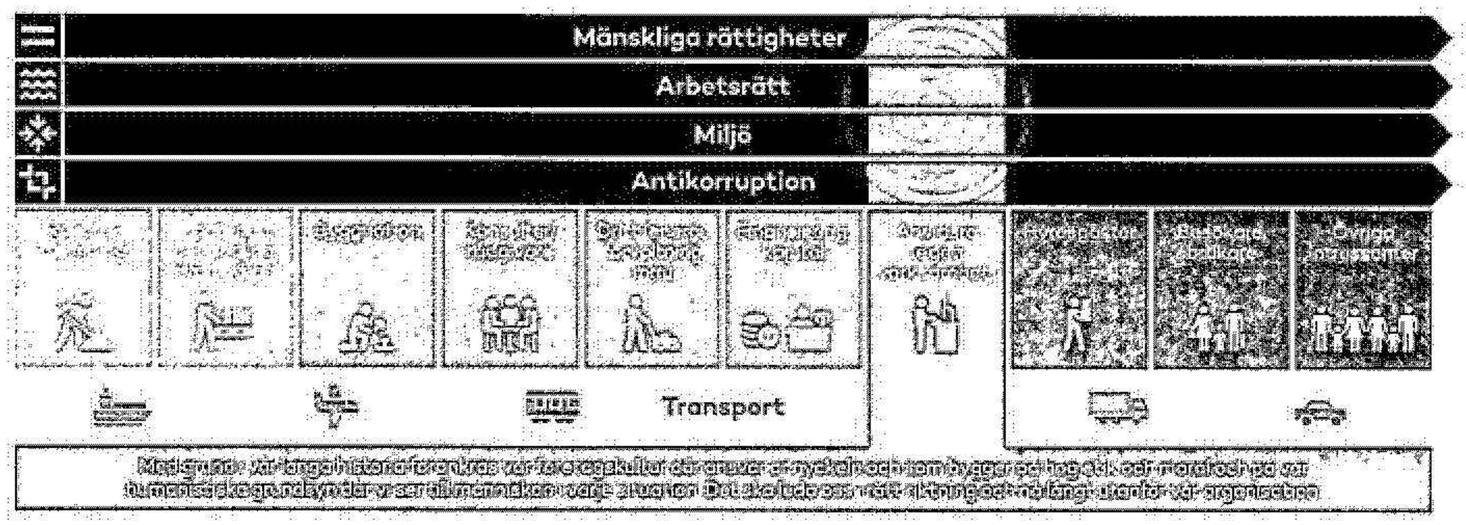


ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062006829

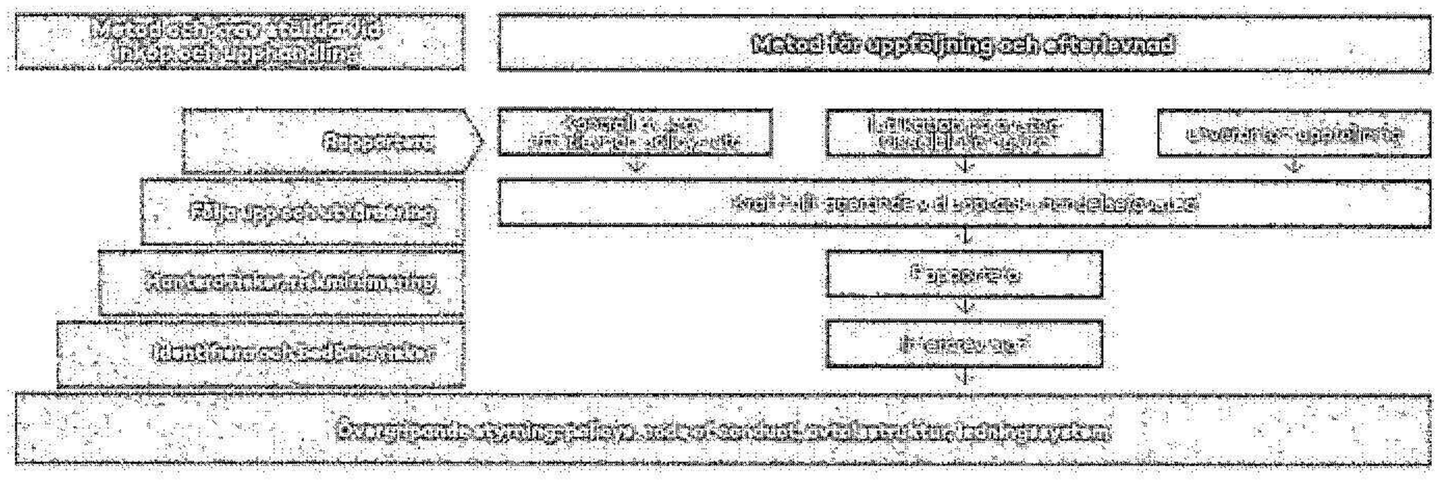
Värdekedja

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, förbundit 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.

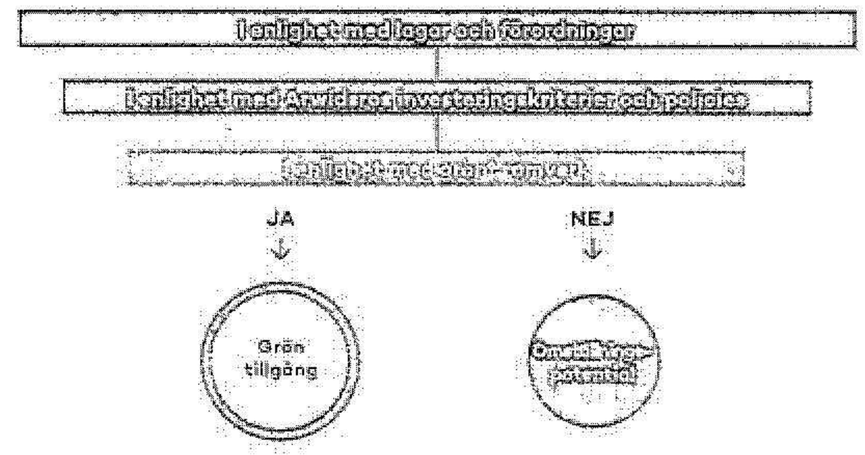
Transaktionsansvarig, GFC ansvarar för att utvärdera och säkerställa investeringar i linje med gröna ramverket. GFC sammanträder löpande efter behov. Sedan hösten 2020 går samtliga investeringar hos Arwidsro genom GFC, vilket innebär att samtliga potentiella förvärv och större projekt, utvärderas i enlighet 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.

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)

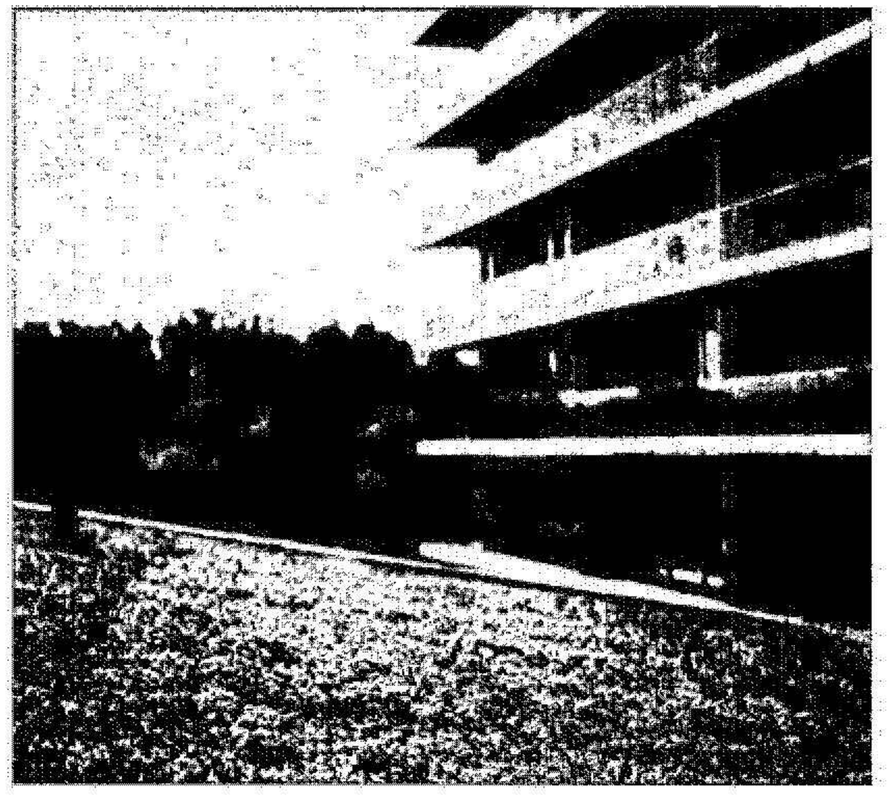
Arwidsros grona finansieringskomm tté (GFC) består av styrelseordförande, VD, CFO, Hållbarhetsansvarig och

