20240620056447

Årsredovisning

för

Granen Alva 3 AB

556927-0670

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Granen Alva 3 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 1 juni 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 1 juni 2024

Per Arwidsson

20240620056548

Årsredovisning

för

Granen Alva 3 AB

556927-0670

Räkenskapsåret

2023

ID:edaa0a40-0d0b-11ef-8cc8-8931660242 Status: Signerat av alla

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen och verkställande direktören för Granen Alva 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Företaget med säte i Stockholm har till uppgift att direkt eller via företag äga, förvalta och utveckla fastigheter.

Företaget äger, i egenskap av komplementär, andelar i det fastighetsförvaltande kommanditbolaget Hofors 6:87 KB, 969675-1099.

Företaget äger även Arwidsro Holding 11 AB, 556927-0613 som är kommanditdelägare i Hofors 6:87 KB 969675-1099, Döbeln 7 KB 969675-0117 samt Arwidsro Bonden 11 KB, 969675-1511.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 046	-661	-1 750	-15 781
Balansomslutning	16 614	18 186	18 217	18 602
Soliditet (%)	5,7	8,9	11,6	0,3

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50	1 701	-497	**1 254**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-497	497	**0**
Årets resultat			-674	**-674**
Belopp vid årets utgång	**50**	**1 204**	**-674**	**580**

ID: ee1e90a-3b49-40bb-11ef-8cc8-8 Status: Signerat av alla

20240620056449

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 203 717
årets förlust	-673 747
	529 970

disponeras så att	
i ny räkning överföres	529 970
	529 970

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

20240620056449 Status: Signerat av alla
ID:edaa0a40-0d0b-11ef-8cc8-8

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-14	-14
Summa rörelsekostnader		**-14**	**-14**
Rörelseresultat		**-14**	**-14**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	-215	-196
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-817	-451
Summa finansiella poster		**-1 032**	**-647**
Resultat efter finansiella poster		**-1 046**	**-661**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		523	164
Lämnade koncernbidrag		-115	0
Summa bokslutsdispositioner		**408**	**164**
Resultat före skatt		**-638**	**-497**
Skatter			
Skatt på årets resultat		-36	0
Årets resultat		**-674**	**-497**

Dokument-ID: 6066024-0d0b-41ef-8c98-8f3 Status: Signerat av alla

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	8	223
Summa finansiella anläggningstillgångar		**8**	**223**
Summa anläggningstillgångar		**8**	**223**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		16 606	17 964
Summa kortfristiga fordringar		**16 606**	**17 964**
Summa omsättningstillgångar		**16 606**	**17 964**
SUMMA TILLGÅNGAR		**16 614**	**18 186**

20240620056550
20240931606602 42 Status: Signerat av alla
ID:edaa0a40-0d0b-11ef-8cc8-8

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 204	1 701
Årets resultat		-674	-497
Summa fritt eget kapital		**530**	**1 204**
Summa eget kapital		**580**	**1 254**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		467	467
Summa obeskattade reserver		**467**	**467**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	1 700
Summa långfristiga skulder		**0**	**1 700**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		15 531	14 291
Skatteskulder		36	294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	180
Summa kortfristiga skulder		**15 567**	**14 765**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**16 614**	**18 186**

ID:ed1a8a40-0d0b-11ef-8fc8-8 Status: Signerat av alla

20240620056S1

Noter
Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

ID:edaa0a40-0d0b-11ef-8cc8-931606600242 Status: Signerat av alla

Not 2 Koncernförhållanden

Företag är moderföretag men med hävnisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning. Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är Arwidsro Fastighets AB, org.nr 556685-9053, med säte i Stockholm. Moderföretaget för hela koncernen är Arwidsro Holding AB, org.nr 556954-0080, med säte i Stockholm.

Not 3 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Resultat från andelar i kommanditbolag	-215	-196
	-215	**-196**

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	-816	-446
Övriga räntekostnader	0	-5
	-817	**-451**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	933	1 128
Resultatandelar	-215	-196
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**718**	**933**
Ingående nedskrivningar	-710	-710
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-710**	**-710**
Utgående redovisat värde	**8**	**223**

Not 6 Specifikation av andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arwidsro Holding 11 AB	100%	100%	1 000	50
Hofors 6:87 KB	99%	99%	99	-42
				8

	Org.nr	Säte
Arwidsro Holding 11 AB	556927-0613	Stockholm
Hofors 6:87 KB	969675-1099	Stockholm

Not 7 Ställda säkerheter

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

Not 8 Eventualförpliktelser

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

ID:ecda0a40-0d0b-11ef-8cc8-8f6660242 Status: Signerat av alla

20240620056552

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Per Arwidsson
Ordförande

Peter Zonabend
Verkställande Direktör

Christer Sandberg
Styrelseledamot

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

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

20240620160660242 Status: Signerat av alla
ID:edaa0a40-0d0b-11ef-8cc8-89

Verifikat

Titel: 135 Granen Alva 3 AB för 20230101-20231231

ID: edaa0a40-0d0b-11ef-8cc8-893160660242

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-08

Underskrifter

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

Arwidsro 5566859053
Peter Zonabend
peter.zonabend@arwidsro.se
Signerat: 2024-05-08 11:40 BankID Isak Peter Zonabend

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

KPMG
Fredrik Westin
fredrik.westin@kpmg.se
Signerat: 2024-05-08 17:17 BankID Johan Fredrik Westin

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
135 Granen Alva 3 AB för 20230101-20231231.pdf	145.0 kB	18f7 6142 f407 f7eb 9612 e9de 28d7 767c b679 ef23 3767 5e38 f555 97ea 9dda cd06

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-08	09:25	Skapat | Petra Ralsberg, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2024-05-08	10:56	Signerat | Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 81.26.243.178
2024-05-08	11:40	Signerat | Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 104.28.31.64
2024-05-08	12:15	Signerat | Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165
2024-05-08	17:17	Signerat | Fredrik Westin, KPMG Genomfört med: BankID av Johan Fredrik Westin. IP: 195.84.56.2

Verifikat utfärdat av Legrello AB
Detta verifikat bekräftar att parter som har signerat och mottagit en bekräftelse på att verifikat och signerade dokument har
lagrats säkert och arkiverats. Information om signering, bl.a. IP-adresser, har samlats in och lagrats i enlighet med lagen om
elektronisk kommunikation och avtalslagen. Informationen används för att kunna styrka avtalets giltighet vid en framtida
tvist (bevisändamål). Hash är en funktion som används för att säkerställa att dokumentet inte har ändrats efter signering.
Se bifogad dokumentation.
Verifikation version 1.19

20240620056S3

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Granen Alva 3 AB, org. nr 556927-0670

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Granen Alva 3 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Granen Alva 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Granen Alva 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller *misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat* utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Granen Alva 3 AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelseledamoten och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Penneo document key: 3DWPN-EKOSX-BODBM-45ATY-DOATN-U3QEE

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Granen Alva 3 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Johan Fredrik Westin
Auktoriserad revisor
Serienummer: f49ba31365b131[…]1c28ee2179829
IP: 195.84.xxx.xxx
2024-05-08 15:18:37 UTC

BankID

20240620056S4

Penneo dokumentnyckel: 3DWPN-EKOSX-BODBM-45ATY-DOATN-U3QEE

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

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

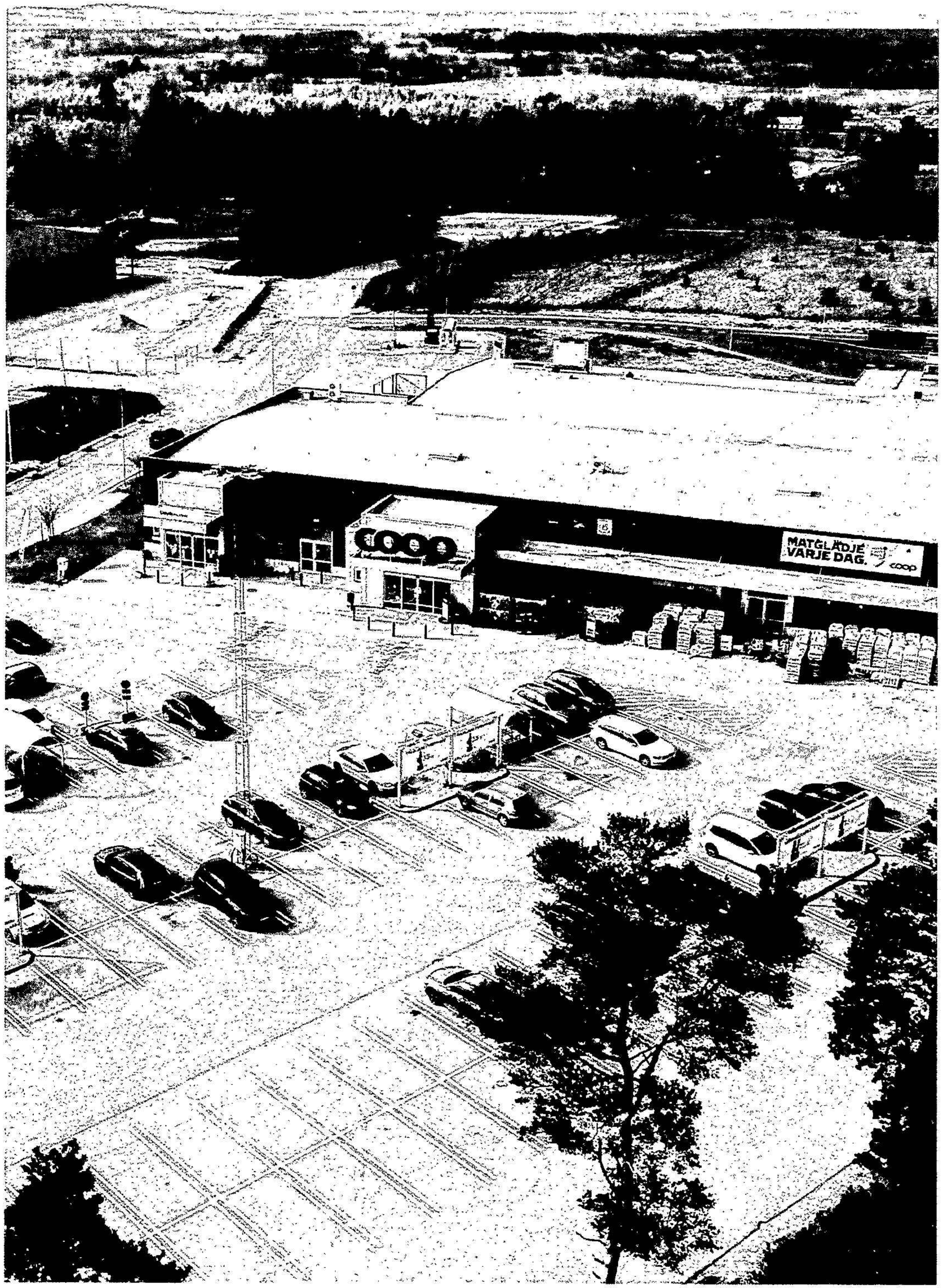
Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **https://penneo.com/validator**

ARWIDSRO

Årsredovisning 2023

ID:b160f530-1d44-11ee-808e-d19932d93113 Status: Signerat av alla

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a199 Status: Signerat av all.

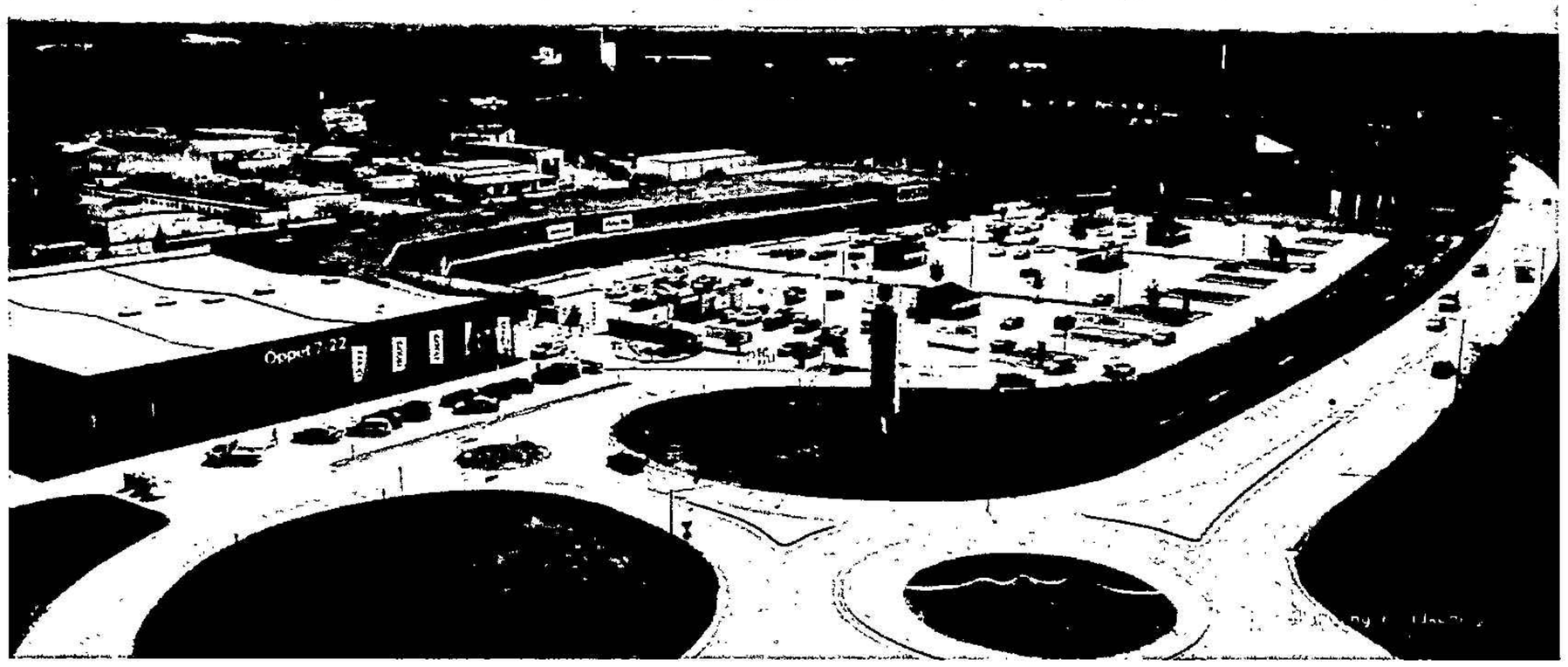


Innehåll

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

ID:b160f3[illegible]-10ee-[illegible]10932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005656

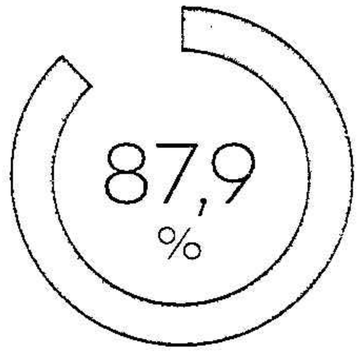


Det här är Arwidsro

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

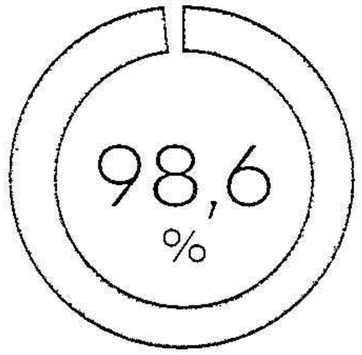
Bolaget grundades 1979 och besitter 45 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i främst södra och mellersta Sverige.

