



ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

för

LW Fastigheter Förvaltnings AB


Org.nr. 556190-4995

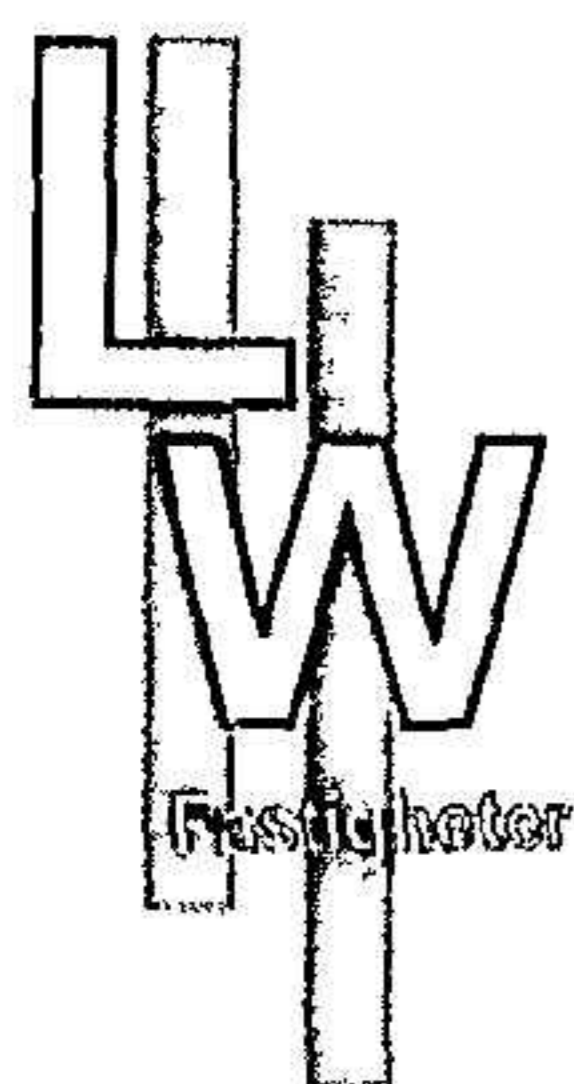
Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	5
- koncernens balansräkning	6
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
- koncernens kassaflödesanalys	9
- moderbolagets rapport över totalresultat	11
- moderbolagets balansräkning	12
- moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	14
- moderbolagets kassaflödesanalys	15
- koncernens och moderbolagets noter	16
- underskrifter	47

Undertecknad styrelseledamot i LW Fastigheter Förvaltnings AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Kalmar 2023-06-02


Lars Wärnberg



ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

för

LW Fastigheter Förvaltnings AB

Org.nr. 556190-4995

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna koncern- och årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	5
- koncernens balansräkning	6
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
- koncernens kassaflödesanalys	9
- moderbolagets rapport över totalresultat	11
- moderbolagets balansräkning	12
- moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	14
- moderbolagets kassaflödesanalys	15
- koncernens och moderbolagets noter	16
- underskrifter	47

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för LW Fastigheter Förvaltnings AB org.nr. 556190-4995 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 – 31 december 2022.

Företaget har sitt säte i Kalmar. Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor (tkr).

Ägarförhållanden

Totalt finns det 900 aktier i bolaget som ägs till 95% av Lars Wärnberg.

Information om verksamheten

Om LW Fastigheter

LW Fastigheter Förvaltnings AB grundades 1974 av Lars Wärnberg och är idag ett av Kalmars största privatägda fastighetsbolag genom sina 26 dotterbolag.

Verksamhet

LW fastigheter äger, förvaltar och utvecklar över 150 000 kvm uthyrningsbara ytor i Kalmar/Öland med omnejd.

Sedan starten 1975 har vi valt att investera långsiktigt och många gånger satsat på områden som få andra sett potentialen i.

Vårt fastighetsbestånd är fördelat på fyra starka ben, vilket gör oss mindre känsliga för konjunktursvängningar. Det är en av anledningarna till att vi vågar satsa långsiktigt och kan bidra till en hållbar och positiv utveckling av bostadsområden och stadsdelar. Det har varit framgångsrikt och bidragit till ett mer inkluderande Kalmar, där fler människor fått möjlighet att bo och verka i moderna miljöer. För oss är det lokala det självklara, vi vill vara en samhällsbyggare med stor närvaro, där vi arbetar för en ökad livskvalitet och hållbar utveckling.

Vår verksamhet bygger på våra hyresgästers upplevelse – därför ska deras behov, krav och förväntningar styra vårt arbete.

Våra ledord är Värdeskapande, Serviceinriktade och Förtroendegivande vilket ska genomsyra allt arbete, både internt och externt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 har varit ett händelserikt år för LW Fastigheter.

Koncernen har förvärvat ett bolag med fastigheten Generatoren 3 samt köpt fastigheten Kamelen 18.

Den egna projektutvecklingen har hållit ett fortsatt högt tempo med bland annat färdigställande av 47 hyresrätter i Fjölebro samt total ombyggnation av 3 600 kvm i fastigheten Mästaren 30.

Koncernen har fortsatt att fokusera och utveckla den egna fastighetsförvaltningen och i slutet av året tecknades det första externa förvaltningsuppdraget.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Under våren 2023 har koncernen gjort ett större förvärv innefattande 10 fastigheter samt personal.

Den totala ytan uppgår till ca 48 430 kvm och fastigheterna värderas vid förvärvstillfället till 425 MSEK.

Koncernen har även färdigställt prestigeprojektet Fredriksskans med 47 hyresrätter och 3 lokaler i centrala Kalmar.

Förväntad framtida utveckling

LW Fastigheter kommer fortsätta förvalta och utveckla befintligt fastighetsbestånd och vara öppna för tillväxt, såväl genom egen produktion som genom förvärv.

Parallellt med detta sker utvecklingen av vår egen förvaltningsorganisation som är hjärtat och stommen i koncernen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbeståndet är fördelat på fyra starka ben vilket minskar risk för konjunktursvängningar.

Koncernens totala fastighetsbestånd har en god uthyrningsgrad och vakansnivåerna är sett över en längre tidshorisont på en låg nivå. I det kommersiella beståndet är diversifieringen bland hyresgästerna god och riskerna därmed väl utspridda, de vakanser som funnits under 2022 har till övervägande del varit kopplade till större hyresgästanpassningar.

Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiellt ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Genom en hög grad av räntesäkring har förutsägbarhet skapats kring finansieringskostnaderna och exponeringen mot svängningar i marknadsläget har minimerats. Koncernen har haft en stark expansion under 2022 vilket medför ny upplåning i ett marknadsläge där räntorna ligger på en högre nivå än vid tillfället då investeringsbeslut fattats. Totalt sett är belåningsgraden inom koncernen låg och räntesäkringskontrakten ger nu en positiv effekt på koncernens resultat.

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. För ytterligare information om risker och osäkerhetsfaktorer se not 4.

Hållbarhet

Koncernen släpper i samband med fastställande av denna års och koncernredovisning sin andra Hållbarhetsrapport, vilken finns att läsa på vår hemsida www.lwfastigheter.se

I rapporten framgår vilka insatser som har gjorts under 2022 och koncernens inställning avseende hållbarhetsarbetet.

Vårt mål är att bli bäst i klassen på hållbarhet och förhoppningsvis inspirera både oss själva och andra, i detta arbete är ekologiska och ekonomiska såväl som sociala aspekter viktiga förutsättningar.

Vi är övertygade om att det är tillsammans vi gör skillnad.

Flerårsöversikt

Koncernen	2022	2021	2020	2019*	2018*
Nettoomsättning	25 807	18 325	11 185	16 219	16 055
Hysesintäkter	162 352	146 351	145 856	147 849	143 621
Driftnetto	126 636	110 304	108 169	103 424	96 520
Resultat före skatt	129 294	434 063	325 343	170 615	22 712
Marknadsvärde fastigheter **	3 586 948	3 303 489	2 786 784	2 335 905	2 300 000
Balansomslutning	3 804 967	3 412 980	2 875 022	1 480 713	1 467 744
Soliditet	40,9%	43,0%	39,0%	14,8%	9,3%
Antal fastigheter	42	37	40	52	51
Antal kvadratmeter fastighetsarea	523 327	514 049	523 662	559 621	555 647
Moderbolaget	2022	2021	2020	2019*	2018*
Ömsättning	8 536	7 932	6 999	3 992	3 121
Rörelseresultat	-16 965	-13 645	-11 786	-9 064	-4 988
Resultat efter finansiella poster	15 765	20 446	-6 393	150 639	1 528

* Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2020 presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde, vilket innebär att resultatet för tidigare perioder påverkas av avskrivningar på fastigheter.

** Posten inkluderar både förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter.

Resultat/Omsättning

Koncernens driftsnetto uppgår till 126 636 tkr (110 304 tkr) och resultat före skatt till 129 294 tkr (434 063 tkr).

