20240620045 12

Årsredovisning

för

Arwidsro Skurup Tummetott 1 AB

559032-9362

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arwidsro Skurup Tummetott 1 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

20240620045 13

Årsredovisning

för

Arwidsro Skurup Tummetott 1 AB

559032-9362

Räkenskapsåret

2023

ID:64ec7d40-0d11-11ef-beaf-5bff812c414 Status: Signerat av alla

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen och verkställande direktören för Arwidsro Skurup Tummetott 1 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
Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Tummetott belägen i Skurups kommun.
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Arwidsro Holding 163 AB, org nr: 559280-7399.

Företaget har inte haft några anställda under året.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Nettoomsättning	3 059	2 781	2 670	2 072
Resultat efter finansiella poster	850	500	360	130
Balansomslutning	28 473	23 685	23 914	22 838
Soliditet (%)	3,1	2,9	1,8	0,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50	283	192	**525**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		192	-192	**0**
Årets resultat			194	**194**
Belopp vid årets utgång	**50**	**475**	**194**	**719**

20240620045114

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	474 617
årets vinst	194 465
	669 082

disponeras så att

i ny räkning överföres	669 082
	669 082

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

ID:64ec7d40-0d11-11ef-beaf-5bff812c414 Status: Signerat av alla

Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	3		
Nettoomsättning		3 059	2 781
Övriga rörelseintäkter		0	1
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**3 059**	**2 782**
Rörelsekostnader	4		
Fastighetsförvaltning		-372	-372
Övriga externa kostnader		-783	-812
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-672	-671
Summa rörelsekostnader		**-1 827**	**-1 855**
Rörelseresultat		**1 232**	**927**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	209	21
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-591	-448
Summa finansiella poster		**-382**	**-427**
Resultat efter finansiella poster		**850**	**500**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-635	-177
Förändring av periodiseringsfonder		0	-81
Summa bokslutsdispositioner		**-635**	**-258**
Resultat före skatt		**215**	**242**
Skatter			
Skatt på årets resultat		-21	-50
Årets resultat		**194**	**192**

Q Underskrifter Status: Signerat av alla

Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	20 033	20 663
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 033**	**20 663**
Summa anläggningstillgångar		**20 033**	**20 663**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		8 437	3 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3	3
Summa kortfristiga fordringar		**8 440**	**3 004**
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	18
Summa kassa och bank		**0**	**18**
Summa omsättningstillgångar		**8 440**	**3 022**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 473**	**23 685**

20240620045515
Verifiera på https://penneo.com med ID:64ec7d40-0d11-11ef-beaf-0 och kod:5bff812c414 Status: Signerat av alla

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		475	283
Årets resultat		194	192
Summa fritt eget kapital		**669**	**475**
Summa eget kapital		**719**	**525**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		208	208
Summa obeskattade reserver		**208**	**208**
Långfristiga skulder	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		24 020	21 120
Summa långfristiga skulder		**24 020**	**21 120**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 040	960
Leverantörsskulder		0	10
Skulder till koncernföretag		2 013	408
Skatteskulder		15	82
Övriga skulder		189	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		269	252
Summa kortfristiga skulder		**3 526**	**1 832**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 473**	**23 685**

ID 6de7d41d-0d11-41af-beaf-f8f812c414 Status: Signerat av alla

20240620045516

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.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader	50
Markanläggningar	20

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

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

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

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

Not 3 Nettoomsättning

	2023	**2022**
Hyresintäkter	3 059	2 781
Övriga intäkter	0	1
	3 059	**2 782**

ID:64ec7d40-0d11-11ef-beaf-05bff812c414 Status: Signerat av alla

Not 4 Förvaltningskostnader

	2023	2022
Driftskostnader	-86	-99
Underhåll	-124	-111
Fastighetsskatt	-162	-162
	-372	**-372**
Driftnetto	2 687	2 410

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	209	21
	209	**21**

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Övriga ränteintäkter	-591	-448
	-591	**-448**

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 978	25 978
Inköp	42	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**26 020**	**25 978**
Ingående avskrivningar	-5 315	-4 644
Årets avskrivningar	-672	-671
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 987**	**-5 315**
Utgående redovisat värde	**20 033**	**20 663**

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	24 020	21 120
	24 020	**21 120**

Q Dokument-ID: 20240704-7d40-0d1-11ef-beaf-0 Status: Signerat av alla

20240620045517

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 080	24 000
	26 080	**24 000**

Not 10 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser	25 060	0
	25 060	**0**

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Per Arwidsson
Ordförande

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

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

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

ID:64ec7d40-0d11-11ef-beaf-5bff812c414 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: 165 Arwidsro Skurup Tummetott 1 AB för 20230101-20231231

ID: 64ec7d40-0d11-11ef-beaf-05bff812c414

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-05-08

Underskrifter

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

Arwidsro 5566859053
Per Arwidsson
per.arwidsson@arwidsro.se
Signerat: 2024-05-08 12:03 BankID Per Axel Arwidsson

Arwidsro 5566859053
Peter Zonabend
peter.zonabend@arwidsro.se
Signerat: 2024-05-08 12:50 BankID Isak Peter Zonabend

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

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
165 Arwidsro Skurup Tummetott 1 AB för 20230101-20231231.pdf	126.9 kB	25a0 ccde ce41 7379 c140 2523 6b85 728f e8e8 0a93 ebdb b1ef d9e3 f450 ec2b 9c5b

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-05-08	10:04	Skapat | Petra Ralsberg, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2024-05-08	11:05	Signerat | Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 81.26.243.178
2024-05-08	12:03	Signerat | Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165
2024-05-08	12:50	Signerat | Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 104.28.31.64
2024-05-08	17:05	Signerat | Fredrik Westin, KPMG Genomfört med: BankID av Johan Fredrik Westin. IP: 195.84.56.2

Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information kring att signeringsprocessen identitet och relevant hanteringstransaktioner till signering. Till detta bevis säkras också underliggande bifogade dokument och dokumentets kryptografiska tekniska karaktär och, styrker dokumentets och signaturernas äkthet och integritet (för att kontrollera, navigera till PDF-dokumentet och bifogade filer). Hash är en funktion som används för att skapa unika digitala fingeravtryck för att säkerställa dess äkthet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation version 1.19

20240620045 18

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Skurup Tummetott 1 AB, org. nr 559032-9362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arwidsro Skurup Tummetott 1 AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arwidsro Skurup Tummetott 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro Skurup Tummetott 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsro Skurup Tummetott 1 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: PY3DL-05MT8-HHPHE-60AHQ-BT3KW-3YKUC

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro Skurup Tummetott 1 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 räkenskapema. 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 15:06:17 UTC

BankID

Penneo dokumentnyckel: PY3DL-05MT8-HHPHE-60AHQ-BT3KW-3YKUC

20240620045519

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-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerad av alla

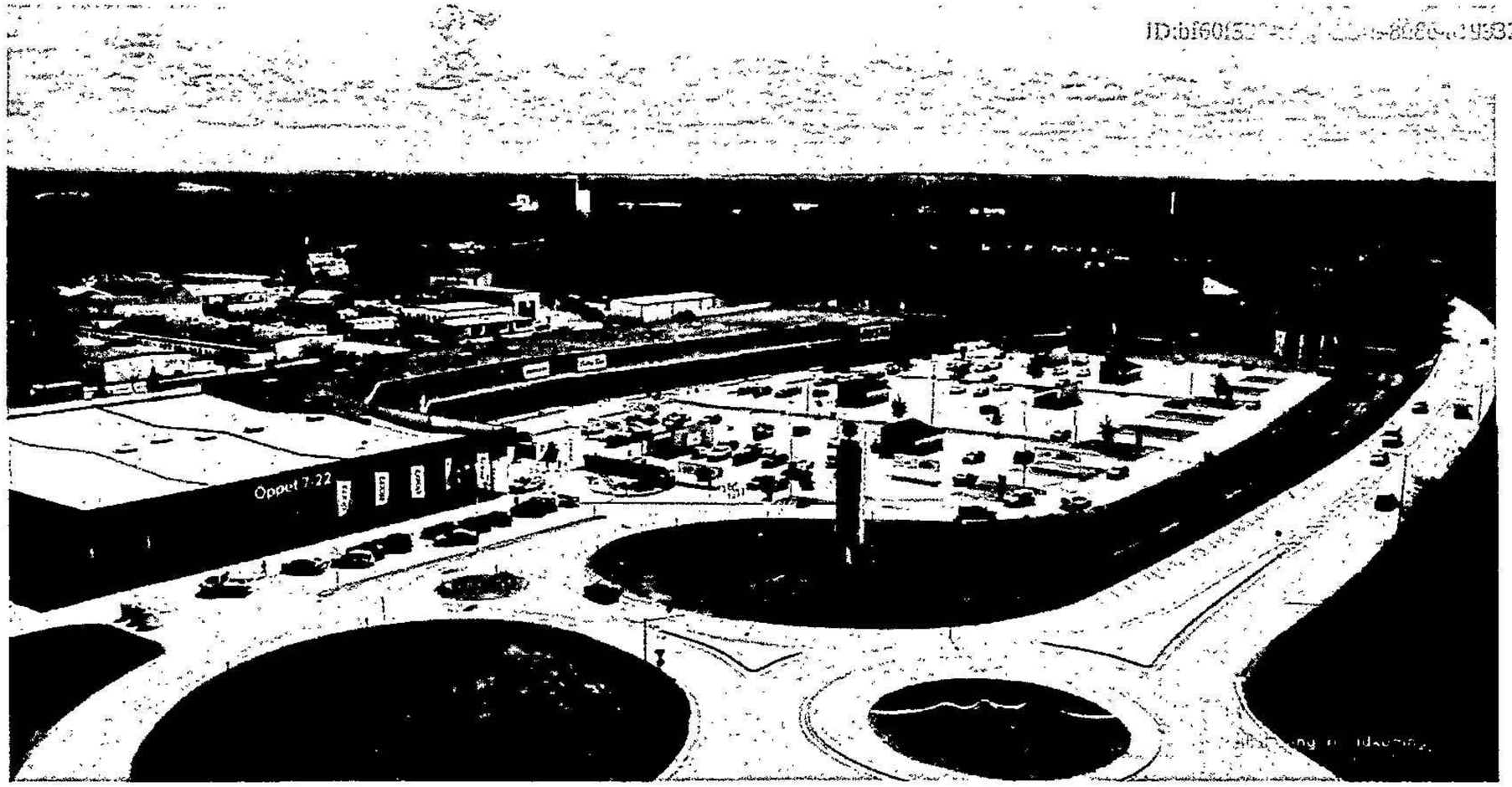
ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a199[illegible] Status: Signerar av alla

Innehåll

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

ID:bf60f52[illegible]32d93117 Status: Signerat av alla

2024062004521



Det här är Arwidsro

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

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

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

”Vi skapar bestående livsmiljöer”

87,9 %

MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER

98,6 %

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

5,3 år

WAULT-VÄRDE

11,9 %

OKNING NETTOOMSÄTTNING

33,4 %

SOLIDITET

VD-ord

Skynda långsamt – Festina lente

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

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

2024062004522

Berättelsen om Arwidsro

Berattelsen om Arwidsro borjar i Bohuslan, i mitten av 1950-talet Då inleder Per Arwidsson sin bana som nyfiken entreprenor, nar han som fyraaring stalls pa en dricksback bakom disken i sin pappas lanthandel, Arwidssons, i Hallevadsholm. Per trivdes snabbt med att bygga fortroende och skapa affarer med andra manniskor Juridikstudier och lumpen tog sa smaningom Per till Stockholm och vidare in i fastighetsbranschen 1978 kopte han sin forsta fastighet – en industrifastighet i Orebro och darefter gick det snabbt Bolaget, som da hette Convector, kopte och rustade upp ett fyrtiotal fastigheter, framst bostader, i Stockholm och Solna inom loppet av fem ar. 1988 sålde Convector merparten av innehavet till HSB kopte nastan 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 overlevde och successivt byggdes en portfölj upp på nytt

Lanthandlarsonen fran Hallevadsholm borjade alltsa med två tomma hander på 1970-talet, byggde upp en stor formogenhet på 1980-talet som kraftigt decimerades i 1990-talskraschen – for att sedan komma tillbaka Denna entreprenorsresa har givit vardefulla erfarenheter som pragiar Arwidsro idag Att aga och forvalta fastigheter innebar ett stort samhallsansvar – platser dar manniskor bor arbetar och lever sina liv formar oss både som individer och kollektiv Det ar ett stort ansvar som vi kanner oss odmjuka infor, det ar mycket mer an transaktioner och uthyrningsbara ytor med ekonomiska nyckeltal

Vår grundares overtygelse om alla manniskors lika varde och att allt ar mojligt utgor en viktig grund i Arwidsros varderingar

–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 livsmiljoer ar komplext och kravande. Yrkesverksamma inom stadsplanering, arkitektur, landskapsarkitektur men aven konst, humaniora och forskning behovs for 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 samhalle som håller ihop, dar manniskor ges mojlighet att utveckla sin fulla potential

Nu står vi har med en 45-årig historia och ett ovarderligt arv att forvalta vidare Arwidsro ar något så unikt som en fastighetsagare med evig investeringshorisont och overtygelsen att kvalitet och engagemang over tid ska lona sig – på alla satt Vi ser att fastighetsbranschen, synen på att aga fastigheter har forandrats på ett delvis oroväckande satt och drar parallellen till andra branscher som ibland kallas kop, slit och slang På satt och vis har fastighetsbranschen borjat gå i samma fotspår Fastigheter saljs ofta, det saknas en långsiktighet och att vardera det ansvarsfulla och engagerade agandet Det vill vi andra på Det kraver tålamod, engagemang och en stark inre kompass En inre kompass som vi ibland behover påminna oss sjalva om inte minst i tillfällen nar marknad och omvarld gungar