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

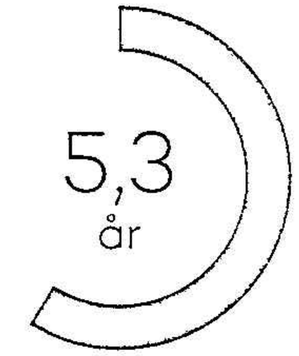


MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

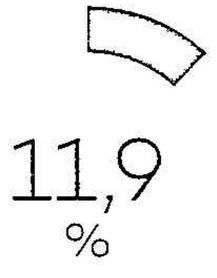
”Vi skapar bestående livsmiljöer”



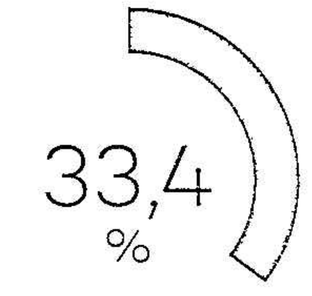
EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD



WAULT-VÄRDE



OKNING NETTOOMSATTNING



SOLIDITET

VD-ord

Skynda långsamt – Festina lente

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

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

2024062005657

Berättelsen om Arwidsro

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

Lanthandlarsonen från Hällevadsholm började alltså med två tomma händer på 1970-talet, byggde upp en stor förmögenhet på 1980-talet som kraftigt decimerades i 1990-talskraschen – för att sedan komma tillbaka. Denna entreprenörsresa har givit värdefulla erfarenheter som präglar Arwidsro idag. Att äga och förvalta fastigheter innebär ett stort samhällsansvar – platser där människor bor, arbetar och lever sina liv formar oss både som individer och kollektiv. Det är ett stort ansvar som vi känner oss ödmjuka inför, det är mycket mer än transaktioner och uthyrningsbara ytor med ekonomiska nyckeltal.

Vår grundares övertygelse om alla människors lika värde och att allt är möjligt utgör en viktig grund i Arwidsros värderingar.

–Jag tycker om de naturliga sammanhangen. Att göra något "vettigt" av sitt liv handlar inte bara om ekonomi utan om att vara engagerad och att bry sig. Även den som har små resurser kan göra mycket och den som har stora får göra lite mer. Likgiltighet är det värsta som finns – både i förhållanden och som samhällsmedborgare, säger Per Arwidsson.

Att bygga och utveckla goda, hållbara livsmiljöer är komplext och krävande. Yrkesverksamma inom stadsplanering, arkitektur, landskapsarkitektur men även konst, humaniora och forskning behövs för att bidra med sina perspektiv, kompetenser och erfarenheter. Utifrån detta startade 2014 Per Arwidsson tillsammans med sin fru Birthe, Arwidssonstiftelsen med visionen att stiftelsen ska bidra till ett mer humant och i alla avseenden hållbart samhälle som håller ihop, där människor ges möjlighet att utveckla sin fulla potential.

Nu står vi här med en 45-årig historia och ett ovärderligt arv att förvalta vidare. Arwidsro är något så unikt som en fastighetsägare med evig investeringshorisont och övertygelsen att kvalitet och engagemang över tid ska löna sig – på alla sätt. Vi ser att fastighetsbranschen, synen på att äga fastigheter har förändrats på ett delvis oroväckande sätt och drar parallellen till andra branscher som ibland kallas kop, slit och slang. På sätt och vis har fastighetsbranschen börjat gå i samma fotspår. Fastigheter säljs ofta, det saknas en långsiktighet och att värdera det ansvarsfulla och engagerade ägandet. Det vill vi ändra på. Det kräver tålamod, engagemang och en stark inre kompass. En inre kompass som vi ibland behöver påminna oss själva om, inte minst i tillfällen när marknad och omvärld gungar.

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

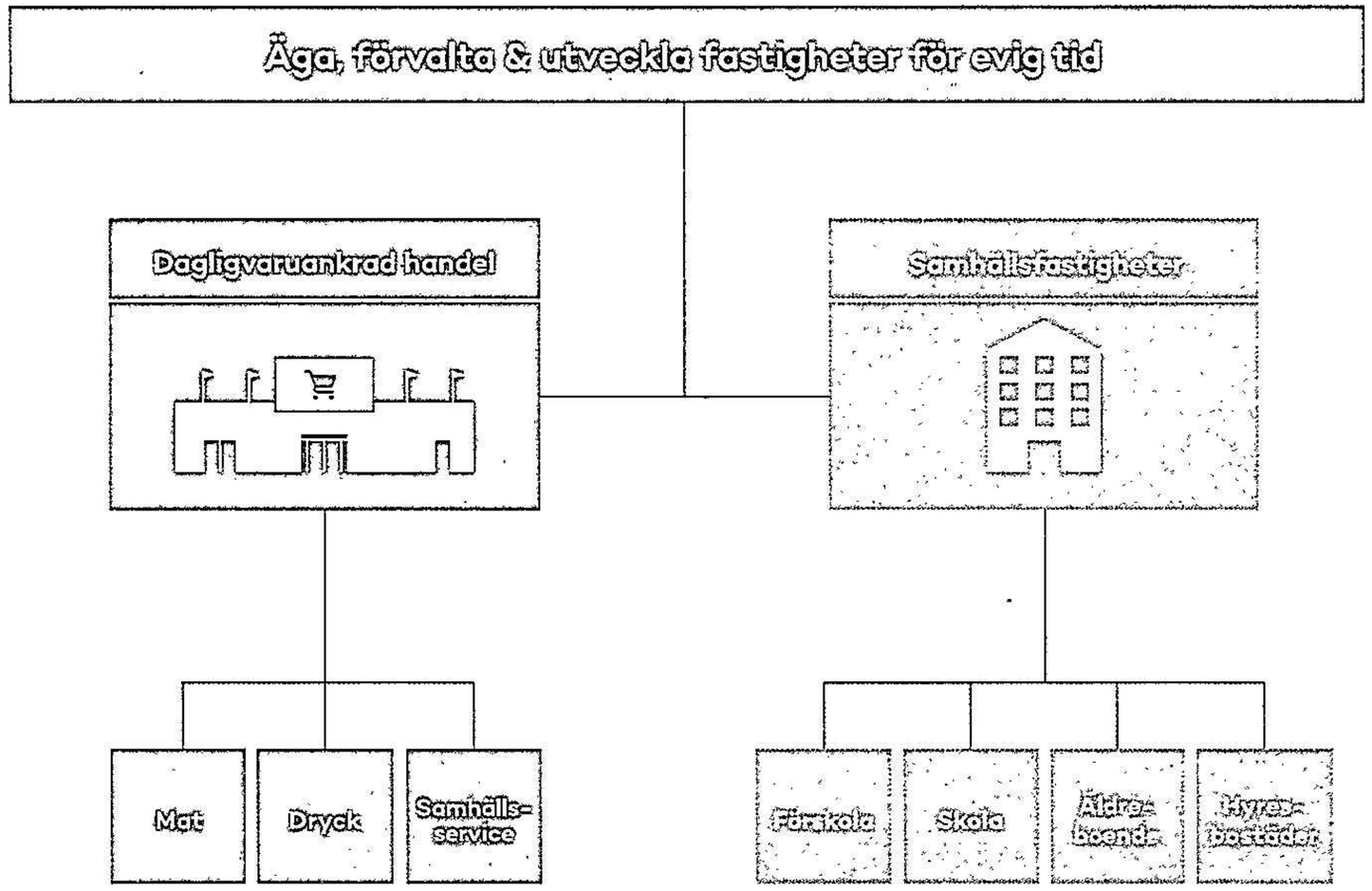
Vi hoppas att historien om Arwidsro i framtiden ska berätta om en aktör som påverkat fastighetsbranschen i en riktning där vi återtar ansvar och långsiktighet som fastighetsägare. Att vi är med och påverkar investerare, finansiärer, värderare och andra nyckelintressenter så att långsiktighet kommer åter.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

BIRTHE & PER ARWIDSSONS STIFTELSE

Vision

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

Affärsidé



ID 6f60f530-1d44-11ee-808e-d1992d9413f7 Status Signerar av alla

Strategi

Strategi

Framtidssäkra livsmiljöer

Samhället

Datadriven fastighetsanalys

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

Aktiv portföljförvaltning

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

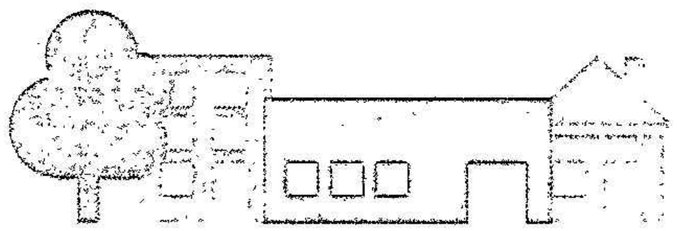
Attrahera och behålla anställda

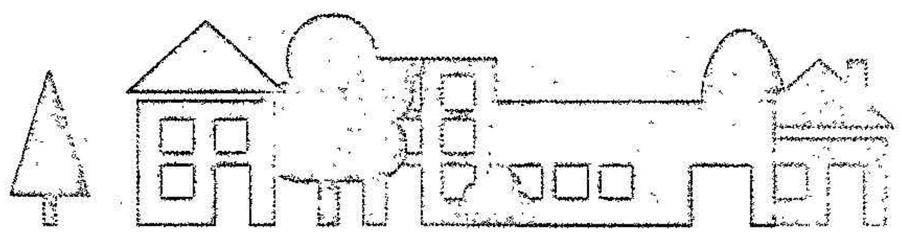
Strategisk och långsiktig rekryteringsplan för att attrahera erfarna, duktiga affärsdrivna anställda

Evig investeringshorisont

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

Med start 1979





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

2024062005658

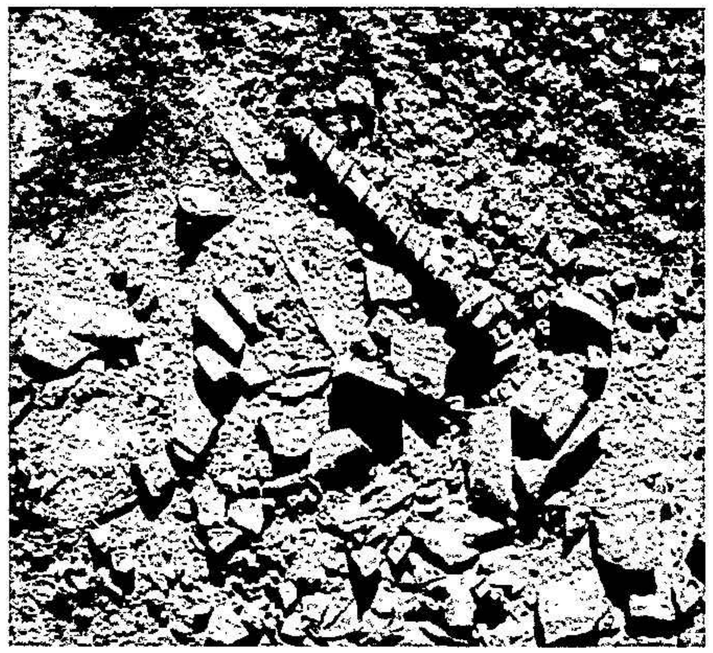
Viktiga händelser 2023

Viktiga händelser 2023

Q1

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

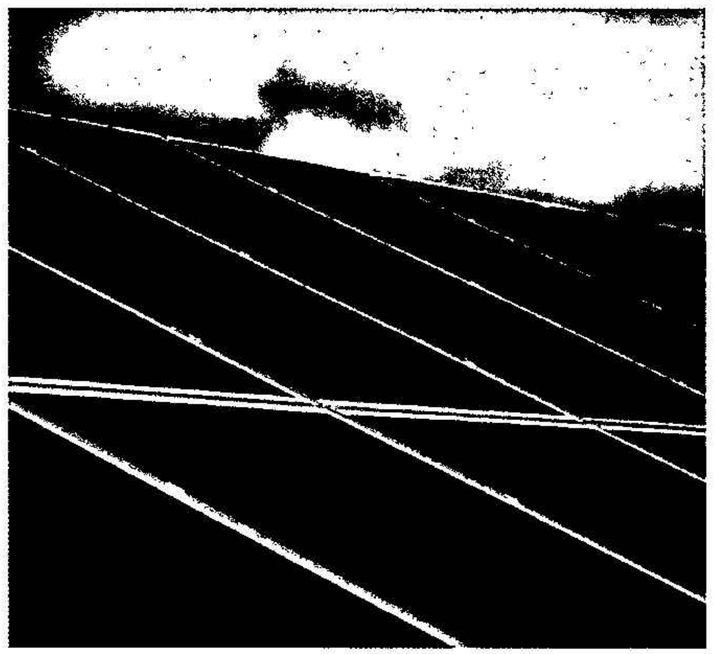
Q2



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

- Byggstartar dagligvaruhandel i Surahammar där Willys kommer att flytta in under fjärde kvartalet 2024. Nybyggnationen omfattar 3 100 kvm uthyrningsbar area och Miljobyggnad Silver

Q3



- Ingår avtal om kreditfacilitet för att med bibehållen likviditetsposition kunna hantera obligationsförfall. Avtal tecknas på villkor som är jämförbara med obligationen som förfoll i september 2023 och ger Arwidsro flexibilitet och goda möjligheter att fortsätta att utveckla bolaget