Hyresintäkterna uppgick under året till 162 352 tkr (146 351 tkr), varav samhällsservice står för 39%, handel och kontor står för 21%, bostäder 24% samt industri och logistik för 13% och övrigt för 2%.

Koncernen har ett övergripande finansiellt mål om stabil värdetillväxt och goda kassaflöden över tid. Inflationstakten har haft en positiv påverkan på koncernens hyresintäkter.

Koncernens kundförluster är fortsatt låga under 2022.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 35 716 tkr (36 047 tkr).

Fastighetsförvaltning har haft ett starkt fokus under året att arbeta med driftsnetton, för att minimera påverkan av höga energikostnader har flertalet åtgärder genomförts för att optimera all drift.

Under året har inga försäljningar genomförts. Fastigheten Kamelen 18 har tillträtts genom förvärv, tillkomna fastigheter / byggnader genom egen produktion är utbyggnader av fastigheten Rimsmeden 7, samt nyproduktion på Montören 1 och Verktygsmakaren 1.

Fastigheternas värde

Den 31 december 2022 uppgick marknadsvärdet på LW Fastigheter koncernens 42 fastigheter till 3 586 949 tkr, vid föregående års utgång uppgick marknadsvärdet till 3 303 489 tkr.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Finansiering

Koncern LW Fastigheter är finansierat med eget kapital och skulder. Snitträntan för koncernens skulder, exkl. ränta för derivat uppgår 2022 till 1,71 %, (1,32%) inkl derivat 2,36% (2,9%).

För vidare information om koncernens räntesäkring, se not 9.

Per 2022-12-31 uppgick koncernens låneportfölj till 1 769 772 tkr (1 489 621 tkr) varav räntebärande skulder utgjorde 100%. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 49% (45%) av det totala marknadsvärdet på fastigheterna. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut.

I syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning använder sig koncernen av derivat i form av ränteswappar. All derivathandel sker mot den underliggande skuldportföljen. Vid utgången av räkenskapsåret uppgick swapparnas volym till 1 245 000 tkr.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserat resultat	103 204
Utdelning på extra stämma 27/4 -23	-1 000
Årets resultat	<u>28 365</u>
	130 569
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	130 569

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	5	25 807	18 325
Hysesintäkter	5	162 352	146 351
Övriga rörelseintäkter	5	1 394	2 602
Totala intäkter		189 553	167 278
Fastighetskostnader	6	-35 716	-36 047
Råvaror och förnödenheter		-6 164	-4 563
Övriga externa kostnader	7	-17 930	-13 281
Personalkostnader	8	-23 063	-21 865
Avskrivningar		-4 152	-4 107
Övriga rörelsekostnader		0	-1 597
Rörelseresultat före värdeförändring fastigheter		102 528	85 818
Värdeförändring fastighet	13	-44 442	340 609
Rörelseresultat		58 086	426 427
Resultat från andelar i intresseföretag	17	-40	2 414
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	9	112 590	44 114
Ränteintäkter	10	392	341
Räntekostnader	10	-41 734	-39 233
Resultat före skatt		129 294	434 063
Skatt på årets resultat	11	-32 724	-85 907
Årets resultat		96 571	348 156
Övrigt totalresultat		0	0
Summa totalresultat		96 571	348 156
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		96 574	348 156
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-3	0

2023060726703

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	12	71 556	72 888
Förvaltningsfastigheter	13	3 515 392	3 230 601
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 869	2 578
Nyttjanderätter	15	2 570	3 403
Andelar i intresseföretag	17	26 838	24 772
Derivata instrument	9	76 374	0
Andra långfristiga fordringar	19	1 500	4 500
Summa anläggningstillgångar		3 696 099	3 338 742

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Varulager		160	73
Kundfordringar	20	1 965	875
Aktuella skattefordringar	11	681	76
Övriga fordringar		14 223	11 088
Derivatinstrument	9	81	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	5 593	3 840
Likvida medel		86 164	58 286
Summa omsättningstillgångar		108 868	74 238

Summa tillgångar**3 804 967****3 412 980**

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	22	100	100
Reserver		30 734	31 444
Balanserat resultat		1 427 501	1 088 146
Årets resultat		96 574	348 156
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		1 554 909	1 467 846
Innehav utan bestämmande inflytande		146	50
Summa eget kapital		1 555 055	1 467 896
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	568 771	476 086
Leasingskulder	15	400	522
Derivatinstrument	9	0	33 808
Uppskjutna skatteskulder	18	415 872	384 974
Övriga långfristiga skulder	25	14 450	14 450
Summa långfristiga skulder		999 493	909 840
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1 201 001	999 085
Leasingskuld	15	435	476
Leverantörsskulder		9 877	8 011
Skatteskulder	11	0	1 518
Derivatinstrument	9	0	2 328
Övriga skulder		6 016	2 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	33 091	21 203
Summa kortfristiga skulder		1 250 420	1 035 244
Summa eget kapital och skulder		3 804 967	3 412 980

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omvärderingsreserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående balans 1 januari 2021	100	0	32 155	1 087 435	400	1 120 090
Årets resultat				348 156		348 156
Förändring omvärderingsreserv			-896	896		0
Uppskjuten skatt omvärdering			185	-185		0
Årets totalresultat			-711	348 867	0	348 156
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-350	-350
Utgående balans 31 december 2021	100	0	31 444	1 436 302	50	1 467 896
Ingående balans 1 januari 2022	100	0	31 444	1 436 302	50	1 467 896
Årets resultat				96 574	-3	96 571
Förändring omvärderingsreserv			-894	894		0
Uppskjuten skatt omvärdering			184	-184		0
Årets totalresultat	100	0	30 734	1 533 586	47	1 564 467
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Utdelning enligt beslut stämma				-10 000		-10 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				489	99	588
Utgående balans 31 december 2022	100	0	30 734	1 524 075	146	1 555 055

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

		2022-01-01 -	2021-01-01 -
	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		129 294	434 063
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-64 787	-382 412
Betald inkomstskatt		-3 949	-4 027
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		60 558	47 624
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager		-87	9
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-1090	564
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-4 889	-6 414
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		1 866	-1 456
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		15 281	-28 911
Kassaflöde från den löpande verksamheten		71 639	11 416
Investeringsverksamheten			
Förvärv/investering förvaltningsfastigheter		-329 008	-217 664
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	40 794
Förvärv av inventarier		-350	-745
Förändring av långfristiga fordringar		3 000	27 200
Kapitaltillskott intresseföretag		-2 105	-13 415
Investeringar i befintliga rörelsefastigheter		0	-916
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-328 463	-164 746

Finansieringsverksamheten	26		
Upptagna lån		335 069	208 764
Amortering lån		-40 468	-31 550
Amortering leasingskuld		-483	-489
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		585	-350
Utdelning		-10 000	0
		<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		284 703	176 375
Förändring av likvida medel		27 878	23 045
Likvida medel vid årets början		58 286	35 241
		<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut		86 164	58 286

Erlagd ränta under året uppgår till 41 734 tkr (39 233 tkr).

Under året erhållen ränta uppgår till 392 tkr (341 tkr)

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

		2022-01-01	2021-01-01
	Not	2022-12-31	2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	5	8 536	7 932
Övriga rörelseintäkter	5	89	1 177
Totala intäkter		8 625	9 109
Övriga externa kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-12 148	-8 742
Personalkostnader	8	-13 280	-13 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162	-191
Övriga rörelsekostnader		0	-20
Rörelseresultat		-16 965	-13 645
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	31 461	28 301
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	9	5 979	8 844
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 694	1 891
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 404	-4 945
Resultat efter finansiella poster		15 765	20 446
Koncernbidrag		13 229	-155
Skatt på årets resultat	11	-629	979
Årets resultat		28 365	21 270

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2022-12-31	2021-12-31
Årets resultat	28 365	21 270
Summa totalresultat för året	28 365	21 270

2025060726709

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier, verktyg och installationer	14	384	438
		<u>384</u>	<u>438</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	16	376 429	343 600
Fordringar hos koncernföretag		127 427	85 961
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	15 015	15 015
Uppskjuten skattefordran	18	10 637	11 267
Andra långfristiga fordringar	19	1 500	4 500
		<u>531 008</u>	<u>460 343</u>
Summa anläggningstillgångar		531 392	460 781
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	73	50
Övriga fordringar		860	373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 693	1 035
Kassa och bank		782	2 009
Summa omsättningstillgångar		<u>3 407</u>	<u>3 467</u>
Summa tillgångar		534 799	464 248

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Not 2022-12-31 2021-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Aktiekapital	22	100	100
Reservfond		20	20
Summa bundet eget kapital		120	120

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		103 204	91 934
Årets resultat		28 365	21 270
Summa fritt eget kapital		131 569	113 204