Idag ar Arwidsro rustade med medarbetare som tillsammans har både bred och spetsig kompetens inom utveckling, forvaltning och hållbarhet Vår nyfikenhet och vårt engagemang for samhällsutveckling avtar inte med åren utan vaxer sig allt starkare och ska hålla oss samman under lång tid framover

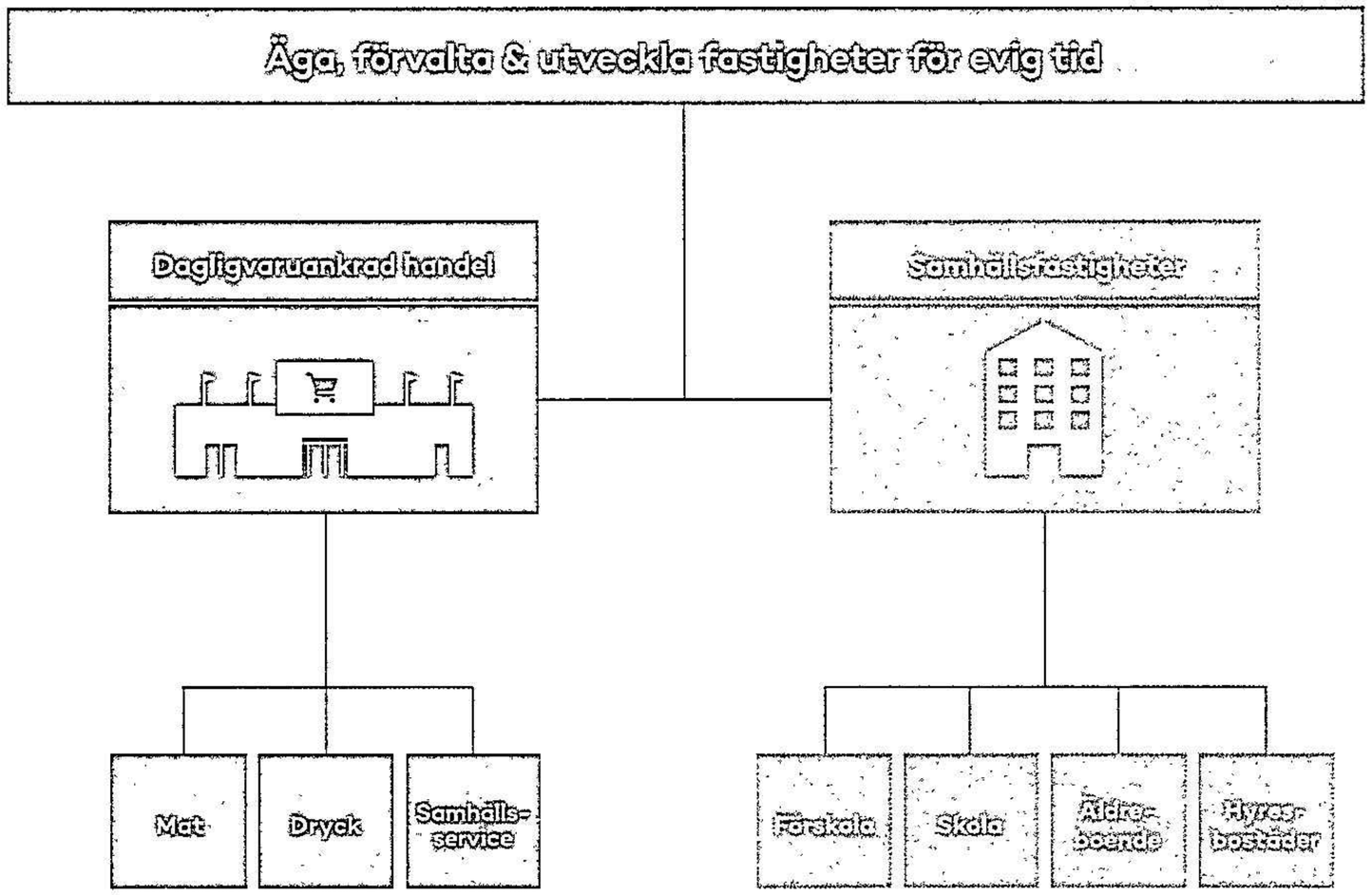
Vi hoppas att historien om Arwidsro i framtiden ska beratta om en aktor som påverkat fastighetsbranschen i en riktning dar vi atertar ansvar och langsiktighet som fastighetsagare Att vi ar med och påverkar investerare, finansiarer, varderare och andra nyckelintressenter så att långsiktighet kommer åter. Det ar vårt bidrag till ett hållbart samhalle

BIRTHE & PER ARWIDSSONS STIFTELSE

Vision

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

Affärsidé



Strategi

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 värde-skapade förvaltning

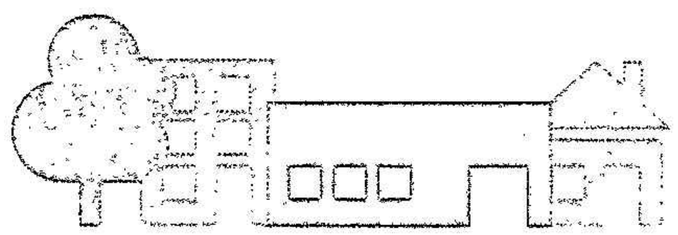
Attrahera och behålla anställda

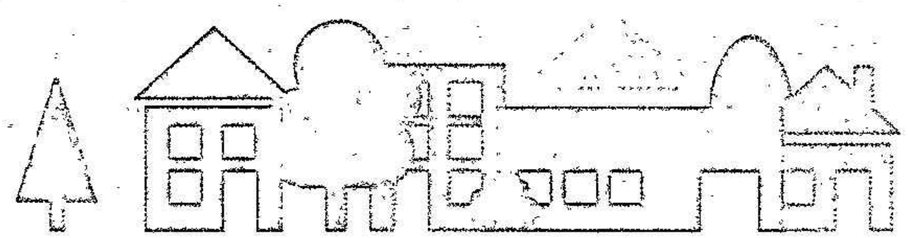
Strategisk och lång-siktig rekryteringsplan för att attrahera erfarna, duktiga affärsdrivna anställda

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

2024062004523

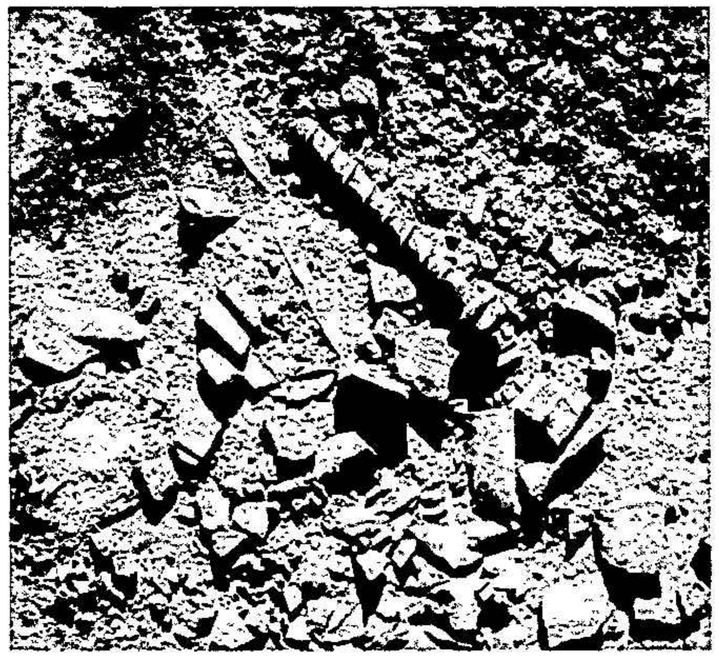
Viktiga händelser 2023

Viktiga händelser 2023

Q1

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

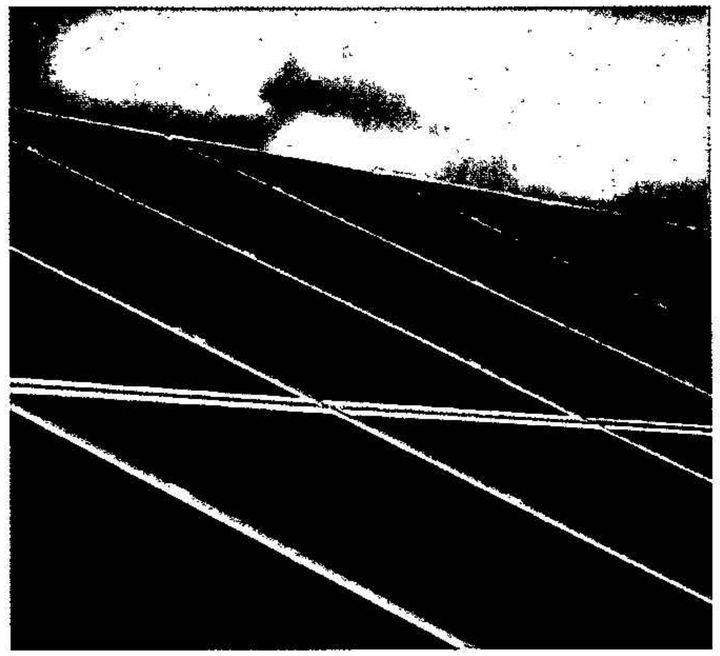
Q2



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

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

Q3



- Ingår avtal om kreditfacilitet för att med bibehållen likviditetsposition kunna hantera obligationsförfall Avtal tecknas på villkor som är jämförbara med obligationen som 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 Runsiö, Malin Lagerholm och Sofia Cole

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

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

Q4

SCIENCE BASED TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

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

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

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

ID: bf60f530-1d44-11ee-808e-0299d9d94127 Status: Signerat av alla

Hållbarhet

Hållbarhet

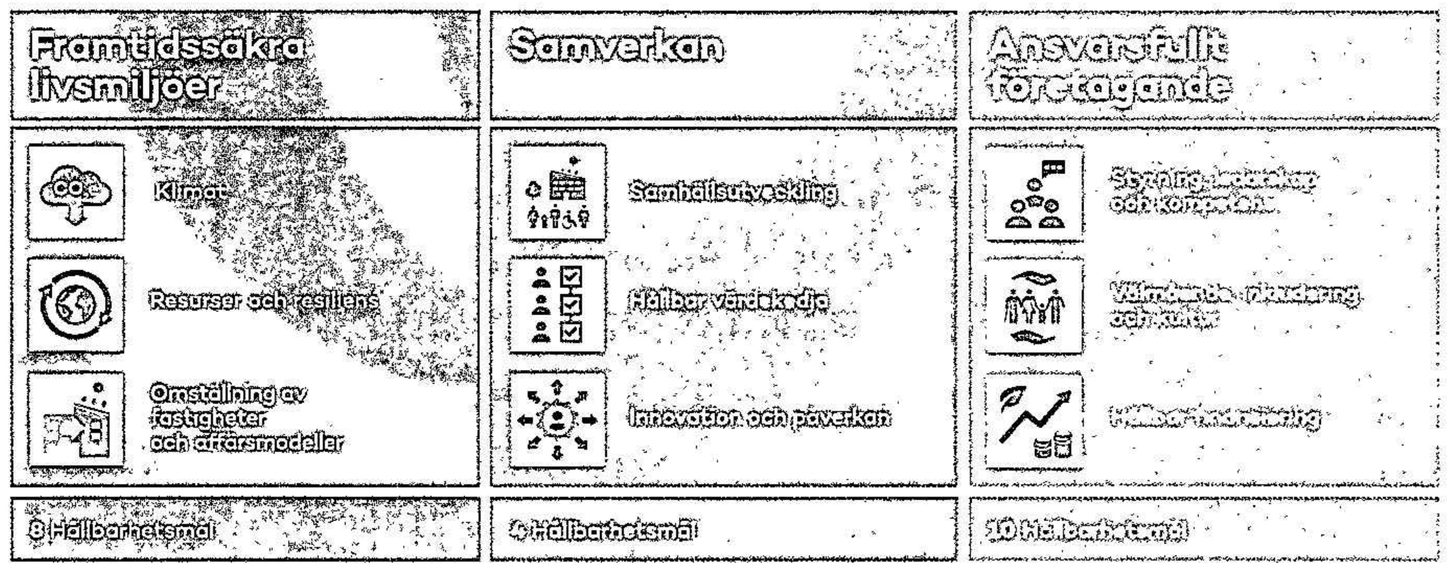
Vi bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv

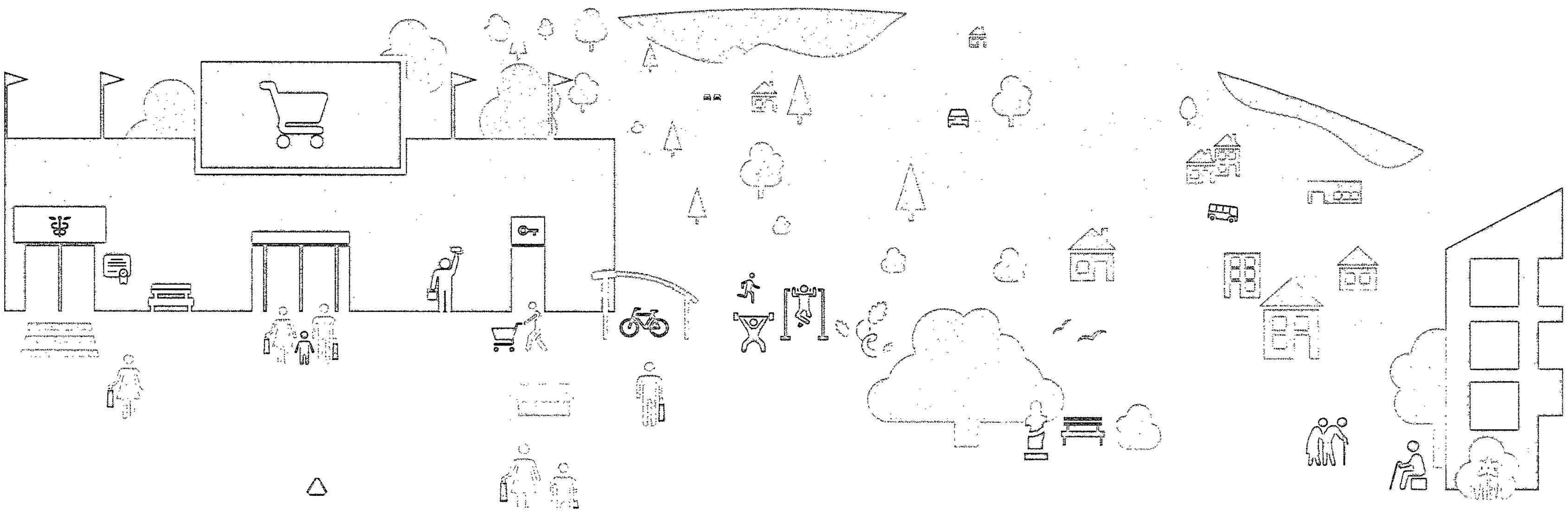
[illegible]

HÅLLBARHETSPLAN 2030

[illegible]

Våra tre hållbarhetspelare





ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d03117 Status: Signerat av alla

2024062004524

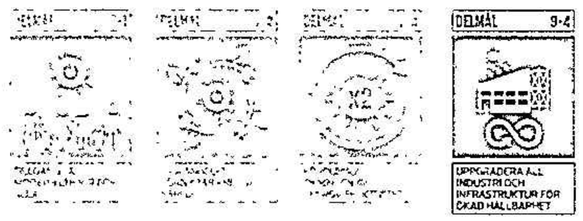
Hållbarhetsplan 2030

Från plan till handling

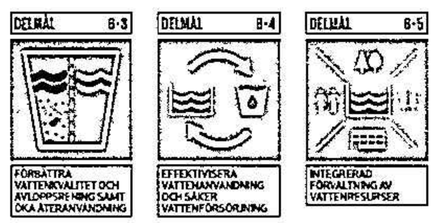
Hållbarhetsplanen är Arwidsros plan för hur vi som bolag ska säkerställa vår omställning. Planen är bred och rapportering sker på övergripande nivå. För att kunna omsätta planen i praktiken och säkerställa konkret förflyttning i våra fastigheter och projekt har vi brutit ned planen i 10 områden som respektive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

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

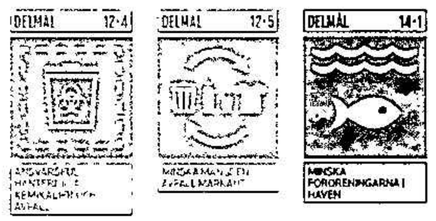
1. Energi



2. Vatten

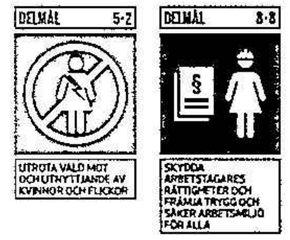


3. Avfall

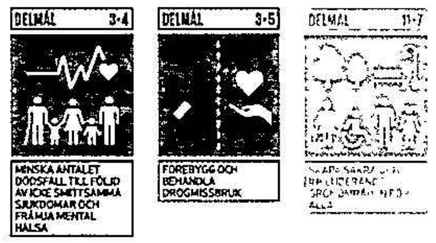


4. Klimatrisker

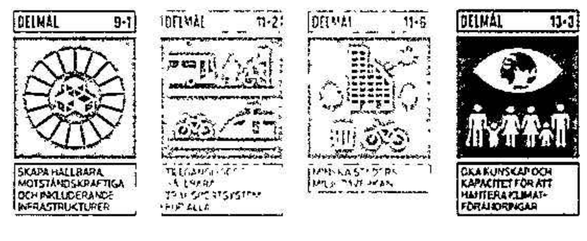
5. Trygghet



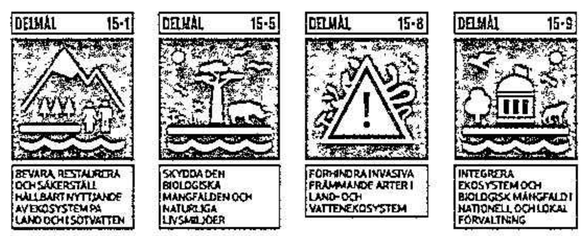
6. Hälsa



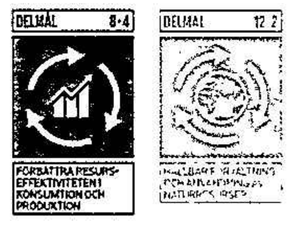
7. Utsläpp



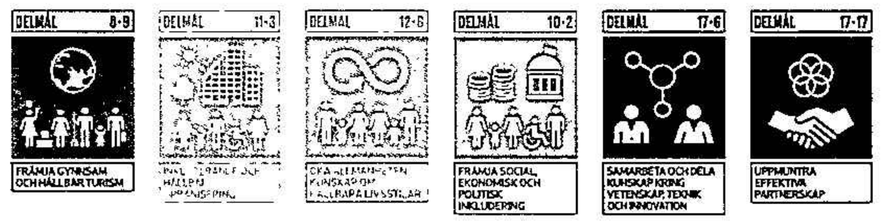
8. Biologisk mångfald



9. Cirkularitet



10. Samverkan

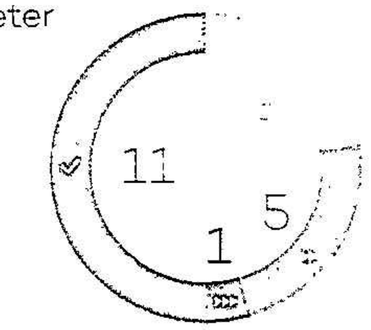


Hållbarhetsplan 2030 - Resultat 2023

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

22 mål till 2023

22 aktiviteter 2023



Framtidssäkra livsmiljöer

Klimat

225/4,5 ton CO_2e absolut utsläpp
51,6 kg CO_2e/kvm

Resurser och resiliens

226,88 kWh/kvm fastighetsenergi
0,42 m³ vatten/kvm
23,6 kg avfall/kvm
100% klimatriskanalyserade fastigheter
1% genomsnittligt klimatriskindex
0,21 medvärde GWF
3 av 9 av de planetära gränserna kopplas till vår hållbarhetsmål

Omställning av fastigheter och affärsmodeller

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

Samverkan

Samhällsutveckling

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

Hållbar värdekedja

N/A

Innovation och påverkan

5 innovationsprojekt kring fastighetsmarknadens strukturer

Ansvarsfullt företagande

Styrning, ledarskap och kompetens

8% strategier utgår från vår kompass och prestativ mätare mål
100% min. 5% utbildningar
20,8% anställda går ledarskap
75% utvärderar sitt arbete med våra hållbarhetsmål

Välmående, inkludering och kultur

80,4% kommer till värdeverderingar
29% kvinnor i ledningsgruppen
2 ledningsgruppsmöten med kompetensutveckling
62% medarbetare med möjlighet till distansarbete
50% medarbetare med möjlighet till distansarbete

Hållbar finansiering

14% hållbar finansiering
0% fastighetsvärde med risk för 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

2024062004525

Ansvarsfullt företagande

Styrning, ledarskap och kompetens

	Mål 2030	Status	KPI 2023	KPI Enhet	Aktivitet 2023	Status	Aktivitet 2024	Ref.
13	Alla strategiområden från Arwidsros kompass ett innehåller mätbara mål. Våra policys ger vägledning i det dagliga arbetet	▷	C -	Andel strategiområden som utgår från våra kompass och innehåller mätbara mål (%) Antal uppdaterade/nya policys årligt årlig genomgång (st)	Etablera process för förankring av årlig uppdatering av policies och strategier	▷▷ ✓	Genomgång och uppdatering av samtliga strategier och policys. Säkerställa att dessa gäller tvärdisciplinärt utgår från vår kompass och innehåller dagligt gummål	
14	Vi har en styrelse med mångfald av perspektiv	▷	100% 0%	Mål: Kvinnor	Öka jämställdheten i styrelsen	▷	Öka jämställdheten i styrelsen	
15	Alla medarbetare i ledande position lägger minst 50% av sin arbetstid på ledarskap inklusive placering, personalansvar och strategiarbete	▷	7% - 30 3%	Medarbetare i ledande position % av arbetstid på ledarskap (medelvärde)	Definiera Arwidsros ledarskap och uppdatera långsiktig plan för ledarskap	▷	Mål och överbyggande gränsersättning på ledningsgruppsmötena	
16	Alla medarbetare känner väl till och arbetar aktivt med våra hållbarhetsmål	▷	7 %	Andel medarbetare med kännedom om hållbarhetsmål (%)	Förankra hållbarhetsplan internt samt genomföra framtagen process för förvaltningsmöten per medarbetare (inkluderar hållbarhetsmål)	✓✓	Bryta ner hållbarhetsplanens mål så att de anpassas till respektive team	
17	Vi har nolltolerans mot korruption och diskriminering samt agerar transparent och skyndsamt vid misstanke	▷	C	Antal visselblåsarärenden (st)	Tydliggöra processer och förebyggande insatser för att motverka korruption och diskriminering	▷▷ ✓	Genomföra två aktiviteter med 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	▷	86,4%	Andel medarbetare som känner till vad vi står för (%)	Bedriva minst fem samverkansprojekt där minst tre team deltar	▷▷ ✓	Bedriva minst fem samverkansprojekt där minst tre team deltar	
19	Vi har en inkluderande ledning med mångfald av perspektiv	▷	29 % - 71% 7 st	Kvinnor/män i ledande position Antal ledningsgruppsmöten med extern part	Fördela ägarskap rörande 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 ger enskilda förutsättningarna för ökat välmående	▷	62% 56%	Andel medarbetare som anger Positiva arbetsbelastning (%) Möjlighet till återhämtning (%)	Fastställa mätbara konkreta hälsomål och återhämtningsstrategi	▷ ✓	Fastställa mätbara konkreta hälsomål och återhämtningsstrategi	

