



# ÅRSREDOVISNING

Och

# KONCERNREDOVISNING

för

## LW Fastigheter Förvaltnings AB


Org.nr. 556190-4995

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna koncern- och årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	5
- koncernens balansräkning	6
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
- koncernens kassaflödesanalys	9
- moderbolagets rapport över totalresultat	11
- moderbolagets balansräkning	12
- moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	14
- moderbolagets kassaflödesanalys	15
- koncernens och moderbolagets noter	16
- underskrifter	48

Undertecknad styrelseledamot i LW Fastigheter Förvaltnings AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 4 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Kalmar 2025-04-04

  
Lars Wärnberg



ÅRSREDOVISNING  
och  
KONCERNREDOVISNING  
för  
LW Fastigheter Förvaltnings AB  
Org.nr. 556190-4995

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna koncern- och årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

#### Innehåll

---

- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	5
- koncernens balansräkning	6
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
- koncernens kassaflödesanalys	9
- moderbolagets rapport över totalresultat	11
- moderbolagets balansräkning	12
- moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	14
- moderbolagets kassaflödesanalys	15
- koncernens och moderbolagets noter	16
- underskrifter	48

# Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för LW Fastigheter Förvaltnings AB org.nr. 556190-4995 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2024 – 31 december 2024.

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

## Ägarförhållanden

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

## Information om verksamheten

### Om LW Fastigheter

LW Fastigheter Förvaltnings AB grundades 1974 av Lars Wärnberg och är idag ett av Kalmars största privatägda fastighetsbolag genom sina 30 dotterbolag.

### Verksamhet

LW Fastigheter äger, förvaltar och utvecklar över 205 000 kvm uthyrningsbara ytor i Kalmar/Öland med omnejd.

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

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

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

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2024 har varit ytterligare ett händelserikt år för LW Fastigheter.

Under året har förvärv skett av fastigheten Hembiträdet 5 med 67 nya hyresrätter, fastigheten innehar Miljöcertifiering Silver.

Tillbyggnad har skett på endast 8 månader med 1 500 nya kvm på fastigheten Husgerådet 2. Vidare har koncernen fortsatt arbetat aktivt med förädling, hyresgästanpassningar och investeringar i beståndet och framför allt i de tio fastigheter som förvärvades av Corem under föregående år.

Under hösten presenterades även startskottet för det nya hotellet i Kalmar Hamn. Detta sker i LW Jungmannen AB som ägs till 58,9% av LW Fastigheter Förvaltnings AB och resterande del ägs av lokala entreprenörer. Tillsammans med delägarna kommer vi genomföra en nybyggnation av ett nytt hotell med 200 rum, wellnessavdelning, flera restauranger, takbar och konferensdelar. Hotellkedjan Strawberry kommer att driva hotellet som ska stå klart till våren 2027.

I slutet av året blev det även uppstart av nytt Vård & Omsorgsboende i Lindsdal med 60 st lägenheter, träffpunkt mm, som ska stå färdigt till årsskiftet 2026/2027. Både Hotellet och Vård & Omsorgsboendet är projekt som LW Fastigheter arbetat med under väldigt lång tid som dessutom är viktiga för Kalmars fortsatta utveckling.

Hållbarhetsfrågorna är en integrerad del inom hela koncernen med allt ifrån nyproduktion, energiförbättringar och löpande investeringar. LW tillsammans är vårt samlingsnamn för de sociala insatserna med hjärta för att hjälpa och vilja att förändra.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Organisatoriskt har vi startat upp ett eget bolag LW Förvaltning i Kalmar AB med personal och fokus på förvaltningen. Förutom förvaltningen av koncernens fastigheter kommer tjänster även att erbjudas externa fastighetsägare.

### Förväntad framtida utveckling

LW Fastigheter kommer fortsätta förvalta och utveckla befintligt fastighetsbestånd och vara öppna för tillväxt, såväl genom egen produktion som genom förvärv. Parallellt med detta sker utvecklingen av vår egen förvaltningsorganisation som är hjärtat och stommen i koncernen.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

De största riskerna för bolaget inkluderar förändringar i räntenivåer, kapitalförsörjning, konjunktursvängningar och hållbarhetsrisker. Vi arbetar aktivt med riskhantering för att minimera dessa risker. Genom en hög grad av räntesäkring finns en hög grad av förutsägbarhet kring finansieringskostnader. Under 2024 har vi dessutom ökat räntesäkringsgrad vilket innebär att vi framöver minskat påverkan av svängningarna i ränteutvecklingen.

Tillgången till kapital är en förutsättning för tillväxt och förvaltning av fastigheter. Att äga fastigheter är en kapitalintensiv verksamhet som medför att koncernen är beroende av externa lån för att utveckla fastighetsbeståndet och för att fortsätta expansionen. Risken hanteras genom en stark balansräkning, låg belåningsgrad och genom finansiering från flera banker.