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 grön finansiering)	
Gröna obligationer	800 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	2 885 mkr



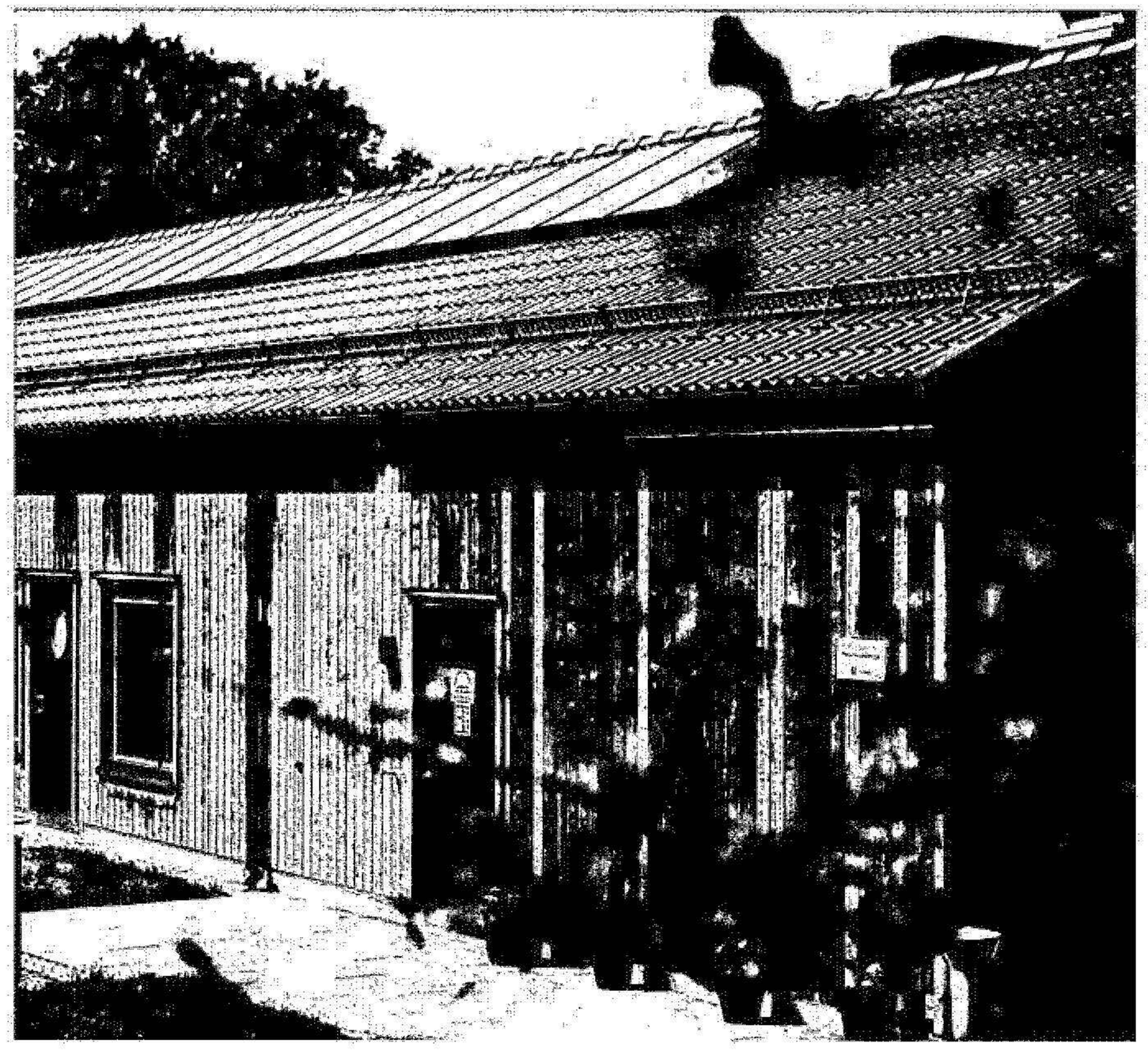
ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062006830

Allokering av medel från gröna obligationer

Kategori: Gröna byggnader per 2023-12-31

Befintliga fastigheter (omfinansiering)	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO2e/kvm	Primärenergital kWh/m2 och år
Fjällskivlingen 4		Miljobyggnad iDrift GULD	15.9	50
Yxan 1		Miljobyggnad iDrift SILVER	40	48
Brådgården 1		Miljobyggnad SILVER	16.2	77
Akka 4		Miljobyggnad SILVER	26.6	84
Berthåga 11:36		Miljobyggnad iDrift SILVER	50.9	61
Motorn 6		Miljobyggnad iDrift GULD	22.6	8
Brågarp 6:870		Miljobyggnad iDrift SILVER	29.8	98
Nas 1:299		Miljobyggnad SILVER	163.6	63
Summa	**1010 mkr**			



Kvalificerade fastigheter och projekt, ett urval

Brädgården 1



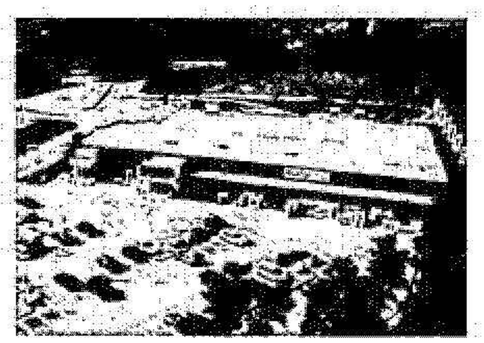
FAKTA

Fastighetsbeteckning: Brädgården 1

- **Fastighetstyp:** Äldreboende
- **Kommun:** Norrtälje
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver
- **Primärenergital:** 77

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

Yxan 1



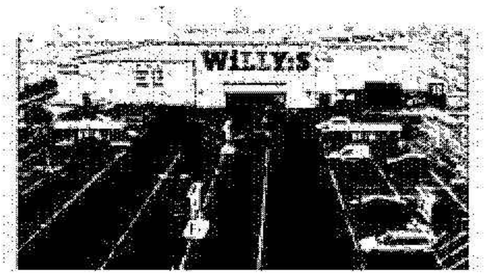
FAKTA

Fastighetsbeteckning: Yxan 1

- **Fastighetstyp:** Dagligvaruhandel
- **Kommun:** Sjöbo
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Silver
- **Primärenergital:** 48

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

Akka 4



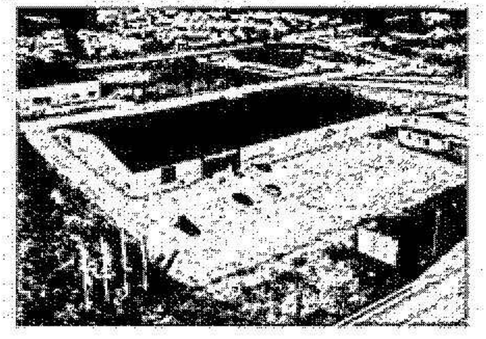
FAKTA

Fastighetsbeteckning: Akka 4

- **Fastighetstyp:** Dagligvaruhandel
- **Kommun:** Skurup
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver
- **Primärenergital:** 84

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

Brågarp 6:870



FAKTA

Fastighetsbeteckning: Brågarp 6:870

- **Fastighetstyp:** Dagligvaruhandel
- **Kommun:** Staffanstorp
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Silver
- **Primärenergital:** 98

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

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

2024062006831

Klimatpåverkan

KLIMATPÅVERKAN
Arwidsro redovisar sedan 2021 växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet. Att samla in, kvalitetssäkra och transparant 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 bränsle- och mängdbaserade beräkningsmetoder används i möjligaste mån. När detta inte är möjligt, när 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.