Hållbar finansiering

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

▷ Påbörjad ▷▷ Halvväg ▷▷▷ Slutspurt ✓ Klart ☒ Ej påbörjad ▭ Kommentar

Kommentar

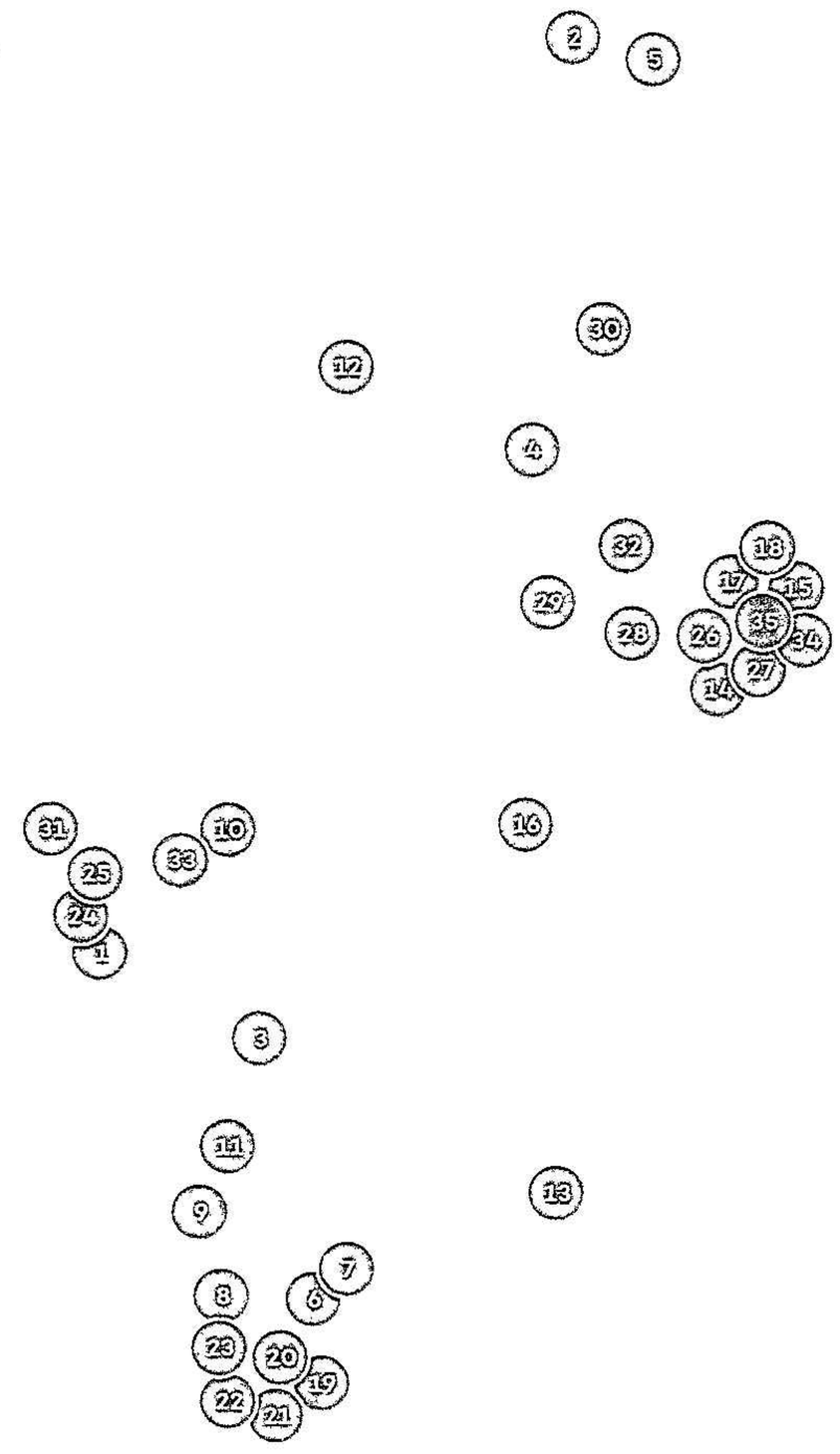
	Under 2023 har vi tyckt det är att se över kemiskt material, struktur avseende energi, samt antagit energimål till 2023. Lagarbetet strategier är påbörjade avseende energi, vatten och avfall men av resursskäl inte färdigställda.
	Då vi genomför alla certifieringar i egen regi, med vår förvaltningsorganisation, påverkas takten av marknadsförutsättningar och interna resurser.
	Hastighet för omställning av förvärvad fastighet beräknas från tillträdet till inskickad certifiering. Inga befintliga fastigheter förvärvades/tillträddes under 2023, därav ingen data.
	På grund av interna resurser samt rådande marknadsförutsättningar har vi inte kunnat genomföra hela uppsatta aktiviteten för 2023. Vi har dock tagit fram formatet samt fokuserat på att påbörja arbetet med KPI:er kopplat till energi, avfall, vatten, biologisk mångfald, utsläpp, klimatrisker samt cirkularitet.
	På grund av interna resurser samt rådande marknadsförutsättningar har vi inte kunnat genomföra hela uppsatta aktiviteten för 2023. Vi har dock tagit fram formatet samt fokuserat på att påbörja arbetet med KPI:er kopplat till hälsa, trygghet och samverkan.
	Under 2023 har vi kartlagt struktur samt identifierat risknivåer i vår värdekedja. Vi har även arbetat med uppföljning i våra större projekt, men det systematiska uppföljningsarbetet kommer att integreras i vårt CSRD-arbete som tog ordentlig fart i början av 2024. I samband med detta kommer vi även att ta fram relevanta KPI:er kopplat till detta mål, vilka kommer att rapporteras fr.o.m. 2024.
	Under 2023 har vi påbörjat flertalet affärsutvecklande projekt med hållbarhet som fokus, detta tillsammans med nyttogäster, kommuner och branschaktörer.
	Under 2023 har vi arbetat för att inventera Arwidsros strategier och policys. Vi har såväl i ledningsgrupp som tillsammans med alla medarbetare diskuterat behov av strategier och policys - för att säkerställa att de som ska uppdateras och ställa 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 specifikt, tydliga och innehåller mätbara mål.
	Under 2023 har vi arbetat konkret i våra projekt för att adressera korruptions- och diskrimineringsfrågan. Detta arbete kan med ett fortsatt 2024.
	2023 har varit ett utmanande år marknadsmässigt varför fullt fokus i respektive team varit nödvändigt, därav har tid för samverkansprojekt varit mindre än planerat. Vi har genomfört tre samverkansprojekt med minst tre deltagande team.
	Under året har vi bjudit in externa parter på temat hållbart ledarskap samt lärande under förmiddagar.
	2023 har varit ett utmanande år som krävt mycket av våra medarbetare, vilket också visas i vårt systematiska arbetsmiljöarbete. Ledningsgruppen har under hösten arbetat med tuffa prioriteringar och vi har inlett ett långsiktigt arbete för hållbart ledarskap.

Läshänvisningar

R01	Utsläppsrapportering sida 40–46 i Arwidsros årsredovisning 2023
R03	Klimatrisker sid 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.

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



Ösby 1:229

[illegible]

[illegible]

[illegible]

#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	
1	Ale	7992	Starrkärr 1 42	♻
2	Bracke	405	Bracke 6 24	
3	Gislaved	7447	Angsdal 2, 10 11	
4	Hofors	1087	Hofors 6 87	
5	Härnösand	1745	Fyrvaktaren 19	♻
6	Kristianstad	10627	Fiallinge 142 2 mfl	♻
7	Kristianstad	8331	Flakot 10	
8	Kävlinge	11247	Loddekopinge 14 40	♻
9	Laholm	11620	Mellby 7 129 mfl	♻
10	Lidköping	11286	Fjällskivlingen 4	♻
11	Lund	1139	Dobeln 7	
12	Mora	6531	Noret 86 51 mfl	♻
13	Norrbylunge	13722	Björnhovda 27 12	♻
14	Nacka	Mark	Orminge 60 1 (del av)	
15	Norrtalje	5989	Brudgården 1	♻
16	Norrköping	14975	Järnet 5	♻
17	Norrtalje	Mark	Ferrådet 2	♻
18	Norrtalje	3478	Rimbo-Vallby 3 93	♻
19	Sjobo	3000	Blujen 1	♻
20	Sjobo	3330	Yxan 1	♻
21	Skurup	3000	Tummetott 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 1 299	♻
26	Stockholm	341	Handelsboden 24	
27	Stockholm	406	Erasmus 17	
28	Strängnäs	4130	Bonden 11	♻
29	Surahammar	Mark	Surahammar 10 583	
30	Söderhamn	Mark	Söderala-Sund 1 34	
31	Uddevalla	500	Banken 2	
32	Uppsala	11359	Berthåga 11 36 mfl	♻
33	Vara	4288	Motorn 8	♻
34	Varmdo	Mark	Djuro 4 606 mfl	
35	Varmdo	9040	Osby 1 229	♻

♻ Miljocertifierade fastigheter

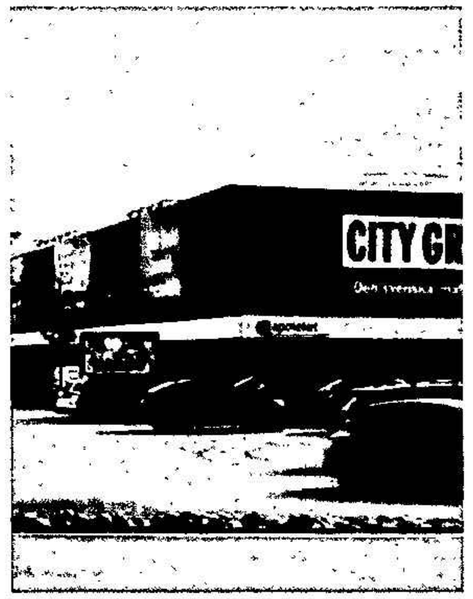
ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062004526

Våra fastigheter

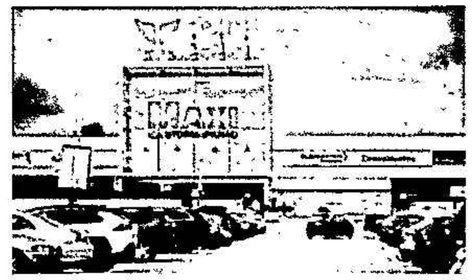
1 Ale Starrkarr 1:42

8 Kävlinge Loddekopinge 10.40



16 Norrköping Jarnet 5

3 Gislaved Angsdal 2, 10, 11

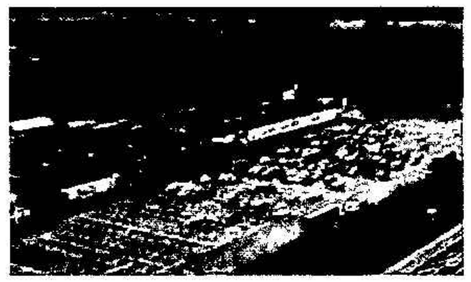


9 Laholm Mellby 2.129

5 Härnösand Fyrvaktaren 19

10 Lidköping Fjällskivlingen 4

17 Norrtälje Förrådet 2



6 Kristianstad Fjalkinge 142 2 mfl

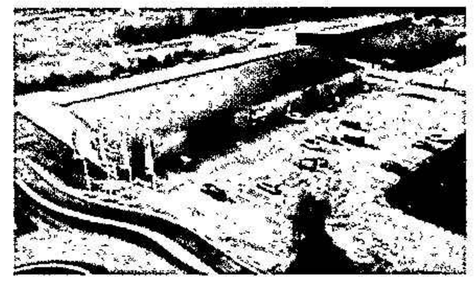
12 Mora Noret 88:51

18 Norrtälje Rimbo-Vallby 5 93

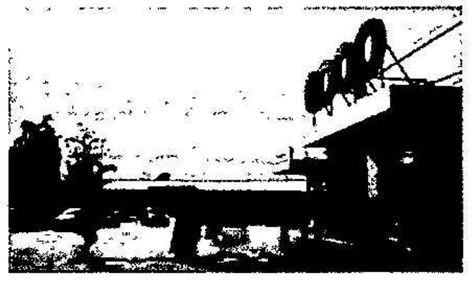
7 Kristianstad Flaket 10

13 Mörbylånga Bjornhovda 27 12

15 Norrtälje Bradgården 1

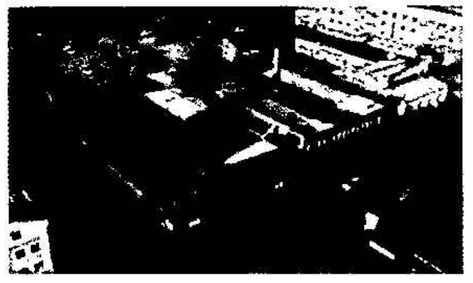


19 Sjöbo Blejen 1

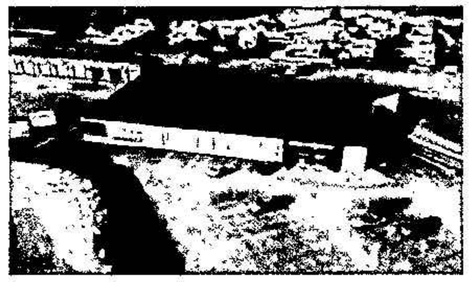


20 Sjöbo Yxan 1

25 Stenungsund Nas 1:299



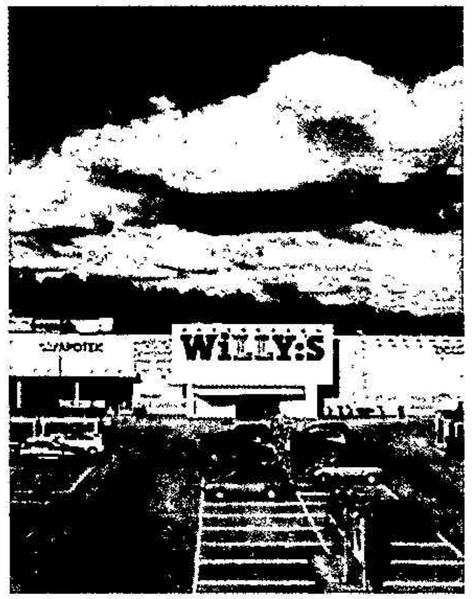
28 Strängnäs Bonden 11



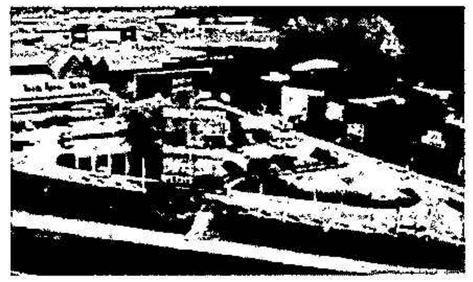
21 Skurup Tummetott 1

22 Skurup Akka 4

26 Stockholm Handelsboden 24

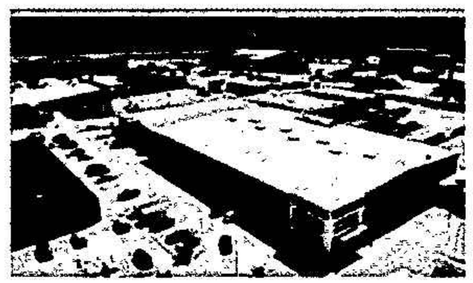


31 Uppsala Berthåga 11:36 mfl



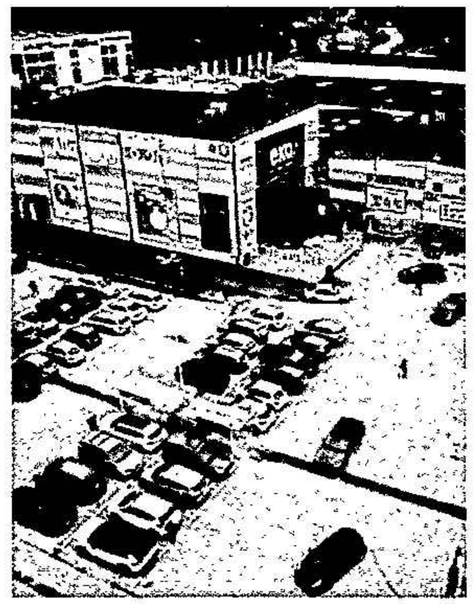
23 Staffanstorp Hemmestorp 3 36 Brågarp 6:870

27 Stockholm Erasmus 17



32 Vara Motorn 8

24 Stenungsund Stenung 1:108 mfl



33 Värmdö Osby 1.229

ID: 9b6f 30-9d44-11ee-8086-a[illegible] Status: signerad av all

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?