Summa eget kapital

131 689 113 324

Skulder**Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag	25	382 998	327 155
Övriga långfristiga skulder	25	14 450	14 450
Finansiella derivata instrument	9	0	5 979
Summa långfristiga skulder		397 448	347 584

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		901	640
Skatteskulder		96	173
Övriga skulder		2 657	706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	2 010	1 821
Summa kortfristiga skulder		5 663	3 340

Summa eget kapital och skulder

534 799 464 248

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget Kapital
Ingående balans 1 januari 2021	100	20	94 408	-2 475	92 053
Resultatdisposition			-2 475	2 475	0
Årets resultat				21 270	21 270
Årets totalresultat			91 934	21 270	113 324
Utgående balans 31 december 2021	100	20	91 934	21 270	113 324
Ingående balans 1 januari 2022	100	20	91 934	21 270	113 324
Resultatdisposition			21 270	-21 270	0
Årets Resultat				28 365	28 365
Årets totalresultat			113 204	28 365	141 689
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning enligt beslut stämma			-10 000		-10 000
Utgående balans 31 december 2022	100	20	103 204	28 365	131 689

2023060726712

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

		2022-01-01	2021-01-01
	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-16 965	-13 645
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	162	208
Erhållen ränta mm		1 694	1 891
Erlagd ränta		-6 404	-4 945
Betald Skatt		32	73
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-21 481	-16 418
före förändringar av rörelsekapital			
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		-1 166	681
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		260	101
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		2 032	-22 781
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-20 355	-38 417
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier		-108	0
Förvärv av aktier i dotterbolag		-5 244	-12 548
Försäljning av aktier i dotterbolag		585	32 390
Lån till dotterbolag		-38 176	-22 960
Kapitaltillskott intresseföretag		0	-6 023
Förändring långfristiga fordringar		3 000	27 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 942	18 059
Finansieringsverksamheten			
Utbetald utdelning		-10 000	0
Förändringar av långfristiga koncern skulder		69 071	18 647
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		59 071	18 647
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		2 009	3 720
Likvida medel vid årets slut		782	2 009

Not

1

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar LW Fastigheter Förvaltnings AB, org.nr 556190-4995, och dess dotterföretag, med säte i Kalmar. Adressen till huvudkontoret är Västra Sjöгатan 31, 392 32 Kalmar.

Styrelsen och verkställande direktören för LW Fastigheter Förvaltnings AB org.nr. 556190-4995, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (tkr).

Not

2

Redovisningsprinciper

Koncernårsredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats samt Årsredovisningslagen. Denna rapport är LW Fastigheter Förvaltnings ABs andra rapport som upprättas i enlighet med IFRS (International Financial Reporting Standards). Datum för övergång till redovisning enligt IFRS är 1 januari 2020. Moderbolaget tillämpar de principer som presenterats i koncernredovisningen, med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "moderbolagets redovisningsprinciper".

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde via resultaträkningen, samt byggnader och mark som redovisas enligt omvärderingsmetoden. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 3.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och ändringar av tolkningar och befintliga standarder träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 och har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen. Konsolidering sker från och med den dag då moderbolaget erhåller ett bestämmande inflytande. Dotterbolag exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärv av dotterbolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen goodwill eller uppskjuten skatt, istället redovisas hela köpeskillingen (inklusive eventuellt erhållen "skatterabatt") som anskaffningsvärde på fastigheten.

IFRS 3 innehåller ett frivilligt koncentrationstest för att möjliggöra en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar inte är en rörelse. Ett företag får göra valet av att tillämpa koncentrationstestet separat för varje transaktion. LW Fastigheter tillämpar normalt koncentrationstestet.

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

Intäkter

Hysesintäkter - Hysesavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna inklusive tillägg aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hysesintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hysesrabatter. Erlagda ersättningar från hysesgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hysesgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Hysesintäkterna avser sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräknning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. Eventuella ändringar i leasingavtalen redovisas som ett nytt leasingavtal från ikraftträdandet av ändringen och eventuella förutbetalda eller upplupna leasingavgifter kopplade till det ursprungliga leasingavtalet beaktas som en del av leasingavgifterna för det nya leasingavtalet.

Serviceintäkter utgörs av tilläggsdebiteringar i form av extratjänster så som värme, el, VA, snöröjning och renhållning m.m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hysesgästen. LW Fastigheter Förvaltnings AB har bedömt sig vara huvudman gällande serviceintäkter.

Övrig omsättning redovisas enligt femstegsmodellen i IFRS 15. Intäkten redovisas i takt med att prestationsåtaganden överförs till kund, dvs när kontroll av tjänster och varor övergår till kund. Intäkten redovisas med ett transaktionspris som motsvarar den ersättning som koncernen förväntar sig ha rätt till i utbyte mot att överföra utlovade varor eller tjänster till en kund, exklusive belopp som tas emot för tredje parts räkning.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljning redovisas den dag kontroll överförs till köparen, vilket normalt är tillträdesdagen. Försäljning av fastigheter via dotterföretag redovisas som försäljning av fastighet i koncernens resultaträkning och i kassaflödesanalysen.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i årets resultat genom tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader utgörs av ränta och andra kostnader i samband med upplåning och leasing. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande i resultaträkningen i posterna orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och bland räntekostnader. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår.

Valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar med undantag för rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod vilken normalt bedöms vara fem år.

Rörelsefastigheter redovisas enligt omvärderingsmetoden. Omvärderingar görs via övrigt totalresultat. I de fall nedskrivningar görs redovisas de mot övrigt totalresultat i den mån motsvarande belopp finns i omvärderingsreserven i eget kapital. I annat fall redovisas nedskrivningar i resultaträkningen. Avskrivningar på omvärderade bokförda belopp avseende koncernens rörelsefastigheter görs i förhållande till den underliggande fastighetens avskrivningstakt.

Avskrivningar görs linjärt enligt följande:

Byggnader	20-126 år
Maskiner och övriga inventarier	5-20 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Även fastigheter under uppförande, exploateringsfastigheter, hänförs till denna kategori. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultatet.

Verkligt värde baseras på värdering av varje enskild fastighet. Varje antagande om en fastighets värde bedöms utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömning.

För att säkerställa värderingen inhämtas vid varje större förändring en fullvärdesvärdering på den aktuella fastigheten, utöver detta ska värderingar på beståndet från extern certifierad fastighetsvärderare ske vartannat år.

Värderingar fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3, dvs baserat på icke noterade priser, med användning av kassaflödesmodeller och ortsprisanalys. För mer information om värdering, se not 13.

Tillkommande utgifter vars belopp kan beräknas tillförlitligt läggs till det redovisade värdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillhanda. Alla andra tillkommande utgifter, inklusive utgifter för reparationer och underhåll, redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Inga avskrivningar redovisas avseende fastigheterna.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar samtliga leasingavtal (med några undantag som anges nedan) i rapporten över finansiell ställning som en leasingkulda för skyldigheten att betala framtida fasta leasingavgifter och en nyttjanderättstillgång som ett uttryck för rättigheten att få använda en underliggande tillgång.

Vid identifiering av leasingavtal har koncernen valt att tillämpa den praktiska lösningen som innebär att icke-leasingkomponenter inte behöver särskiljas från leasingkomponenter, utan varje leasingkomponent och alla tillhörande icke-leasingkomponenter redovisas som en enda leasingkomponent.

Leasingkulden värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden varför leasingbetalningar fördelas mellan amortering av leasingkulden och räntekostnad. Leasingkulder redovisas som nuvärdet av återstående leasingavgifter i rapport över finansiell ställning och inkluderar följande leasingbetalningar:

- Fasta avgifter
- Variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, initialt värderade med hjälp av index eller pris vid inledningsdatumet
- Belopp som förväntas betalas ut av leasetagaren enligt restvärdesgarantier eller vid nyttjande av köpoption

Leasingbetalningar som kommer att göras för rimligtvis säkra förlängningsoptioner ingår också i värderingen av skulden. För att beräkna leasingkulden diskonteras leasingbetalningarna med leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte kan fastställas enkelt används leasetagarens marginella låneränta.

Nyttjanderättstillgången värderas till anskaffningsvärde och redovisas till ett belopp motsvarande det leasingkulden ursprungligen värderades till efter justering för förutbetalda leasingavgifter och initiala direkta utgifter, samt utgifter för att återställa tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor. Nyttjanderätter skrivs av linjärt i efterföljande perioder över det kortare av nyttjandeperioden och leasingperioden. Om koncernen är rimligt säker på att utnyttja en köpoption skrivs nyttjanderätten av över den underliggande tillgångens nyttjandeperiod.

Koncernen har valt att i rapporten över finansiell ställning inte redovisa leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde eller med en leasingperiod (inklusive förlängningsperiod som koncernen är rimligt säker på att förväntas utnyttja) som understiger 12 månader.