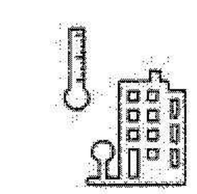
KLIMATPÅVERKAN I BYGG- OCH FASTIGHETSBRANSCHEN
Som fastighetsbolag har vi en mycket stor andel av våra utsläpp i scope 3. Det innebär att vi måste arbeta tillsammans med våra samarbetspartners – hyresgäster, driftbolag, rådgivare, byggentreprenörer med flera – för att ha möjlighet att minska våra utsläpp. Det är ett utmanande arbete som vi tar ansvar för att leda och samordna.

Vi är medvetna om de stora utsläpp nyproduktion av fastigheter ger 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.

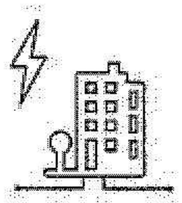
Vi arbetar kontinuerligt med att effektivisera och digitalisera vår utsläppsrapportering. Detta då det är viktigt för oss att våra resurser i första hand går till att reducera utsläppen, inte till att rapportera dem. Rapportering av utsläpp sker i systemet Position Green, vilket tillhandahåller emissionsfaktorer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

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Utsläpp per scope



- Köldmedia; komfortkyla



- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

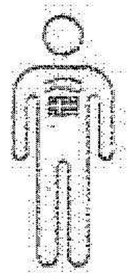
- Löpande och planerad skötsel
- Planerat underhåll och mindre renoveringar
- Konsultation och rådgivning
- Kontorstjänster
- Nyproduktion
- ROT (värdehöjande)
- Inventarier, huvudkontor
- Uppströms utsläpp från inköp el, värme och kyla
- Avfallshantering i egen verksamhet inkl. transporter
- Flyg, tåg,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

Scope 1 | Scope 2 | 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 ÅR **CA. 8 TON CO2e/ÅR**

Scope 1

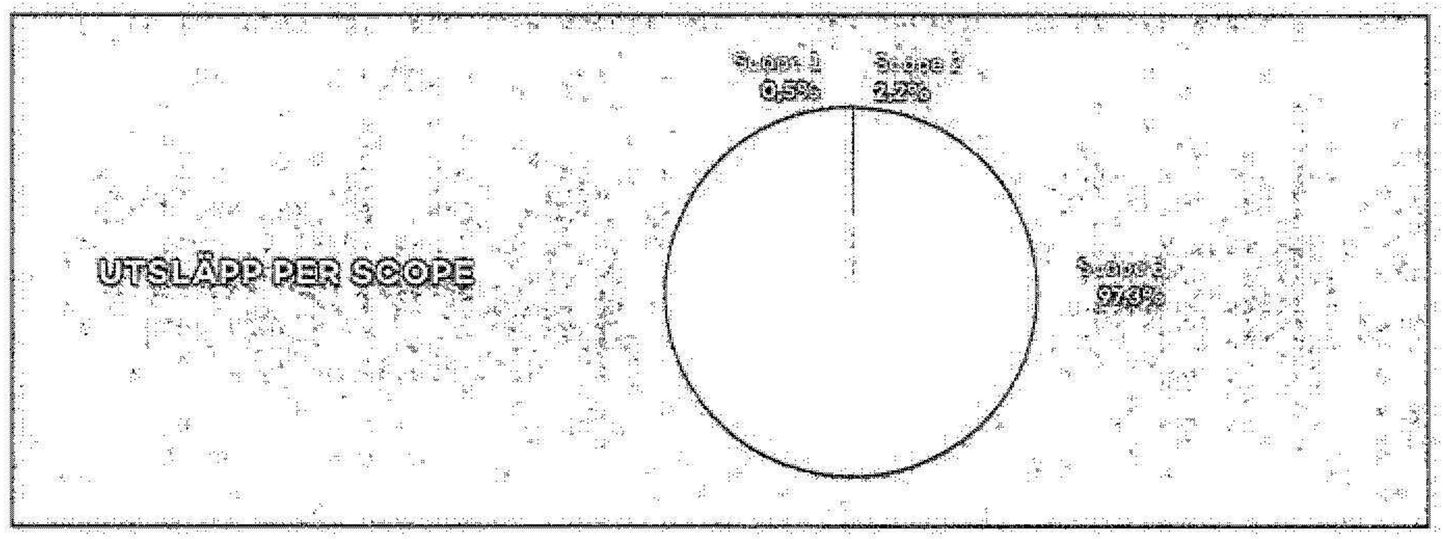
- Köldmedia; komfortkyla: 0,5%

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%



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

2024062006832

Växthusgasutsläpp

Utsläpp per scope, ton CO2e

Scope 1	2022[1]	2023
Köldmedieläckage	102	120,9
Summa scope 1	**102**	**120,9**
Scope 2		
Inköpt el[2]	674	0
Inköpt fjärrvärme	468,9	510,3
Inköpt fjärrkyla	0	0
Summa scope 2	**1143**	**510,3**
Summa scope 2 - geografisk metod	**536,4**	**568,5**
Scope 3		
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	**2709,1**	**2631,7**
Löpande och planerad skötsel	291,7	337,3
Planerat underhåll och mindre renoveringar (ej värdehöjande)	177,8	179,3
Konsultation och rådgivning	1955,8	1873,8
Kontorstjänster	283,8	241,3
Kategori 2: Kapitalvaror	**4082,2**	**19128,8**
Nyproduktion	961,3	14239,9
ROT (värdehöjande)	3116,0	4868,9
Inventarier, huvudkontor	5,0	20,0
Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade utsläpp	**54**	**163,9**
Uppströms utsläpp från inköp el, värme och kyla	54	163,9
Kategori 5: Avfallshantering	**0**	**0**
Avfallshantering i egen verksamhet inkl. transporter[3]	0	0
Kategori 6: Tjänsteresor	**33,6**	**8,7**
Flyg, tåg, personbilar	33,5	8,7
Hotellvistelse	0,1	0,1
Kategori 7: Pendlingsresor	**1,5**	**1,4**
Kategori 13: Uthyrda tillgångar	**2278,3**	**978,8**
Hyresgästernas elanvändning[4]	2017,5	828,2
Hyresgästernas avfallshantering	79,2	92,1
Hyresgästernas påfyllda köldmedium	181,6	58,5
Summa scope 3	**9158,8**	**22913,3**
Summa totala scope	**10403,7**	**23544,5**

[1] 2022 års utfall är omräknat med utsläppsfaktorer utifrån SBTi

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

[3] Avfall från huvudkontor, minimalt.

[4] 24% ursprungsmärkt el.

Utsläppsnoter

Scope 1

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Köldmedia; komfortkyla	Påfylld mängd köldmedia samt medietyp, uppgift hämtad från respektive fastighets köldmedierapport	**R32:** 675 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R417A: 2346 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R407C: 1774 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R410A: 2088 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)

Scope 2

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fjärrvärme	Använd fjärrvärme samt fjärrvärmeleverantör, uppgift hämtad från fakturor	**Fjärrvärme MB/LB** 187,0 / 187,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät Uppsala
		15,0 / 15,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Solor Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Flen
		5,0 / 5,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtalje Energi AB, Nät, Norrtalje
		184,0 / 184,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB Nät Lidköping
		3,8 / 3,8 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2022) C4 Energi AB, Nät: Kristianstad
		41,0 / 41,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät: Härnösand
		140,0 / 140,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nät, Norrköping-Söderköping
		5,0 / 5,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät: Vara
		90,0 / 90,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Aaven Energilösningar AB, Nät: Mora
		59,7 / 59,7 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2022) Göteborg Energi, Nät: Göteborg, Ale
		13,0 / 13,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät: Stenungsund
		4,2 / 4,2g CO2e/kWh	Energiföretagen (2022) Gislaved Energi AB, Nät: Gislaved
Fjärrkyla	Ingen använd fjärrkyla under 2023		
Fastighetsel	Förbrukad fastighetsel, uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem Intyg om ursprungsmärkt el är hämtat från elleverantör.	**Fastighetsel MB/LB** 0,0 / 6,62 g CO2e/kWh	MB: Ursprungsmärkt el. LB: AIB (2022)
		38,95 / 6,62 g CO2e/kWh	MB, AIB (2022) Nordisk residualmix, LB, AIB (2022)
Arwidsros kontorsel	Totala utsläpp CO2e från Scope 3 marknadsbaserad metod	**Arwidsros kontorsel MB/LB:** 0,0 / 6,62 g CO2e/kWh	MB: Ursprungsmärkt el. LB, AIB (2022)

MB = Market based

LB = Location based

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

2024062006833

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
		1/6 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	– 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
		0 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) Solar 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
		0 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, Gron 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 hyresgäster. 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	På vilka 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:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062006834

Revisors rapport över översiktlig granskning av Arwidsros Investerarrapport

Till Arwidsro Fastighets AB, org.nr 556685-9053

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Arwidsro Fastighets AB ("Arwidsro") att översiktligt granska Arwidsros Investerarrapport ("investerarrapporten") för år 2023. Investerarrapporten omfattar sidorna 32–45 samt sidan 47 i Arwidsros årsredovisning 2023.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR INVESTERARRAPPORTEN

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

REVISORNS ANSVAR

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

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med ISAE 3000 (omarbetad) *Andra bestyrkandeuppdrag än revisioner och översiktliga granskningar av historisk finansiell information*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för upprättandet av hållbarhetsredovisningen, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i övrigt har.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunnat ha blivit identifierade om en revision utförts.

Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Vår granskning utgår från de av styrelsen och företagsledningen valda kriterier, som definieras ovan. Vi anser att dessa kriterier är lämpliga för upprättande av investerarrapporten.

Vi anser att de bevis som vi skaffat under vår granskning är tillräckliga och ändamålsenliga i syfte att ge oss grund för vårt uttalande nedan.

UTTALANDE

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att investerarrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med de ovan av styrelsen och företagsledningen angivna kriterierna.

Stockholm den 18 april 2024

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Christopher Larsson
Specialistmedlem i FAR

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.

Under våren 2023 uppdaterades Arwidsros gröna ramverk, vilket granskades av extern part S&P Global (Shades of Green) granskade ramverket och lämnade i juli 2023 en Second Opinion.

Ramverket aktiverades för första gången kopplat till gröna obligationer, då Arwidsro emitterade en grön obligation i februari 2024.

Gröna berättigade projekt (EU Taxonomi & Ej Taxonomi)	Underkategorier	EU's miljömål och SDG'er
Gröna byggnader Berättigade EU Taxonomiaktiviter. 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7	**I. Nya byggnader (byggda efter 31 december 2020):** **Egen produktion** • Minst Miljobyggnad Silver eller motsvarande certifiering i kombination med NollCO2-certifiering och primärenergi minst 20% lägre än BBR, eller • Primärenergital 20% lägre än gällande BBR eller • Energiklass A eller B, och • För byggnader större än 5000 m2 genomgått testning för lufttäthet och termisk integritet, och klimatberäkning (GWP) har utförts på hela byggnaden utifrån livslånga **Förvärvade byggnader** • Minst Miljöbyggnad Silver, Miljobyggnad iDrift Silver eller motsvarande certifiering i kombination med primärenergi minst 10% lägre än BBR **II. Befintliga byggnader (byggda före 31 december 2020)** • Minst Miljobyggnad Silver, Miljobyggnad iDrift Silver eller motsvarande certifiering i kombination med energiklass A, B eller primärenergital inom top 15% **III. Större renoveringar** • Ombyggnationer som leder till 30% energieffektivisering I tillägg till ovan kriteria kommer Arwidsro i) beräkna byggnaders utsläpp ii) sätta mål för utsläppsminskning till 2030 iii) uppfylla minst 3 av följande kriterier • Solpaneler • Gröna tak och/eller kolsänkor • Återbruk • Hållbara transporter • Innovativ teknik för minskad vattenförbrukning • Klimatanpassning • Biologisk mångfald	**Klimatförändringslindringar**
Energieffektivitet	**I. Energieffektiv utrustning** Installation, underhåll och reparation av: solpaneler, laddstationer för elfordon, energieffektiv utrustning, instrument för mätning, reglering och kontroll av energiprestanda.	**Klimatförändringslindringar**

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

2024062006835

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 förfall under 2023. Arwidsro ingick då avtal om kreditfacilitet för att bibehålla vår likviditetsposition, tecknat på villkor som är jämförbara med obligationen som förfall, vilket ger oss flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget.

Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybrid-obligationer 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 504 Mkr (38,7 Mkr) erlagts i ränta med en snittränta om 10,8%.

Arwidsro har valt att omförhandla avtalen för långfristiga

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

2024062006836

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.

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolvmånadersperiod. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad räntefördelningsstruktur samt effektivt hantera exponeringen mot räntorisk. I derivatportföljen finns räntetak om totalt 1.000 Mkr och ränteswappar om 300 Mkr. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick via årsskiftet till 2 726,1 Mkr (2 573,2 Mkr). Lånen ges i huvudsak direkt till koncernens dotterbolag, och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2023 till 212,8 Mkr (432,7 Mkr).

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

INVESTERINGAR

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny- till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under året har 303,2 Mkr (78,4) investerats i befintliga fastigheter. Under året har fastigheter köpts för 9,2 Mkr (649,2). Ingen fastighet har avyttrats 2023 vilket kan jämföras med två fastigheter till ett värde om 39,3 Mkr som avyttrades föregående år.

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen under 2023 uppgick till 315,9 Mkr (282,2) varav 266,3 Mkr (227,3) avsåg hyresintäkter. Detta är en ökning med 11,9 procent avseende nettoomsättningen och en ökning med 17,2 procent avseende hyresintäkterna jämfört med föregående år, vilket främst är beror på att Arwidsro förvärvat ett större fastighetsbestånd 2023. Del beror även på omförhandlade kontrakt, indexuppräkning, samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 6,2 (9,5) procent, där den stora förändringen förklaras av indexuppräkning och nya kontrakt. Uthyrningsgraden uppgick per 231231 till 98,6 procent (97,5).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 104,7 Mkr (95,4 Mkr). Ökningen förklaras av att Arwidsro förvärvat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år. Tittar vi på jämförbara fastigheter är fastighetskostnaderna stabila med en minskning på 2,7 procent. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsavgift/-skatt, samt övriga fastighetskostnader.

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

Kostnaderna för fastighetsskatt har ökat med 17,9 procent från 19,8 Mkr till 23,4 Mkr. Även detta beror dels på det ökande beståndet av fastigheter men även på grund av att större kostnader för utemiljön. Sett till jämförbara fastigheter har kostnaderna ökat med 23,9 procent jämfört med 2022.

DRIFTNETTO

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

CENTRAL ADMINISTRATION

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

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

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

Arwidsro ingår sedan flera år tillbaka avtal om s.k. ränteswappar där den rörliga räntan på koncernens lån "byts" mot en förutsagbar fast räntesats. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning men redovisar andel i resultaträkningen som om säkringsredovisning hade skett, dvs. ränteintäkter på räntederivat kvittas mot räntekostnader på lånen. I årsredovisningen anges bruttobeloppen i not 6. Under 2023 har räntesäkringen minskat de finansiella kostnaderna med 13,9 Mkr (0 Mkr).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

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

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till -257,7 Mkr jämfört med 225,1 Mkr föregående år. Under 2022 redovisades även realiserade värdeförändringar om 1,9 Mkr, något som inte redovisas i år på grund av att inga avyttringar har skett. Av värdeförändringarna är -243,8 Mkr (161,7 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -13,9 Mkr (63,4 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Skillnaden mot jämförelseperioden förklaras av det ändrade marknads- och räntelaget.

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

RESULTAT FÖRE SKATT

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

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

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

ÅRETS RESULTAT

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

MODERBOLAGET

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2023	2022	2021
Resultaträkning			
Nettoomsättning	315 905	282 234	209 331
Fastigheternas driftnetto	211 202	186 884	149 074
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	-257 729	225 059	307 954
Resultat före skatt	-174 865	331 330	511 330
Balansräkning			
Balansomslutning	4 763 748	4 970 326	3 949 355
Verkligt värde fastigheter	4 265 936	4 194 395	3 288 462
Eget kapital	1 590 311	1 710 283	1 627 669
Extern belåning	2 726 124	2 573 271	1 903 130
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastigheter, antal	41	40	39
Förvaltningsenheter	34	32	30
Uthyrningsbar area (kvm)	199	187	161
Ekonomisk uthyrningsgrad	98,6%	97,5%	98,0%
Soliditet	33,4%	34,4%	41,2%
Soliditet exklusive ägarlån	33,4%	35,1%	42,3%
Direktavkastning	5,0%	4,5%	4,5%
Belåningsgrad	59,0%	51,1%	44,5%
Räntetäckningsgrad	1,8	1,8	2,4
Avkastning eget kapital	-10,8%	15,1%	26,5%
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1,6	1,3	1,0
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med lån från aktieägare	1,6	1,2	0,8
Kassaflödesanalys			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	25 930	50 610	65 830
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-313 148	-697 966	-707 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	67 334	638 683	872 230

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

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

S&P Global (Shades of Green) har genom en "Green Finance

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

2024062006837

Second Opinion bekräftet att Arwidsros fortsatta rating är Medium Green med det positiva tillägget att Governance numera förbättrats till Excellent. Detta är en effekt av att bolaget under de senaste åren har tagit steg för att utveckla och förbättra arbetet med bolagsstyrning. Bland annat har bolaget formulerat såväl 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 i linje med Arwidsros holistiska synsätt gällande både miljömässiga samt sociala hållbarhetsaspekter.