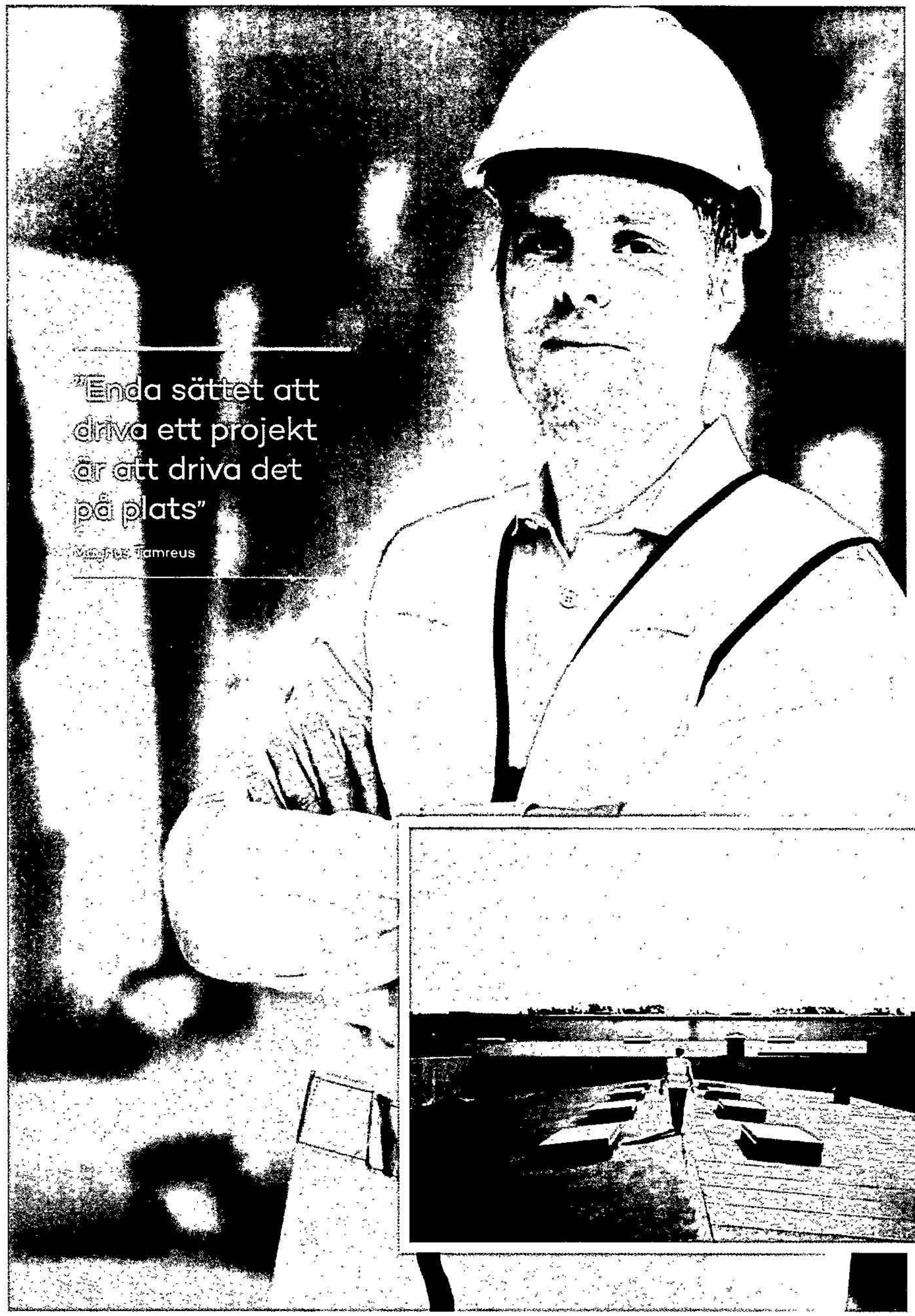
FAKTA MEDARBETARE

Liselott Mannberg

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

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

2024062004527



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.

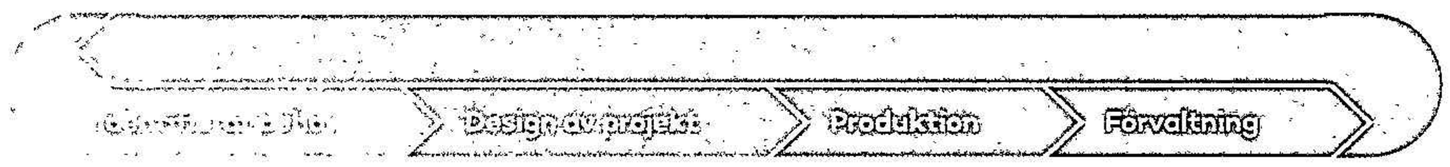
KAN DU BERÄTTA MER OM HUR DU JOBBAR MED ENTREPRENÖRER?
Vi väljer sällan okända entreprenörer, det är för stor risk för oss. Det är bättre för oss att det är en bra entreprenör, som ger en bra produkt som håller över tid. Det är inte alltid den billigaste leverantören, men i slutändan blir mer ekonomiskt 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



ID: 8160f530-1d44-11ee-808e-a1993d9241[illegible] Status: Signerat av alla

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

Narina Bengtsson

Medarbetarskap, kultur och engagemang

Arwidsro ar 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 [illegible]

Alexandra [illegible]

Narina [illegible]

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

Narina [illegible]

Alexandra [illegible]

Oscar. [illegible]

FAKTA MEDARBETARE

Oscar Asplund

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

Narina Bengtsson

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

Alexandra Larsson

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

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

2024062004528

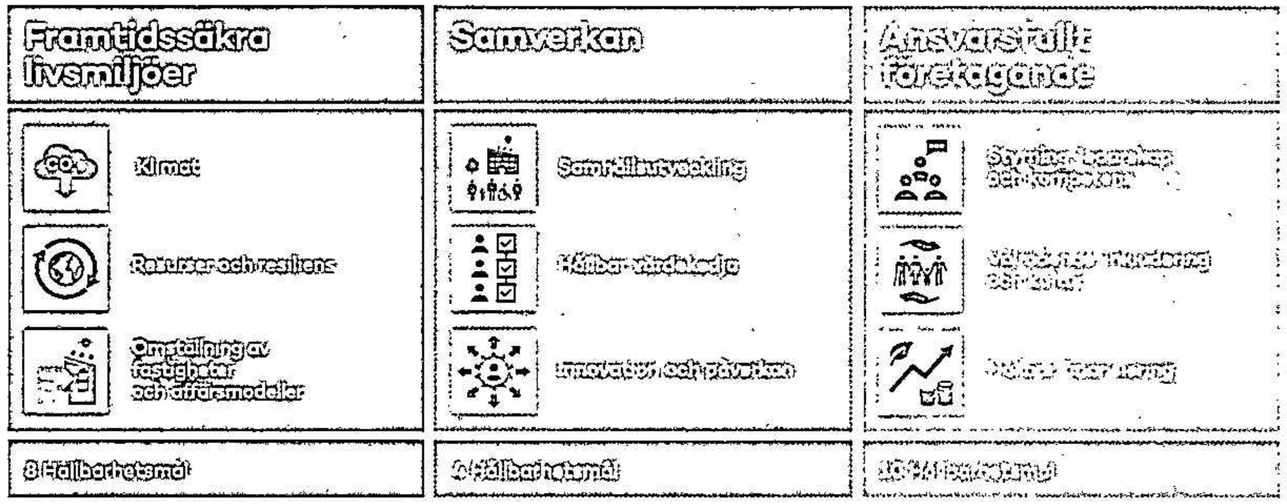
Investerarrapport – Grön obligation

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

Arwidsros hållbarhetsarbete

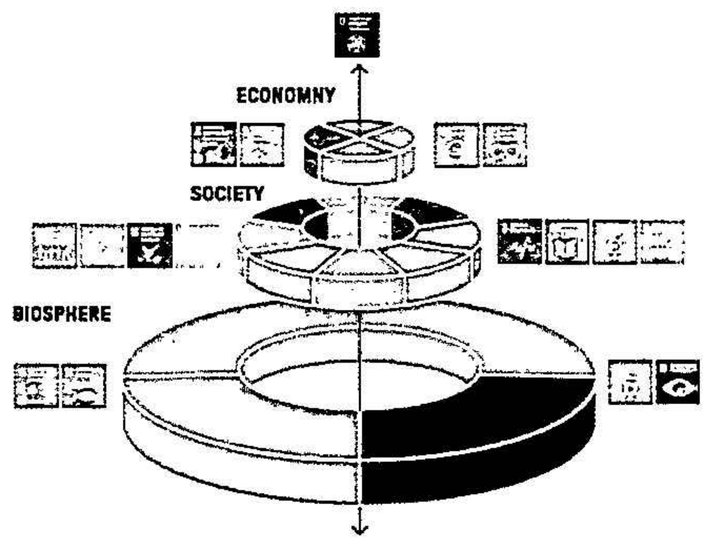
Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. I syfte att öka hastigheten i den hållbara omställningen arbetade Arwidsro under 2022 fram en långsiktig hållbarhetsplan med mål till 2030. Arbetet gav en strategisk grund som summeras i våra tre hållbarhetspelare. Hela hållbarhetsplanen med mål och tillhörande KPI er fanns 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 10 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 utgångslaget 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

Styrning	KPI	Resultat och hänvisning
Möjliggörs tillsyn, accomning och hantering av klimatrisker och möjligheter av organisationens styrning?	Hur otta styrelsens agenda behandlar klimatfrågor	Styrelsen får kvartalsvis rapport gällande klimatrelaterade risker och möjligheter samt information om hur arbetet fortgår. Styrelsen bevakar klimatrelaterade risker utifrån sin klimatriskskala. Arbetar utifrån
Strategi	**KPI**	**Resultat och hänvisning**
Anpassar organisationens verksamhet, strategier, finansiell, planering med hänsyn till klimatrisker och möjligheter?	Hur synliga klimatrelaterade risker och möjligheter är i strategier och målsättningar	Hållbarhetsplanen för 2030 utgör i sin helhet ett verktyg för att ta hänsyn till klimatrelaterade möjligheter och risker. Arbeta med dessa på strategisk nivå samt integrera arbetet i verksamheten på alla nivåer. Ledningsgruppen ansvarar för hållbarhetsplanen och tillhörande arbete där ansvaret för de 22 målen fördelas emellan ledningsgruppen. Denna fördelning skapar förståelse för och integrering av risker och möjligheter i hela organisationen Se Mål 2030 sida 18-20 i årsredovisningen för 2023
Riskhantering	**KPI**	**Resultat och hänvisning**
Vad är organisationens vägledning för klimatrisker?	Processer som säkerställer att klimatrelaterade finansiella risker identifieras och hanteras löpande	Under 2023 genomförde företaget klimatriskanalyser för hela fastighetsbeståndet, se nästa sida
Mätetal	**KPI**	**Resultat och hänvisning**
	Andel miljöcertifierade fastigheter	88% av nyckeltal sid 5 i Årsredovisning 2023
	Koldioxidutsläpp, Scope 1, 2 &	Se avsnitt Klimatpåverkan s. 40-46

Omställningsrisker

Högre kostnader som kan uppstå till följd av klimatrelaterad lagstiftning kopplat till energi- och förordningsregelverk ligger till grund för de mål som är satta till 2030.

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

Fysiska risker

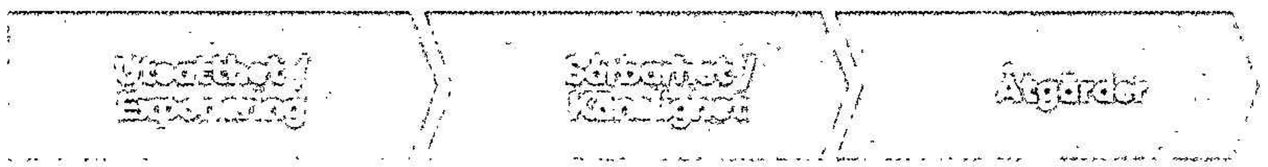
Under 2023 har vi genomfört klimatriskanalyser av hela vår fastighetsportfölj. Klimatriskanalyserna har utförts i enlighet med EU:s Taxonomi och har utförts i verktyget Skyfall vilket är fastighetsägarna GRESB och WSP:s verktyg för klimatscreening av fastigheter. Läs mer om våra klimatriskanalyser på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

Klimatrelaterade möjligheter

Bland annat resurseffektivitet, ökad samverkan, innovation och omställning av affärsmodeller ser Arwidsro goda klimatrelaterade möjligheter där omställningen kan vara nyckeln till framgångsrika affärer. Genom kvalitativt omställningsarbete avser Arwidsro genom framtagen Hållbarhetsplan fortsatt att utveckla verksamhet, för att bli rakt samverkan i hållbar och under den utvecklingen ta vara på klimatrelaterade möjligheter till affärer med samtliga intressenter.