Koncernen redovisar leasingavgifter som omfattas av undantagsreglerna som en leasingkostnad linjärt över leasingperioden.

Leasingperioden för bilar uppgår ofta till 3 år med option på lösen vid periodens slut. Avtalsvillkoren innehåller inga särskilda begränsningar.

Koncernen är inte exponerad för restvärderisk i de leasade tillgångarna.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. För beskrivning av redovisning av hyresintäkt, se avsnittet "Intäkter" ovan.

Intäkter från serviceverksamheten redovisas i enlighet med IFRS 15.

Andelar i intresseföretag

Intresseföretag är företag där LW Fastigheter, direkt eller indirekt, har ett betydande inflytande vilket vanligen innebär 20-50% av röstetalet. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretaget motsvaras av koncernens andel i intresseföretagets eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella koncernmässiga över- och undervärden. Koncernens andel i intresseföretagets resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden redovisas i koncernens resultaträkning som "Andelar i intresseföretags resultat". Dessa resultatandelar med avdrag för erhållna utdelningar från intresseföretaget utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar - med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar samt uppskjutna skattefordringar - prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Tillgången skrivs ned till återvinningsvärdet om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och tillgångens nyttjandevärde.

Finansiella instrument

Koncernens finansiella instrument består av finansiella tillgångar och finansiella skulder. I koncernen finns även derivatinstrument i form ränteswappar. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel.

Finansiella tillgångar redovisas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Nedskrivningsbehov för kundfordringar utvärderas vid varje balansdag. Nedskrivningsprövning görs baserat på förväntade kreditförluster enligt den förenklade modellen i IFRS 9. Detta innebär att förlustreserv beräknas för tillgångens förväntade återstående löptid. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Koncernen har historiskt endast redovisat några få kundförluster. Bokföring av kundförluster påverkar den aktuella perioden som intäkten avser. När det inte längre finns en rimlig förväntan om att erhålla betalning skrivs tillgången bort. Kreditrisken bedöms som låg. Likvida medel inkluderar kontanter, inlåning i banker, andra kortfristiga höglivida investeringar med ursprungliga löptider om tre månader eller mindre.

Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder består av upplåning (banklån), leverantörsskulder samt övriga skulder. De finansiella skulderna klassificeras och värderas som skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Banklån redovisas initialt till verkligt värde med avdrag för transaktionskostnader direkt hänförliga till instrumentets emission. Dessa räntebärande skulder mäts därefter till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden, vilken säkerställer att räntekostnaden beräknas baserat på en fast ränta på det redovisade beloppet av skulden i balansräkningen. I den redovisade effektiva räntan ingår initiala transaktionskostnader och eventuella premier som ska betalas vid inlösen samt ränta eller kupong som betalas medan skulden är utestående. Leverantörsskulder redovisas till verkligt värde och därefter redovisas till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

Derivatinstrument

Koncernen innehar derivatinstrument (ränteswappar). Dessa redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte. Se vidare information i not 9.

Aktuell och uppskjuten skatt

Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas utifrån skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skatte-mässigt resultat. Således redovisas inte någon uppskjuten skatt vid förvärvstillfället vid förvärv av fastigheter. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserats eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänförs till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avtalade avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Företaget förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Rådet för Finansiell Rapporteringens rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för Finansiell Rapportering. RFR 2 innebär att årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Moderbolaget tillämpar de principer som presenteras i koncernredovisningen, med de undantag som anges nedan.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvärvsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter. Utdelningar som överstiger dotterföretagets totalresultat för perioden eller som innebär att det bokförda värdet på innehavets nettotillgångar i koncernredovisningen understiger det bokförda värdet på andelarna, är en indikation på att det föreligger ett nedskrivningsbehov.

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från andelar i intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar undantaget till IFRS 9 i RFR 2 och värderar således finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella metoden och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. För fordringar utan förhöjd kreditrisk görs reservering för förväntade kreditförluster inom 12 månader. För fordringar med förhöjd kreditrisk görs reservering för förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid.

Derivata instrument

Moderbolaget innehar räntederivat (SWAP-avtal) för dotterföretags räkning. De intäkter och kostnader som följer dessa ingångna avtal tillgodoförs alternativt belastar respektive dotterföretag. Säkringsredovisning tillämpas inte. För mer information se not 9.

Koncernbidrag

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner (alternativregeln tillämpas).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförligt till reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Leasingavtal

Moderbolaget tillämpar undantaget till IFRS 16 i RFR 2 och redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal.

Not

3

Uppskattningar och bedömningar

Koncernen

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. Denna not ger en översikt över de områden som ofta innebär en högre grad av komplexitet vid bedömningar och över poster där en justering på grund av ändrade uppskattningar och bedömningar i efterföljande perioder kan bli väsentlig.

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Värdering av förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som används. Information om de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13.

Inkomstskatt

Regelverken för beskattning vad avser inkomstskatt och mervärdesskatt för fastighetssektorn är relativt komplex. Domstolarnas tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Även reglerna för redovisning av löpande skatt att betala, underskottsavdrag och uppskjutna skatter på temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden är komplexa och kräver bedömningar och uppskattningar. Uppskjutna skattefordringar redovisas när det är sannolikt att de kan användas gentemot redovisade uppskjutna skatteskulder eller mot genererade överskott under kommande perioder. Då samtliga bolag inom koncernen finns inom Sverige förekommer inga tidsbegränsningar för nyttjande av underskotten. För mer information om uppskjutna skattefordringar och skulder se not 18.

Klassificering av förvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisationen och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamhet. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Moderbolaget

I moderbolaget tillkommer väsentliga bedömningar avseende eventuella nedskrivningsbehov av aktier och andelar i dotterbolag. Några indikationer på nedskrivningsbehov har under året eller tidigare år inte funnits.

Not

4

Finansiell riskhantering

Koncernen

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (främst ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Dessa risker hanteras i enlighet med koncernens finanspolicy som är fastställd av bolagets styrelse. Styrelsen följer uppsatt policy och hanteringen av finansverksamheten minst årsvis, eller vid behov. Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiella oönskade effekter på koncernens finansiella resultat.

Marknadsrisk

Valutarisk

Koncernen har inte någon väsentlig valutarisk. Så gott som samtliga transaktioner i koncernen sker i svenska kronor. Samtliga dotterbolag och moderbolaget använder svenska kronor som funktionell valuta, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som förändringar i marknadsräntan har på koncernens finansnetto. Koncernens finansieringskällor utgörs i huvudsak av upplåning, eget kapital, samt kassaflöde från den löpande verksamheten. Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Den största delen av upplåningen sker med kort räntebindningstid, normalt 3 månader. Maximal räntebindningstid för koncernens upplåning uppgår till 3 månader. Eftersom ingångna räntesäkringskontrakt (ränteswappar) marknadsvärderas i enlighet med IFRS finns en risk att det uppkommer negativa realiserade värdeförändringar på finansiella instrument om marknadsräntan på längre löptider sjunkit sedan säkringskontraktet ingicks. Negativ realiserad värdeförändring på finansiella instrument kan därmed påverka koncernens resultat och finansiella ställning.

Ränterisk hanteras på en koncernövergripande nivå. Finanspolicyn anger räntebindningsstrategi. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och koncernens förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk. Önskad risknivå uppnås genom användande av ränteswappar.

En förändring av marknadsräntan med + 1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym skulle öka koncernens räntekostnad 2023 med 17 626 tkr (14 752 tkr).

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med bolagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas regelbundet. Ledningen följer löpande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Per den 31 december 2022 uppgår koncernens likvida medel till 86 164 tkr (58 286 tkr). Koncernen har utnyttjade kreditfaciliteter i form av byggnadskreditiv uppgående till 75 004 tkr. Framtida likviditetsbelastning i övrigt avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån. Tabellen nedan visar de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena inklusive ränta från koncernens finansiella skulder som utgör finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen.

Per 31 december 2022 (tkr)	Mindre än 1 år	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	1 237 771	593 803	5 509	1 837 083
Leasingskuld	458	425	0	883
Övriga långfristiga skulder	0	14 450	0	14 450
Leverantörsskulder	9 877	0	0	9 877
Övriga kortfristiga skulder	6 016	0	0	6 016
Summa	1 254 122	608 678	5 509	1 868 309

2023060726722

Per 31 december 2021 (tkr)	Mindre än 1 år	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	1 021 092	475 932	0	1 497 024
Leasingskuld	504	550	0	1 054
Derivat	20 594	46 758	3 615	70 967
Övriga långfristiga skulder	0	14 450	0	14 450
Leverantörsskulder	8 011	0	0	8 011
Övriga kortfristiga skulder	1 870	0	0	1 870
Summa	1 052 071	537 690	3 615	1 593 376

Kreditrisk

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. LW Fastigheter Förvaltnings ABs kreditrisk innefattar likvida medel, kundfordringar och övriga långfristiga och kortfristiga fordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också upp löpande för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss hyresgäst eller annan motpart. Koncernen bevakar kundernas kreditvärdighet och omprövar efter givna riktlinjer kreditvillkoren vid behov. Koncernen har historiskt endast redovisat några få kundförluster och koncernen har relativt få obetalda utestående förfallna kundfordringar. Kreditrisken bedöms som låg.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar	1 500	4 500
Kundfordringar	1 965	875
Övriga kortfristiga fordringar	14 223	11 088
Likvida medel	86 164	58 286
Maximal exponering för kreditrisk	103 852	74 749

För information om koncernens kund/hyresfordringar samt reserv för osäkra fordringar, se not 20.