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

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.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Arwidsro Fastighets AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Riskerna avser främst kassaflöde, finansiell risk samt fastighetsvärde. Avseende kassaflöde påverkas bolaget främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt av räntekostnader. Då bolaget har en väl diversifierad fastighetsportfölj med stabila och långsiktiga hyresgäster minskar risken för större 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 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. 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 främst 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 kostnadseffekt vi 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 ränteförändringens 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 att antal så kallade kovenanter vilka hans förenar vid 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 ansa nya mål, genomföra analyser och upprätta processer med avsikt att bygga en strategi som minskar finansiella risker och tar vara på affärsmöjligheter relaterade till klimatförändringarna. Till grund för de mål som vi satt till 2030 ligger omställningsrisker, fysiska risker och klimatrelaterade möjligheter. Detta inkluderar ökade kostnader eller behov av investering relaterade till 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 resilens.

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 räknas 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	349 781
Fastighetskostnader	-98 063
Driftnetto	**251 718**
Central administration	-33 321
Finansnetto	-107 886
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)	38 865 121
Balanseras i ny räkning[1]	175 149 524
Summa	**214 014 645**

[1] Varav hybridobligation 463 750 000 kr och överkursfond 14 457 324 kr

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2024 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 3 790,24 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 38 865 121 kr. I moderbolaget finns inga finansiella instrument som 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. Föreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon väsentlig omfattning. Bolaget och koncernen har även god tillgång till såväl korta som långfristiga krediter, som kan tas i anspråk med kort varsel. Styrelsen bedömer därför att bolaget och koncernen har god beredskap att hantera såväl förändringar med avseende på likviditeten som oväntade händelser. Utöver vad som ovan anförts har styrelsen övervägt andra kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning. Ingen omständighet har därvid framkommit som gör att föreslagen vinstutdelning inte framstår som försvarlig. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

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

2024062006838

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

Arwidsro Fastighets AB är ett publikt bolag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen för Arwidsro Fastighets AB. Bolaget, med säte i Stockholm, har organisationsnummer 556685-9053. Verksamhetsmålet är att direkt eller via dotterbolag äga, förvalta och utveckla fast och los egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

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

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

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

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

Arwidsro Fastighets AB:s bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämma.

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I BOLAGET

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

BOLAGSSTÄMMA

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

STYRELSEN

Styrelsen bestod per den 31 december av fyra ledamöter, listade under "Styrelse och ledning" på sida 87. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Under 2023 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv. Under året har sju protokollförda styrelsemöten genomförts. Per Arwidsson har under året vart styrelsens ordförande.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

Styrelsens ordförande ska i nära samarbete med VD övervaka bolagets resultat och fungera som ordförande på styrelsemöten. Ordföranden ansvarar för att övriga ledamöter får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt.

VD OCH LEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen, att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Arwidsro Fastighets AB ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Arwidsro Fastighets AB ansvarar för all ekonomi- och finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finans ell riskhantering. Arwidsro Fastighets AB:s ledningsgrupp bestod under 2023 av Peter Zonabend, Maria Björkling, Gustav Lilliehook, Petra Rolsberg, Jonas Sundin samt Magnus Tornreus. Ledningsgruppen för kontinuerlig dialog med bolagets styrelse.

REVISORER

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har utsetts KPMG AB med Fredrik Westin som huvudansvarig auktoriserad revisor.

INTERN KONTROLL

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

KONTROLLMILJÖ

Den interna kontrollen bygger på dokumenterade policys, riktlinjer, processbeskrivningar, ansvarsfördelningar och arbetsfördelningar såsom styrelsens arbetsordning, instruktion för VD med tillhörande attestinstruktion och finanspolicy. Efterlevnaden av dessa följs upp och utvärderas kontinuerligt. Risker för fel i den finansiella rapporteringen identifieras, analyseras och elimineras på en kontinuerlig basis genom nya eller ändrade riktlinjer för den interna kontrollen.

RISKHANTERING

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

KONTROLLAKTIVITETER

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

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

DEFINITIONER NYCKELTAL

Soliditet	Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutning. Soliditeten används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i förhållande till eget kapital. Avkastningen på eget kapital används för att visa bolagets förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga skulder med avdrag för likvida medel. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus kostnader för central administration i relation till räntenettot. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Driftnetto	Hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet används bland annat till att mäta förvaltningens lönsamhet.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet anges för att mäta reell vakans där en hög uthyrningsgrad innebär en låg vakans.
Direktavkastning	Driftnetto i relation till förvaltningsfastigheternas värde.
Förhållande mellan skuld och eget kapital	Räntebärande skulder minskat för likvida medel i förhållande till eget kapital justerat med lån från aktieägare.

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

2024062006839

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**
Central administration	4, 5	-34 547	-39 583
Finansiella intäkter	6	14 276	12 996
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	–	7 133
Derivat		26 975	54 625
Summa anläggningstillgångar		**4 294 456**	**4 252 196**
Hyresfordringar		724	1 460
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:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062006840

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**	**1125 236**	**1 627 663**	**7**	**1 627 670**
Årets totalresultat							
Årets resultat				258 372	258 372	-27	258 345
Årets övrigt totalresultat					–		–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**–**	**258 372**	**258 372**	**-27**	**258 345**
Lämnade utdelningar				-151 396	-151 396		-151 396
Övriga justeringar				-379	-379	10	-369
Nyemission	15	6 825			6 840		6 840
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)				-30 807	-30 807		-30 807
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 015**	**8 251**	**500 000**	**1 201 026**	**1710 292**	**-10**	**1 710 283**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 015**	**8 251**	**500 000**	**1 201 026**	**1710 292**	**-10**	**1 710 283**
Årets totalresultat							
Årets resultat				-175 451	-175 451	4 266	-171 185
Årets övrigt totalresultat					–		–
Årets totalresultat				**-175 451**	**-175 451**	**4 266**	**-171 185**
Lämnade utdelningar				-30 557	-30 557		-30 557
Nyemission	10	7 184		-9	7 185	35	7 220
Återköp av hybridobligation			-36 250	5 575	-30 675		-30 675
Konvertering av ägarlån				147 232	147 232		147 232
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)				-42 007	-42 007		-42 007
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 025**	**15 435**	**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			
Förvaltningsresultat		77 730	61 114
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Räntenetto i förvaltningsresultat		101 027	88 365
Avskrivningar inventarier		267	258
Resultatandel joint ventures		–	-2 177
		179 024	**147 559**
Erhållen ränta		15 177	12 078
Betald ränta		-174 119	-84 700
Betald skatt		-25 842	-4 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**44 240**	**70 243**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		70 718	-75 030
Ökning (+)/Minskning (–) av rörelseskulder		-89 028	55 397
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**25 930**	**50 610**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter	10	-303 163	-78 166
Investeringar i inventarier		-768	-62
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-2 487	-642 239
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		–	22 501
Förvärv av fastigheter		-6 730	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-313 148**	**-697 966**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	25	963 403	1 192 148
Amortering av lån	25	-811 080	-524 671
Återköp hybridobligation		-30 675	–
Betald ränta hybridobligation		-52 906	-37 142
Nyemission		–	6 840
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-950	1 903
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-458	-395
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**67 334**	**638 683**
Årets kassaflöde		-219 884	-8 674
Likvida medel vid årets början		432 716	441 390
Likvida medel vid årets slut	**14**	**212 831**	**432 716**

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

2024062006841

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	945 285	792 300
Övriga fordringar		192	2 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 199	69 408
Summa kortfristiga fordringar		**949 680**	**864 161**
Kassa och bank		16 627	164 430
Summa omsättningstillgångar		**966 307**	**1 028 592**
Summa tillgångar		**2 177 943**	**2 178 127**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	1 025	1 015
Summa bundet eget kapital		*1 025*	*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:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla 202406200684