Klimatrisker

	Temperaturrelaterat	Vindrelaterat	Vattenrelaterat	Relaterat till fasta massor
Kronisk				
Akut				



EU Taxonomi

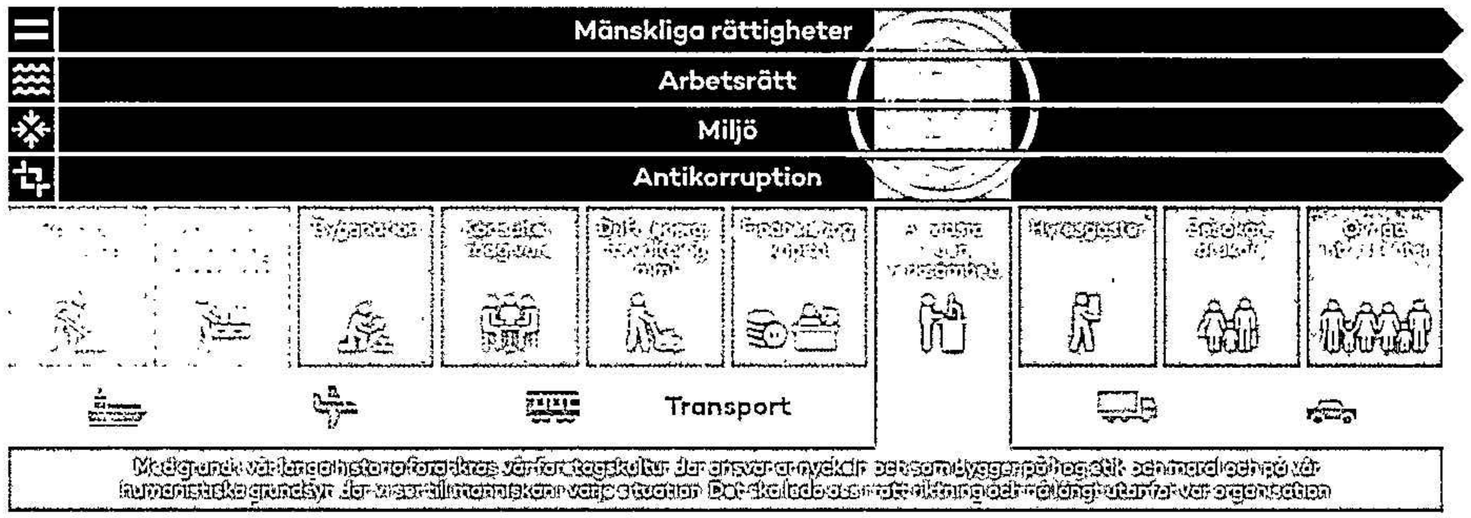
	Omfattas av taxonomin	Andel förenlig med taxonomin 2023	7.7 Förvaltning och förvärv av fastigheter (Tkr)	7.1 Nyproduktion	Totalt Arwidsro (Tkr)

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

2024062004529

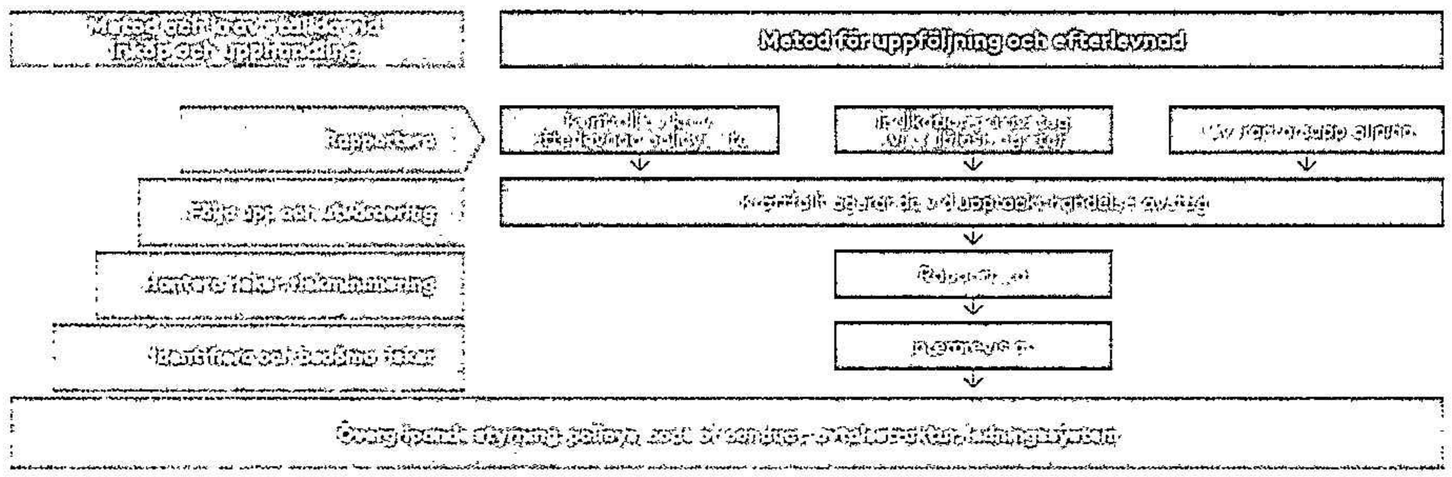
Värdekedja

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



Process för uppföljning

Med en stark företagskultur och värdegrund har vi en stabil grund att arbeta utifrån. Samtidigt har vi som mindre organisation begränsat med resurser. Att ta ess är 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 ess an detta arbete på ett mer strukturerat sätt.



Grönt ramverk

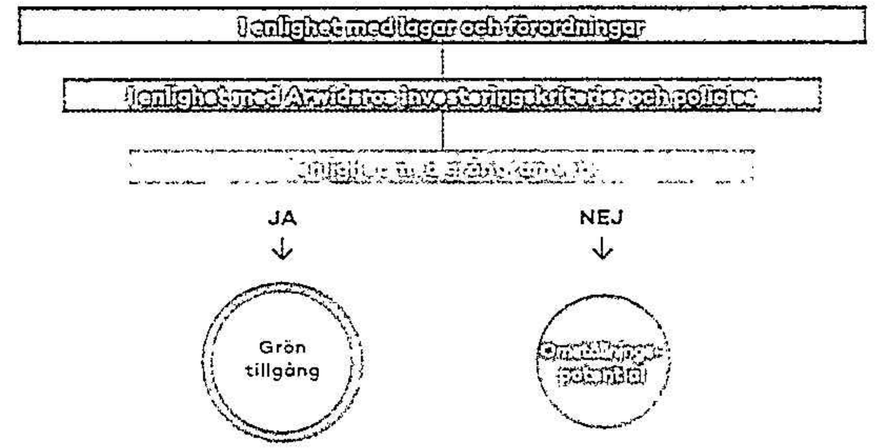
Under våren 2020 färdigställdes Arwidsros första gröna ramverk, vilket granskades av extern part. Klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research, Cicero Shades of Green, granskade i augusti 2020 ramverket och lämnade en Second Opinion. Ciceros bedömning av ramverket genererade i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

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)

Arwidsros gröna finansieringskommitté (GFC) består av styrelseordförande, VD, CFO, Hållbarhetsansvarig och Transaktionsansvarig. GFC ansvarar för att utvärdera och säkerställa investeringar i linje med gröna ramverket. GFC sammanträder löpande efter behov. Sedan hösten 2020 går samtliga investeringar hos Arwidsro genom GFC, vilket 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.

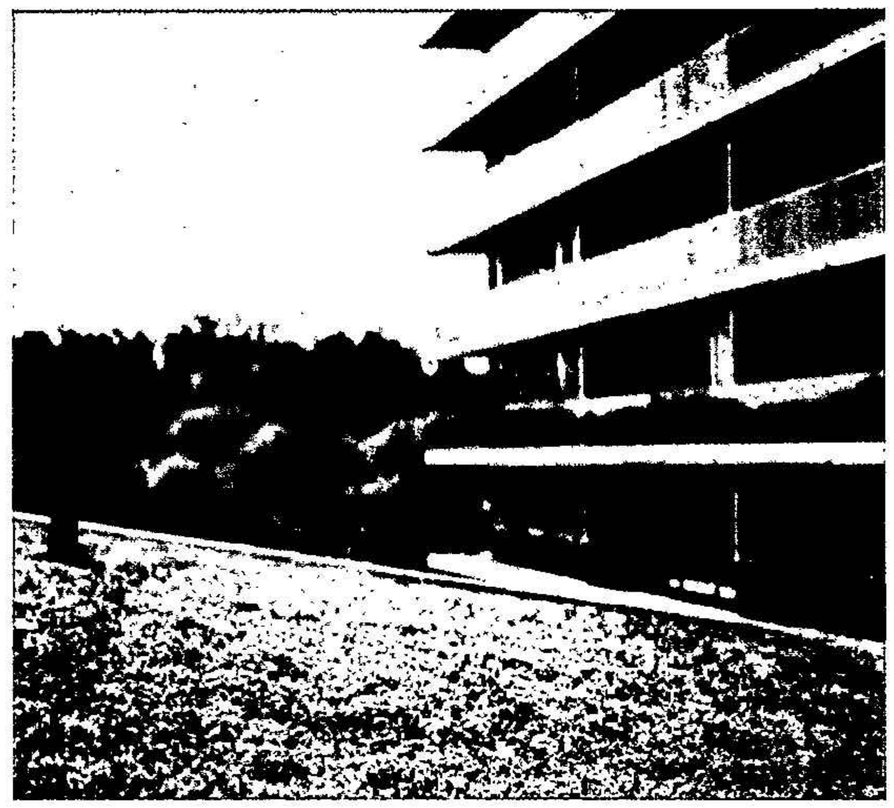
UTVÄRDERINGSPROCESS

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

Bradgarden 1

FAKTA

Fastighetsbeteckning: Brädgården 1

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

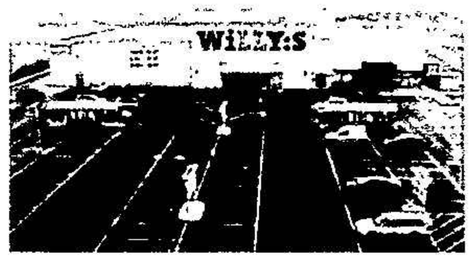
Yxan 1

FAKTA

Fastighetsbeteckning: Yxan 1

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

Akka 4

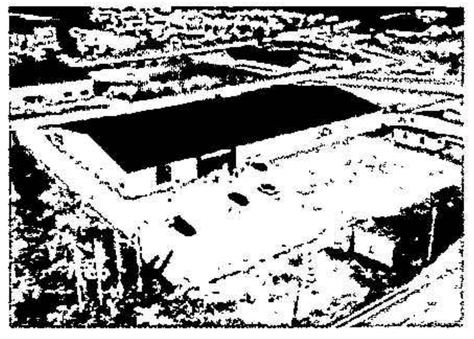


FAKTA

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

2024062004530

Klimatpåverkan

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

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

METOD
I samband med anslutning till SBTi har vi gjort en del förändringar i vår utsläppsrapportering vilket innebär att vår rapporteringsstruktur nu följer Fastighetsägarnas branschrekommendation med några mindre justeringar. Utifrån SBTi har vi räknat om 2022 med förenklade 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.

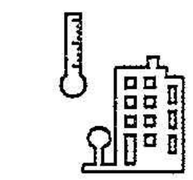
KLIMATPÅVERKAN I BYGG- OCH FASTIGHETSBRANSCHEN
Som fastighetsbolag har vi en mycket stor andel av våra utsläpp i scope 3. Det innebär att vi måste arbeta tillsammans med våra samarbetspartners – hyresgäster, driftbolag, rådgivare, byggentreprenörer med flera – för att ha möjlighet att minska våra utsläpp.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

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

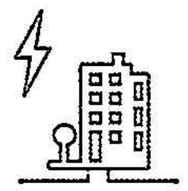
SCIENCE BASED TARGETS
DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Utsläpp per scope



- Koldmedia, komfortkyla

Scope 1



- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel

Scope 2

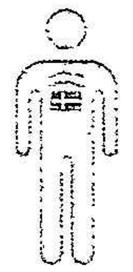
- Lopande och planerad skotsel
- Planerat underhåll och mindre renoveringar
- Konsultation och rådgivning
- Kontorstjanster
- Nyproduktion
- ROT (värdehöjande)
- Inventarier, huvudkontor
- Uppströms utsläpp från inköp el, värme och kyla
- Avfallshantering i egen verksamhet inkl. transporter
- Flyg, tåg,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

Scope 3

Växthusgasutsläpp 2023

23 544,5
ton CO2e
TOTALA UTSLÄPP

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



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

Scope 1

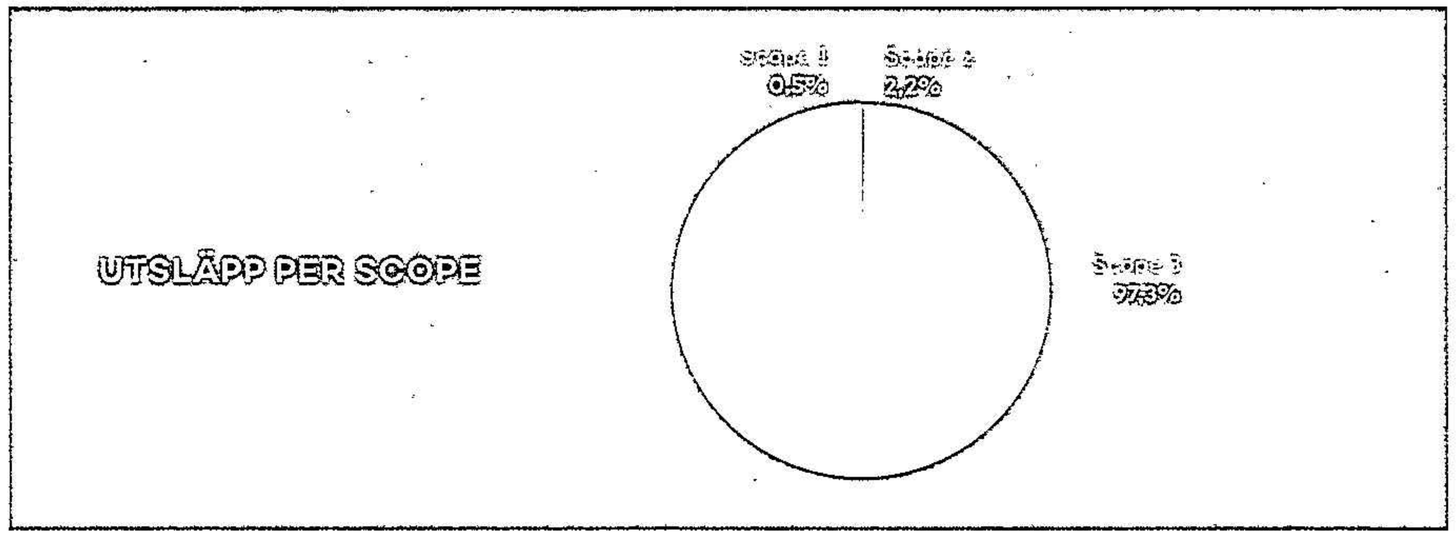
- Köldmedia, komfortkyla: 0,5%

Scope 2

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

Scope 3

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



Växthusgasutsläpp

Utsläpp per scope, ton CO2e

Scope 1	2022	2023
[illegible]		
Summa scope 1	107	120.9
Scope 2		
[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]		
Kategori 2: Kapitalvaror	4082.2	19128.8
[illegible]		
Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade utsläpp	54	163 9
Kategori 5: Avfallshantering	0	0
Kategori 6: Tjänsteresor	33 6	8.7
Kategori 7 Pendlingsresor	1 5	1 4
Kategori 13: Uthyrda tillgångar	2278.3	978.8
[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]
Fjärrkyla	[illegible]		
Fastighetsel	[illegible]	Fastighetsel MB/LB [illegible]	[illegible]
		[illegible]	[illegible]
Arwidsros kontorsel	[illegible]	Arwidsros kontorsel MB/LB: [illegible]	[illegible]