Hantering av kapitalrisk

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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgrad och soliditet.

Belåningsgrad	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	1 769 772	1 475 171
Fastigheternas marknadsvärde	3 586 948	3 303 489
Belåningsgrad, %	49,3%	44,7%
Soliditet	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital	1 555 055	1 467 896
Balansomslutning	3 804 967	3 412 980
Soliditet, %	40,9%	43,0%

Moderbolaget

I koncernen tillämpas gemensam riskhantering för alla enheter. Beskrivningen ovan är därför i allt väsentligt tillämpligt även för moderbolaget.

Not

5

Nettoomsättning	2022	2021
Koncernen		
Hotellverksamhet	25 807	18 325
Hysesintäkter	162 352	146 351
Övriga rörelseintäkter	1 394	2 602
Summa	189 553	167 278
	2022	2021
Moderbolaget		
Försäljning av tjänster (management fees)	8 536	7 932
Övriga rörelseintäkter	89	1 177
Summa	8 625	9 109

Nettoomsättningen är hänförlig till försäljning till dotterföretag.

Not

6

Fastighetskostnader	2022	2021
Koncernen		
Fastighetsskötsel	6 922	7 029
Reparation och underhåll	3 891	4 560
Driftskostnader	17 353	17 838
Övriga driftskostnader	7 550	6 620
Summa	35 716	36 047

Not

7

Revisionsarvoden

Koncernen	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	500	400
Skatterådgivning	0	20
Övriga tjänster	0	200
Summa	500	620
Moderbolaget	2022	2021
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	150	80
Skatterådgivning	0	20
Övriga tjänster	0	200
Summa	150	300

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not

8

	Koncernen		Moderbolaget	
Personal	2022	2021	2022	2021
Medelantal anställda har varit	40	37	19	20
varav kvinnor	20	18	8	7
varav män	20	19	11	13
Löner och andra ersättningar				
Ersättningar och förmåner till styrelse och VD	1 402	1 330	759	790
Ersättningar och förmåner till övriga anställda	15 113	14 253	8 582	8 800
Sociala kostnader inklusive löneskatt				
Sociala kostnader	5 262	4 894	2 812	2 902
Pensionskostnader				
Styrelse och VD	30	37	0	0
Övriga anställda	874	1 015	676	879
Summa	22 681	21 529	12 829	13 371

Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare (koncern)

	2022	2021
Styrelseledarmöter	6	6
Varav män:	100%	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	1	1
Varav män:	100%	100%

Arvode har utgått till styrelsen i dess egenskap av styrelseledamot.

Not

9

Derivatinstrument		2022-12-31	2021-12-31
Koncernen			
Skulder			
Ränteswappar		-76 455	36 136
Förfallodagar	Nominellt belopp	Verkligt värde 2022-12-31	Verkligt värde 2021-12-31
2022-09-30	0	0	-2 328
2023-03-07	100 000	81	-2 601
2024-02-20	100 000	751	-5 384
2024-03-30	50 000	1 034	-1 573
2025-01-02	100 000	4 246	-2 894
2026-06-30	400 000	27 200	-10 788
2026-07-07	100 000	8 316	-1 100
2026-07-08	100 000	6 979	-2 890
2026-07-09	100 000	7 655	-1 989
2027-12-30	120 000	11 281	-2 978
2029-06-30	75 000	8 912	-1 609
	1 245 000	76 455	-36 137

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning enligt IFRS 9. Ränteswappar utgör ändå ekonomiska säkringsrelationer. Ränteswappar används för att åstadkomma fast ränta på upplåning med avtalad rörlig ränta.

De nominella beloppen för utestående ränteswappar uppgår per 2022-12-31 till 1 245 000 tkr

(1 425 000 tkr).

Orealiserat resultat på derivatinstrument uppgår till 112 590 tkr (44 114 tkr).

Koncernens derivatinstrument redovisas till verkligt värde och hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin. Nivå 2 avser instrument där värdet kan observeras utifrån direkt eller indirekt marknadsdata, men som inte utgör priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument. LW Fastigheters derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata.

Derivatinstrument		2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget			
Skulder			
Ränteswappar		0	5 979
Förfallodagar	Nominellt belopp	Verkligt värde 2022-12-31	Verkligt värde 2021-12-31
2026-07-07	100 000	8 316	-1 100
2026-07-09	100 000	7 655	-1 989
2026-07-08	100 000	6 979	-2 890
	300 000	22 950	-5 979

De nominella beloppen för utestående ränteswappar uppgår per 2022-12-31 till 300 000 tkr (300 000 tkr). Orealiserat resultat på derivatinstrument uppgår till 5 979 tkr (8 844 tkr).

Not

10

Resultat från finansiella poster**2022****2021****Koncernen****Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter (beräknade enligt effektivräntemetoden)

392

341

392341**Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för leasingavtal

16

23

Räntekostnader upplåning

41 718

39 210

41 73439 233**2022****2021****Moderbolaget****Resultat från andelar i koncernföretag**

Utdelning

30 969

0

Resultat vid försäljning av dotterföretag

492

28 301

31 46128 301**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter (beräknade enligt effektivräntemetoden)

103

319

Ränteintäkter koncernföretag

1 591

1 572

1 6941 891**Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader till koncernföretag

6 400

4 574

Övriga räntekostnader

4

371

6 4044 945

Not

11

Skatt på årets resultat	2022	2021
--------------------------------	-------------	-------------

Koncernen**Aktuell skattekostnad**

Aktuell skatt	-1 826	-722
---------------	--------	------

Uppskjuten skattekostnad

Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på

fastigheter	-12 025	-18 312
-------------	---------	---------

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	9 155	-69 487
---	-------	---------

Under året uppkomna underskott	603	11 540
--------------------------------	-----	--------

Under året nyttjade underskott	-5 598	0
--------------------------------	--------	---

Finansiella instrument	-23 194	-9 088
------------------------	---------	--------

Övrigt	26	26
--------	----	----

Leasing	135	136
---------	-----	-----

Total skatt	-32 723	-85 907
--------------------	----------------	----------------

Avstämning av effektiv skatt

Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skatt baserad på

gällande skattesats:

Redovisat resultat före skatt	129 294	434 063
-------------------------------	---------	---------

Avgår: Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	40	-2 414
--	----	--------

Summa	129 334	431 649
-------	---------	---------

Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-26 643	-88 920
---	---------	---------

Skatteeffekt av:

Ej skattepliktiga intäkter	0	6 997
----------------------------	---	-------

Ej avdragsgilla kostnader	-1 129	-555
---------------------------	--------	------

Ej avdragsgilla räntor	-4 951	-4 271
------------------------	--------	--------

Övriga justeringar	0	842
--------------------	---	-----

Redovisad skatt	-32 723	-85 907
-----------------	---------	---------

2022**2021****Moderbolaget**

Aktuell skatt	0	0
---------------	---	---

Uppskjuten skatt	629	979
------------------	-----	-----

629**979**

Avstämning av effektiv skatt

Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skatt baserad på gällande skattesats:

Resultat före skatt	28 994	20 291
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-5 973	-4 180
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 009	-628
Ej skattepliktiga intäkter	1 231	5 787
Skattefri utdelning från dotterbolag	6 380	0
Redovisad skatt	<u>629</u>	<u>979</u>

Not

12

Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående redovisat värde	72 889	73 301
Årets anskaffningar	0	916
Årets avskrivningar	-436	-432
Avskrivning på omvärdering	-896	-896
Utgående redovisat värde	<u>71 557</u>	<u>72 889</u>
Anskaffningsvärde	38 150	38 150
Omvärdering	41 393	41 393
Akkumulerade avskrivningar	-7 987	-6 655
Redovisat värde	<u>71 556</u>	<u>72 888</u>

Senaste omvärdering skedde den 2020-01-01. Värderingen baserades på en värdering av en oberoende värderingsman. För information om värderingsmetod och gjorda antaganden, se not 13. Värderingar till verkligt värde är för samtliga fastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

Om bolaget inte tillämpat omvärderingsmetoden hade det bokförda värdet på fastigheterna uppgått till 32 119 (32 555 Tkr)

Not

13

Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående redovisat värde	3 230 601	2 713 484
Förvärv	36 467	0
Investeringar i befintliga fastigheter	292 767	223 324
Försäljningar	0	-42 000
Utrangeringar	0	-1 522
Orealiserade värdeförändringar	-44 442	337 315
Utgående redovisat värde	3 515 392	3 230 601

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2022	2021
Koncernen		
Orealiserade värdeförändringar	-44 442	337 315
Realiserade värdeförändringar	0	3 294
	-44 442	340 609

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 42 fastigheter som alla hyrs ut till externa hyresgäster. Fastigheterna är primärt bostäder, samhällsfastigheter, industri- och handelsfastigheter belägna i Kalmar och Mörbylånga kommun.