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

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

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

Q4

SCIENCE BASED TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

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

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

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

ID: 5f60f550-1d44-11ee-808e-e1993cd9317f Status: Signerat av alla

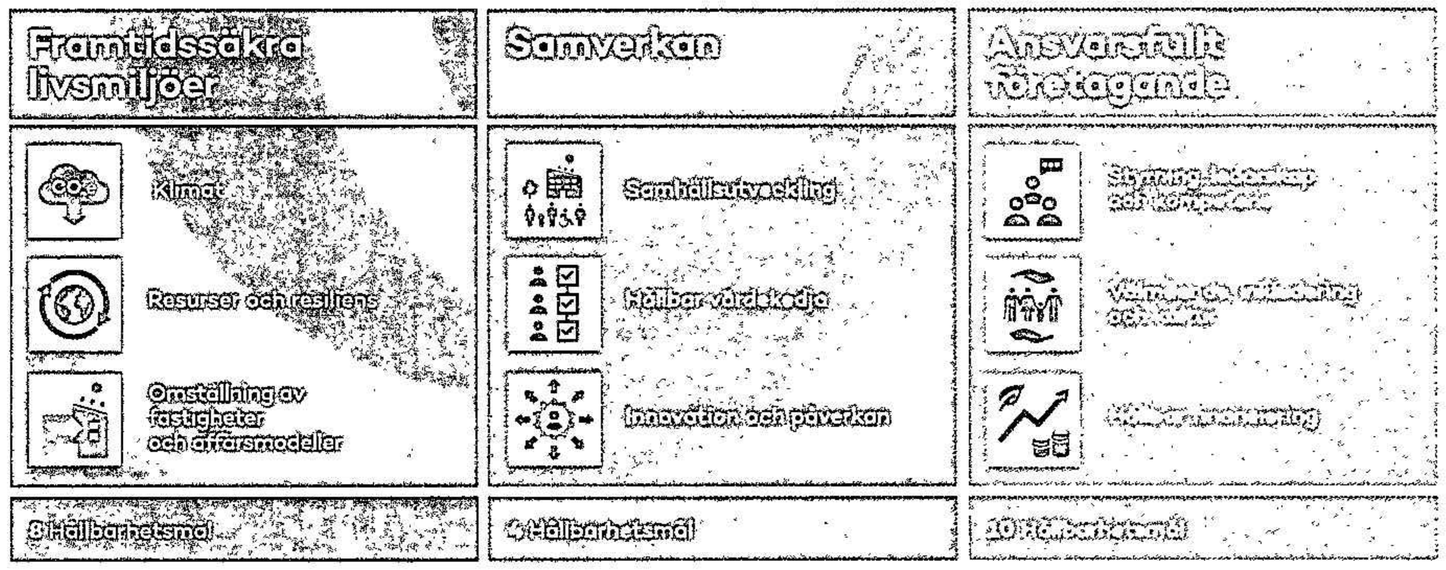
Hållbarhet

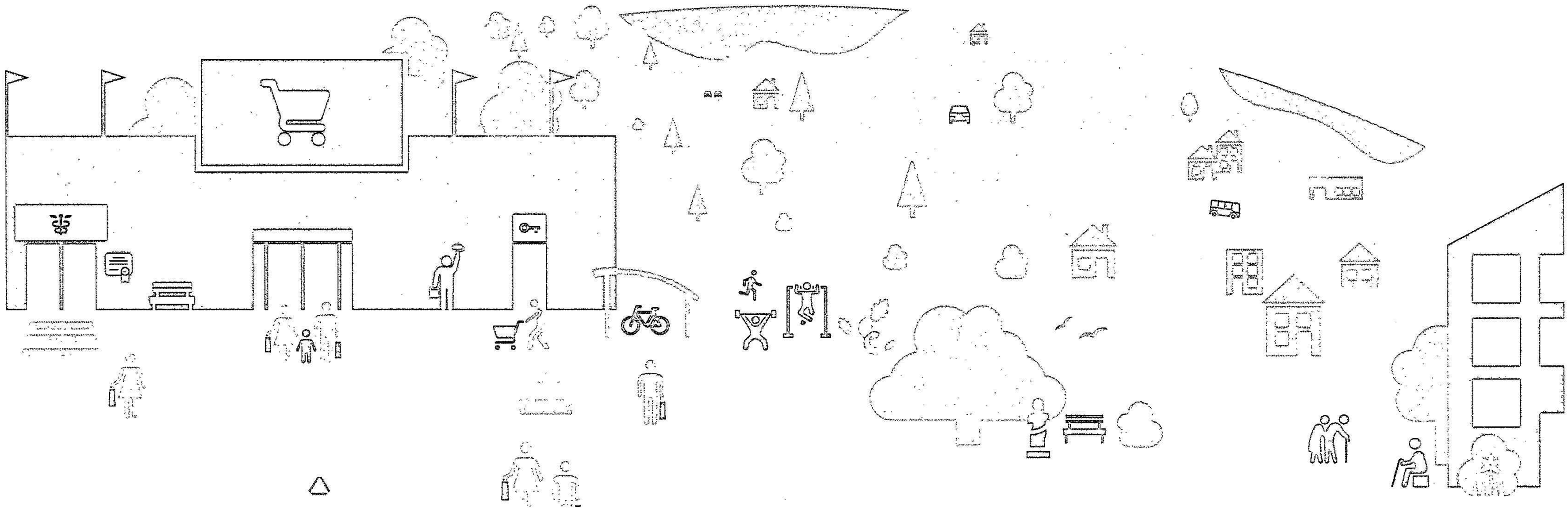
Hållbarhet

Vi bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv

HÅLLBARHETSPLAN 2030

Våra tre hållbarhetspelare





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

2024062005659

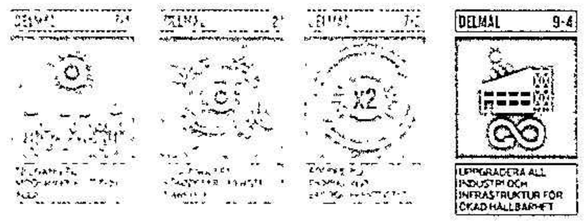
Hållbarhetsplan 2030

Från plan till handling

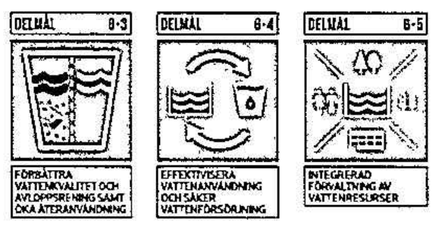
Hållbarhetsplanen är Arwidsros plan för hur vi som bolag ska säkerställa vår omställning. Planen är bred och rapportering sker på övergripande nivå. För att kunna omsätta planen i praktiken och säkerställa konkret förflyttning i våra fastigheter och projekt, har vi brutit ned planen i 10 områden som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

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

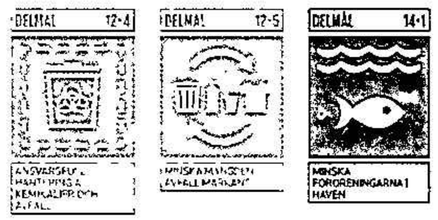
1. Energi



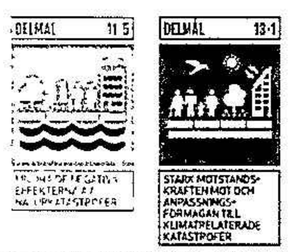
2. Vatten



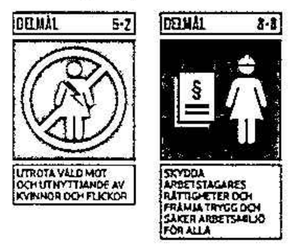
3. Avfall



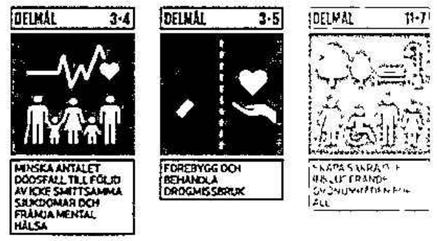
4. Klimatrisker



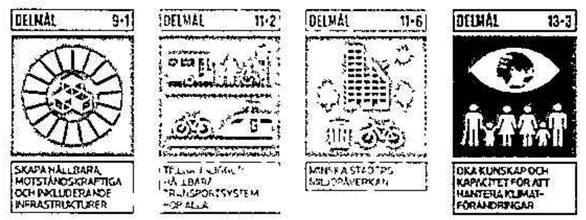
5. Trygghet



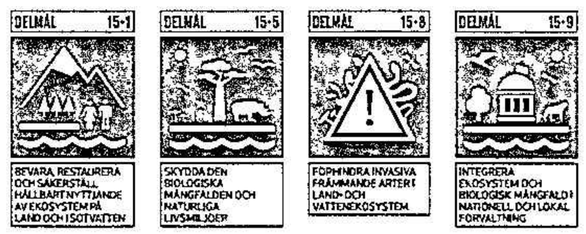
6. Hälsa



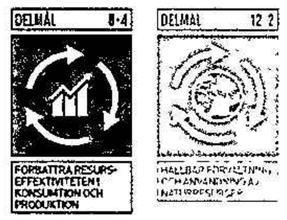
7. Utsläpp



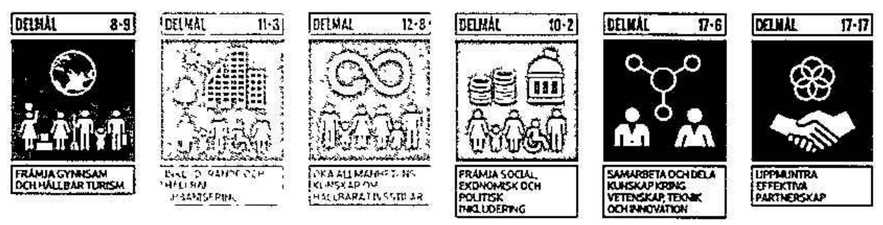
8. Biologisk mångfald



9. Cirkularitet



10. Samverkan



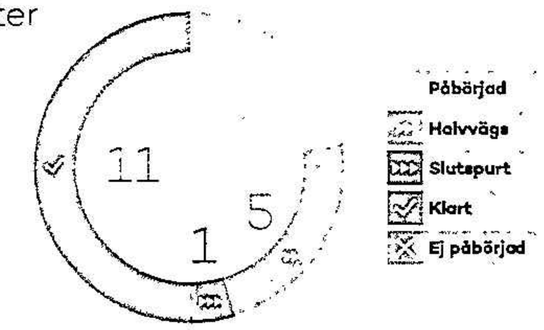
Hållbarhetsplan 2030 - Resultat 2023

Arwidsros Hållbarhetsplan 2030 togs fram 2022 och 2023 är första året vi rapporterar samtliga KPI er och aktiviteter. När vi stänger 2023 kan vi konstatera att vår plan och tillhörande aktiviteter är ambitiösa och att planen fyller en mycket viktig funktion för vårt hållbarhetsarbete. 2023 var ett marknadsmässigt utmanande år på många sätt. Därför är vi stolta över att kunna rapportera att vi trots det påbörjat alla aktiviteter och färdigställt hälften av dem. Därtill har vi arbetat hårt för att ta fram mätbara data till alla mål, vilka presenteras nedan i urval och i sin helhet på kommande sidor. Vi fortsätter att arbeta utifrån vår hållbarhetsplan och ser att vi efter 2023 års implementering, nu kommer ha en kortare startsträcka kring många av målen. Samtidigt ser vi att vår struktur i planen är en stor fördel i vårt CSRD-arbete som vi påbörjade i januari 2024.

22 mål till 2023

1

22 aktiviteter 2023



Framtidssäkra livsmiljöer

Klimat

23 544,5 ton CO_2e absoluta utsläpp
51,6 CO_2e/kvm

Resurser och resiliens

293,88 kWh/kvm (fastighetsenergi)
0,42 m³ vatten/kvm
23,6 kg avfall/kvm
100% klimatanalyserade fastigheter
1% genomsnittligt klimatrisk-index
0,21 medvarande GWP
3 av 9 av de planetära gränserna kopplas till vår hållbarhetsmodell

Omställning av fastigheter och affärsmodeller

87,9% miljöcertifierade fastigheter
3,2% fastigheter med affärsplan som fullt ut integrerar miljörisk- hållbarhet

Samverkan

Samhälls-utveckling

3,2% fastigheter med affärsplan som fullt ut integrerar social hållbarhet
9% spridning
2 volontäruppdrag genomförda av medarbetare

Hållbar värdekedja

N/A

Innovation och påverkan

5 innovationsprojektering fastighetsmarknadens strukturer

Ansvarsfullt företagande

Styrning, ledarskap och kompetens

9% strategier tagit fram för vår kompass och mjukare mätområden
100% nöjdkundsindex
21,3% arbetstimmar gått till ledarskap
75% arbetar aktivt med vår hållbarhetsmodell

Välmående, inkludering och kultur

36,4% bärner till våra värderingar
2,9% kvinnor i ledningsgruppen
2 ledningsgruppsmöten med kompletterande perspektiv
0,2% medarbetare med mångfaldsrelaterad diskriminering
56% medarbetare med tydligt tillfredsställelse

Hållbar finansiering

7,9% taxeförordning
0% fastighetsvärderingar inkluderar hållbarhet

Hållbarhetsplan 2030

Framtidssäkra livsmiljöer

Klimat

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

Resurser och resiliens

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

Omställning av fastigheter och affärsmodeller

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref
06		▷▷				▷▷ ☐		
07		▷				☑ ☐		
08		▷				▷ ☐		

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

Samverkan

Samhällsutveckling

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref
09		▷				▷ ☐		
10		▷				☑		

Hållbar värdekedja

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref
11		▷				▷ ☐		

Innovation och påverkan

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
12		▷				☑ ☐		

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

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

2024062005660

Ansvarsfullt företagande

Styrning, ledarskap och kompetens

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
13	Alla strategiska beslut från Arwidsros kombinerat med väsentlighetsanalys mål. Våra policys ska vara det dagliga arbetet	▷	0	Andel strategiska beslut som utgår från våra kompass och innehåller hållbarhetsmål (%) Antal avvikelser från policys enligt årlig internrevision (st)	Etablera process för framtagande och uppdatering av policies och strategier	▷ ☐	Genomgång och uppdatering av samtliga strategier och policys. Säkerställa att dessa gällervarderingsrelaterat utgår från våra kompass och innehåller dagliga mål	
14	Vi har en styrelse med mångfald av perspektiv	▷	100% 0%	Mån Kvinnor	Ökad jämställdhet i styrelsen	▷	Ökad jämställdhet i styrelsen	
15	Alla medarbetare i ledande position lägger minst 50% av sin arbetstid på ledarskap inklusive planering, personalansvar och strategiarbete	▷	70% N/A %	Medarbetare i ledande position % av arbetstid på ledarskap (medelvärde)	Definiera Arwidsros ledarskap och upprätta långsiktig plan för ledarskap	▷	Mål- och överlämnandesamtal följs upp kontinuerligt på ledningsgruppsmötena	
16	Alla medarbetare känner väl till och arbetar aktivt mot våra hållbarhetsmål	▷	70%	Andel medarbetare med kännedom om hållbarhetsmål (%)	Förankra hållbarhetsplan internt samt genomföra riskanalys för verksamhetsområden inklusive hållbarhetsmål	☑	Bryta ner hållbarhetsplanens mål så att de anpassas till respektive team	
17	Vi har nolltolerans mot korruption och diskriminering samt agerar transparent och ansvarsfullt vid misstanke	▷	0	Antal visselblåsarärenden (st)	Fylliggående processer och förebyggande insatser för att motverka korruption och diskriminering	▷ ☐	Genomföra två aktiviteter riktade till alla medarbetare för att stärka en kultur som vågar ta svåra samtal/tidiga indikationer	

Välmående, inkludering och kultur

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
18	Alla medarbetare känner väl till vad Arwidsro står för och verkar tillsammans för att stärka vår kultur	▷	56,4%	Andel medarbetare som känner till vad vi står för (%)	Bedriva minst fem samverkansprojekt där minst tre team deltar	▷ ☐	Bedriva minst fem samverkansprojekt där minst tre team deltar	
19	Vi har en inkluderande ledning med mångfald av perspektiv	▷	29% - 71% 2 st	Kvinnor/män i ledande position Antal ledningsgruppsmöten med extern part	Fördela ägaransvar i ledning gällande aktiviteter kopplat till vår långsiktiga hållbarhetsplan. Minst två ledningsgruppsmöten inkluderar extern part med kompletterande perspektiv	☑ ☐	Fastställa ledningsgruppens format för kvartalsrapportering av hållbarhetsmålen intern och extern. Minst två ledningsgruppsmöten inkluderar extern part med kompletterande perspektiv	
20	Arwidsro är en arbetsplats som är anställda förväntningarna för skapt välmående	▷	62% 50%	Andel medarbetare som anger Rimlig arbetsbelastning (%) Möjlighet till återhämtning (%)	Fastställa mätbara konkreta hälsomål och återhämtningsstrategi	▷ ☐	Fastställa mätbara konkreta hälsomål och återhämtningsstrategi	

Hållbar finansiering

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

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

Kommentar

R01	Under 2023 har vi fokuserat på att ta fram en enhetlig mutterstruktur avseende våra gröna lån samt antagit nya mål till 2023. Långsiktiga strategier är påbörjade avseende energi, vatten och avfall men av resursskäl inte färdigställda.
R03	Då vi genomför alla certifieringar i egen regi med vår förvaltningsorganisation, påverkas takten av marknadsförutsättningar och interna resurser.
R04	Hänsyftar på omställning av fastighetsbeståndet. Beräknas nå tillfredsställande certifiering inga betydande förändringar förväntade/tillkommande under 2023 förutom nyproduktion.
R05	På grund av interna resursbrist under rådande marknadsförutsättningar har vi inte kunnat genomföra hela uppsatta aktiviteter för 2023. Vi har dock tagit fram formulär samt fokuserat på att påbörja arbetet med KPI:er kopplat till energi, avfall, vatten, biologisk mångfald, utsläpp, klimatrisker samt cirkularitet.
R06	På grund av interna resursbrist under rådande marknadsförutsättningar har vi inte kunnat genomföra hela uppsatta aktiviteter för 2023. Vi har dock tagit fram formulär samt fokuserat på att påbörja arbetet med KPI:er kopplat till hälsa, trygghet och samverkan.
R07	Under 2023 har vi kartlagt strukturer samt identifierat risknivåer i vår värdekedja. Vi har även arbetat med uppföljning av våra större projekt, men det systematiska uppföljningsarbetet kommer att integreras i vårt CSRD-arbete som tog ordentlig fart i början av 2024. I samband med detta kommer vi även att ta fram relevanta KPI:er kopplat till detta mål, vilka kommer att rapporteras from 2024.
R08	Under 2023 har vi påbörjat flertalet affärsutvecklande projekt med hållbarhet som fokus, detta tillsammans med nyttjesgäster kommuner och branschpartners.
R09	Under 2023 har vi arbetat för att inventera Arwidsros strategier och policys. Vi har såväl ledningsgrupp som tillsammans med alla medarbetare diskuterat behov av strategier och policys – för att säkerställa att de som ska uppdateras och dessa framöver också kommer att användas i det dagliga arbetet. Det har lett till att vi beslutat att komprimera flertalet strategier och policys för att nå ett antal som är spets ad, tydliga och innehåller mätbara mål.
R10	Under 2023 har vi arbetat konkret i våra projekt för att adressera korruption- och diskrimineringsfrågan. Detta projekt kan inte ett fortsatt 2024.
R11	2023 har varit ett utmanande år marknadsmässigt varför fullt fokus i respektive team varit nödvändigt, därav har tid för samverkansprojekt varit mindre än planerat. Vi har genomfört tre samverkansprojekt med minst tre deltagande team.
R12	Under året har vi bjudit in externa parter på tema hållbart ledarskap samt ledning under förändring.
R13	2023 har varit ett utmanande år som klart mycket av våra medarbetare, vilket också visas i vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Ledningsgruppen har under hösten arbetat med tuffa prioriteringar och vi har inlett ett långsiktigt arbete för hållbart ledarskap.