MB [illegible]

LB

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

202406200453 1

Scope 3

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 1 – Inköpta varor och tjänster	Inkonta 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
		170 g CO2e/USD	DEFRA (2023)
Kategori 2 – Kapitalvaror	kapitalvaror via 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 Åle
		9 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät Härnösand
		5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät Lidköping
		7 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät Norrtälje
		8 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät Flen
		4 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät Stenungsund
		8 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät Vara
		6 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät Uppsala
Indirekta utsläpp el	Totala indirekta utsläpp CO2e från fastighetsel och Arwidsros kontorsel marknadsbaserad metod	13,8 g CO2e/kWh	IEA (2023) Ursprungsmarkt el
		13,8 g CO2e/kWh	IEA (2023) Nordisk residualmix

Scope 3

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 5 – Avfallshantering	Kontorets avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från avfallsentreprenörer samt delvis uppskattad av Arwidsros kontorsadministration	Energiåtervinning/papper/plast/metall/glas/returpapp/wellpapp 0,021 ton CO2e/ton	DEFRA (2023)
		Matavfall 0,009 ton CO2e/ton	DEFRA (2023)
Kategori 6 – Tjänsteresor	Resor i tjänst samt resor till och från kontoret uppgift hämtat från fakturor, kvittoutlägg, milersättning samt frågeformulär	Hotell 5800 g CO2e/rum och natt	Hotel Footprinting Tool (2023)
		Flyg 132,0 g CO2e/p km	NTM (2022)
		Tåg 0,8 g CO2e/p km	NTM (2018), faktorn för Regionaltåg Grön elektricitet
		Taxi 167,0 g CO2e/km	EF from Swedish energy agency (2021)
		Buss 100,0 g CO2e/p km	NTM (2018)
		Regionaltåg 6,0 g CO2e/p km	Local commuter train Sweden - WTW (NTM, 2021)
		Tunnelbana 0,7 g CO2e/p km	NTM (2018)
		Pendlingsbåt 750 g CO2e/p km	–
		Bensinbil 163 g CO2e/p km	DEFRA (2023)
		Elbil 65,7 g CO2e/p km	DEFRA (2022)
Hyresgästernas utsläpp			
Verksamhetsel	Förbrukad verksamhetsel, uppgift lämnad av hyresgäst med faktura som verifikation, en del uppskattningar har gjorts Intyg om ursprungsmärkt el har samlats in från 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

[illegible] Fastighets AB, org.nr 556688-9053

INLEDNING

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR INVESTERARRAPPORTEN

UTTALANDE

REVISORNS ANSVAR

KPMG AB

Fredrik Westin

Christopher Larsson

Uppdaterat grönt ramverk

Second opinion. 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
	I. Nya byggnader (byggda efter 31 december 2020)	
Gröna byggnader	Egen produktion Förvärvade byggnader II. Befintliga byggnader (byggda före 31 december 2020) III. Större renoveringar	Klimatförändringslindringar
Energieffektivitet	I. Energieffektiv utrustning	Klimatförändringslindringar

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

2024062004532

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

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

AFFÄRSMODELL

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

FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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

SAMHÄLLSANSVAR

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

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

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

ID 516f1580-1d44-11ee-808e-e1992d9313f7 Status Signerat av ede

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		
	211 202		
	157 729		
	-174 865		
Balansräkning			
	4 764 748		
	4 265 936		
	1 540 311		
	2 726 124		
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
	63		
	36		
	199		
	38,6%		
	53,4%		
	33,4%		
	5,0%		
	59,0%		
	1,8		
	10,6		
	1,6		
	1,6		
Kassaflödesanalys			
	25 930		
	-233 148		
	27 334		

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

2024062004533

Second Opinion" bekraftat att Arwidsros fortsatta rating ar Medium Green med det positiva tillagget att Governance numera forbattrats till Excellent Detta ar en effekt av att bolaget under de senaste åren har tagit steg for att utveckla och forbattra arbetet med bolagsstyrning Bland annat har bolaget formulerat såval kortsiktiga som långsiktiga mal for att reducera emissioner, dessutom har bolaget tagit fram en faraplan for att identifiera vilka atgarder som krävs i organisationen for att nå upp till målsattningen

Arwidsro har inlett ett samarbete med LUMA Energy AB for installation av solpaneler pa samtliga fastigheter Detta ar ett strategiskt mål for att framja hållbarhet och minska miljopåverkan Solpanelerna ar helt europeiskt tillverkade med norskt kisel och ar i linje med Arwidsros holistiska synsatt gallande både miljomassiga samt sociala hållbarhetsaspekter

Eko Stormarknad har oppnat sin forsta butik i Stockholmsregionen i Arwidsros fastighet pa Malmviks handelsområde i Varmdö Lokalen ar 7 500 kvadratmeter och hyrestiden uppgår till 10 år Byggnaden ar miljocertifierad enligt Miljobyggnad Silver och Miljobyggnad iDrift Silver

Arwidsro har anslutit sig till Science Based Target Initiative (SBTi), vilket ar en bekraftelse på att Arwidsros klimatmal ar i enlighet med SBTi Net Zero-standard Klimatmålen innebar att Arwidsros klimatutslapp i egen verksamhet (scope 1 och 2) ska halveras till 2030, samt utslappsminskning i scope 1-3 med 90% till 2050

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Arwidsro Fastighets AB (publ) ar genom sin verksamhet exponerad for risker och osakernetsfaktorer Riskerna avser framst kassaflode finansiell risk samt fastighetsvarde Avseende kassaflode påverkas bolaget framst av utvecklingen av forvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten Forvaltningsresultatet paverkas av utvecklingen av hyresnivåer, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt av rantekostnader Då bolaget har en val diversifierad fastighetsportfolj med stabila och långsiktiga hyresgaster minskar risken for stora fluktuationer avseende forvaltningsresultatet Den finansiella risken utgors av ranterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk Ranterisk motsvaras av en icke påverkbar rantekostnadsokning Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden for upptagande av nya lan eller annan finansiering blir dyrare eller att forfallande lån forsvåras eller refinansieras till ofordelaktiga villkor Likviditetsrisk avser risken att inte kunna mota kontraktuella kassaflöden kommande låneforfall eller planerade investeringar. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa laneportfoljen ha en loptidsstruktur som innebar att koncernens exponering for refinansieringsrisker minskar Foretaget ska ha en framforhållning som innebar att foretaget kan erbjudas finansiering till goda villkor Refinansieringsrisken som innebar att forfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom bolagets målsattning att upprattháll en spridning i forfallostrukturen for utestående skulder Koncernen redovisar forvaltningsfastigheterna till verkligt varde Vardeforandringarna redovisas i resultatrakningen Marknadsvardet for fastigheter påverkas framst av forandringar i direktavkastningskrav, hyresnivaer och vakanser

Finansiella instrument och riskhantering

Koncernen ar exponerad for ett antal finansiella riskel som hanteras inom ramen for den finanspolicy som godkants av styrelsen Det overgripande målet ar att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen Arwidsros framsta finansiella skulder utgors av externa och interna lån Redovisat varde på kundfordringar ovriga foranngar, likvida medel, leverantorsskulder och ovriga skulder utgor en rimlig approximation av verkligt varde

Ränterisk

Ranterisk ar risken for att utvecklingen pa rantemarknaden ger negativa effekter i form av okade rantekostnader for lån Koncernens upplåningen sker både med fast ranta och rorlig ranta I den man den sker med rorlig ranta samvarierar inte verksamhetens intakter med rantan kan ranteforandringens effekt begransas genom rantebindningsåtgarder

Valutarisk

Koncernens verksamhet finns enbart i Sverige, med SEK som valuta

Kundkreditrisk

Kundkreditrisk ar risk for forluster som foljer av att motparten inte kan infria sina forpliktelser enligt avtal Risken ar i huvudsak kopplad till hyresfordringar For att kontrollera risken genomfor bolaget grundliga kreditupplysningar samt foljer lopande upp utvecklingen av hyresgasternas kreditvardighet

Likviditet och refinansieringsrisk

Finansieringsrisker avser risk for svårigheter att erhålla finansiering for verksamhet vid en given tidpunkt Dessa bedoms inte exponeras for refinansieringsrisker Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportfoljen ha en löptidsstruktur som innebar att koncernens exponering for refinansieringsrisker minskar Foretaget ska ha en framforhållning som innebar att foretaget kan erbjudas finansiering till goda villkor Refinansieringsrisker, som innebar att forfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom bolagets målsattning att upprattháll en spridning i forfallostrukturen for utestående skulder Koncernen ar foremål for ett antal sa kallade kovenanter vilka finns foreskrivna i bankens lånevillkor, dariblanda nyckeltalet belåningsgrad Koncernen uppfyllde alla kovenanter under båda rakenskapsåren

Riskhantering av kapital

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som sakerstaller att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen samtidigt som avkastningen optimeras Styrelsen analyserar lopande forhållandet mellan skuldsattning och eget kapital och forhållandet mellan skuldsattning och eget kapital inklusive lån fran aktieagarna I nettoskulden ingår rantebarande skulder och likvida medel Bolagets finanspolicy anger att belåningen långsiktigt ska understiga 60 procent och ej overstiga 75 procent Rantetackningsgraden ska ligga over 1,75 gånger

Klimatrelaterade risker och möjligheter

Med klimatforandringarna foljer både risker och mojligheter for fastighetsbranschen Med hjalp av TCFD-ramverket har vi borjat forbereda omställningen genom att anta nya mål, genomfora analyser och upprätta processer med avsikt att bygga en strategi som minskar finansiella risker och tar vara på affarsmojligheter relaterade till klimatförandringarna Till grund for de mål som vi satt till 2030 ligger omställningsrisker, fysiska risker och klimatrelaterade mojligheter Detta inkluderar okade kostnader eller behov av investering relaterade till forflyttningen till en koldioxidsnål ekonomi (omstallningsrisker), risker kopplade till de fysiska förändringarna till foljd av den globala uppvarmningen (fysiska risker) samt mojligheter som uppstår i samband med omstallningen till en koldioxidsnål ekonomi (klimatrelaterade mojligheter) I enlighet med antagen Hållbarhetsplan 2030, ansvarar ledningsgruppen for det långsiktiga målet att identifiera och kartlägga klimatrisker samt vidta åtgarder fran etablerad handlingsplan for okad resiliens

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

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

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Vid illustration av intjaningsformågan for den kommande 12 månadersperioden för de fastigheter som Arwidsro Fastighets AB agde den 31 december 2023 inklusive de fastigheter som tillträddes under 2023 och enligt de kontraktuella forhallanden som forelåg då ser det ut enligt nedanstående tabell. Den intjaningsformåga som presenteras ar inte en prognos så således raknas inte en bedomning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, rantekostnader eller andra omstandigheter in i vardet Intjanandeformågan tar inte i beaktande tillkommande forvarv eller kommande återbetalning av skuld

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

Vi har beraknat intjaningsformågan utifrån de kontraktuella forhållanden som gallde per den 31 december 2023

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstammans forfogande finns foljande belopp i kronor	
Overkursfond	14 457 324
Balanserat resultat	-259 772 909
Hybridobligation	463 750 000
Årets resultat	-4 419 770
Summa	**214 014 645**

Styrelsen foreslår att till forfogande stående vinstmedel disponeras enligt foljande	
Utdelning, [10 254 aktier x 3 790,24 kr per aktie]	38 865 121
Balanseras i ny rakning[1]	175 149 524
Summa	**214 014 645**