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
Tkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Hybrid-obligation	Balanserat resultat	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						
Årets resultat					-1 918	-1 918
Årets övrigt totalresultat					–	–
Årets totalresultat	**–**		**–**	**–**	**-1 918**	**-1 918**
Vinstdisposition				15 141	-15 141	–
Nyemission	15	6 825				6 840
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)				-30 807		-30 807
Utdelning				-151 396		-151 396
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						
Årets resultat					-4 420	-4 420
Årets övrigt totalresultat					–	–
Årets totalresultat	**–**		**–**	**–**	**-4 420**	**-4 420**
Vinstdisposition				-1 918	1 918	–
Nyemission	10	6 210				6 220
Återköp hybridobligation			-36 280	5 575		-30 675
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)				-42 007		-42 007
Utdelning				-30 557		-30 557
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			
Rörelseresultat		1 212	2 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	6	267	258
Erhållen ränta	6	83 880	58 845
Erlagd ränta	6	-146 364	-54 274
Betald inkomstskatt		-1 925	-8 031
		-62 930	**-1190**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-77 103	-46 043
Ökning (-)/Minskning (-) av rörelseskulder		101 769	743 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-38 264**	**696 411**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier		-768	-833
Investeringar i pågående projekt		-5 827	–
Förvärv/ avyttring dotterbolag		-25	-178 575
Utlåning koncernföretag		-53 457	-678 612
Derivat		1 660	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-58 417**	**-858 020**
Finansieringsverksamheten			
Nyemission		–	6 840
Upptagna koncerninterna lån	25	102	40 000
Amortering av koncerninterna lån	25	-40 000	–
Upptagna räntebärande skulder	25	452 330	259 065
Amortering/ lösen av räntebärande skulder	25	-379 515	–
Återköp hybridobligation		-30 675	–
Betald ränta hybridobligation		-52 906	-30 807
Utbetala utdelning		-458	-151 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-51 122**	**123 702**
Årets kassaflöde		-147 804	-37 908
Likvida medel vid årets början		164 430	202 339
Likvida medel vid årets slut		**16 627**	**164 430**

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

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) sådana 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 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.

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 gors om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10 och not 18.

VÄSENTLIGA TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER

De nedan angivna redovisningsprinciperna har, med de undantag som närmare beskrivs, tillämpats konsekvent på samtliga perioder som presenteras i koncernens finansiella rapporter. Koncernens redovisningsprinciper har vidare konsekvent tillämpats av koncernens företag, ved även 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 AB:s resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

Samtliga förvärv i koncernen anses vara tillgångsförvärv. För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av liknande 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 operationella 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 framst 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 tillarna rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget uppställda enligt årsredovisningslagens scheman, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen baseras på IAS 1 Utformning av finansiella rapporter respektive IAS 7 Rapport över kassaflöden. De skillnader 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/ foderan läggs på/reducerar anskaffningsvärdet.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Dalar av principerna i IFRS 9 är dock andå 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. 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. I år 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.

Anteciperade utdelningar

Anteciperad 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. Inga låneutgifter aktiveras på tillgångar.

Skatter

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

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

2024062006844

not 02 Intäkter

Redovisningsprinciper

Hyresintäkter

Intäkter, som är att redovisningsperspektiv avser genomsnittsintäkter från operationella leasingavtal, periodiseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte kontrollen övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande kontrollen samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/eller köparens kontroll.

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

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

FÖRDELNING AV INTÄKTER

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

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

Koncernen	2023-12-31		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
2024	229 941	15 100	245 041
2025	196 820	15 090	211 910
2026	196 820	14 990	211 810
2027	148 052	15 555	163 607
2028	148 052	14 303	162 355
Mer än 5 år	232 624	116 925	349 549
Summa	**1 152 309**	**191 963**	**1 344 272**

Koncernen	2022-12-31		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
2023	216 964	15 055	232 019
2024	196 328	15 045	211 373
2025	165 100	15 045	180 145
2026	165 100	14 943	180 043
2027	115 970	14 510	130 479
Mer än 5 år	171 679	131 023	302 702
Summa	**1 031 141**	**205 624**	**1 236 764**

MODERBOLAGET

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

not 03 Rörelsesegment och rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

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

Ej fördelade poster består av finansiella intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner samt skattekostnader.

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

2024062006845

Not 3, fortsättning

Koncernens rörelsesegment Tkr	2023 Dagligvaruanknuten handel	2023 Samhällsfastigheter	2023 Totalt	2022 Dagligvaruanknuten handel	2022 Samhällsfastigheter	2022 Totalt
Hyresintäkter	261 277	15 066	266 342	214 024	13 323	227 347
Vidarefaktureracle kostnader	28 112	1 321	29 433	42 947	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						
Mediakostnader	-32 284	-1 403	-33 587	-37 844	-836	-38 679
Fastighetsskatsel	-23 175	-233	-23 407	-19 717	-129	-19 846
Fastighetsskatt	-14 063	9	-14 054	-13 917	-72	-13 939
Övriga fastighets-kostnader	-25 617	-8 036	-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 fördelade)	–	–	-19 709	–	–	-12 462
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)	–	–	-267	–	–	-258
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)	–	–	-14 571	–	–	-26 863
Summa	**–**	**–**	**-34 547**	**–**	**–**	**-39 583**
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	–	–	14 276	–	–	12 296
Finansiella kostnader (ej fördelade)	–	–	-115 302	–	–	-100 661
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	–	–	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 fördelade)	–	–	-28 181	–	–	46 015
Summa	**-243 804**	**-13 925**	**-285 910**	**163 568**	**63 360**	**272 942**
Bokslutsdispositioner						
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	–	–	33 314	–	–	-2 727
Summa	**–**	**–**	**33 314**	**–**	**–**	**-2 727**
Resultat före skatt	**-49 250**	**2 723**	**-174 865**	**335 785**	**78 027**	**331 330**

MODERBOLAGET

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

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 Pensionskostnad	2023 Summa	2022 Grundlön styrelsearvode	2022 Pensionskostnad	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:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

202406200684 6

not 05 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen

Tkr	2023	2022
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 380	1 464
Revisionsverksamhet utover revisionsuppdraget	525	122
	2 905	**1 586**

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 380	1 464
Revisionsverksamhet utover revisionsuppdraget	525	122
	2 905	**1 586**

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

not 06 Finansnetto

Redovisningsprinciper

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:
- ränteintäkter,
- räntekostnader
- utdelningar,
- nettovinst/-förlust på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
- utfall av räntesäkring genom derivatinstrument.

Avvikelser sedan flera år tillbaka avtal om s k. ränteswappar där den rörliga räntan på koncernens lån byts mot en förutsagbar fast räntesats. Bolaget tillämpar inte säkringsredovisning men redovisar ändå i resultaträkningen som om säkringsredovisning hade skett, dvs. räntekostnader på räntederivat kvittas mot räntekostnader på lånen.

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Koncernen

Tkr	2023	2022
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter för lån och fordringar	6 798	219
Ränteintäkter ogarlån	4 711	2 806
Övriga finansiella intäkter	2 768	9 271
Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	**14 276**	**12 296**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån	-77 002	-47 808
Utfall räntesäkring av banklån	13 921	–
Räntekostnader för koncernlån	-10 478	-10 449
Räntekostnader för obligationslån	-34 231	-39 985
Övriga finansiella kostnader	-7 512	-2 419
Summa finansiella kostnader som härör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde	**-115 302**	**-100 661**
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	**2 102**	**2 177**
Finansnetto redovisat i resultatet	**-98 925**	**-86 187**

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter koncernlån	80 530	57 836
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	1 576	204
Övriga finansiella intäkter	432	805
Summa	**82 537**	**58 845**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader koncernlån	-29 888	-17 972
Räntekostnader obligationslån	-34 231	-39 985
Övriga finansiella kostnader	-15 116	-318
Summa	**-79 235**	**-54 274**

not 07 Bokslutsdispositioner

Koncernen

Tkr	2023	2022
Erhållet/ Lämnat koncernbidrag	33 314	-2 727
Summa	**33 314**	**-2 727**