Läshänvisningar

R01 Utsläppsrapportering sida 40-46 i Arwidsro:s årsredovisning 2023

R03 Klimatrisker sid 34 i Arwidsros årsredovisning 2023

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

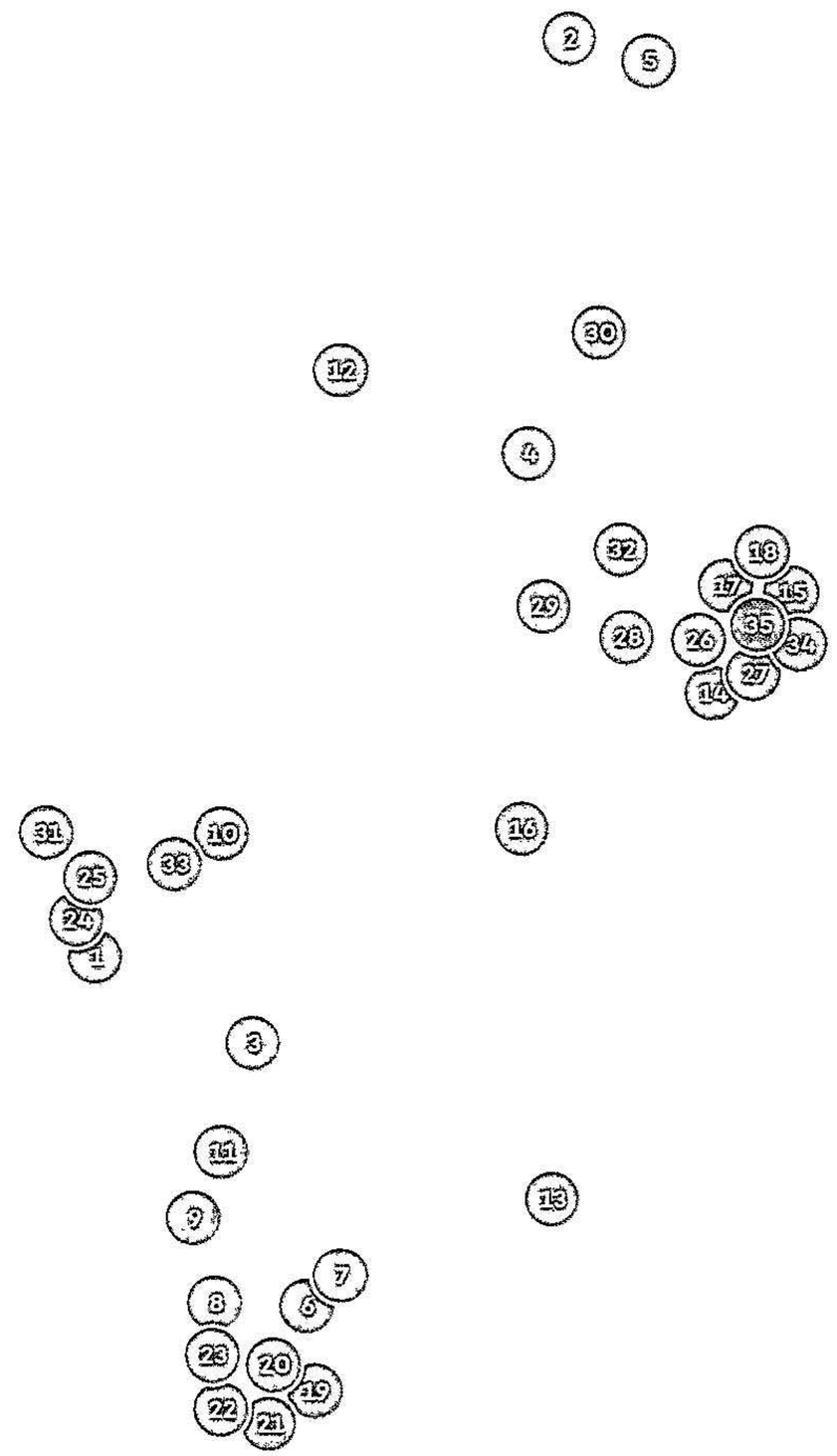
R05 Arwidsros hållbarhetsmål kopplas till tre av nio planetära gränser: Klimatförändringar, sötvattenanvändning, minskad biologisk mångfald.

ID: 9b6f5 [illegible] Status: Signerat av alla

Fastighetsbestånd

Fastighetsbestånd

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



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	
1	Ale	7997	Starrkärr 1:42	●
2	Bracke	405	Bracke 6:24	
3	Gislaved	7447	Ängsdal 2:10 11	
4	Hofors	1087	Hofors 6:87	
5	Härnösand	1745	Fyrvaktaren 19	●
6	Kristianstad	10627	Fjälkinge 142:2 mfl	●
7	Kristianstad	8331	Flaket 10	
8	Kävlinge	11242	Loddekopinge 14:40	●
9	Laholm	11620	Mellby 7:129 mfl	●
10	Lidköping	11286	Fjällskivlingen 4	●
11	Lund	1139	Dobeln 7	
12	Mora	6531	Noret 88:51 mfl	●
13	Marbylanda	13722	Björnhovda 27:12	●
14	Nacka	Mark	Ormnäs 60:1 (del av)	
15	Norrtälje	5983	Brädgården 1	●
16	Norrköping	14975	Lärnet 5	●
17	Norrtälje	Mark	Ferradet 2	●
18	Norrtälje	3478	Rimbo-Vallby 5:93	●
19	Sjöbo	3000	Blejen 1	●
20	Sjöbo	3930	Yxan 2	●
21	Skurup	3000	Timmetorp 1	●
22	Skurup	3575	Akka 4	●
23	Staffanstorp	29064	Hemmestorp 3:36 mfl, Bragarp 6:870	●
24	Stenungsund	8532	Stenung 1:108 mfl	●
25	Stenungsund	552	Nos 1:294	●
26	Stockholm	341	Handelsboden 2a	
27	Stockholm	406	Erasmus 17	
28	Strängnäs	4130	Bonden 11	●
29	Surahammar	Mark	Surahammar 10:583	
30	Södertälje	Mark	Södertälje-Sund 1:34	
31	Uddevalla	500	Banken 2	
32	Uppsala	11359	Berthågan 11:36 mfl	●
33	Vara	4788	Motorn 8	●
34	Varmdö	Mark	Djurö 4:405 mfl	
35	Varmdö	9040	Ösby 1:229	●

● Miljöcertifierade fastigheter

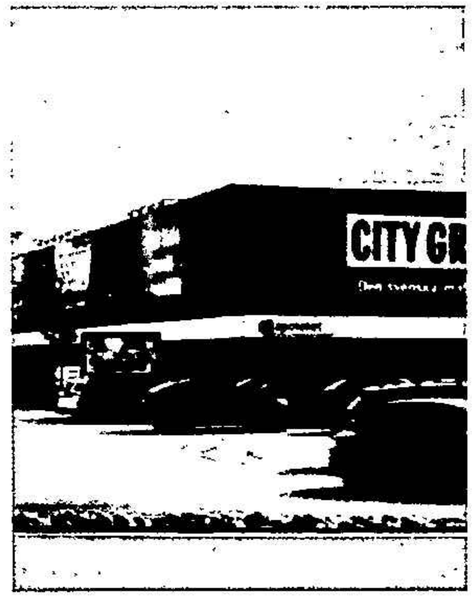
ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005661

Våra fastigheter

1 Ale Stenkarr 1:42

8 Kävlinge Loddekopinge 10:40



16 Norrköping Jarnet 5

3 Gislaved Angsdal 2, 10, 11

9 Laholm Mellby 2:129

5 Härnösand Fyrvaktaren 19

10 Lidköping Fjällskivlingen 4

17 Norrtälje Forradet 2

6 Kristianstad Fjalkinge 142 2 mfl

12 Mora Noret 88:51

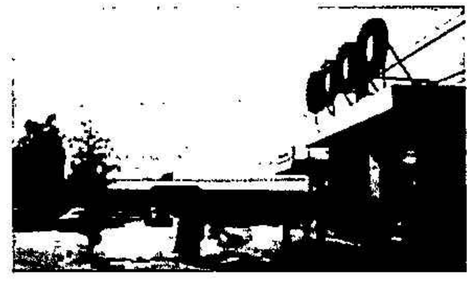
18 Norrtälje Rimbo-Vallby 5:93

7 Kristianstad Flaket 10

13 Mörbylånga Bjornhovda 27:12

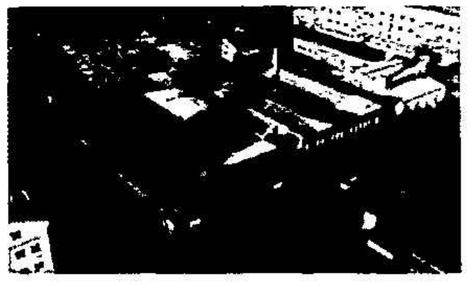
15 Norrtälje Bradgården 1

19 Sjöbo Blejen 1



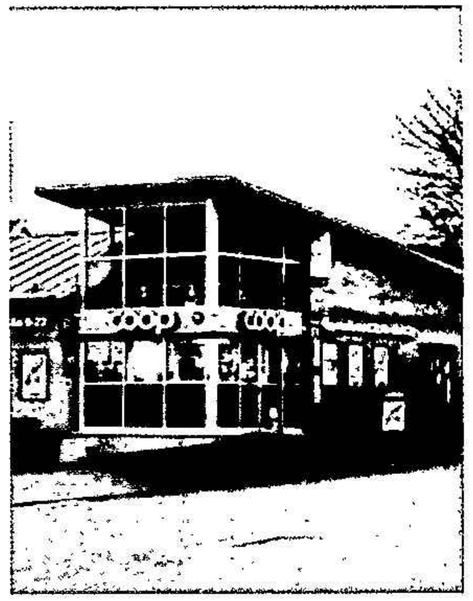
20 Sjöbo Yxan 1

25 Stenungsund Nas 1:299

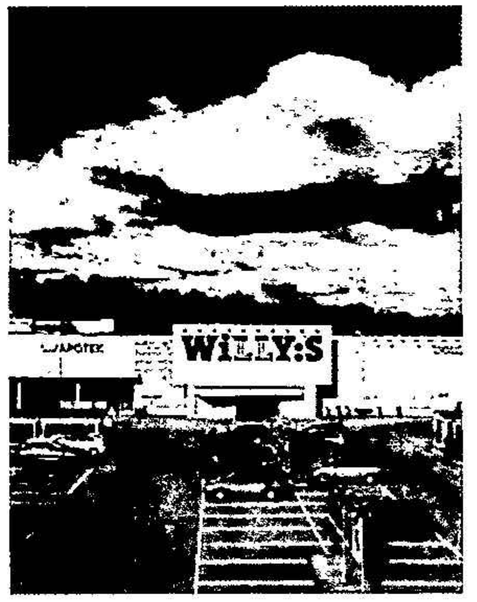


28 Strängnäs Bonden 11

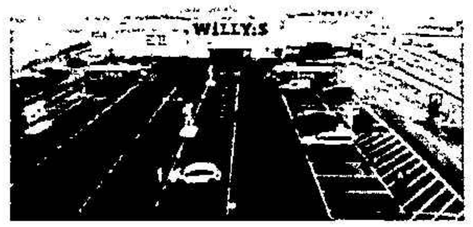
21 Skurup Tummetott 1



26 Stockholm Handelsboden 24



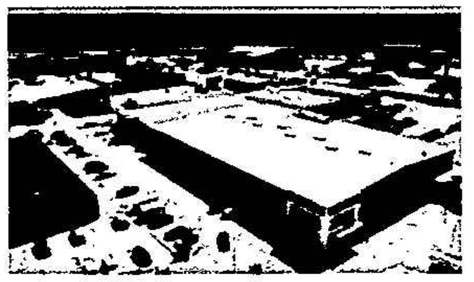
31 Uppsala Berthåga 11:36 mfl



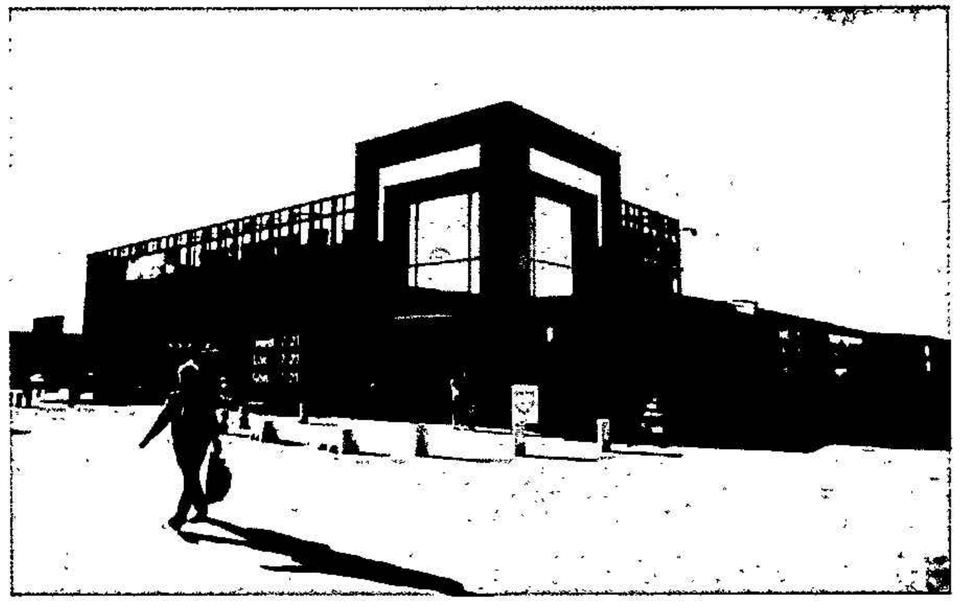
22 Skurup Akka 4

23 Staffanstorp Hemmestorp 3:36 Bråagarp 6 870

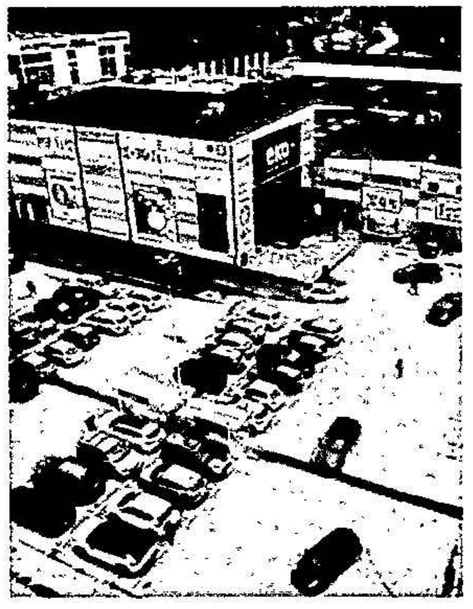
27 Stockholm Erasmus 17



32 Vara Motorn 8



24 Stenungsund Stenung 1:108 mfl



33 Värmdö Osby 1:229

Att vara en förvaltare är att vara en tusenkonstnär

– ett samtal med Liselott Mannberg, förvaltare på Arwidsro

Förvaltning

Vår syn på förvaltning och värdeskapande utgår alltid från långsiktighet och helhetsansvar. Det är även så vi har byggt upp vår organisation där våra medarbetare får de förutsättningar de behöver för att förstå både fastigheternas, verksamheternas och hyresgästernas olika behov. Det har visat sig vara ett framgångskoncept för att skapa goda samarbeten byggt på ett gemensamt engagemang.

HEJ LISELOTT, BERÄTTA LITE OM DIG OCH DIN BAKGRUND.

KAN DU BERÄTTA LITE MER OM DIN ROLL SOM FÖRVALTARE?

BERÄTTA LITE MER OM DITT ARBETE MED FASTIGHETEN FLAKET

HUR JOBBAR NI MED HÅLLBARHET I FÖRVALTNINGEN?