Geografisk fördelning av fastighetsvärde

Kommun	2022-12-31	2021-12-31
Kalmar	3 414 948	3 189 215
Mörbylånga	100 444	41 386
Totalt	3 515 392	3 230 601

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter.

Till detta kommer nuvärde av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en tioårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad s. k. ortsprisvärdering. Värderingar till verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

Koncernens policy är att vid varje större förändring genomförs en fullvärdesvärdering på den aktuella fastigheten, utöver detta ska värderingar på beståndet från extern certifierad fastighetsvärderare ske på löpande basis.

Fördelning intern / externvärderade fastigheter framgår enligt nedan.

I det fall extern värdering ej skett under innevarande år så har fastigheten internvärderats utifrån liknande analysmetoder.

I förteckningen nedan avseende fördelningen mellan extern och intern ingår även de fastigheter som avses i not 12.

Fördelning värderingar	2022	2021
Extern värdering	40%	27%
Antal fastigheter (byggnader)	7	8
Intern värdering	60%	73%
Antal fastigheter (byggnader)	35	29
Utgående redovisat värde	3 515 392	3 230 601
Antal fastigheter (byggnader)	42	37

Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts i genomsnitt för värdering av koncernens fastigheter:

	Samhällsservice	Bostäder	Kontor / Handel	Logistik / Lättindustri
Direktavkastningskrav	4,1% - 5,1 %	4,2% - 8,9%	4,2% - 6,4%	5,5% - 10,0%
Förväntad vakansgrad	0-4%	0-4%	0-5%	0-5%
Tillväxt hyresintäkter	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Marknadsvärdesbedömningar innehåller alltid osäkerhet beroende på gjorda antaganden. För att åskådliggöra effekterna kring förändrade antaganden redovisas nedanstående tabell.

Känslighetsanalys

	Förändring	Påverkan på värde
Marknadshyresnivå	+/- 10%	383 088
Drift och underhållskostnader	+/- 10%	67 883
Direktavkastningskrav	+/- 0,25%	147 038

Hyreskontraktens löptider

Framtida kontrakterade hyresintäkter:	2023	2024	2025	2026
Framtida hyresintäkter per 2022-12-31	221 572	185 315	155 629	127 469
	2022	2023	2024	2025
Framtida hyresintäkter per 2021-12-31	144 721	138 343	121 437	105 635

Not

14

Inventarier**2022-12-31****2021-12-31****Koncernen**

Ingående redovisat värde

5 242

5 017

Årets anskaffningar

350

745

Årets försäljningar och utrangeringar

0

-520

Omklassificeringar

-630

0

Utgående redovisat värde**4 962****5 242**

Ingående avskrivningar

-2 664

-2 460

Försäljningar/utrangeringar

0

325

Omklassificeringar

234

0

Årets avskrivningar

-662

-529

Akkumulerade avskrivningar**-3 092****-2 664****Redovisat värde****1 869****2 578****Inventarier****2022-12-31****2021-12-31****Moderbolaget**

Ingående redovisat värde

818

915

Årets anskaffningar

108

0

Årets försäljningar och utrangeringar

0

-97

Utgående redovisat värde**926****818**

Ingående avskrivningar

-380

-268

Försäljningar/utrangeringar

0

79

Årets avskrivningar

-162

-191

Akkumulerade avskrivningar**-542****-380****Redovisat värde****384****438**

Not		
15		
Leasing	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen som leasetagare		
Nyttjanderättstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	3 403	4 262
Tillkommande	389	383
Årets avskrivningar	-1 222	-1 242
Utgående anskaffningsvärde	2 570	3 403
Leasingskulder		
Leasingskuld vid årets början	998	1 195
Tillkommande	304	270
Räntekostnader	16	23
Amortering av leasingskuld	-483	-490
Leasingskuld vid årets slut	835	998
Totalt kassaflöde för leasingavtal	513	628
Nyttjanderättstillgångar per tillgångsslag		
Tomträtter	1 663	2 494
Bilar	907	909
Summa	2 569	3 403
Leasingskuld per tillgångsslag		
Tomträtter	141	212
Bilar	693	786
Summa	834	998

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal. För ytterligare upplysningar om leasingavtal där koncernen är leasegivare, se not 13.

Koncernen som leasetagare

Koncernen innehar leasingavtal avseende bilar och tomträtt. Tomträtten är inte ett evigt avtal och beräknas därmed på samma sätt som övriga leasingavtal. Avtalen för billeasing löper normalt på ca tre år med möjlighet till lösen vid periodens slut.

	2022	2021
Operationell leasing		
Moderbolaget		
Kostnadsförda leasingavgifter	2 786	2 784
<i>Varav variabla avgifter</i>	0	0
	2 786	2 784
Framtida avgifter för ej uppsägningsbara kontrakt förfaller enligt följande:		
Inom ett år	2 620	2 950
1-5 år	4 420	8 360
Senare än fem år efter balansdagen	0	0
	7 040	11 310

Not

16

Andelar i koncernföretag	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärden	343 600	329 641
Förvärv	32 922	22 548
Avyttringar	-93	-8589
Kapitaltillskott	0	0
Utgående redovisat värde	<u>376 429</u>	<u>343 600</u>

Moderföretagets, LW Fastigheter Förvaltnings AB, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Andelar innehas i följande dotterbolag:		Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde 2022-12-31	Bokfört värde 2021-12-31
LW Kvarnen AB	556239-7272	100	100	21 719	21 719
LW Åldermannen AB	556687-5505	100	100	14 000	14 000
LW Industrifastigheter AB	556561-7049	100	100	13 637	13 637
LW Hotellfastigheter AB	556733-5087	100	100	15 254	15 254
Slottshotellet i Kalmar AB	556733-6531	91	91	945	1 039
LW Fjölebro AB	559259-9681	100	100	10 100	100
LW Bostäder AB	556656-9231	100	100	46 472	46 472
LW Öland AB	556746-2741	100	100	3 106	3 106
LW Utbildningsfastigheter AB	556743-7677	100	100	33 626	33 626
LW Varvsvillan AB	556781-4743	100	100	2 058	2 058
LW Lindsdal Fastigheter AB	556985-0687	100	100	18 422	18 422
LW Buffeln i Kalmar AB	556281-1975	100	100	7 143	7 143
LW Svensknabben Fastigheter AB	559077-2934	100	100	5 050	5 050
LW Mästaren AB	556748-5254	100	100	50 612	50 612
LW Plåten AB	556531-6915	100	100	20 619	20 619
LW Jungmannen AB	559086-6181	100	100	10 523	7 523
LW Sandås AB	559115-5568	100	100	129	50
LW Husgerådet i Kalmar AB	556747-8366	100	100	19 713	19 713
LW Malmfjärden AB	559216-0898	100	100	20 750	18 750
LW Hjortronet AB	559089-5057	100	100	30 050	30 050
LW Partner Invest AB	559253-9810	95	95	950	950
LW Kvartsen AB	559282-5425	100	100	2 591	1 591
Pellann i Kalmar AB	556879-4498	100	100	5794	0
LW Björnhovda AB	559257-8925	100	100	23 117	12 117
LW Fastigheter Parkering AB	559358-3288	100	100	50	0
Summa				<u>376 429</u>	<u>343 600</u>

2023060726733

Not

17

Andelar i intresseföretag

2022-12-31

2021-12-31

Koncernen

Ingående redovisat värde	24 772	8 943
Resultatandelar	-40	2 414
Kapitaltillskott	2 105	13 415
Utgående redovisat värde	<u>26 838</u>	<u>24 772</u>

Moderbolaget

Ingående anskaffningsvärde	15 015	8 992
Kapitaltillskott	0	6 023
Utgående redovisat värde	<u>15 015</u>	<u>15 015</u>

Moderbolaget

Andelar innehas i följande intresseföretag:	Org nr	Säte	Antal/ Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde	Bokfört värde
					2022-12-31	2021-12-31
Grenåli i Kalmar AB	559089-2153	Kalmar	150 30%	30	15 015	15 015
<i>Indirekt innehar bolaget följande intresseföretag:</i>						
Samfällighetsföreningen Skansen i Kalmar	717921-0476	Kalmar	27%	27	9 495	7 378

Finansiell information i sammandrag för intresseföretag

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för det intresseföretag som koncernen har andelar i. Informationen kommer från de finansiella rapporterna i respektive intresseföretag. De har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive eventuella justeringar till verkligt värde.