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
Periodiseringsfond, årets avsättning	-490	–
Lämnat koncernbidrag	33 314	1 655
Erhållet koncernbidrag	-29 776	-2 064
Överavskrivningar	-176	–
Summa	**2 871**	**-509**

not 08 Skatter

Redovisningsprinciper

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

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

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

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
Aktuell skatt		
Årets skatt	-11 805	-7 993
	-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**	
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	36 022		-68 254	
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-790		-370	
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-23 067		-11 669	
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	528		21	
Skattereduktion på inventarier	–		2 964	
Temporära skillnader fastighet	-8 176		2 784	
Övriga skattemässiga justeringar	-413		1 540	
Skatt till följd av ändrad taxering	-423		–	
Redovisad effektiv skatt	**-2,1%**	**3 681**	**22,0%**	**-72 984**

Moderbolaget

Tkr	2023		2022	
Resultat före skatt		**7 385**		**6 074**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%		-1 521		-1 251
Ej avdragsgilla kostnader		-32		-95
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto		-9 016		-6 647
Ej skattepliktiga intäkter		2		–
Övriga skattemässiga justeringar		-894		–
Skatt till följd av ändrad taxering		-343		–
Redovisad effektiv skatt	**159,9%**	**-11 805**	**131,6%**	**-7 993**

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

202406200684 7

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	-195 616	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	-195 616
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
Omklassificering	–	–
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 gors linjärt, vilket innebar lika stora avskrivningar over nyttjandeperioden som normalt ar fem ar.

För upplysningar om forvaltningsfastigheter se not 10

not 10 Förvaltningsfastigheter

Samtliga av Arwidsro Fastighets ABs agda fastigheter bedoms utgora forvaltningsfastigheter. Om koncernen paborjar investering avseende forvaltningsfastighet for fortsatt anvandning som forvaltningsfastighet redovisas fastigheten aven fortsattningsvis som forvaltningsfastighet.

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31			2022-12-31		
Koncernen Tkr	Dagligvaruankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt	Dagligvaruankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Ackumulerade verkliga värden						
Verkligt varde vid årets borjan	3 598 502	595 893	4 194 395	2 845 137	443 325	3 288 462
Forvarv	9 216	–	9 218	577 647	64 392	642 239
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	249 101	54 062	303 163	53 113	25 329	78 442
Aktiverad ranta	13 232	3 660	16 892	–	–	–
Omklassificeringar	–	–	–	–	-513	-513
Avyttringar	–	–	–	-39 294	–	-39 294
Orealiserade vardeforandringar	-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

Forvaltningsfastigheter redovisas i rapporten over finansiell stallning till verkligt varde och vardeforandringarna redovisas i resultatrakningen. Koncernen varderar samtliga fastigheter arligen. Målet ar att varje kvartal varderas cirka en fjardedel av bestandet externt, vilket utfors av oberoende varderingsman, de ovriga tre fjardedelarna av fastigheterna varderas internt med kassaflodesmetoden. Varderingarna har upprattats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samtliga fastigheter varderas på så satt externt under ett rakenskapsar. De varderingsinstitut som anlitas ar framst Newsec, Novier Property Advisor samt CBRE. Varderingen grundar sig pa nuvardet av prognostiserade kassaflooden jamte restvarde under kalkylperioden. I normalfallet har en 10 arig kalkylperiod anvants. Antagandet avseende de framtida kassaflodena har gjorts utifran en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/naromradets framtida utveckling
- Fastighetens forutsattningar och position i respektive marknadssegment.
- Befintliga gallande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmassiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhallskostnader i likartade fastigheter i jamforelse med dem i den aktuella fastigheten.

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvarde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedomd kalkylranta. Kalkylrantan ar anpassad individuellt for varje fastighet. For Dagligvaruankrad handel ar den mellan 7,5 procent till 10,5 procent med ett vagt snitt om 8,1 procent. Samhällsfastigheter har kalkylranta mellan 5,6 procent till 8,7 procent med ett vagt genomsnitt om 6,2 procent. Restvardet framraknas såsom fastighetens verkliga varde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot forsta aret efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot avighetskapitaliseras med ett for fastigheten individuellt direktavkastningskrav, for att berakna restvardet.

Direktavkastningskravet for Dagligvaruankrad handel ar mellan 5,4 procent och 9,6 procent med ett vagt genomsnitt om 6,2 procent. For Samhällsfastigheter ar direktavkastningskravet mellan 3,7 procent och 6,6 procent med ett vagt genomsnitt om 4,3 procent. Genomsnittet for hela portföljen uppgar till 5,9 procent. De parametrar som anvands i varderingen motsvarar varderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktorer på marknaden resonerar och verkar. Grund for dessa bedomningar fas i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i ovrigt jamforbara fastigheter.

Pågående projekt varderas till nedlagda kostnader fram tills dess att projektet ar fardigstallt. Om projektets vardepaverkan overstiger 50 Mkr tillampas successiv vinstavrakning. Under 2023 har ett projekt hanterats i enlighet med detta.

Ovanstående varderingsmodell innebar att vardering skett enligt niva 3 i verkligt vardehierarkin vilket innebar 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 vardet på koncernens fastighetsportfölj till 4 265,9 Mkr (4 194,4 Mkr). Den orealiserade vardeforandringen for det ursprungliga bestandet och under aret forvarvade fastigheter uppgick totalt till -257,7 Mkr (225,1 Mkr), en vardenedgång om -6,1 procent av det ingående vardet for fastighetsbestandet. Forandringen av fastigheternas totala värde mot foregående ar motsvarar en vardeokning om 1,7 procent och forklaras framforallt av de investeringar i ny-, till- och ombyggnationer som skett under det gangna aret vilket totalt sett gett en vardeokning trots de stora negativa varderegleringarna som skett.

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

2024062006848

Not 10, fortsättning

Värderingsantaganden

	2022-12-31	2023-12-31	Kommande år
Värdetidpunkt			
Inflationsantagande, procent	2%	2%	2%
Direktavkastning, procent	3,3%–8,2%	3,5%–8,3%	3,5%–8,3%
Kalkylränta, procent	7,6%–12,2%	5,6%–10,5%	5,6%–10,5%
Långsiktig vakans, procent	1%–10%	1%–10%	1%–10%
Driftnetto Dagligvaruanknad handel, tkr	172 172	194 554	
Driftnetto Samhällsfastigheter, tkr	14 068	16 648	
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra		
Drift- och underhållskostnader	Individuellt, anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt		

Hyresavtalen är indexreglerade varför påverkan av inflation begränsas.

Den långsiktiga vakansen för Dagligvaruanknad handel är 2%–5% med undantag för två mindre fastigheter motsvarande 0,1% av fastighetsvärdet. Dessa har en strukturell vakans om 7% respektive 10%. Genomsnittet för segmentets är 4,75%.
För Samhällsfastigheter är den strukturella vakansen 1%–32% med ett genomsnitt om 9,24%.

Om de värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt.

Känslighetsanalys 2023-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	957 492	1%	-660 840
Driftnetto (procentenheter)	1%	18 331	-1%	-18 331
Hyresintäkter	25 kr/kvm	90 982	-25 kr/kvm	-90 982
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	90 982	25 kr/kvm	-90 982
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	52 616	1%	-52 616

Känslighetsanalys 2022-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	1 001 877	1%	-677 987
Driftnetto (procentenheter)	1%	19 281	-1%	-19 281
Hyresintäkter	25 kr/kvm	90 515	-25 kr/kvm	-90 515
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	90 515	25 kr/kvm	-90 515
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	15 475	1%	-15 475

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

not 11 Andelar i joint ventures

KONCERNEN

Nedan specificeras uppgifter om joint venture som bedöms vara väsentliga i koncernen. Ägarandelen är densamma som rösträtten.

Koncernen hade under 2022 ett 50-procentigt innehav i det svenska onoterade joint venture företaget Arkensvik AB. Bolaget är likviderat under 2023 och nedan redovisas det erhållna beloppet vid likvidationen.