FAKTA MEDARBETARE

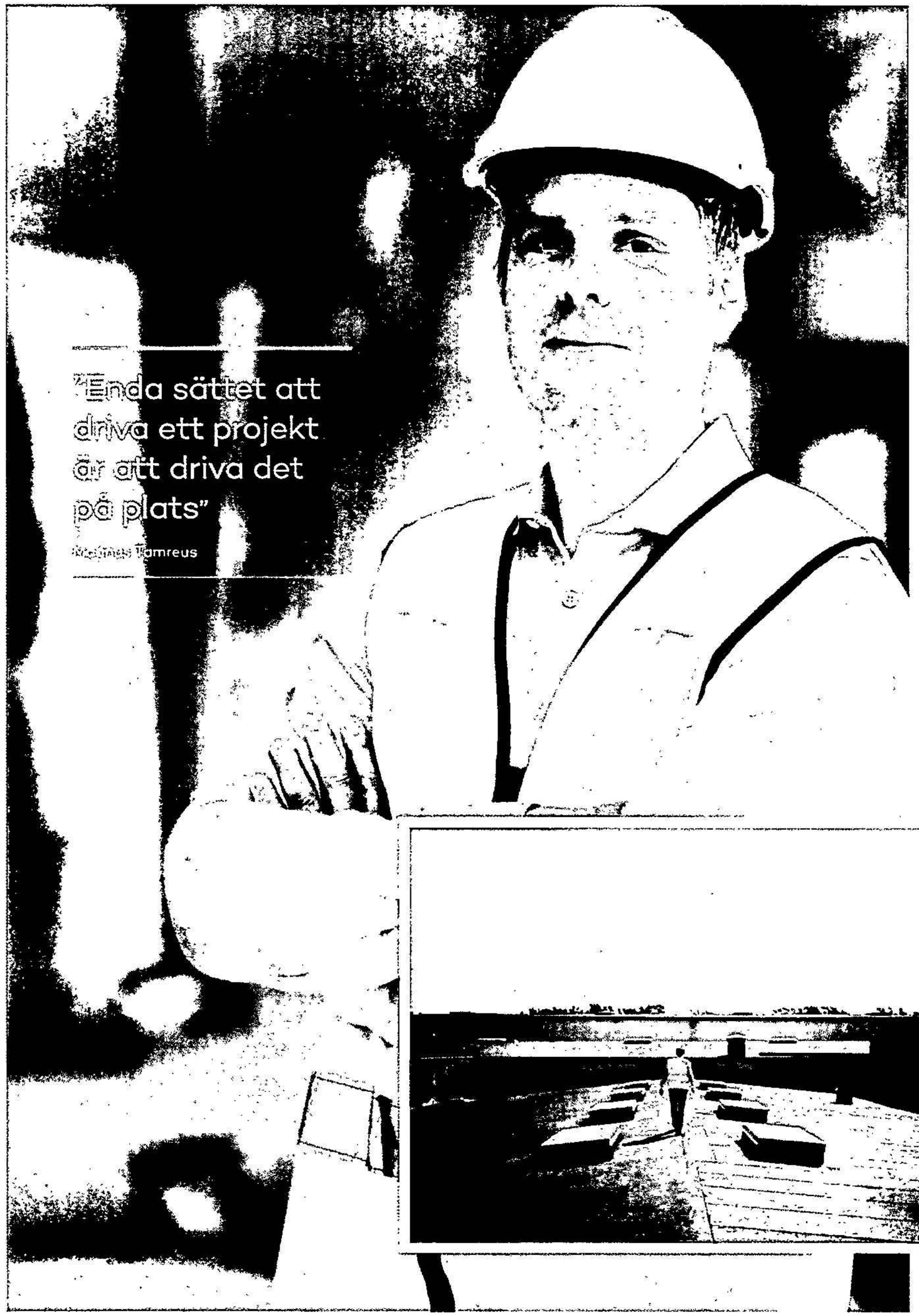
Liselott Mannberg

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

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

2024062005662

Projekt



Projekt

Att jobba med en långsiktig investeringshorisont ger frihet att tänka längre och mer hållbart. På Arwidsro drivs vi av att utmana gamla sanningar och se nya möjligheter i både befintliga och nya fastigheter. Vår ambition är att alltid ha ett nära samarbete med våra hyresgäster och vara en ansvarstagande, personlig och överraskande fastighetsägare med innovativa lösningar.

HEJ MAGNUS! KAN DU BERÄTTA LITE OM DIN ROLL PÅ ARWIDSRO?
I min roll som fastighetschef arbetar jag både med förvaltning och utveckling. Det är roligt att vara på ett bolag som bygger för egen förvaltning eftersom vi kan säkerställa att vi har bra kvalitet och ekonomi både i byggfasen och över tid. Jag drivs av att hitta resurseffektiva lösningar tillsammans med hyresgästen med fokus på att bygga om och bygga till i stället för att bygga nytt.

BERÄTTA OM HUR DETTA MER RESURSEFFEKTIVA SÄTT SKILJER SIG FRÅN NYBYGGNATION.
Att bygga om och bygga till innebär ofta mer komplexa byggprojekt. Vi kommer in i fastigheterna där det inte finns fullständiga ritningar, måtten inte riktigt stämmer och saker inte funkar som det ska. Samtidigt ska man bygga om under pågående verksamhet. För att få detta att fungera krävs planering, samordning och dialog med hyresgäster. Men det är också det som är roligt, det är en extra krydda och extra utmaning.

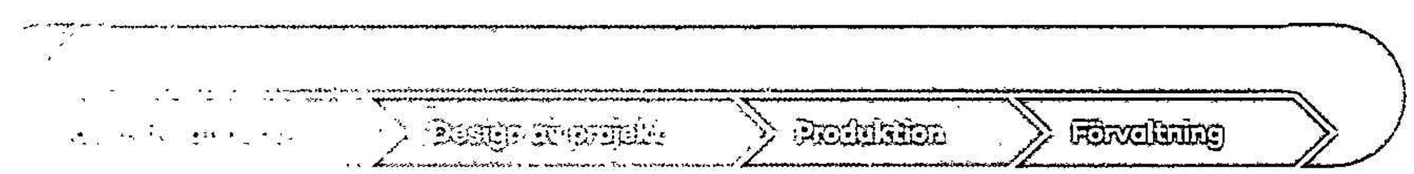
KAN DU BERÄTTA MER OM HUR DU JOBBAR MED ENTREPRENÖRER?
Vi väljer sällan okända entreprenörer, det är för stor risk för oss. Det är bättre för oss att det är en bra entreprenör som ger en bra produkt som håller över tid. Det är inte alltid den billigaste leverantören, men i slutändan blir mer ekonomiskt fördelaktigt att bygga med målet att det ska hålla länge. Vi vill också ha en bra entreprenör som vi kan fortsätta att samarbeta med under förvaltningsskedet. Entreprenören kommer känna anläggningen ännu bättre än jag känner den – de känner ju till varenda skruv. Det har visat sig bli bättre för alla – för oss, för entreprenören och för hyresgästen.

HUR ARBETAR DU MED FRÅGOR RELATERAT TILL ARBETSMILJÖ OCH OLYCKOR?
Förutom tydliga skrivningar i kontrakt och genomgång av regler, lagar och krav så är det absolut viktigaste att vara närvarande. Jag dyker alltid upp på arbetsplatserna i skyddsväst, hjälm och skyddsskor för att markera att vi vet vad som gäller. Ser jag att någon inte följer föreskrifterna går jag direkt till platskontoret och berättar vad jag ser och att arbetsmiljöfrågor tas på allvar.

FAKTA MEDARBETARE

Magnus Tamreus

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



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

–

Narina Bengtsson

Medarbetarskap, kultur och engagemang

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

HUR SKULLE NI BESKRIVA FÖRETAGSKULTUREN PÅ ARWIDSRO?

Oscar

Alexandra

Narina

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

Narina

Alexandra

Oscar

FAKTA MEDARBETARE

Oscar Asplund

- Roll.
- Antal år på Arwidsro
- Vad gör dig engagerad?

Narina Bengtsson

- Roll.
- Antal år på Arwidsro
- Vad gör dig engagerad?

Alexandra Larsson

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

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

2024062005663

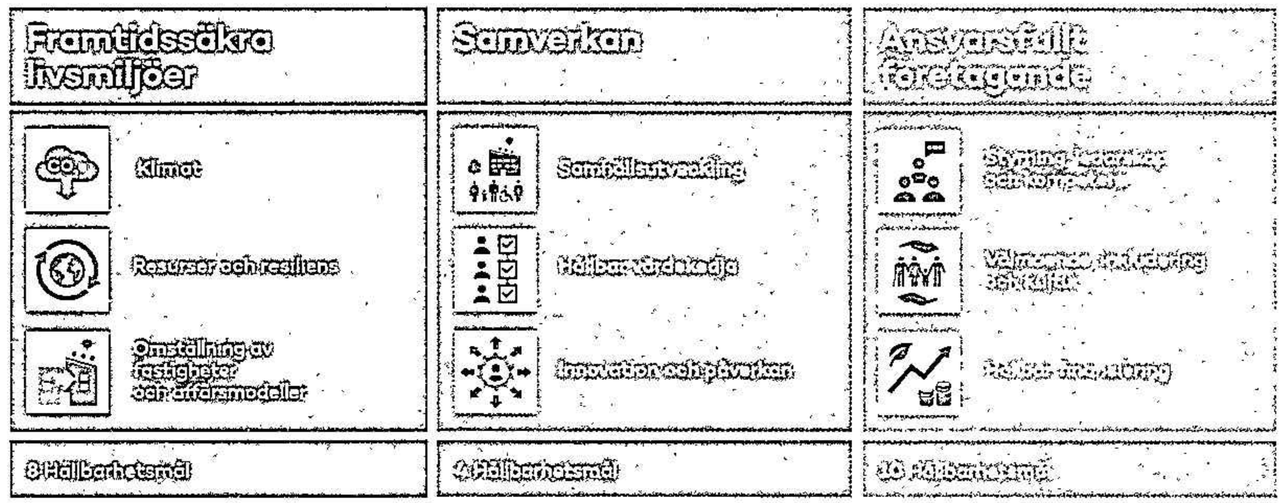
Investerarrapport – Grön obligation

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

Arwidsros hållbarhetsarbete

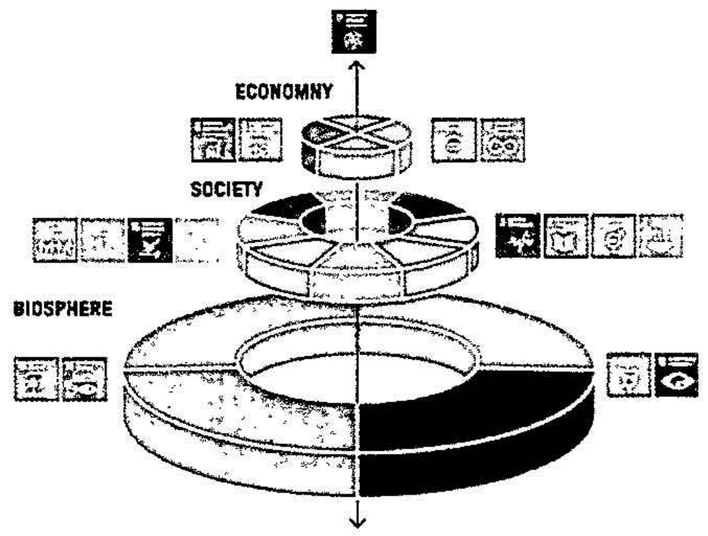
Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. I syfte att öka hastigheten i den hållbara omställningen arbetade Arwidsro under 2022 fram en långsiktig hållbarhetsplan med mål till 2030. Arbetet gav en strategisk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

Våra tre hållbarhetspelare



Agenda 2030

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



TCFD

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

Bakgrund och strategi

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

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

KLIMATRISKANALYS

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

Omställningsrisker

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

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

Fysiska risker

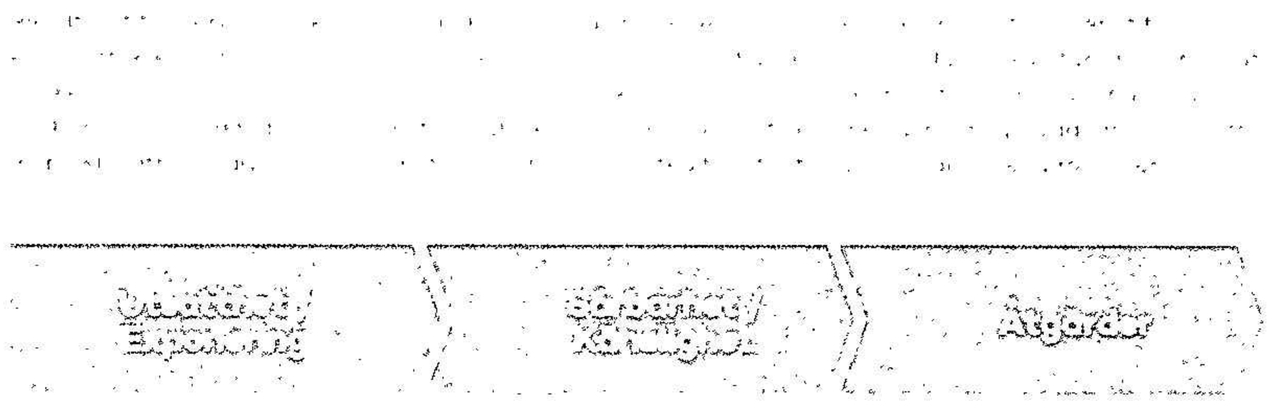
Under 2023 har vi genomfört klimatriskanalyser av hela vår fastighetsportfölj. Klimatriskanalyserna har utförts i enlighet med EU:s Taxonomi och har utförts i verktyget Skyfall, vilket ett fastighetsägarna GFP och WSP:s verktyg för klimatscreening av fastigheter. Läs mer om våra klimatriskanalyser på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

Klimatrelaterade möjligheter

Bland annat resurseffektivitet, ökade samverkan, innovation och omställning av affärsmodeller ser Arwidsro goda klimatrelaterade möjligheter där omställningen kan vara nyckeln till framgångar och efterfrågan. Genom kvalitativ omställningsarbete ämnar Arwidsro genom framtagen Hållbarhetsplan fortsatt att utveckla verksamhet och produkter genom hållbart nyttjande och underhåll samt utveckling av våra på klimatrelaterade möjligheter till att fler med samtliga intressenter.