	Grenåli i Kalmar AB		Samfällighetsföreningen Skansen i Kalmar	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Anläggningstillgångar	57 703	57 223	35 340	26 216
Omsättningstillgångar	320	982	577	1 679
	<u>58 023</u>	<u>58 205</u>	<u>35 917</u>	<u>27 895</u>
Kortfristiga skulder	211	278	336	155
	<u>211</u>	<u>278</u>	<u>336</u>	<u>155</u>
Nettotillgångar	57 812	57 927	35 581	27 740
Resultat för perioden	-116	-154	-17	-60
Koncernens andel i %	30%	30%	27%	27%
Koncernens andel av nettotillgångar i tkr	17 344	17 378	9 607	7 490

Not

18

Uppskjuten skatt

Koncernen

Uppskjutna skatter	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets ingång	384 974	299 790
Redovisat i årets resultat	30 898	85 184
Vid årets utgång	<u>415 872</u>	<u>384 974</u>

Uppskjuten skattefordran är hänförlig till:	2022-12-31	2021-12-31
Underskottsavdrag	20 232	25 227
Finansiella instrument	0	7 444
	<u>20 232</u>	<u>32 671</u>

Uppskjuten skatteskuld är hänförlig till:	2022-12-31	2021-12-31
Temporära skillnader fastigheter	418 775	415 904
Finansiella instrument	15 750	0
Övriga temporära skillnader	1 580	1 741
	<u>436 104</u>	<u>417 645</u>

Netto uppskjuten skatt: 415 872 384 974

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Ej redovisad fordran på negativt räntenetto uppgår till 16 399 (11 464).

Av ej redovisad skattefordran har 0 (0) en obegränsad livslängd.

Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Vid årets ingång	11 267	10 289
Redovisat i årets resultat	-629	979
Vid årets utgång	<u>10 637</u>	<u>11 267</u>

Uppskjuten skattefordran är hänförlig till:	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella instrument	0	1 232
Underskottsavdrag	10 637	10 035
	<u>10 637</u>	<u>11 267</u>

Not

19

Övriga långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ingående balans	4 500	27 200
Lån som utbetalats under året	0	6 000
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	-3 000	-28 700
Utgående redovisat värde	<u>1 500</u>	<u>4 500</u>
Moderbolaget		
Ingående balans	4 500	27 200
Lån som utbetalats under året	0	4 500
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	-3 000	-27 200
Utgående redovisat värde	<u>1 500</u>	<u>4 500</u>

Not

20

Kundfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Kundfordringar	2 393	1 286
Reservering för osäkra kundfordringar	-429	-411
Kundfordringar netto:	<u>1 965</u>	<u>875</u>
Reserv för osäkra kundfordringar:		
	2022-12-31	2021-12-31
Reserv vid årets början	-411	-393
Årets reserveringar	-18	-18
Återförda reserveringar	0	1 019
Konstaterade förluster	0	-1 019
Reserv vid årets slut	<u>-429</u>	<u>-411</u>

2022-12-31

2021-12-31

Moderbolaget		
Kundfordringar	73	50
Reservering för osäkra kundfordringar	0	0
Kundfordringar netto:	<u>73</u>	<u>50</u>

Kreditförluster ingår i övriga externa kostnader i resultaträkningen.

För ytterligare upplysningar om kreditrisk, se not 4.

Not

21

**Förutbetalda kostnader och upplupna
intäkter**

2022-12-31

2021-12-31

Koncernen

Övriga förutbetalda kostnader

5 593

3 840

Summa

5 593

3 840

2022-12-31

2021-12-31

Moderbolaget

Övriga förutbetalda kostnader

1 693

1 035

Summa

1 693

1 035

Not

22

Eget kapital

Upplysningar om aktiekapital

Antal aktier

Kvotvärde per aktie

Antal aktier vid årets ingång

900

111,11

Antal aktier vid årets utgång

900

111,11

I bolaget finns endast ett aktieslag.

Omvärderingsreserv

Omvärderingsreserven innefattar alla ökningar och minskningar vid omvärderingar av anläggningstillgångar.

Bundet eget kapital

Bundet eget kapital får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserad vinst

Utgörs av årets resultat samt tidigare års ackumulerade vinster och förluster minskat med lämnade vinstutdelningar som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

Not

23

Upplåning

2022-12-31

2021-12-31

Koncernen*Skulder som redovisas i flera poster:*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

1 201 001

476 086

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

568 771

999 085

Summa**1 769 772****1 475 171**

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

0

0

Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter.

Not

24

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31

2021-12-31

Koncernen

Förutbetalda hyror

18 746

13 015

Upplupna räntekostnader

10 108

4 755

Upplupna personalkostnader

3 342

2 558

Övriga upplupna kostnader

895

875

Summa**33 091****21 203****Moderbolaget**

2022-12-31

2021-12-31

Upplupna räntekostnader

0

721

Upplupna personalkostnader

1 667

1 085

Övriga upplupna kostnader

343

15

Summa**2 010****1 821**

Not

25

Finansiella instrument per kategori

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

Koncernen

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar		
Andra långfristiga fordringar	1 500	
Kundfordringar	1 965	
Derivat		76 455
Övriga kortfristiga fordringar	1 339	
Kassa och bank	86 164	
Summa	90 969	76 455
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	568 771	
Leasingskulder	835	
Övriga långfristiga skulder	14 450	
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	1 201 001	
Leverantörsskulder	9 877	
Övriga skulder	14	
Summa	1 794 948	

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar		
Andra långfristiga fordringar	4 500	
Kundfordringar	875	
Övriga kortfristiga fordringar	2 886	
Kassa och bank	58 286	
Summa	66 547	
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	476 086	
Derivat med negativt marknadsvärde		36 136
Leasingskulder	998	
Övriga långfristiga skulder	14 450	
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	999 085	
Leverantörsskulder	8 011	
Övriga skulder	1 870	
Summa	1 500 500	36 136

Moderbolaget**Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31**

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	127 427	
Andra långfristiga fordringar	1 500	
Kundfordringar	73	
Övriga kortfristiga fordringar	585	
Kassa och bank	782	
Summa	2 940	
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	382 998	
Övriga långfristiga skulder	14 450	
Leverantörsskulder	901	
Övriga skulder	2 125	
Summa	400 473	

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2021-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	85 961	
Andra långfristiga fordringar	4 500	
Kundfordringar	50	
Övriga kortfristiga fordringar	9	
Kassa och bank	2 009	
Summa	6 568	
Finansiella skulder		
Skulder till koncernföretag	327 155	
Derivat med negativt marknadsvärde	5 979	
Övriga långfristiga skulder	14 450	
Leverantörsskulder	640	
Övriga skulder	706	
Summa	348 930	

Not

26

Noter till kassaflödesanalysen

2022-12-31

2021-12-31

Koncernen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	4 152		4 107
Värdeförändring fastigheter	44 442		-337 315
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-112 590		-44 114
Övriga poster	-791		-5 090
	<u>-64 787</u>		<u>-382 412</u>

Förändring i skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten

	Skulder till kreditinstitut	Leasingskulder	Övriga finansiella skulder
Ingående balans 1 januari 2022	1 475 171	998	14 450
Kassaflödespåverkande förändringar			
Nya upptagna lån	335 069	0	0
Amorteringar	-40 468	-483	0
Icke-kassaflödespåverkande förändringar:			
Amorteringar	0	0	0
Ränta leasingskuld	0	16	0
Tillkommande leasingskulder	0	304	0
Tillkommande reverslån	0	0	0
Utgående balans 31 december 2022	1 769 772	835	14 450
Ingående balans 1 januari 2021	1 297 957	1 195	6 827
Kassaflödespåverkande förändringar:			
Nya upptagna lån	208 764	0	0
Amorteringar	-31 550	-489	0
Icke-kassaflödespåverkande förändringar:			
Nya upptagna lån	0	0	0
Amorteringar	0	0	-2 377
Ränta leasingskuld	0	23	0
Tillkommande leasingskulder	0	269	0
Tillkommande reverslån	0	0	10 000
Utgående balans 31 december 2021	1 475 171	998	14 450

Noter till kassaflödesanalysen

2022-12-31

2021-12-31

Moderbolaget

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:

Avskrivningar	162	191
Utrangeringar	0	17
	<u>162</u>	<u>208</u>

Förändring i finansiella skulder vars kassaflöde redovisas inom finansieringsverksamheten

Övriga finansiella skulder

Ingående balans 1 januari 2022 14 450

Icke-kassaflödespåverkande förändringar:

Återbetalda lån 0

Tillkommande reverslån 0

Utgående balans 31 december 2021 14 450

Ingående balans 1 januari 2021 6 827

*Kassaflödespåverkande förändringar:**Icke-kassaflödespåverkande förändringar:* -2 377

Upptagna lån 10 000

Utgående balans 31 december 2020 14 450

Not

27

**Ställda säkerheter och
eventualförpliktelser**

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	1 978 800	1 718 854
Företagsinteckningar	645	645
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 291 540	1 220 298
	<u>3 270 985</u>	<u>2 939 797</u>

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
Företagsinteckningar	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	141 296	138 705
	<u>141 296</u>	<u>138 705</u>

Eventualförpliktelser

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande	18 000	18 000
	<u>18 000</u>	<u>18 000</u>

Moderbolaget	2022-12-31	2021-12-31
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	1 769 772	1 475 171
Borgensåtagande	18 000	18 000
	<u>1 787 772</u>	<u>1 493 171</u>

Not

28

Transaktioner med närstående

Koncernen

Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

För beskrivning av löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare - se not 8 Personal.