Både den globala och den svenska konjunkturen påverkar oss alla. Med ett 2024 präglad av en hög arbetslöshet och svag tillväxt i Sverige så finns nu signaler om en positivare utveckling för 2025 med bland annat ett ökat konsumtionsutrymme för privatpersoner. Dock finns delar av den globala geopolitiska osäkerheten som såklart innebär en förhöjd risk. Att ligga nära både våra befintliga hyresgäster och potentiella framtida hyresgäster kring betalningsförmåga är en viktig del oavsett konjunkturläge.

Fastigheter är i hög grad en väsentlig del av omställningen som behöver göras för ett framtida hållbart samhälle. Koncernen har ett aktivt arbete både inom befintligt bestånd och i utveckling av nya fastigheter för att bli så hållbart som möjligt.

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

## Hållbarhet

Koncernen släpper i samband med fastställande av denna Års- och Koncernredovisning sin tredje Hållbarhetsrapport, vilken finns att läsa på vår hemsida [www.lwfastigheter.se](http://www.lwfastigheter.se)

I rapporten framgår vilka insatser som har gjorts under 2024 och koncernens inställning avseende hållbarhetsarbetet.

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

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

## Flerårsöversikt

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	31 171	29 502	25 807	18 325	11 185
Hysesintäkter	265 303	222 828	162 352	146 351	145 856
Driftnetto	209 374	179 569	126 636	110 304	108 169
Resultat före skatt	266 215	119 755	129 294	434 063	325 343
Marknadsvärde fastigheter *	4 530 311	4 216 136	3 586 948	3 303 489	2 786 784
Balansomslutning	4 688 271	4 330 535	3 804 967	3 412 980	2 875 022
Soliditet	39,2%	38,0%	40,9%	43,0%	39,0%
Antal fastigheter *	52	52	42	37	40
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning	16 045	25 676	8 536	7 932	6 999
Rörelseresultat	-12 773	-626	-16 965	-13 645	-11 786
Resultat efter finansiella poster	-1 076	-530	15 765	20 446	-6 393

\* Posten inkluderar både förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter.

## Resultat/Omsättning

Koncernens driftsnetto uppgår till 209 374 tkr (179 569 tkr) och resultat före skatt till 266 216 tkr (119 755 tkr).

Hysesintäkterna uppgick under året till 265 303 tkr (222 827 tkr), varav samhällsservice står för 37%, handel och kontor står för 24%, bostäder 25% samt industri och logistik för 11% och övrigt för 3%.

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

Koncernens kundförluster är fortsatt låga under 2024.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 55 929 tkr (43 259 tkr).

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

Under året har fastigheten Hembiträdet 5 förvärvats och Jungmannen 8 rivits och utrangerats för hotellbyggnation.

## Fastigheternas värde

Den 31 december 2024 uppgick marknadsvärdet på LW Fastigheter koncernens 52 fastigheter till 4 530 311 tkr, vid föregående års utgång uppgick marknadsvärdet till 4 216 136 tkr.

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

## Finansiering

Koncernen LW Fastigheter är finansierad med eget kapital och skulder. Snitträntan för koncernens skulder, exkl. ränta för derivat uppgår 2024 till 5,30%, (5,19%) inkl derivat 4,25% (4,21%).

För vidare information om koncernens räntesäkring, se not 9.

Per 2024-12-31 uppgick koncernens låneportfölj till 2 238 531 tkr (2 163 225 tkr) varav räntebärande skulder utgjorde 100%.

De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 49% (51%) av det totala marknadsvärdet på fastigheterna. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut.

I syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning använder sig koncernen av derivat i form av ränteswappar. All derivathandel sker mot den underliggande skuldportföljen. Vid utgången av räkenskapsåret uppgick swapparnas volym till 2 365 000 tkr (1 190 000 tkr), varav 750 000 tkr avser avtal med framtida startdatum.

## Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserat resultat	126 140
Årets resultat	24 255
	<hr/>
	150 395
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	150 395

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning	5	31 171	29 502
Hysesintäkter	5	265 303	222 828
Övriga rörelseintäkter	5	3 125	5 159
<b>Totala intäkter</b>		<b>299 599</b>	<b>257 489</b>
Fastighetskostnader	6	-55 929	-43 259
Råvaror och förnödenheter		-7 457	-7 229
Övriga externa kostnader	7	-17 704	-23 971
Personalkostnader	8	-27 993	-26 181
Avskrivningar		-3 858	-3 339
Utrangeringar	13	-6 396	0
<b>Totala kostnader</b>		<b>-119 336</b>	<b>-103 979</b>
<b>Rörelseresultat före värdeförändring fastigheter</b>		<b>180 264</b>	<b>153 510</b>
Värdeförändring fastighet	13	165 549	74 495
<b>Rörelseresultat</b>		<b>345 813</b>	<b>228 005</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	17	67	12 305
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	9	12 835	-39 185
Ränteintäkter	10	1 325	1 502
Räntekostnader	10	-93 826	-82 872
		<b>-79 598</b>	<b>-108 250</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>266 215</b>	<b>119 755</b>
Skatt på årets resultat	11	-63 170	-34 343
<b>Årets resultat</b>		<b>203 045</b>	<b>85 412</b>
Årets resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		206 199	85 314
Årets resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-3 154	98
<b>Övrigt totalresultat</b>			
<b>Poster som inte kommer omklassificeras till resultatet</b>			
Förändring omvärderingsreserv		0	18 131
Uppskjuten skatt omvärdering		0	-3 735
<b>Summa övrigt totalresultat</b>		<b>0</b>	<b>14 396</b>
<b>Summa totalresultat</b>		<b>203 045</b>	<b>99 808</b>
Totalresultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		206 199	99 710
Totalresultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		-3 154	98

## KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	87 150	88 600
Förvaltningsfastigheter	13	4 443 161	4 127 536
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 251	1 620
Nyttjanderätter	15	812	2 081
Andelar i intresseföretag	17	14 340	14 543
Derivatinstrument	9	28 480	15 437
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 575 194</b>	<b>4 249 817</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Varulager		262	199
Kundfordringar	20	6 166	2 591
Övriga fordringar		17 250	18 681
Derivatinstrument	9	451	658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	5 220	5 314
Likvida medel		83 727	53 275
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>113 077</b>	<b>80 718</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 688 271</b>	<b>4 330 535</b>

KONCERNENS BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	22	100	100
Reserver		43 314	44 419
Balanserat resultat		1 561 695	1 514 785
Årets resultat		206 199	85 315
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		1 811 308	1 644 619
Innehav utan bestämmande inflytande		26 513	157
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 837 821</b>	<b>1 644 776</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	1 413 815	1 150 871
Leasingskulder	15	95	418
Uppskjutna skatteskulder	18	502 787	446 442
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 916 697</b>	<b>1 597 731</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	23	824 716	1 012 354
Leasingskuld	15	493	534
Leverantörsskulder		19 345	13 389
Aktuella skatteskulder	11	6 492	2 623
Övriga skulder		26 030	9 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	56 677	50 071
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>933 754</b>	<b>1 088 028</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 688 271</b>	<b>4 330 535</b>

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2025041103152

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omvärderingsreserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	
<b>Ingående balans 1 januari 2023</b>	100	0	30 734	1 524 075	146	1 555 055
Årets resultat				85 314	98	85 412
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Förändring omvärderingsreserv			17 237	894		18 131
Uppskjuten skatt omvärdering			-3 551	-184		-3 735
<b>Summa övrigt total resultat</b>			<b>13 686</b>	<b>710</b>		<b>14 396</b>
<b>Årets totalresultat</b>			<b>13 686</b>	<b>86 025</b>	<b>98</b>	<b>99 808</b>
<b>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>						
Utdelning enligt beslut stämma				-10 000		-10 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande					-86	-86
<b>Utgående balans 31 december 2023</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>44 420</b>	<b>1 600 100</b>	<b>158</b>	<b>1 644 776</b>
<b>Ingående balans 1 januari 2024</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>44 420</b>	<b>1 600 100</b>	<b>158</b>	<b>1 644 776</b>
Årets resultat				206 199	-3 154	203 045
<b>Övrigt totalresultat</b>						
Förändring omvärderingsreserv			-1 392	1 392		0
Uppskjuten skatt omvärdering			287	-287		0
<b>Summa övrigt total resultat</b>			<b>-1 105</b>	<b>1 105</b>		<b>0</b>
<b>Årets totalresultat</b>			<b>-1 105</b>	<b>207 304</b>	<b>-3 154</b>	<b>203 045</b>
<b>Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare</b>						
Utdelning enligt beslut stämma				-10 000		-10 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				-29 509	29 509	0
<b>Utgående balans 31 december 2024</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>43 315</b>	<b>1 767 895</b>	<b>26 513</b>	<b>1 837 821</b>

Penneo dokumentnyckel: MOO5H-T2JNP-EQK7J-LMAZP-K4J5L-BUX5A

## KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

		2024-01-01	2023-01-01
	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före skatt		266 215	119 755
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-167 867	-44 276
Betald inkomstskatt		-2 612	-3 353
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>95 735</b>	<b>72 126</b>
<b>före förändringar av rörelsekapital</b>			
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager		-63	-39
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-3 575	-626
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		1 527	-2 847
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		5 956	3 512
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		23 579	8 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>123 159</b>	<b>80 540</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv/investering förvaltningsfastigheter		-156 817	-531 452
Försäljning av förvaltningsfastigheter		0	3 110
Förvärv av inventarier		-381	-440
Förändring av långfristiga fordringar		0	1 500
Kapitaltillskott intresseföretag		0	0
Återbetalda aktieägartillskott intressebolag		270	15 000
Utdelning från intresseföretag		0	9 600
Investeringar i befintliga rörelsefastigheter		-391	-252
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-157 319</b>	<b>-502 934</b>

<b>Finansieringsverksamheten</b>	<b>26</b>		
Upptagna lån		119 408	445 118
Amortering lån		-44 102	-66 115
Amortering leasingskuld		-694	-674
Avyttring av derivatinstrument		0	21 175
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande		0	0
Utdelning		-10 000	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>64 612</b>	<b>389 504</b>
Förändring av likvida medel		30 452	-32 890
Likvida medel vid årets början		53 274	86 164
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>83 727</b>	<b>53 274</b>