Klimatrisker

Temperaturrelaterat	Vindrelaterat	Vattenrelaterat	Relaterat till fasta massor



EU Taxonomi

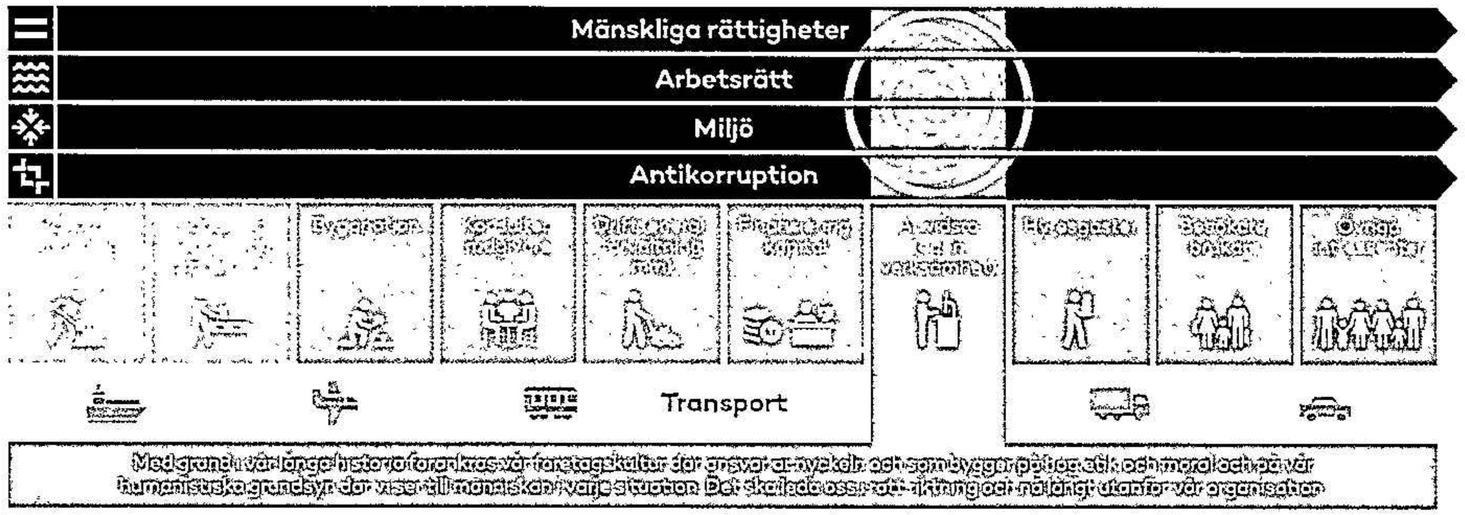
	Omfattas av taxonomin	Andel förenlig med taxonomin 2023	7.7 Förvaltning och förvärv av fastigheter (Tkr)	7.1 Nyproduktion	Totalt Arwidsro (Tkr)

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

2024062005664

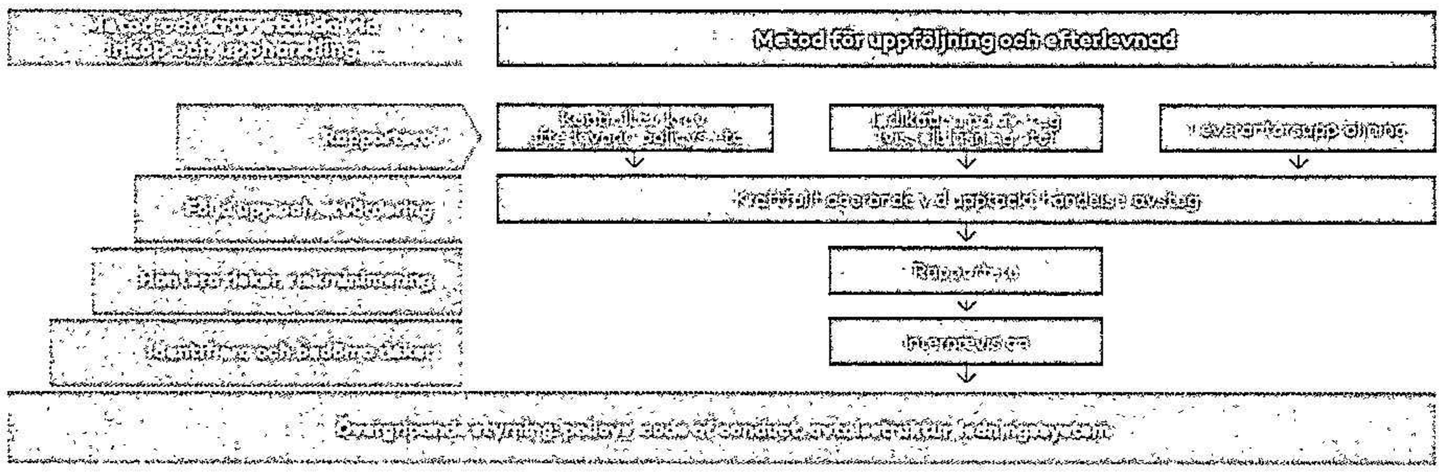
Värdekedja

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



Process för uppföljning

Med en stark företagskultur och värdegrund har vi en stabil grund att arbeta utifrån. Samtidigt har vi som mindre organisation begränsat med resurser. Att ta oss an vår värdekedja och på allvar ta ansvar för de risker som föreligger i denna är ett tids- och tålamodskrävande arbete. Vi arbetar med detta både konkret i de projekt vi bedriver, men har under de senaste åren även tagit oss an detta arbete på ett mer strukturerat sätt.



Grönt ramverk

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

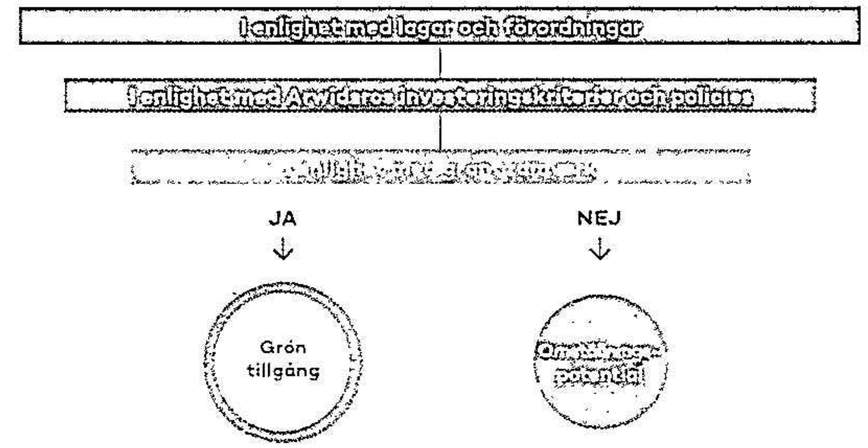
Transaktionsansvarig GFC ansvarar för att utvärdera och säkerställa investeringar i linje med gröna ramverket. GFC sammanträder löpande efter behov. Sedan hösten 2020 går samtliga investeringar hos Arwidsro genom GFC vilket innebar att samtliga potentiella förvärv och större projekt, utvärderas i enlighet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

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)

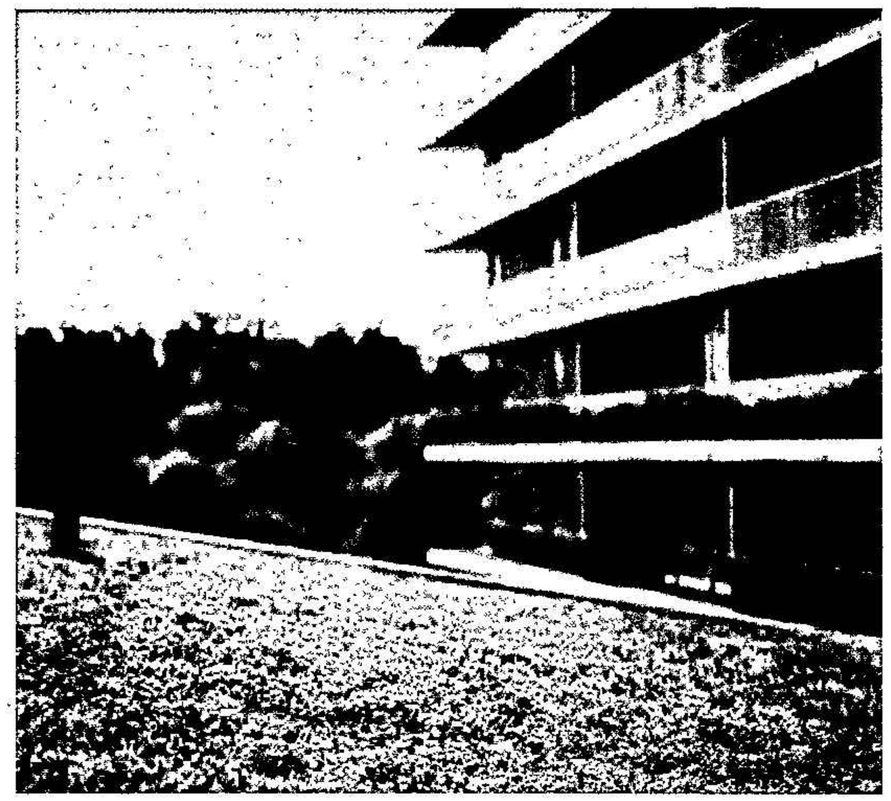
Arwidsros gröna finansieringskommitté (GFC) består av styrelseordförande, VD, CFO, Hållbarhetsansvarig och

UTVÄRDERINGSPROCESS

Arwidsros utvärderingsprocess för gröna tillgångar utgår från uppsatt transaktionsprocess



Grön volym per 2023-12-31	
Totalt grönt finansieringsutrymme	
Kat. Gröna byggnader (nyproduktion)	178 mkr
Kat. Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	3 507 mkr
Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	-
Totalt	**3 685 mkr**
Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)	
Gröna obligationer	800 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	2 885 mkr



Allokering av medel från gröna obligationer

Kategori: Gröna byggnader per 2023-12-31

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

Kvalificerade fastigheter och projekt, ett urval

Brädgården 1

FAKTA

Fastighetsbeteckning: Brädgården 1

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

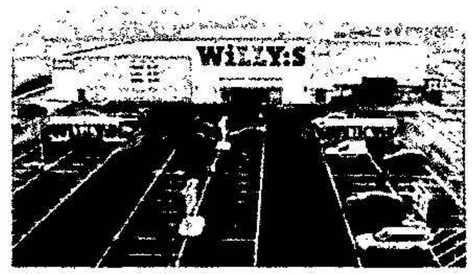
Yxan 1

FAKTA

Fastighetsbeteckning: Yxan 1

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

Akka 4

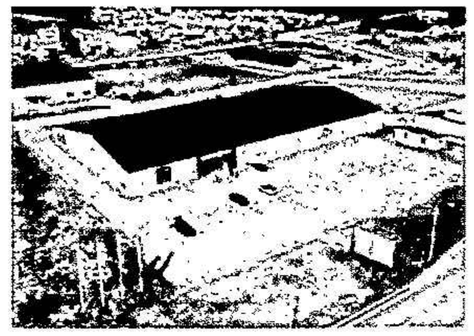


FAKTA

Fastighetsbeteckning: Akka 4

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

Brågarp 6:870



FAKTA

Fastighetsbeteckning: Brågarp 6:870

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

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

2024062005665

Klimatpåverkan

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

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

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

KLIMATFÄRDPLAN
Arwidsro arbetar under våren 2024 för att färdigställa en klimatfärdplan till 2030 respektive 2050 som ska innehålla aktiviteter och delmål och vara ett verktyg för våra medarbetare och samarbetspartners framöver.

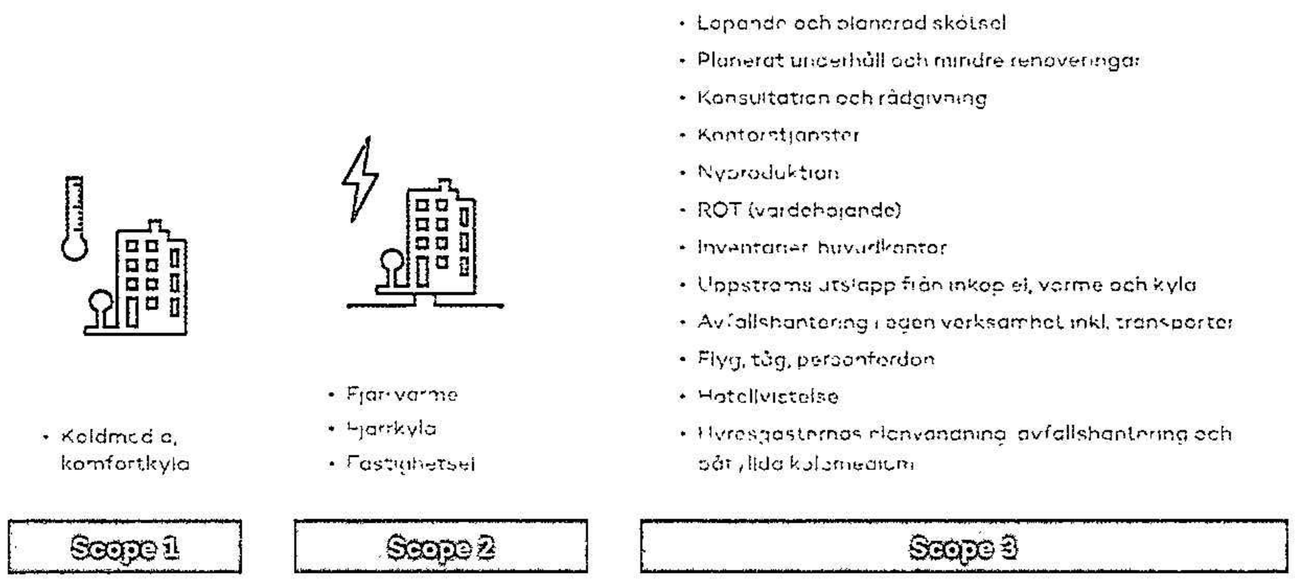
KLIMATPÅVERKAN I BYGG- OCH FASTIGHETSBRANSCHEN
Som fastighetsbolag har vi en mycket stor andel av våra utsläpp i scope 3. Det innebär att vi måste arbeta tillsammans med våra samarbetspartners – hyresgäster, driftbolag, rådgivare, byggentreprenörer med flera – för att ha möjlighet att minska våra utsläpp.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

Vi är medvetna om de stora utsläpp nyproduktion av fastigheter ger upphov till och arbetar aktivt med detta på flera nivåer. Vi arbetar med att införa verktyg för klimatberäkningar i tidiga skeden och att göra aktiva materialval genom hela projekt.

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

SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Utsläpp per scope



Växthusgasutsläpp 2023

23 544,5
ton CO2e
TOTALA UTSLÄPP

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

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

Scope 1

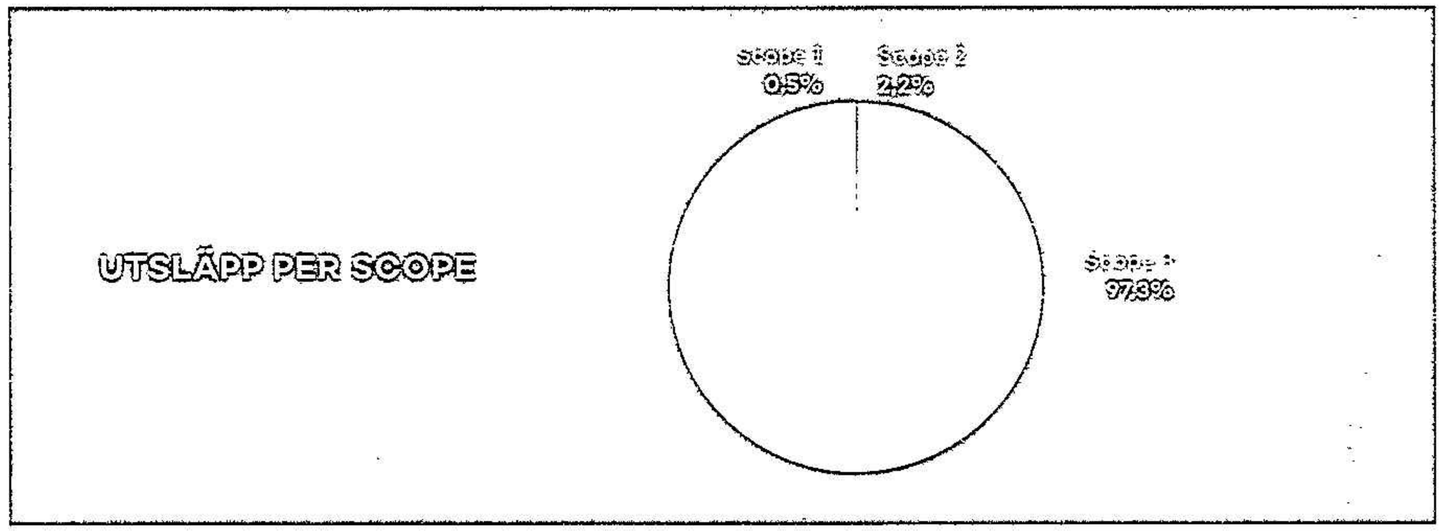
- Köldmedia komfortkyla: 0,5%

Scope 2

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

Scope 3

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



Växthusgasutsläpp

Utsläpp per scope, ton CO2e

Scope 1	2022	2023
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa scope 1	102	120.9
Scope 2		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa scope 2	1143	510 3
Summa scope 2 - geografisk metod	536.4	568 5
Scope 3		
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	2709.1	2631.7
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kategori 2: Kapitalvaror	4082.2	19128 8
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade utsläpp	54	163 9
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kategori 5: Avfallshantering	0	0
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kategori 6: Tjänsteresor	33.6	8.7
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Kategori 7: Pendlingsresor	1.5	1.4
Kategori 13: Uthyrda tillgångar	2278.3	978.8
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa scope 3	9158.8	22913 3
Summa totala scope	10403.7	23544 5

Utsläppsnoter

Scope 1

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Köldmedia, komfortkyla	[illegible]	R32 [illegible]	[illegible]
		R417A: [illegible]	[illegible]
		R407C: [illegible]	[illegible]
		R410A: [illegible]	[illegible]