Koncernens närstående omfattar samtliga styrelseledamöter och medlemmar i företagsledning samt till dessa närstående personer och bolag. Aktier i dotterföretag samt transaktioner mellan företag som ingår i koncernen elimineras i koncernredovisning varför någon närmare redogörelse ej lämnas kring dessa belopp.

Moderbolaget

Moderbolaget har närståenderelationer med övriga bolag inom koncernen. Per balansdagen finns skulder om 382 998 tkr på koncernbolag (327 155 tkr) och fordringar om 127 427 tkr till andra koncernbolag (85 961 tkr).

Av moderbolagets försäljning avser 100 % (87 %) försäljning till andra bolag inom koncernen.

Av moderbolagets inköp avser 18% (26%) inköp från andra bolag inom koncernen.

Not

29

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	103 203 508
Utdelning på extra stämma 27/4 -23	-1 000 000
Årets resultat	28 364 545
	<u>130 568 053</u>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	130 568 053
	<u>130 568 053</u>

Not

30

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2023 har koncernen gjort ett större förvärv innefattande 10 fastigheter samt personal. Den totala ytan uppgår till ca 48 430 kvm och fastigheterna värderas vid förvärvstillfället till 425 msek.

Prestigeprojektet Fredriksskans med 47 hyresrätter och 3 lokaler har under 2023 färdigställts i centrala Kalmar.

Not

31

Definition av nyckeltal

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2023-06-02 för fastställelse.

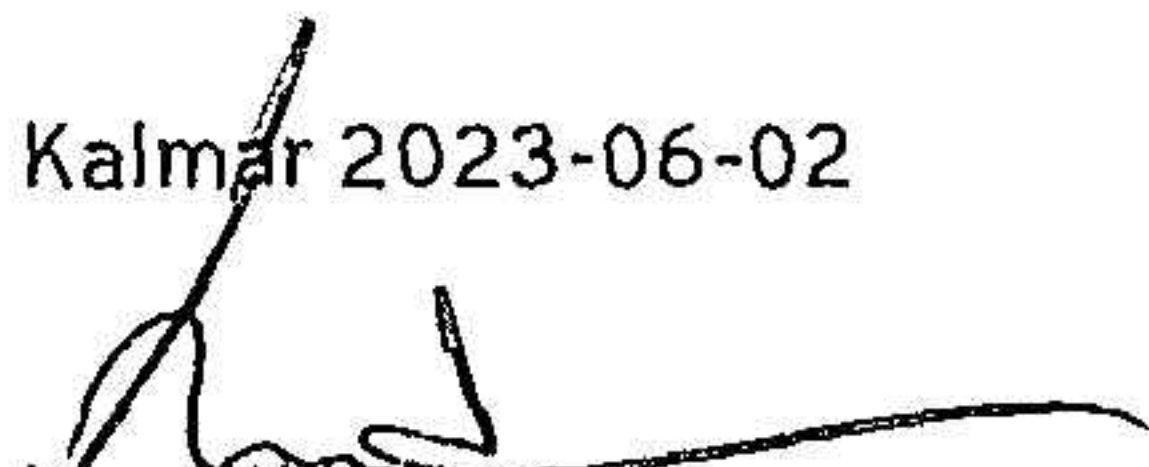
Styrelsen har godkänt denna koncernredovisning, med räkenskapsår som slutar den 31 december 2022, den 2 juni 2023 för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen kommer att föreläggas årsstämman den 2 juni 2023 för fastställande.

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.

Kalmar 2023-06-02




Lars Wärnberg

Ordförande



Daniel Forss


Verkställande direktör



Erik Wärnberg

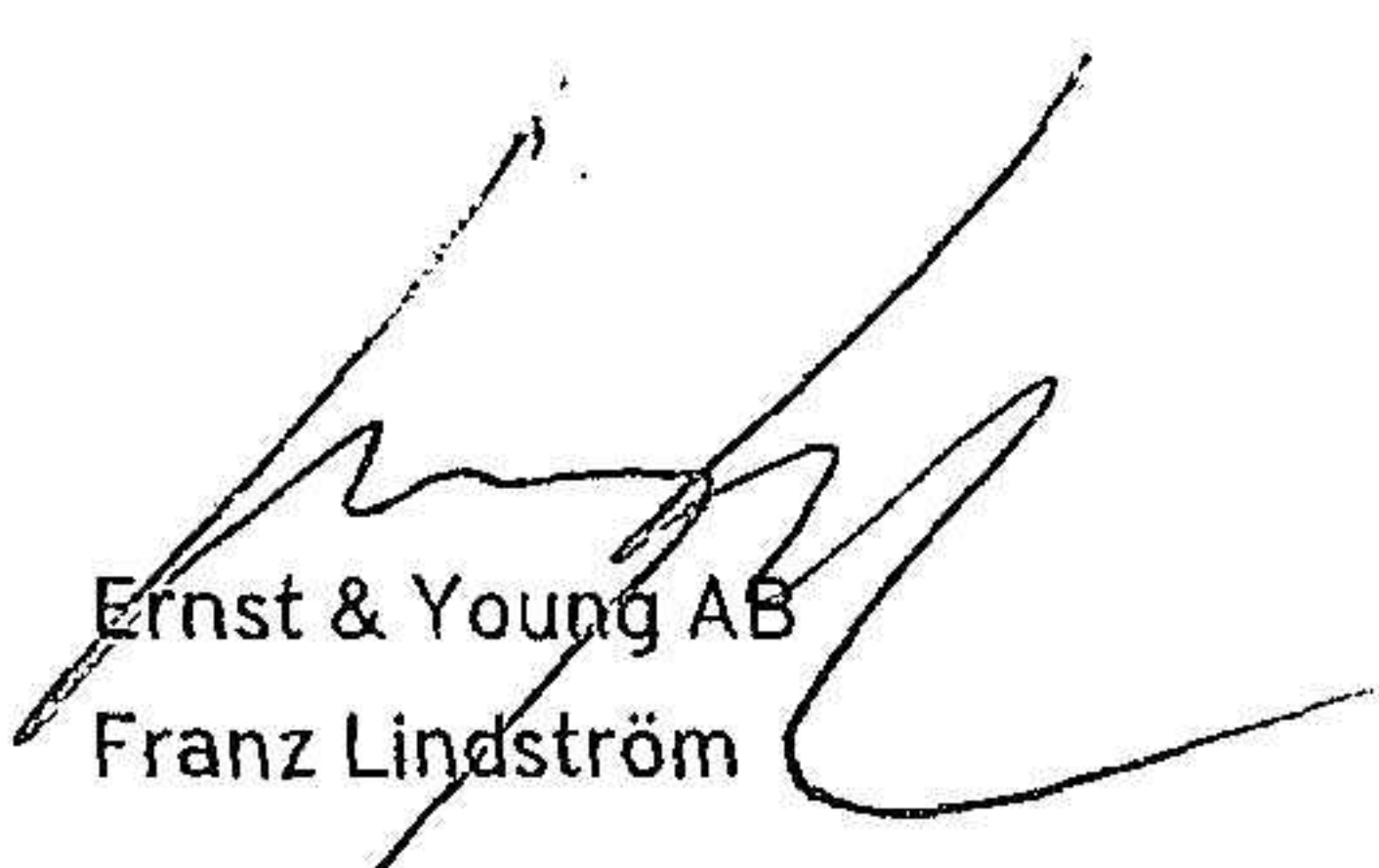


Per-Gunnar Petersson



David Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 juni 2023



Ernst & Young AB

Franz Lindström

Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LW Fastigheter Förvaltnings AB, org.nr 556190-4995

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för LW Fastigheter Förvaltnings AB för år räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av LW Fastigheter Förvaltnings AB för år räkenskapsåret 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Kalmar den 2 juni 2023

Ernst & Young AB


Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