Erlagd ränta under året uppgår till 93 826 tkr (82 872 tkr)

Under året erhållen ränta uppgår till 1 325 tkr (1 502 tkr)

**MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING**

Not

2024-01-01

2023-01-01

2024-12-31

2023-12-31

**Rörelsens intäkter m.m.**

Nettoomsättning	5	16 045	25 676
Övriga rörelseintäkter	5	1 172	730
<b>Totala intäkter</b>		<b>17 217</b>	<b>26 406</b>

Övriga externa kostnader	7	-15 009	-12 745
Personalkostnader	8	-14 777	-14 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	14	-204	-161
<b>Totala kostnader</b>		<b>-29 991</b>	<b>-27 032</b>

<b>Rörelseresultat</b>		<b>-12 773</b>	<b>-626</b>
------------------------	--	----------------	-------------

**Finansiella poster**

Resultat från andelar i koncernföretag	10	15 675	19 600
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	9	11 537	-11 537
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	4 814	9 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-20 328	-17 513
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 076</b>	<b>-530</b>

Koncernbidrag		27 957	17 745
Skatt på årets resultat	11	-2 626	-2 643
<b>Årets resultat</b>		<b>24 255</b>	<b>14 572</b>

**MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT**

		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Årets resultat		24 255	14 572
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>24 255</b>	<b>14 572</b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Inventarier, verktyg och installationer	14	512	505
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>512</b>	<b>505</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	16	347 029	415 654
Fordringar hos koncernföretag		349 673	310 087
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	15	15
Uppskjuten skattefordran	18	5 368	7 994
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>702 084</b>	<b>733 750</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>702 596</b>	<b>734 255</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar	20	550	5
Övriga fordringar		609	23
Aktuell skattefordran		0	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 770	1 710
Kassa och bank		2 252	2 020
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 181</b>	<b>3 788</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>707 777</b>	<b>738 043</b>

<b>MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	22	100	100
Reservfond		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>120</u>	<u>120</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		126 140	121 568
Årets resultat		24 255	14 572
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>150 395</u>	<u>136 140</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>150 515</b>	<b>136 260</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag		549 158	583 755
Finansiella derivata instrument	9	0	11 536
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>549 158</u>	<u>595 291</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 954	1 215
Skulder till koncernföretag		152	0
Aktuella skatteskulder		42	0
Övriga skulder		4 178	3 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 779	1 625
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>8 104</u>	<u>6 492</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>707 777</b>	<b>738 043</b>

## MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2025041103158

	Aktiekapital	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget Kapital
<b>Ingående balans 1 januari 2023</b>	100	20	103 204	28 365	131 689
Resultatdisposition			28 365	-28 365	0
Årets Resultat				14 572	14 572
<b>Årets totalresultat</b>			<b>131 569</b>	<b>14 572</b>	<b>146 260</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning enligt beslut stämma			-10 000		-10 000
<b>Utgående balans 31 december 2023</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>121 569</b>	<b>14 572</b>	<b>136 260</b>
<b>Ingående balans 1 januari 2024</b>	100	20	121 569	14 572	136 260
Resultatdisposition			14 572	-14 572	0
Årets Resultat				24 255	24 255
<b>Årets totalresultat</b>			<b>136 141</b>	<b>24 255</b>	<b>160 515</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning enligt beslut stämma			-10 000		-10 000
<b>Utgående balans 31 december 2024</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>126 141</b>	<b>24 255</b>	<b>150 515</b>

Penneo dokumentnyckel: MO05H-T2JNP-EQK7J-LMAZP-K4I5L-BUX5A



## Not

1

### Allmän information

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

Styrelsen och verkställande direktören för LW Fastigheter Förvaltnings AB org.nr. 556190-4995, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

## Not

2

### Redovisningsprinciper

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

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

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

### Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och ändringar av tolkningar och befintliga standarder träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2024 och har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

IFRS 18 ersätter IAS 1 den 1 januari 2027. IFRS 18 innehåller nya krav på utformning av resultaträkningen och generella krav på utformning av räkningar och noter. Standarden inför nya krav på upplysningar om rörelsens kostnader och utvalda nyckeltal och nuvarande valmöjligheter för utformning av rapport över kassaflöden försvinner. Effekterna av denna förändring kommer analyseras under innevarande år.

### Koncernredovisning

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

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

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

Klassificering m.m.

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

Intäkter

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

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

Övrig omsättning redovisas enligt femstegsmodellen i IFRS 15. Intäkten redovisas i takt med att prestationsåtaganden överförs till kund, dvs när kontroll av tjänster och varor övergår till kund. Intäkten redovisas med ett transaktionspris som motsvarar den ersättning som koncernen förväntar sig ha rätt till i utbyte mot att överföra utlovade varor eller tjänster till en kund, exklusive belopp som tas emot för tredje parts räkning. Vinst och förluster från fastighetsförsäljning redovisas den dag kontroll överförs till köparen, vilket normalt är tillträdesdagen. Försäljning av fastigheter via dotterföretag redovisas som försäljning av fastighet i koncernens resultaträkning och i kassaflödesanalysen.