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

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	–	–
Rörelseresultat	–	-108
Resultateffekt av balansjustering	–	1 500
Fusionsresultat	–	3 021
Summa totalresultat (100%)	**–**	**4 353**
Koncernens andel av totalresultatet (50%)	–	2 177
Koncernens andel av totalresultatet	**–**	**2 177**
Omsättningstillgångar (100%)	–	4 842
Varav likvida medel	–	4 825
Kortfristiga skulder (100%)	–	-578
Nettotillgångar	**–**	**4 265**
Koncernens andel av nettotillgångar (50%)	–	2 133
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		
Vid årets början	230 690	190 966
Årets tillkommande	587 896	421 583
Årets avgående	-646 647	-381 858
Utgående balans 31 december	**171 939**	**230 690**

Moderbolaget

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	931 862	650 660
Årets tillkommande	298 716	293 746
Årets avgående	-245 259	-12 544
Utgående balans 31 december	**985 319**	**931 862**
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	792 300	394 890
Årets tillkommande	2 554 628	1 764 584
Årets avgående	-2 401 640	-1 367 174
Utgående balans 31 december	**945 288**	**792 300**

not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränteintäkt	1 119	409
Upplupna hyresintäkter	5 871	14 071
Förutbetalda finansieringskostnader	2 385	920
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 672	3 170
	16 048	**18 570**

Moderbolaget

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald hyra	724	684
Förutbetalda försäkringspremier	5	191
Förutbetalda finansieringskostnader	1 938	–
Upplupen ränteintäkt koncern	–	66 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 532	1 594
	4 199	**69 408**

not 14 Likvida medel

Koncernen

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	212 831	432 716
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	**212 831**	**432 716**

not 15 Eget kapital

	2023	2022
Antal aktier	10 254	10 152
Kvotvärde (kr per aktie)	100	100
Aktiekapital (i kronor)	1 025 400	1 015 200

FRITT EGET KAPITAL

Balanserade vinstmedel
Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel och resultat efter avdrag för under året lämnad vinstutdelning.

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

2024062006849

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	792 074	–	–	792 074	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 kreditorer 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.

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

2024062006850

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
Derivat	–	54 625	54 625	54 625
Andelar i joint ventures	–	2 133	2 133	2 133
Hyresfordringar	1 480	–	1 480	1 480
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag	230 690	–	230 690	230 690
Övriga kortfristiga fordringar	34 673	–	34 673	34 673
Likvida medel	432 716	–	432 716	432 716
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
Upplåning	–	1 917 558	1 917 558	1 917 558
Obligationslån	–	655 713	655 713	655 713
Långfristiga skulder hos ägarbolag	–	103 630	103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder	–	2 691	2 691	2 691
Leverantörsskulder	–	19 808	19 808	19 808
Kortfristiga skulder hos mot ägarbolag	–	713 667	713 667	713 667
Övriga skulder	–	18 927	18 927	18 927
Upplupna kostnader	–	89 785	89 785	89 785
Summa	**–**	**3 021 779**	**3 021 779**	**3 021 779**

FINANSIELL 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. Koncernens främsta finans iella 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

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och dess kassaflödeskaraktär. Om den finansiella tillgången innehas inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden och de avtalade villkoren för den finansiella tillgången vid bestämda tidpunkter ger upphov till kassaflöden som endast består av betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet redovisas tillgången till upplupet anskaffningsvärde.

De övriga affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen såsom innehav i joint ventures. Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos ägarbolag, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om den inte alls identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde

UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH EFFEKTIVRÄNTEMETODEN

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden

NEDSKRIVNINGAR

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimligt verifierbara uppgifter om nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. Kundfordringar redovisas som osäkra kundfordringar i de fall som de är förfallna över 30 dagar och en total bedömning av kundens kreditvärdighet innebär att det finns en risk att skulden inte regleras

RÄNTERISK

Räntersk är risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter i form av ökade räntekostnader för lån. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor. Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av räntetorändringar 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. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspol cy 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 covenanter vilka finns föreskrivna i bankens låne villkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla covenanter 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

not 19 Leasingavtal

FASTIGHETSLEASING

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

ÖVRIGA LEASINGAVTAL

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

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

2024062006851

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 armlängs avstånd". Närstående parter anses vara bolag inom koncernen samt ett bestämmande inflytande direkt eller indirekt.

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen Tkr	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Räntenetto	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	Räntenetto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Dotterföretag	2023	52 000	–	50 642	1 930 607	1 204 675
Dotterföretag	2022	50 000	–	43 864	1 724 162	1 138 957
Andra närstående	2023	–	2 000	–	–	–
Andra närstående	2022	–	2 000	–	–	–

Transaktioner med närstående är prissatta på 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 ägarbolag".

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, 556800-1415, 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, 559231-2238 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, 559280-7399, 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:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062006852

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				
Obligationslån	655 713	-379 333	530	276 910
Koncernlån	103 630	–	-103 630	–
Banklån	1 917 558	531 655	–	2 449 214
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**2 676 901**	**152 323**	**-103 100**	**2 726 124**

Tkr	2022-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2022-12-31
Koncernen				
Obligationslån	396 648	260 719	-1 654	655 713
Koncernlån	103 630	–	–	103 630
Banklån	1 506 482	411 076	–	1 917 558
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**2 006 760**	**671 795**	**-1 654**	**2 676 901**

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR MODERBOLAGET

Tkr	2023-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2023-12-31
Moderbolaget				
Obligationslån	655 713	-416 398	39 213	278 527
Koncernlån	42 000	-39 898	–	2 102
Banklån	–	450 000		450 000
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				
Obligationslån	396 648	260 719	-1 654	655 713
Koncernlån	2 000	40 000	–	42 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**398 648**	**300 719**	**-1 654**	**697 713**

Ej utnyttjade krediter Tkr	2023	2022
Koncernen		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	255 061	–
Moderbolaget		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	10 000	–

Not 26 Händelser efter balansdagens slut

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

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

Not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

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

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

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

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

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

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter
Not 18 Räntebärande skulder

Not 28 Uppgifter om moderbolaget

Arwidsro Fastighets AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Humlegårdsgatan 20, 102 16 Stockholm.

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

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

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

2024062006853

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

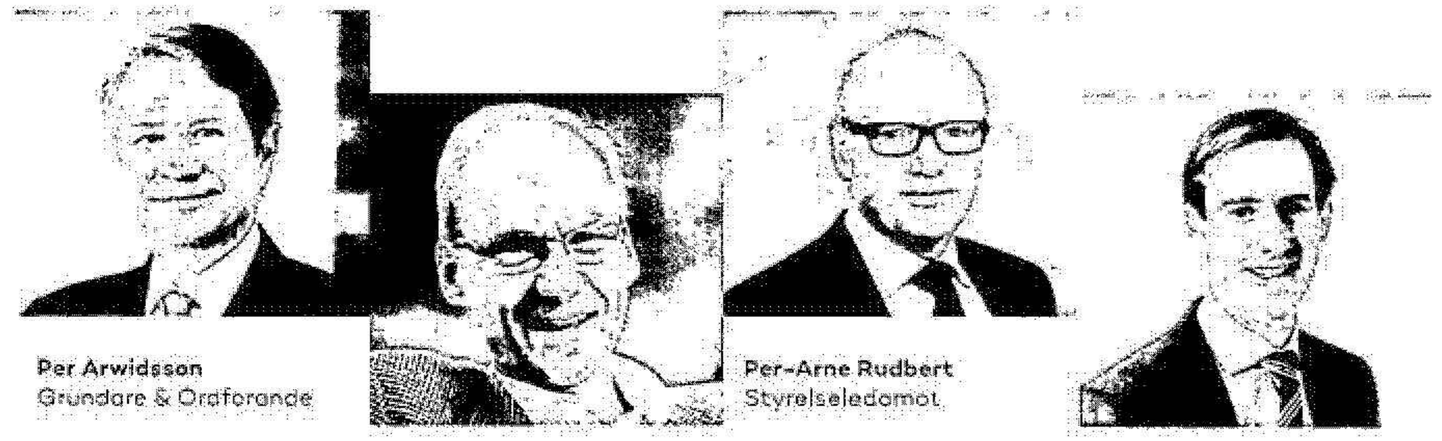
Peter Zonabend
Verkställande direktör

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

2024062006854

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Fastighets AB, org nr 556685-9053

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidsro Fastighets AB för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54–55. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 48–84 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54–55. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

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

Beskrivning av området

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

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

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

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

Hur området har beaktats i revisionen

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

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

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

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–45 samt sidorna 47 och 90. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

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

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

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 Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet som 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 direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- Drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en

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

2024062006855

väsentlig osäkerhetsfaktor, 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 framst 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 är 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	23 okt
Bokslutskommuniké Q4 2024	19 feb 2025

Kontaktinformation

Besöksadress:
Humlegårdsgatan 20
114 46 STOCKHOLM

Postadress:
BOX 55938
102 16 STOCKHOLM

Telefon:
08-545 67 300

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

20240620068658

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

20240423068350

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