Scope 2

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fjärrvärme	[illegible]	Fjärrvärme MB/LB	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
Fjärrkyla	[illegible]		
Fastighetsel	[illegible]	Fastighetsel MB/LB	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
Arwidsros kontorsel	[illegible]	Arwidsros kontorsel MB/LB.	[illegible]

MB [illegible]

LB

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

2024062005666

Scope 3

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 1 - Inköpta varor och tjänster	Inköpta varor och tjänster spendbaserad beräkning utifrån finansiellt resultat 2023 Tillägg av förbrukad vatten uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem	140 g CO2e/USD	Quantis (2021) Finansiell förmedling
		310 g CO2e/USD	Quantis (2021) Utbildning
		810 g CO2e/USD	Quantis (2021) Konstruktion
		1130 g CO2e/USD	Quantis (2021) Mat, dryck
		300 g CO2e/USD	Quantis (2021) Post- och telekommunikation
		110 g CO2e/USD	Quantis (2021) Fastighetsverksamhet
		250 g CO2e/USD	Quantis (2021) Detaljhandel
		750 g CO2e/USD	Quantis (2021) Andra samhällstjänster, sociala och personliga tjänster
		176 g CO2e/USD	DEFRA (2023)
Kategori 2 - Kapitalvaror	Kapitalvaror vid nyproduktion, ombyggnationer, hyresgästanpassningar och renovering av huvudkontor	800 g CO2e/USD	Quantis (2021) Tillverkning
		810 g CO2e/USD	Quantis (2021) Konstruktion
Kategori 3 - Bränsle- och energirelaterade aktiviteter			
Indirekta utsläpp fjärrvärme	Totala indirekta utsläpp CO2e från fjärrvärme marknadsbaserad metod	4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nät Norrköping-Söderköping(2022)
		5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Adven Energilösningar AB, Nät Mora
		5,9 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) C4 Energi AB, Nät Kristianstad
		7,4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Gislaved Energi AB, Nät Gislaved
		5,2 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Göteborg Energi, Nät Göteborg Ale
		4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät Härnösand
		5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät Lidköping
		7 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät Norrtälje
		8 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät Flen
		4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät Stenungsund
		8 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät Vara
		5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät Uppsala
Indirekta utsläpp el	Totala indirekta utsläpp CO2e från fastighetsel och Arwidsros kontorsel marknadsbaserad metod	13,8 g CO2e/kWh	IEA (2023) Ursprungsmärkt el
		13,8 g CO2e/kWh	IEA (2023) Nordisk residualmix

Scope 3

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

Revisors rapport över översiktlig granskning av Arwidsros Investerarrapport

Till Arwidsro Fastighets AB org.nr 559682-9053

INLEDNING

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR INVESTERARRAPPORTEN

REVISORNS ANSVAR

UTTALANDE

KPMG AB

Fredrik Westin

Christopher Larsson

Uppdaterat grönt ramverk

Second opinon. S&P Global, juli 2023

SHADES OF GREEN

GOVERNANCE ASSESSMENT

°C

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

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

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

Räkenskaper

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

Förvaltningsberättelse

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

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

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

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

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruanknuten handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder. Bolaget grundades 1979 och besitter 45 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige. Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont – för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

AFFÄRSMODELL

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

FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

Förädling av fastigheter med tillväxtpotential är en viktig del i affärsmodellen i syfte att skapa värde. Arwidsro utvecklar och realiserar potentialen i det befintliga beståndet. Utvecklingen avser inte bara enstaka fastigheter, utan vi tar helst ett helhetsgrepp om området i syfte att uppnå hållbar utveckling i linje med områdets stadsmiljö. Vår förädling syftar till att förbättra en befintlig livscykel och skapa goda livsmiljöer.

TRANSAKTION

Vi vill behålla och fortsätta förädla våra fastigheter. Utöver egen utveckling förvärvar Arwidsro fastigheter i syfte att öka potentialen i fastighetsportföljen. Fastigheternas läge, skick och vakansgrad är viktiga faktorer som avgör tillväxtpotentialen. Bolaget följer och analyserar kontinuerligt utvecklingen på de marknader vi verkar för att ta vara på möjligheterna att utveckla fastighetsportföljen. De fastigheter som inte anses vara strategiska avyttras när vi anser att tidpunkten är rätt.

SAMHÄLLSANSVAR

Vi på Arwidsro drivs av en övertygelse att vi kan vara med och bidra till bättre livsmiljöer vilket är en del av vårt engagemang för ett mer välmående och tryggare samhälle. Vi tar även ett socialt ansvar i de delmarknader där vi verkar genom gåvor och sponsring. Vårt största engagemang är emellertid indirekt genom stiftelsen Birthe & Per Arwidssons Stiftelse. Per Arwidsson grundade stiftelsen 2014 tillsammans med sin hustru Birthe Arwidsson med visionen att stiftelsen ska verka för att bidra till ett mer humant och i alla avseenden hållbart samhälle som håller ihop, där människor ges möjlighet att utveckla sin fulla potential. Arwidssonstiftelsen är en fristående organisation som arbetar för att stärka samarbetet mellan stadsbyggnad, arkitektur, landskapsgestaltning, konst och humaniora. Stiftelsen initierar, utvecklar och driver olika former av stadsutvecklingsprojekt med kommuner, näringsliv och civilsamhälle. Stiftelsen är också en arena och kunskapsplattform för samtal och kreativt tänkande kring hur vi formar miljöerna vi lever och verkar i. Läs mer på www.arwidssonstiftelsen.se.

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

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

Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybrid-obligationer om totalt 500 Mkr. Under 2023 har totalt 36,3 Mkr köpts tillbaka av dessa. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 690 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025. Under 2023 har 50,4 Mkr (38,7 Mkr) erlagts i ränta med en snittränta om 10,8%.

Arwidsro har valt att omförhandla avtalen för långfristiga

DRIFTNETTO

CENTRAL ADMINISTRATION

INVESTERINGAR

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

FASTIGHETSKOSTNADER

FÖRVALTNINGSRESULTAT

VÄRDEFÖRÄNDRING

RESULTAT FÖRE SKATT

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

ÅRETS RESULTAT

MODERBOLAGET

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2023		
Resultaträkning			
	315 905		
	211 951		
	13 729		
	174 865		
Balansräkning			
	4 763 748		
	2 865 936		
	1 540 331		
	226 524		
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
	%		
	199		
	28,6		
	43,4		
	93		
	0,6		
Kassaflödesanalys			

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRAFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

2024062005668

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

Arwidsro har inlett ett samarbete med LUMA Energy AB för installation av solpaneler på samtliga fastigheter. Detta är ett strategiskt mål för att främja hållbarhet och minska miljöpåverkan. Solpanelerna är helt europeiskt tillverkade med norskt kisel och är i linje med Arwidsros holistiska synsätt gällande både miljömässiga samt sociala hållbarhetsaspekter.

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

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Finansiella instrument och riskhantering

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

Ränterisk

Ränterisk är risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter i form av ökade räntekostnader för lån. Koncernens upplåningen sker både med fast ränta och rörlig ränta. I den mån den sker med rörlig ränta samvarierar inte verksamhetens intäkter med räntan kan ränteförändringens effekt begränsas genom räntebindningsåtgärder.

Valutarisk

Koncernens verksamhet finns enbart i Sverige, med SEK som valuta.

Kundkreditrisk

Kundkreditrisk är risk för förluster som följer av att motparten inte kan infria sina förpliktelser enligt avtal. Risken är i huvudsak kopplad till hyresfordringar. För att kontrollera risken genomför bolaget grundliga kreditupplysningar samt följer löpande upp utvecklingen av hyresgästernas kreditvärdighet.

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisken, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder. Koncernen är föremål för ett antal så kallade kovenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla kovenanter under båda räkenskapsåren.

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna. I nettoskulden ingår räntebärande skulder och likvida medel. Bolagets finanspolicy anger att belåningen långsiktigt ska understiga 60 procent och ej överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska ligga över 1,75 gånger.

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Med klimatförändringarna följer både risker och möjligheter för fastighetsbranschen. Med hjälp av TCFD-ramverket har vi börjat förbereda omställningen genom att anta nya mål, genomföra analyser och upprätta processer med avsikt att bygga en strategi som minskar finansiella risker och tar vara på affärsmöjligheter relaterade till klimatförändringarna. Till grund för de mål som vi satt till 2030 ligger omställningsrisker, fysiska risker och klimatrelaterade möjligheter. Detta inkluderar ökade kostnader eller behov av investering relaterade till förflyttningen till en koldioxidsnål ekonomi (omställningsrisker), risker kopplade till de fysiska förändringarna till följd av den globala uppvärmningen (fysiska risker) samt möjligheter som uppstår i samband med omställningen till en koldioxidsnål ekonomi (klimatrelaterade möjligheter). I enlighet med antagen Hållbarhetsplan 2030, ansvarar ledningsgruppen för det långsiktiga målet att identifiera och kartlägga klimatrisker samt vidta åtgärder från etablerad handlingsplan för ökad resiliens.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

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

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

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

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	349 781
Fastighetskostnader	-98 063
Driftnetto	**251 718**
Central administration	-33 321
Finansnetto	-107 886
Förvaltningsresultat	**110 511**
Räntetäckningsgrad	**2,0**

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

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

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

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande	
Utdelning (10 254 aktier x 3 790,24 kr per aktie)	38 865 121
Balanseras i ny räkning[1]	175 149 524
Summa	**214 014 645**

1. Vid årsstämman 2024 föreslår styrelsen att 463 750 000 kr och 14 457 324 kr

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2024 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 3 790,24 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 38 865 121 kr. I moderbolaget finns inga finansiella instrument som värderats enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554). Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning, får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Balanserade vinstmedel, inklusive hybridobligation om 463 750 tkr och fri överkursfond om 14 457 tkr, uppgår till 218 434 tkr och resultatet för räkenskapsåret 2023 uppgår till -4 420 tkr (-171 185 tkr för koncernen). Förutsatt att årsstämman 2024 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 214 015 tkr att balanseras i ny räkning. Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Enligt styrelsens bedömning kommer bolagets och koncernens egna kapital efter föreslagen vinstutdelning att vara tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen har härvid beaktat bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling och konjunkturläget. Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets och koncernens ställning samt bolagets och koncernens möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Efter genomförd vinstutdelning uppgår koncernens soliditet till 32,6 procent. Styrelsen anser att bolaget och koncernen har förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare investeringar i enlighet med styrelsens planer. Föreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon väsentlig omfattning. Bolaget och koncernen har även god tillgång till såväl korta som långfristiga krediter, som kan tas i anspråk med kort varsel. Styrelsen bedömer därför att bolaget och koncernen har god beredskap att hantera såväl förändringar med avseende på likviditeten som oväntade händelser. Utöver vad som ovan anförts har styrelsen övervägt andra kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning. Ingen omständighet har därvid framkommit som gör att föreslagen vinstutdelning inte framstår som försvarlig. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

Bolagsstyrningsrapport

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

BOLAGSORDNING

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I BOLAGET

BOLAGSSTÄMMA

STYRELSEN

STYRELSENS ORDFÖRANDE

VD OCH LEDNING

REVISORER

INTERN KONTROLL

KONTROLLMILJÖ

RISKHANTERING

KONTROLLAKTIVITETER

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

DEFINITIONER NYCKELTAL

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

ID:bf60f530-1d44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005669

Rapport över totalresultatet för koncernen

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	2, 3	315 905	282 234
Fastighetskostnader	3	-104 703	-95 350
Driftnetto		**211 202**	**186 884**
Central administration	4, 5	-34 547	-39 583
Finansiella intäkter	6	14 276	12 296
Finansiella kostnader	6	-115 302	-100 661
Andel i joint ventures resultat	11	2 102	2 177
Förvaltningsresultat		**77 730**	**61 114**
Värdeförändring fastigheter realiserade		–	1 869
Värdeförändring fastigheter orealiserade	10	-257 729	275 059
Värdeförändring finansiella instrument orealiserade		-28 181	46 015
Bokslutsdispositioner	7	33 314	-2 727
Resultat före skatt		**-174 865**	**331 330**
Skatt	8	3 681	-72 984
Årets resultat		**-171 185**	**258 345**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-175 451	258 372
Innehav utan bestämmande inflytande		4 266	-27
Årets resultat		**-171 185**	**258 345**
Årets övrigt totalresultat		**–**	**–**
Årets totalresultat		**-171 185**	**258 345**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-175 451	258 372
Innehav utan bestämmande inflytande		4 266	-27
Årets totalresultat		**-171 185**	**258 345**

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	4 265 936	4 194 395
Inventarier	9	1 545	1 044
Andelar i joint ventures	11	–	2 133
Derivat		26 975	54 625
Summa anläggningstillgångar		**4 294 456**	**4 252 196**
Hyresfordringar		724	1 480
Fordringar hos ägarbolag	12	171 939	230 690
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	16 048	18 570
Övriga fordringar	18	67 750	34 673
Likvida medel	14	212 831	432 716
Summa omsättningstillgångar		**469 292**	**718 130**
Summa tillgångar		**4 763 748**	**4 970 326**
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	1 025	1 015
Övrigt tillskjutet kapital		15 435	8 251
Hybridobligation		463 750	500 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 105 810	1 209 278
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 586 020**	**1 710 293**
Innehav utan bestämmande inflytande		4 291	-10
Summa eget kapital		**1 590 311**	**1 710 283**
SKULDER			
Långfristiga räntebärande skulder	16	1 933 050	1 889 391
Långfristiga skulder till ägarbolag	16	–	103 630
Övriga långfristiga skulder		1 741	2 691
Uppskjutna skatteskulder	8	191 183	216 369
Summa långfristiga skulder		**2 125 974**	**2 212 081**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	793 074	683 880
Leverantörsskulder	18	60 850	19 808
Kortfristiga skulder till ägarbolag	18	90 953	213 667
Skatteskulder		6 661	21 896
Övriga skulder		19 338	18 927
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	76 587	89 785
Summa kortfristiga skulder		**1 047 463**	**1 047 963**
Summa skulder		**3 173 437**	**3 260 043**
Summa eget kapital och skulder		**4 763 748**	**4 970 326**

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

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

Rapport över kassaflöden för koncernen

1 januari - 31 december			
Tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
		179 024	**147 559**
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**44 240**	**70 243**
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**25 930**	**50 610**
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-313 148**	**-697 966**
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**67 334**	**638 683**
Likvida medel vid årets slut	**14**	**212 831**	**432 716**

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

2024062005670

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari – 31 december

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

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	9	1 033	531
Pågående arbeten		6 598	771
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 630**	**1 302**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	217 312	213 337
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	12	985 319	931 862
Derivat		1 375	3 035
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 204 006**	**1 148 234**
Summa anläggningstillgångar		**1 211 636**	**1 149 535**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2	393
Fordringar hos koncernföretag	12	945 288	792 300
Övriga fordringar		192	2 061
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	4 199	69 408
Summa kortfristiga fordringar		**949 680**	**864 161**
Kassa och bank		16 627	164 430
Summa omsättningstillgångar		**966 307**	**1 028 592**
Summa tillgångar		**2 177 943**	**2 178 127**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	15	1 025	1 015
Summa bundet eget kapital		*1 025*	*1015*
Fritt eget kapital			
Överkursfond		14 457	8 247
Hybridobligation		463 750	500 000
Balanserat resultat		-259 773	-190 865
Årets resultat		-4 420	-1 918
Summa fritt eget kapital		214 015	315 464
Summa eget kapital		**215 040**	**316 479**
Obeskattade reserver	24	**2 283**	**1 615**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	400 000	-
Obligationslån	16	278 527	277 503
Långfristiga skulder till koncernföretag	16	2 102	42 000
Summa långfristiga skulder		**680 629**	**319 503**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	50 000	-
Leverantörsskulder		4 378	3 694
Skulder till koncernföretag		1 204 675	1 138 957
Aktuella skatteskulder		180	1 199
Kortfristig del av obligationslån	16	–	378 210
Övriga skulder		2 375	1 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	18 383	16 736
Summa kortfristiga skulder		**1 279 991**	**1 540 531**
Summa eget kapital och skulder		**2 177 943**	**2 178 127**