Finansiella intäkter och kostnader

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

Valuta

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Avskrivningar görs linjärt enligt följande:

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

### Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

### Leasingavtal där koncernen är leasetagare

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

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

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

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

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

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

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

Leasingperioden för bilar uppgår ofta till 3 år med option på lösen vid periodens slut. Avtalsvillkoren innehåller inga särskilda begränsningar. Koncernen är inte exponerad för restvärderisk i de leasade tillgångarna.

### Leasingavtal där koncernen är leasegivare

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

Intäkter från serviceverksamheten redovisas i enlighet med IFRS 15.

### Andelar i intresseföretag

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

### Nedskrivningar

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

### Finansiella instrument

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

### Finansiella tillgångar

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

### Finansiella skulder

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

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

### Derivatinstrument

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

### Aktuell och uppskjuten skatt

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

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

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

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

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

### Ersättningar till anställda

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

### Avsättningar

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

### Kassaflödesanalys

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

### Moderbolagets redovisningsprinciper

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

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

### Aktier och andelar i dotterföretag

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

### Andelar i intresseföretag

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

### Finansiella instrument

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

### Derivata instrument

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

### Koncernbidrag

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

### Obeskattade reserver

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

### Leasingavtal

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

## Not

### 3

#### Uppskattningar och bedömningar

##### Koncernen

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

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

##### Värdering av förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter

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

##### Inkomstskatt

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

##### Klassificering av förvärv

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

##### Moderbolaget

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

Not

4

## Finansiell riskhantering

### Koncernen

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

### Marknadsrisk

#### Valutarisk

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

#### Ränterisk

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

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

En förändring av marknadsräntan med +1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym skulle öka koncernens räntekostnad 2025 med 22 009 tkr (19 664 tkr).

#### Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder.

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

Per den 31 december 2024 uppgår koncernens likvida medel till 83 727 tkr (53 275 tkr). Koncernen har utnyttjade kreditfaciliteter i form av byggnadskreditiv uppgående till 4 375 tkr (0 tkr). Framtida likviditetsbelastning i övrigt avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån. Tabellen nedan visar de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena inklusive ränta från koncernens finansiella skulder som utgör finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen.

Per 31 december 2024 (tkr)	Mindre än 1 år	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	909 163	1 500 813	0	2 409 976
Leasingskuld	508	96	0	605
Derivat	0	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	19 345	0	0	19 345
Övriga kortfristiga skulder	26 023	0	0	26 023
<b>Summa</b>	<b>955 040</b>	<b>1 500 910</b>	<b>0</b>	<b>2 455 950</b>

Per 31 december 2023 (tkr)	Mindre än 1 år	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	1 110 688	1 102 584	170 979	2 384 251
Leasingskuld	581	560	0	1 141
Derivat	0	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	13 389	0	0	13 389
Övriga kortfristiga skulder	9 055	0	0	9 055
<b>Summa</b>	<b>1 133 713</b>	<b>1 103 144</b>	<b>170 979</b>	<b>2 407 836</b>

#### Kreditrisk

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

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

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar	0	0
Kundfordringar	6 166	2 591
Övriga kortfristiga fordringar	17 248	18 681
Likvida medel	83 727	53 275
<b>Maximal exponering för kreditrisk</b>	<b>107 141</b>	<b>74 547</b>

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

## Hantering av kapitalrisk

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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgrad och soliditet.

Belåningsgrad	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut	2 238 531	2 163 225
Fastigheternas marknadsvärde	4 530 311	4 216 136
<b>Belåningsgrad, %</b>	<b>49,4%</b>	<b>51,3%</b>

Soliditet	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital	1 837 821	1 644 776
Balansomslutning	4 688 271	4 330 535
<b>Soliditet, %</b>	<b>39,2%</b>	<b>38,0%</b>

## Moderbolaget

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

Not

5

<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Koncernen</b>		
Hotellverksamhet	31 171	29 502
Hysesintäkter	265 303	222 828
Övriga rörelseintäkter	3 125	5 159
<b>Summa</b>	<b>299 599</b>	<b>257 489</b>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Försäljning av tjänster (management fees)	16 045	25 676
Övriga rörelseintäkter	1 172	730
<b>Summa</b>	<b>17 217</b>	<b>26 406</b>

Nettoomsättningen är hänförlig till försäljning till dotterföretag.

Not

6

<b>Fastighetskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Koncernen</b>		
Fastighetsskötsel	11 152	7 147
Reparation och underhåll	6 193	4 354
Driftskostnader	28 341	22 592
Övriga driftskostnader	10 243	9 166
<b>Summa</b>	<b>55 929</b>	<b>43 259</b>

## Not

7

## Revisionsarvoden

Koncernen	2024	2023
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	842	833
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
<b>Summa</b>	<b>842</b>	<b>833</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ernst & Young AB		
Revisionsuppdrag	258	250
Skatterådgivning	0	0
Övriga tjänster	0	0
<b>Summa</b>	<b>258</b>	<b>250</b>