1. Vid nyttjat rantebidrag om 463 750 000 kr och overkursfond 14 457 324 kr

Styrelsen har foreslagit att årsstamman 2024 beslutar om vinstdisposition innebarande att till aktieagarna utdela 3 790,24 kr per aktie Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 38 865 121 kr I moderbolaget finns inga finansiella instrument som varderats enligt 4 kap 14 a § arsredovisningslagen (1995 1554) Med anledning av styrelsens forslag till vinstutdelning, får styrelsen harmed avge följande yttrande enligt 18 kap 4 § aktiebolagslagen (2005 551) Balanserade vinstmedel, inklusive hybridobligation om 463 750 tkr och fri overkursfond om 14 457 tkr, uppgår till 216 434 tkr och resultatet for rakenskapsaret 2023 uppgar till -4 420 tkr (-171 185 tkr for koncernen) Förutsatt att årsstamman 2024 fattar beslut i enlighet med styrelsens forslag om vinstdisposition kommer 214 015 tkr att balanseras i ny räkning Full tackning finns for bolagets bundna egna kapital efter foreslagen vinstutdelning Enligt styrelsens bedomning kommer bolagets och koncernens egna kapital efter foreslagen vinstutdelning att vara tillrackligt stort i forhållande till verksamhetens art, omfattning och risker Styrelsen har harvid beaktat bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling och konjunkturläget Styrelsen har gjort en bedomning av bolagets och koncernens stallning samt bolagets och koncernens mojligheter att på kort och lang sikt infria sina åtaganden Efter genomford vinstutdelning uppgår koncernens soliditet till 32,6 procent Styrelsen anser att bolaget och koncernen har forutsattningar att ta framtida affarsrisker och aven tåla eventuella forluster Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens formåga att gora ytterligare investeringar i enlighet med styrelsens planer Foreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets och koncernens formåga att infria sina betalningsforpliktelser i någon vasentlig omfattning Bolaget och koncernen har även god tillgång till såväl korta som långfristiga krediter, som kan tas i anspråk med kort varsel Styrelsen bedomer darfor att bolaget och koncernen har god beredskap att hantera saval forandringar med avseende på likviditeten som ovantade handelser Utover vad som ovan anforts har styrelsen overvagt andra kanda forhållanden som kan ha betydelse for bolagets och koncernens ekonomiska stallning Ingen omstandighet har därvid framkommit som gor att föreslagen vinstutdelning inte framstår som forsvarlig Vad betraffar foretagets resultat och stallning i ovrigt, hanvisas till efterfoljande finansiella rapporter med tillhorande bokslutskommentarer

ID: e60f1350-7d44-11ee-8386-c1991226d931 Status: Signerad av all

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrningsrapport

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

BOLAGSORDNING

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I BOLAGET

BOLAGSSTÄMMA

STYRELSEN

STYRELSENS ORDFÖRANDE

VD OCH LEDNING

REVISORER

INTERN KONTROLL

KONTROLLMILJÖ

RISKHANTERING

KONTROLLAKTIVITETER

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

DEFINITIONER NYCKELTAL

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

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

2024062004534

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	226 059
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade	6	-28 181	44 015
Bokslutsdispositioner	–	33 314	-7 727
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	4 104 395
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	212 631	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

Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid obligation	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Totalt eget kapital
	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
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

2024062004535

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**

ID: [illegible] Status: Signerat av alla

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

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

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
[illegible]		1 212	7 013
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
[illegible]		267	268
[illegible]		83 880	58 845
[illegible]		-146 364	54 274
[illegible]		-1 925	-8 031
		-62 930	**-1190**
[illegible]		77 103	-46 043
[illegible]		101 769	743 643
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-38 264**	**696 411**
Investeringsverksamheten			
[illegible]		-768	-833
[illegible]		-5 827	–
[illegible]		-28	-178 575
[illegible]		-54 457	-678 613
		1 660	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-58 417**	**-858 020**
Finansieringsverksamheten			
[illegible]		–	6 840
[illegible]		102	40 000
[illegible]		40 000	
[illegible]		45 330	259 065
[illegible]		379 51[illegible]	–
[illegible]		-30 675	–
[illegible]		-52 906	-30 807
[illegible]		-458	151 396
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-51 122**	**123 702**
[illegible]		-147 804	-37 908
[illegible]		164 430	202 339
Likvida medel vid årets slut		**16 627**	**164 430**

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

2024062004536

Noter till de finansiella rapporterna

not 01 Väsentliga redovisningsprinciper

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

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA
Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde Finansiella tillgångar och skulder, koncernens derivat samt återköp av egna utgivna obligationer, värderas även dessa till verkligt värde via resultatet Övriga tillgångar och skulder värderas till historiska anskaffningsvärden

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ID: b1664530-1d44-11ee-868e-[illegible] Status: Signerat av dig

not 02 Intäkter

Koncernen

	2023		
Tkr	Dagligvaruankrad handel	Samhällsfastigheter	Totalt
Summa	289 593	26 312	315 905

	2022		
Tkr	Dagligvaruankrad handel	Samhällsfastigheter	Totalt
Summa	265 477	16 757	282 234

FÖRDELNING AV INTÄKTER

Koncernen

	2023-12-31		
Tkr	Dagligvaruankrad handel	Samhällsfastigheter	Totalt
Summa	1 152 309	191 963	1 344 272

Koncernen

	2022-12-31		
Tkr	Dagligvaruankrad handel	Samhällsfastigheter	Totalt
Summa	1 031 141	205 624	1 236 764

MODERBOLAGET

not 03 Rörelsesegment och rörelsenskostnader fördelade på kostnadsslag

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

2024062004537

Not 3, fortsättning

Koncernens rörelsesegment Tkr	2023 Dagligvaruankrad handel	2023 Samhälls-fastigheter	2023 Totalt	2022 Dagligvaruankrad handel	2022 Samhälls-fastigheter	2022 Totalt
Hyresintäkter	251 277	15 066	266 342	214 024	13 323	227 347
Vidarefakturerade kostnader	28 112	1 321	29 433	42 247	349	42 596
Övriga intäkter	10 205	9 925	20 130	9 205	3 085	12 290
Totala intäkter	**289 593**	**26 312**	**315 905**	**265 477**	**16 757**	**282 234**
Fastighetskostnader						
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)	–	–	-267	–	–	-258
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)	–	–	-14 571	–	–	-26 863
Summa	**–**	**–**	**-34 547**	**–**	**–**	**-39 583**
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)	–	–	14 276	–	–	12 296
Finansiella kostnader (ej fördelade)	–	–	-115 302	–	–	-100 661
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	–	–	2 102	–	–	2 177
Summa	**–**	**–**	**-98 925**	**–**	**–**	**-86 187**
Förvaltningsresultat	**194 554**	**16 648**	**77 730**	**172 217**	**14 668**	**61 114**
Värdeförändring fastigheter, realiserad	–	–	–	1 869	–	1 869
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	-243 804	-13 925	-257 729	161 699	63 360	225 059
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad (ej fördelade)	–	–	-28 181	–	–	46 015
Summa	**-243 804**	**-13 925**	**-285 910**	**163 568**	**63 360**	**272 942**
Bokslutsdispositioner						
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	–	–	33 314	–	–	-2 727
Summa	**–**	**–**	**33 314**	**–**	**–**	**-2 727**
Resultat före skatt	**-49 250**	**2 723**	**-174 865**	**335 785**	**78 027**	**331 330**

MODERBOLAGET

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

not 04 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda
Koncernen

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

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

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

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

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

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

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Koncernen Tkr	2023 Grundlön styrelsearvode	2023 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 häror från långfristiga skulder som varderas till upplupet anskaffnings-värde	-115 302	-100 661
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	2 102	2 177
Finansnetto redovisat i resultatet	-98 925	-86 187

Moderbolaget

Tkr	2023	2022
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
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

Redovisat i rapporten över 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

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

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

2024062004538

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
Förvarv	9 218	–	9 218	577 847	64 392	642 239
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	249 101	54 062	303 163	53 113	25 329	78 442
Aktiverad ranta	13 239	3 660	16 899	–	–	–
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 kassaflodesmetoden Varderingarna har upprattats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som gas 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 kassaflöden jämte 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 Samhallsfastigheter 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 vagt genomsnitt om 6,2 procent For Samnallsfastigheter ar direktavkastningskravet mellan 3,7 procent och 6,6 procent med ett vagt genomsnitt om 4,3 procent Genomsnittet for hela portföljen uppgår till 5,9 procent. De parametrar som anvands i värderingen 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 fastighetsportfolj till 4 265,9 Mkr (4 194,4 Mkr) Den orealiserade vardeforandringen for det ursprungliga bestandet och under året förvarvade 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:bf60f530-1d44-11ee-808e-a19932d93117 Status: Signerat av alla

2024062004539

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	3,58	–	–	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 kreditägare bidrar de uppdaterade avtalen till att bättre spegla den faktiska förmånsrättsordningen.

not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

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

TABELLERNA NEDAN VISAR KONCERNENS FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

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

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

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

Not 18, fortsättning

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

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

FINANSIELL RISKHANTERING

FINANSIELLA INSTRUMENT

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH EFFEKTIVRÄNTEMETODEN

NEDSKRIVNINGAR

RÄNTERISK

VALUTARISK

KUNDKREDITRISK

LIKVIDITET OCH REFINANSIERINGSRISK

RISKHANTERING AV KAPITAL

Not 19 Leasingavtal

FASTIGHETSLEASING

ÖVRIGA LEASINGAVTAL

ID:bf60f530-fd44-11ee-808e-a19932d9311f Status: Signerat av alla

2024062004540

not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

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

not 21 Disposition av företagets vinst

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor

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

Styrelsen föreslås att vinstmedlen disponeras så att

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

not 22 Närstående

NÄRSTÅENDERELATIONER

Följande affärstransaktioner 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	–	50 642	1 930 607	1 204 675
Dotterföretag	2022	50 000	–	43 864	1 724 162	1 138 957
Andra närstående	2023	–	2 000	–	–	–
Andra närstående	2022	–	2 000	–	–	–

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor

not 23 Andelar i koncernföretag

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

Årets återförda nedskrivningar samt årets nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i 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				
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 676 901	152 323	-103 100	2 726 124

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

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR MODERBOLAGET

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

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

Ej utnyttjade krediter Tkr	2023	2022
Koncernen		
[illegible]	[illegible]	[illegible]
Moderbolaget		
[illegible]	[illegible]	[illegible]

Not 26 Händelser efter balansdagens slut

[illegible]

Not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

[illegible]

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

[illegible]

Not 28 Uppgifter om moderbolaget

[illegible]

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

202406200454l

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

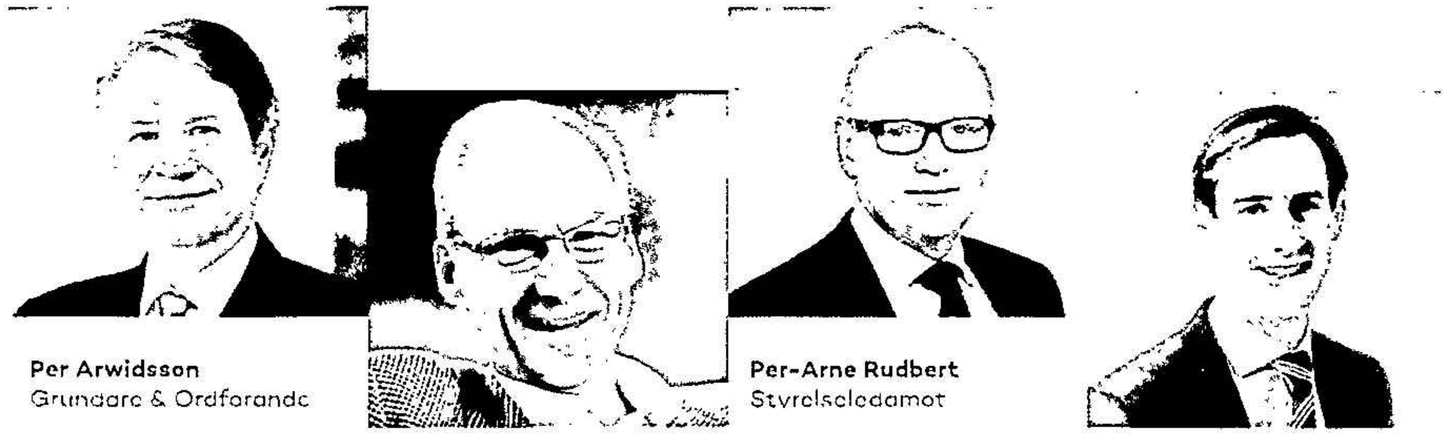
Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 april 2024

KPMG AB

Fredric Westin
Auktoriserad revisor

Styrelse och ledning



Per Arwidsson
Grundare & Ordförande

Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Joakim Nordblad
Styrelseledamot

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Jonas Sundin
CFO

Peter Zonabend
VD

Tobias Kjellin
Områdesansvarig
Samhällsfastigheter

Magnus Tamreus
Fastighetschef

Maria Björkling
Affärsutvecklare &
Hållbarhetsansvarig

Petra Ralsberg
Ekonomichef

Gustav Lilliehöök
Transaktionsansvarig

ID: b6681e30-1d44-11ee-8086-a1991d9d4[illegible] Status: Signerat av ark

Revisionsberättelse

[illegible] Arwidsro Fastighets AB [illegible]

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

UTTALANDEN

[illegible]

GRUND FÖR UTTALANDEN

[illegible]

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

[illegible]

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

[illegible]

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

[illegible]

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

[illegible]

REVISORNS ANSVAR

[illegible]

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

2024062004542

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

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

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

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Arwidsro Fastigheta 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	28 okt
Bokslutskommuniké Q4 2024	19 feb 2025

Kontaktinformation

Besöksadress
Humlegårdsgatan 20
114 46 STOCKHOLM

Postadress
BOX 45938
104 14 STOCKHOLM

Telefon:
08-545 67 300

Mail:
info@orrdsrose

IR-kontakt:
Peter Zonabend, VD
peterzonabend@orrdsrose

Jonas Sundin, CFO
jonas.sundin@orrdsrose

Verifikat

Titel: Arwidsro Årsredovisning 2023

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

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-18

Underskrifter

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

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

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

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

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

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

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

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Arwidsro Årsredovisning 2023.pdf	8.2 MB	75b8 332f 5b67 9c14 79ae 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

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