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Tkr	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
	Aktiekapital	Överkurs-fond	Hybrid-obligation	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	1 000	1 422	500 000	-22 381	15 141	493 760
Årets totalresultat						
[illegible]					[illegible]	[illegible]
[illegible]						
Årets totalresultat	-		-	-	-1 918	-1 918
[illegible]				[illegible]		
[illegible]						[illegible]
[illegible]				[illegible]		[illegible]
[illegible]						[illegible]
Utgående eget kapital 2022-12-31	1 015	8 247	500 00	-190 865	-1 918	316 479
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 247	500 000	-190 865	15 141	316 479
Årets totalresultat						
[illegible]					[illegible]	[illegible]
[illegible]						-
Årets totalresultat	-		-	-	-4 420	-4 420
[illegible]				[illegible]		[illegible]
[illegible]				[illegible]		[illegible]
[illegible]				[illegible]		[illegible]
[illegible]				[illegible]		[illegible]
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	14 457	463 750	-259 773	-4 420	215 040

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
[illegible]		1 913	2 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
[illegible]		-67	-56
[illegible]		33 880	38 845
[illegible]		-146 364	-51 274
[illegible]		2 923	6 031
		-62 930	**-1190**
[illegible]		77 103	-46 043
[illegible]		101 764	743 644
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-38 264**	**696 411**
Investeringsverksamheten			
[illegible]		768	833
[illegible]		-8 477	-
[illegible]		-2	-178 575
[illegible]		[illegible]	478 612
[illegible]		-660	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-58 417**	**-858 020**
Finansieringsverksamheten			
[illegible]		-	6 840
[illegible]		102	40 000
[illegible]		40 000	
[illegible]		-[illegible]	-[illegible]
[illegible]		-[illegible]	-
[illegible]		52 706	-30 807
[illegible]		-458	-[illegible]
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-51 122**	**123 702**
[illegible]		[illegible]	37 905
[illegible]		[illegible]	202 330
Likvida medel vid årets slut		**16 627**	**164 430**

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla 20240620056711

Noter till de finansiella rapporterna

not 01 Väsentliga redovisningsprinciper

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

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

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

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

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

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

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

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

VÄSENTLIGA TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER

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

FÖRÄNDRING I REDOVISNINGSPRINCIP

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

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER FÖRANLEDDA AV NYA ELLER ÄNDRADE IFRS

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

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

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

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

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

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

not 02 Intäkter

Koncernen

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

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

FÖRDELNING AV INTÄKTER

Koncernen

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

Koncernen

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

MODERBOLAGET

not 03 Rörelsesegment och rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

ID:bf160f530-fd44-11ec-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062005672

Not 3, fortsättning

Koncernens rörelsesegment Tkr	2023 Dagligvaruanknad handel	2023 Samhälls-fastigheter	2023 Totalt	2022 Dagligvaruanknad handel	2022 Samhälls-fastigheter	2022 Totalt
Hyresintäkter	251 277	15 066	266 343	214 024	13 323	227 347
Vidarefaktурerade kostnader	28 112	1 321	29 433	42 247	349	42 596
Övriga intäkter	10 205	9 925	20 130	9 205	3 085	12 290
Totala intäkter	**289 593**	**26 312**	**315 905**	**265 477**	**16 757**	**282 234**
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-32 184	-1 403	-33 587	-37 844	-836	-38 679
Fastighetsskötsel	-23 175	-233	-23 407	-19 717	-129	-19 846
Fastighetsskatt	-14 063	9	-14 054	-13 917	-22	-13 939
Övriga fastighets-kostnader	-25 617	-8 038	-33 655	-21 782	-1 103	-22 885
Summa	**-95 039**	**-9 664**	**-104 703**	**-93 260**	**-2 089**	**-95 350**
Driftnetto	**194 554**	**16 648**	**211 202**	**172 217**	**14 668**	**186 884**
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)	–	–	-19 709	–	–	-12 462
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)	–	–	-767	–	–	-758
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)	–	–	-14 571	–	–	-26 863
Summa	**–**	**–**	**-34 547**	**–**	**–**	**-39 583**
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	–	–	14 276	–	–	12 296
Finansiella kostnader (ej fördelade)	–	–	-115 302	–	–	-100 661
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	–	–	2 102	–	–	2 177
Summa	**–**	**–**	**-98 925**	**–**	**–**	**-86 187**
Förvaltningsresultat	**194 554**	**16 648**	**77 730**	**172 217**	**14 668**	**61 114**
Värdeförändring fastigheter, realiserad	–	–	–	1 869	–	1 869
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-243 804	-13 925	-257 729	161 699	63 360	225 059
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad (ej fördelade)	–	–	-28 181	–	–	46 015
Summa	**-243 804**	**-13 925**	**-285 910**	**163 568**	**63 360**	**272 942**
Bokslutsdispositioner						
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	–	–	33 314	–	–	-2 727
Summa	**–**	**–**	**33 314**	**–**	**–**	**-2 727**
Resultat före skatt	**-49 250**	**2 723**	**-174 865**	**335 785**	**78 027**	**331 330**

MODERBOLAGET

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

not 04 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda
Koncernen

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

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

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

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

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

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

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

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

not 05 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen

Tkr	2023	2022
KPMG AB		
	2 905	1 586

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
KPMG AB		
	2 905	1 586

not 06 Finansnetto

Koncernen

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

Moderbolaget

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

not 07 Bokslutsdispositioner

Koncernen

Tkr	2023	2022
Summa	33 314	-2 727

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
Summa	2 871	-509

not 08 Skatter

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

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

Moderbolaget

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

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

Koncernen

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

Moderbolaget

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

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

2024062005673

Not 8, fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

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

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

MODERBOLAGET

Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/ skattefordringar

not 09 Inventarier

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

Moderbolaget Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**2 610**	**2 548**
Årets anskaffningar	768	62
Omklassificering	–	–
Utgående balans	**3 378**	**2 610**
Ingående avskrivningar	-2 078	-1 820
Årets avskrivningar	-267	-258
Utgående balans	**-2 346**	**-2 078**
Redovisade värden	**1 033**	**532**

Avskrivningar gors linjart, vilket innebar lika stora avskrivningar over nyttjandeperioden som normalt ar fem år

For upplysningar om forvaltningsfastigheter se not 10

not 10 Förvaltningsfastigheter

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

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

VÄRDERINGSPROCESS OCH VÄRDERINGSMETOD

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

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

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

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

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

Ovanstående varderingsmodell innebar att vardering skett enligt nivå 3 i verkligt vardehierarkin vilket innebar att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata och avser balanstidpunkten 2023-12-31

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

Per den 31 december 2023 uppgick det samlade verkliga vardet på koncernens fastighetsportfölj till 4 265,9 Mkr (4 194.4 Mkr) Den orealiserade vardeforandringen for det ursprungliga bestandet och under året forvarvade fastigheter uppgick totalt till -257.7 Mkr (225,1 Mkr), en vardenedgång om -6,1 procent av det ingående vardet for fastighetsbestandet Forandringen av fastigheternas totala varde mot foregående år motsvarar en vardeokning om 1,7 procent och forklaras framforallt av de investeringar i ny-, till- och ombyggnationer som skett under det gangna året vilket totalt sett gett en vardeokning trots de stora negativa varderegleringarna som skett

Not 10, fortsättning

Värderingsantaganden

[illegible]

Känslighetsanalys

2023-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
[illegible]				

Känslighetsanalys

2022-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
[illegible]				

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

	2023	2022
[illegible]		

not 11 Andelar i joint ventures

KONCERNEN

[illegible]

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

not 12 Fordringar på ägarbolag

Fordringar hos ägarföretag

Koncernen

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

Moderbolaget

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

not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
[illegible]		
	16 048	18 570

Moderbolaget

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
[illegible]		
	4 199	69 408

not 14 Likvida medel

Koncernen

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

not 15 Eget kapital

	2023	2022
[illegible]		

FRITT EGET KAPITAL

[illegible]

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

2024062005674

not 16 Räntebärande skulder

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

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

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

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

Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 4,9 procent (4,1 procent). Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde. Den genomsnittliga räntebindningen inklusive räntetak per balansdagen uppgick till 2,1 år (2,6 år) varav 31,0 (31,0) procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 3,8 år (3,4 år). Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk.

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

not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	40 921	35 890
Semesterlöner	2 778	2 075
Upplupna räntekostnader	11 825	14 231
Övrigt	21 062	37 589
	76 587	**89 785**
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	12 688	14 031
Semesterlöner	2 114	1 920
Övrigt	3 581	785
	18 383	**16 736**

not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Redovisningsprinciper
Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt följande. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag.

TABELLERNA NEDAN VISAR KONCERNENS FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

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

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

Obligationen om 300 Mkr redovisas i ovan sammanställning till nominellt värde minskat för de återköps som gjorts. I det första kvartalet 2024 återköptes resterande utestående obligationer samtidigt som en ny gavs ut till ett värde om 400 Mkr. Se även not 26.

Not 18, fortsättning

2022-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2022-12-31 Verkligt värde
Summa	699 560	56 758	756 317	756 317

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

FINANSIELL RISKHANTERING

FINANSIELLA INSTRUMENT

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH EFFEKTIVRANTEMETODEN

NEDSKRIVNINGAR

RÄNTERISK

VALUTARISK

KUNDKREDITRISK

LIKVIDITET OCH REFINANSIERINGSRISK

RISKHANTERING AV KAPITAL

Not 19 Leasingsavtal

FASTIGHETSLEASING

ÖVRIGA LEASINGAVTAL

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

2024062005675

not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

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

not 21 Disposition av företagets vinst

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande står följande belopp i kronor

Överkursfond	14 437 324
Balanserat resultat	-259 772 909
Hybridobligation	463 750 000
Årets resultat	-4 419 770
Summa	**214 014 645**

Styrelsen föreslås att vinstmedlen disponeras så att

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

not 22 Närstående

NÄRSTÅENDERELATIONER

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

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

Moderbolaget Tkr	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Ränte-netto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Dotterföretag	2023	52 000	-	50 647	1 930 607	1 204 675
Dotterföretag	2022	50 000	-	43 864	1 724 162	1 138 957
Andra närstående	2023	-	2 000	-	-	-
Andra närstående	2022	-	2 000	-	-	-

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor

not 23 Andelar i koncernföretag

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

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

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2023-12-31	Redovisat värde 2022-12-31
Arwidsro Holding 2 AB, 556844-0696, Stockholm	1 000	100	4 700	4 700
Arwidsro Holding 3 AB, 556800-1415, Stockholm	1 000	100	2 800	2 800
Arwidsro Samhällsfastigheter AB, 559172-2649, Stockholm	5 000	100	11 520	9 820
Arwidsro Holding 14 AB, 559211-2238, Stockholm	1 000	100	1 792	1 142
Arwidsro Holding 4 AB, 559850-5167, Stockholm	10 000 000	100	15 000	15 000
Arwidsro Holding 163 AB, 559280-7399, Stockholm	25 000	100	6 405	4 805
Arwidsro Holding 167 AB, 559586-5181, Stockholm	25 000	100	45	45
Arwidsro Holding 188 AB, 559367-4400, Stockholm	25 000	100	175 025	175 025
Arwidsro Fastighetsinvest Holding AB, 559443-0430, Stockholm	25 000	100	25	-
			217 312	**213 337**

not 24 Obeskattade reserver

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

not 25 Specifikationer till rapport över kassaflöden

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR KONCERNEN

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

Tkr	2022-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2022-12-31
Koncernen				
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 006 760	671 795	-1 654	2 676 901

AVSTÄMNING AV SKULDER HANFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR MODERBOLAGET

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

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

Ej utnyttjade krediter

Tkr	2023	2022
Koncernen		
Moderbolaget		

not 26 Händelser efter balansdagens slut

not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

not 28 Uppgifter om moderbolaget

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

2024062005676

Årsredovisningens undertecknande

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

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

Stockholm den 18 april 2024

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

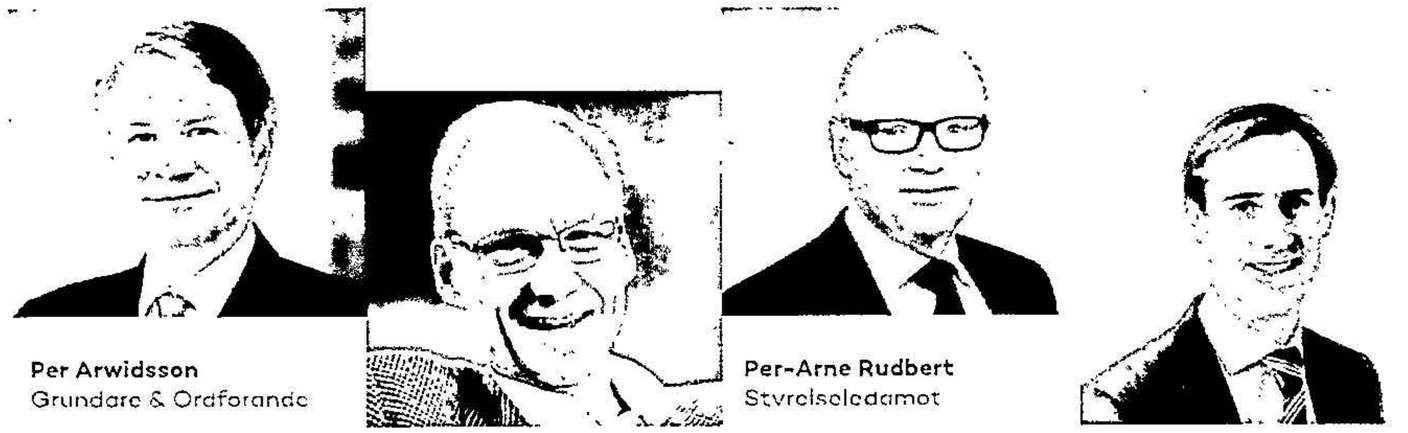
Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2024

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Styrelse och ledning



Per Arwidsson
Grundare & Ordförande

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Joakim Nordblad
Styrelseledamot

Jonas Sundin
CFO

Peter Zonabend
VD

Tobias Kjellin
Områdesansvarig
Samhällsfastigheter

Magnus Tamreus
Fastighetschef

Maria Björkling
Affärsutvecklare &
Hållbarhetsansvarig

Petra Ralsberg
Ekonomichef

Gustav Lilliehöök
Transaktionsansvarig

Revisionsberättelse

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

GRUND FÖR UTTALANDEN

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

REVISORNS ANSVAR

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

2024062005677

väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- Utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- Inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommunicerats med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsro Fastighets AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 54–55 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27 Stockholm, utsågs till Arwidsro Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 27 april 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 18 april 2024

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q1 2024	15 maj
Kvartalsrapport Q2 2024	10 juli
Kvartalsrapport Q3 2024	25 okt
Bokslutskommuniké Q4 2024	19 feb 2025

Kontaktinformation

Besöksadress
Hyttegårdsgatan 20
114 46 STOCKHOLM

Postadress
BOX 55638
102 15 STOCKHOLM

Telefon:
08-545 07 300

Mail
info@ermadrose

IR-kontakt:
Peter Zorabedian, VD
peter.zorabedian@ermadrose

Jonas Surdin, CFO
jonas.surdin@ermadrose

Verifikat

Titel: Arwidsro Årsredovisning 2023

ID: bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-18

Underskrifter

Arwidsro 5566859053
Peter Zonabend
peter.zonabend@arwidsro.se
Signerat: 2024-04-18 07:41 BankID Isak Peter Zonabend

Arwidsro
Per-Arne Rudbert
Per-arne.rudbert@werud.se
Signerat: 2024-04-18 08:02 BankID Per-Arne Rudbert

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

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

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

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

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

Filer

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

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-18	07:35	Skapat | Petra Ralsberg, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.167
2024-04-18	07:41	Signerat | Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 104.28.31.63

20240620056679

Händelser

2024-04-18	08:02	Signerat | Per-Arne Rudbert, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per-Arne Rudbert. IP: 80.217.72.15
2024-04-18	08:33	Signerat | Joakim Nordblad, Arwidsro Genomfört med: BankID av Erik Joakim Nordblad. IP: 212.37.23.142
2024-04-18	09:35	Signerat | Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 104.28.31.63
2024-04-18	13:07	Signerat | Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 83.185.34.1
2024-04-18	13:11	Signerat | Fredrik Westin, KPMG Genomfört med: BankID av Johan Fredrik Westin. IP: 195.84.56.2
2024-04-18	13:31	Signerat | Christopher Larsson, KPMG Genomfört med: BankID av Christopher Mikael Gerhard Larsson. IP: 195.84.56.2

Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.18