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

## Not

8

	Koncernen		Moderbolaget	
Personal	2024	2023	2024	2023
Medelantal anställda har varit	43	49	19	20
varav kvinnor	21	25	8	9
varav män	22	24	11	11
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Ersättningar och förmåner till styrelse och VD	2 607	2 567	2 017	2 019
Ersättningar och förmåner till övriga anställda	17 508	16 439	8 429	8 101
<i>Sociala kostnader inklusive löneskatt</i>				
Sociala kostnader	6 963	6 472	3 526	3 425
<i>Pensionskostnader</i>				
Styrelse och VD	28	28	0	0
Övriga anställda	887	675	803	581
<b>Summa</b>	<b>27 993</b>	<b>26 181</b>	<b>14 775</b>	<b>14 126</b>
<i>Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare (koncern)</i>			2024	2023
Styrelseledarmöter			5	6
Varav män:			100%	100%
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare			1	1
Varav män:			100%	100%

Arvode har utgått till styrelsen i dess egenskap av styrelseledamot.

Not  
9

Derivatinstrument			2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>				
<b>Skulder</b>				
Ränteswappar			-28 930	-16 095
Startdatum	Förfalldatum	Nominellt belopp	Verkligt värde 2024-12-31	Verkligt värde 2023-12-31
2014-02-20	2024-02-20	0	0	371
2014-08-28	2024-03-30	0	0	287
2017-01-02	2025-01-02	100 000	451	2 865
2019-06-30	2026-06-30	200 000	2 955	6 539
2018-06-30	2026-06-30	200 000	3 431	7 319
2018-05-30	2027-12-30	120 000	4 155	5 654
2023-04-27	2028-04-28	345 000	-9 651	-11 536
2019-08-27	2029-06-30	75 000	4 199	4 596
2025-01-31	2029-08-21	100 000	1 741	0
2025-01-31	2029-08-21	100 000	1 835	0
2025-01-02	2029-08-23	200 000	3 050	0
2024-08-26	2029-08-26	115 000	1 702	0
2025-01-02	2030-02-01	100 000	2 030	0
2026-06-30	2030-02-21	250 000	3 851	0
2024-08-26	2030-08-26	115 000	2 165	0
2024-08-23	2031-08-25	230 000	4 466	0
2024-08-26	2031-08-26	115 000	2 549	0
		<b>2 365 000</b>	<b>28 930</b>	<b>16 095</b>

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

De nominella beloppen för utestående ränteswappar uppgår per 2024-12-31 till 2 365 000 tkr (1 190 000 tkr).

Orealiserat resultat på derivatinstrument uppgår till 12 835 tkr (-39 185 tkr).

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

Derivatinstrument			2024-12-31	2023-12-31
<b>Moderbolaget</b>				
<b>Skulder</b>				
Ränteswappar			0	11 537
Startdatum	Förfalldatum	Nominellt belopp	Verkligt värde 2024-12-31	Verkligt värde 2023-12-31
2023-04-27	2028-04-28	345 000	-9 651	-11 537
2025-01-31	2029-08-21	100 000	1 741	0
2025-01-31	2029-08-21	100 000	1 835	0
2024-08-26	2029-08-26	115 000	1 702	0
2024-08-26	2030-08-26	115 000	2 165	0
2024-08-26	2031-08-26	115 000	2 549	0
		<b>890 000</b>	<b>341</b>	<b>-11 537</b>

De nominella beloppen för utestående ränteswappar uppgår per 2024-12-31 till 890 000 tkr (345 000 tkr). Orealiserat resultat på derivatinstrument uppgår till 11 537 tkr (-11 537 tkr).

Not

10

**Resultat från finansiella poster****2024****2023****Koncernen****Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter

1 325

1 502

1 3251 502**Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för leasingavtal

38

33

Räntekostnader upplåning

93 788

82 839

93 82682 872**2024****2023****Moderbolaget****Resultat från andelar i koncernföretag**

Utdelning

20 000

19 600

Resultat vid försäljning av dotterföretag

-4 325

0

15 67519 600**Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter

66

141

Ränteintäkter koncernföretag

4 748

9 404

4 8149 545**Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader till koncernföretag

20 301

17 511

Övriga räntekostnader

27

2

20 32817 513

## Not

11

Skatt på årets resultat	2024	2023
<b>Koncernen</b>		
<b>Aktuell skattekostnad</b>		
Aktuell skatt	-6 481	-7 508
<b>Uppskjuten skattekostnad</b>		
Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter	-20 499	-20 341
Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-34 103	-15 346
Under året uppkomna underskott	1 686	2 030
Under året nyttjade underskott	-3 227	-5 681
Tidigare ej redovisade underskott	1 978	0
Finansiella instrument	-2 644	12 434
Övrigt	-67	-44
Leasing	186	113
<b>Total skatt</b>	<b>-63 170</b>	<b>-34 343</b>
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>		
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skatt baserad på gällande skattesats:		
Redovisat resultat före skatt	266 215	119 755
Avgår: Andelar i intresseföretags resultat efter skatt	67	-2 705
<b>Summa</b>	<b>266 282</b>	<b>117 050</b>
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-54 854	-24 112
<b>Skatteeffekt av:</b>		
Ej avdragsgilla kostnader	75	2
Ej avdragsgilla räntor	-9 872	-6 903
Övriga poster	-497	-3 330
Tidigare ej redovisade underskott	1 978	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-63 170</b>	<b>-34 343</b>

	2024	2023
<b>Moderbolaget</b>		
Uppskjuten skatt	-2 626	-2 643
<b>Total skatt</b>	<b>-2 626</b>	<b>-2 643</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

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

Resultat före skatt	26 881	17 215
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-5 537	-3 543
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-3 186	-1 178
Ej skattepliktiga intäkter	0	18
Skattefri utdelning från dotterbolag	4 120	2 060
Tidigare ej redovisade underskott	1 978	0
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-2 626</b>	<b>-2 643</b>

#### Not

12

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Byggnader och mark</b>		
<b>Koncernen</b>		
Ingående redovisat värde	88 600	71 556
Årets anskaffningar	391	252
Årets avskrivningar	-449	-443
Årets omvärdering	0	18 131
Avskrivning på omvärdering	-1 392	-896
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>87 150</b>	<b>88 600</b>
Anskaffningsvärde	38 793	38 402
Omvärdering	59 524	59 524
Akkumulerade avskrivningar	-11 167	-9 326
<b>Redovisat värde</b>	<b>87 150</b>	<b>88 600</b>

Senaste omvärdering skedde den 2023-12-31. Värderingen baserades på en värdering av en oberoende värderingsman. För information om värderingsmetod och gjorda antaganden, se not 13. Värderingar till verkligt värde är för samtliga fastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

Om bolaget inte tillämpat omvärderingsmetoden hade det bokförda värdet på fastigheterna uppgått till 32 005 tkr (31 928 tkr).

Not

13

<b>Förvaltningsfastigheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Koncernen</b>		
Ingående redovisat värde	4 127 536	3 515 392
Förvärv	100 032	405 388
Investeringar i befintliga fastigheter	56 440	135 370
Försäljningar	0	-3 110
Utrangeringar	-6 396	0
Orealiserade värdeförändringar	165 549	74 495
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 443 161</b>	<b>4 127 536</b>
<b>Värdeförändring förvaltningsfastigheter</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Koncernen</b>		
Orealiserade värdeförändringar	165 549	74 495
Realiserade värdeförändringar	0	0
	<b>165 549</b>	<b>74 495</b>

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 51 fastigheter som alla hyrs ut till externa hyresgäster. Fastigheterna är primärt bostäder, samhällsfastigheter, industri- och handelsfastigheter belägna i Kalmar och Mörbylånga kommun.

#### Geografisk fördelning av fastighetsvärde

<b>Kommun</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Kalmar	4 286 260	3 971 259
Mörbylånga	156 901	156 277
<b>Totalt</b>	<b>4 443 161</b>	<b>4 127 536</b>

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

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

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

Fördelning värderingar	2024	2023
Extern värdering	27%	13%
Antal fastigheter	8	13
Intern värdering	73%	87%
Antal fastigheter	43	38
Utgående redovisat värde	4 443 161	4 127 536
Antal fastigheter	51	51

#### Värderingsantaganden

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

	Samhällsservice	Bostäder	Kontor / Handel	Logistik / Lättindustri
Direktavkastningskrav	4,6% - 7,2%	4,2% - 7,3%	4,6% - 9,6%	6,1% - 10,0%
Förväntad vakansgrad	0-4%	0-5%	0-5%	0-5%
Tillväxt hyresintäkter	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

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

#### Känslighetsanalys

	Förändring	Påverkan på värde
Marknadshyresnivå	+/- 10%	570 419
Drift och underhållskostnader	+/- 10%	114 547
Direktavkastningskrav	+ 0,25%-enheter	-175 040

#### Hyreskontraktens löptider

Framtida kontrakterade hyresintäkter:	2025	2026	2027	2028
Framtida hyresintäkter per 2024-12-31	274 475	257 025	221 890	177 313
	2024	2025	2026	2027
Framtida hyresintäkter per 2023-12-31	281 851	262 980	209 081	163 126

Not

14

**Inventarier****2024-12-31****2023-12-31****Koncernen**

Ingående redovisat värde	5 402	4 962
Årets anskaffningar	381	440
Årets försäljningar och utrangeringar	-48	0
Omklassificeringar	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 735</b>	<b>5 402</b>

Ingående avskrivningar	-3 781	-3 092
Försäljningar/utrangeringar	48	0
Omklassificeringar	0	0
Årets avskrivningar	-751	-689
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 484</b>	<b>-3 781</b>

**Redovisat värde** **1 251** **1 620**

**Inventarier****2024-12-31****2023-12-31****Moderbolaget**

Ingående redovisat värde	1207	926
Årets anskaffningar	212	282
Årets försäljningar och utrangeringar	-48	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 371</b>	<b>1 207</b>

Ingående avskrivningar	-702	-542
Försäljningar/utrangeringar	48	0
Årets avskrivningar	-205	-161
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-859</b>	<b>-702</b>

**Redovisat värde** **512** **505**

Not  
15

Leasing	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen som leasetagare</b>		
<b>Nyttjanderättstillgångar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 081	2 570
Tillkommande	0	906
Årets avskrivningar	-1 269	-1 395
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>812</b>	<b>2 081</b>
<b>Leasingskulder</b>		
Leasingskuld vid årets början	952	835
Tillkommande	0	759
Omvärdering	330	0
Amortering av leasingskuld	-694	-642
<b>Leasingskuld vid årets slut</b>	<b>588</b>	<b>952</b>
Totalt kassaflöde för leasingavtal	732	766
<b>Nyttjanderättstillgångar per tillgångsslag</b>		
Tomträtter	70	831
Bilar	742	1 250
<b>Summa</b>	<b>812</b>	<b>2 081</b>
<b>Leasingskuld per tillgångsslag</b>		
Tomträtter	56	68
Bilar	533	884
<b>Summa</b>	<b>588</b>	<b>952</b>

Koncernen som leasegivare

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

Koncernen som leasetagare

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

Operationell leasing	2024	2023
<b>Moderbolaget</b>		
Kostnadsförda leasingavgifter	3 671	3 378
Varav variabla avgifter	0	0
	<b>3 671</b>	<b>3 378</b>
Framtida avgifter för ej uppsägningsbara kontrakt förfaller enligt följande:		
Inom ett år	3 130	2 858
1-5 år	2 143	4 688
Senare än fem år efter balansdagen	0	0
	<b>5 272</b>	<b>7 546</b>

Not

16

Andelar i koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
<b>Moderbolaget</b>		
Ingående anskaffningsvärden	415 654	376 429
Förvärv	100	25
Avyttringar	-137 521	0
Kapitaltillskott	68 796	39 200
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>347 029</b>	<b>415 654</b>

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

Andelar innehas i följande dotterbolag:		Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde 2024-12-31	Bokfört värde 2023-12-31
LW Kvarnen AB	556239-7272	100	100	21 719	21 719
LW Äldermannen AB	556687-5505	100	100	14 000	14 000
LW Industrifastigheter AB	556561-7049	0	0	0	13 637
LW Hotellfastigheter AB	556733-5087	100	100	15 254	15 254
Slottshotellet i Kalmar AB	556733-6531	91	91	945	945
LW Bostäder AB	556656-9231	100	100	46 472	46 472
LW Öland AB	556746-2741	0	0	0	3 106
LW Utbildningsfastigheter AB	556743-7677	0	0	0	33 626
LW Varvsvillan AB	556781-4743	100	100	2 058	2 058
LW Lindsdal Fastigheter AB	556985-0687	100	100	18 422	18 422
LW Buffeln i Kalmar AB	556281-1975	100	100	7 143	7 143
LW Svensknabben Fastigheter AB	559077-2934	0	0	0	5 050
LW Mästaren AB	556748-5254	0	0	0	50 612
LW Hjortronet AB	559089-5057	100	100	30 050	30 050
LW Plåten AB	556531-6915	0	0	0	20 619
LW Jungmannen AB	559086-6181	58,9	58,9	73 394	10 523
LW Sandås AB	559115-5568	0	0	0	729
LW Husgerådet i Kalmar AB	556747-8366	100	100	19 713	19 713
LW Malmfjärden AB	559216-0898	100	100	47 350	47 350
LW Fjölebro AB	559259-9681	100	100	22 100	22 100
LW Kvartsen AB	559282-5425	100	100	2 591	2 591
LW Förvaltning i Kalmar AB	559253-9810	95	95	950	950
LW Björnhovda AB	559257-8925	100	100	23 117	23 117
Pellann i Kalmar AB	556879-4498	0	0	0	5 794
LW Fastigheter Parkering AB	559358-3288	100	100	150	50
LW Kontorsfastigheter i Kalmar AB	556720-4911	0	0	0	25
LW Property Group AB	559475-5174	100	100	550	0
LW DB Fastigheter AB	559488-4495	100	100	1 050	0
<b>Summa</b>				<b>347 029</b>	<b>415 654</b>

Not

17

Andelar i intresseföretag	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Ingående redovisat värde	14 543	26 837
Resultatandelar	67	12 306
Kapitaltillskott	0	0
Återbetalt aktieägartillskott	-270	-15 000
Utbetald utdelning	0	-9 600
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 340</b>	<b>14 543</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Ingående anskaffningsvärde	15	15 015
Återbetalt aktieägartillskott	0	-15 000
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15</b>	<b>15</b>

Koncernen

Andelar innehas i följande intresseföretag:	Org nr	Säte	Antal/ Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde	
					2024-12-31	2023-12-31
Grenåli i Kalmar AB	559089-2153	Kalmar	150 / 30%	30	5 006	4 985
<i>Indirekt innehar bolaget följande intresseföretag:</i>						
Samfällighetsfören. Skansen i Kalmar	717921-0476	Kalmar	27%	27	9 334	9 558
					<b>14 340</b>	<b>14 543</b>

*Finansiell information i sammandrag för intresseföretag*

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

	Grenåli i Kalmar AB		Samfällighetsfören. Skansen i Kalmar	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Anläggningstillgångar	15 689	20 207	34 842	34 842
Omsättningstillgångar	1 169	28 850	446	746
	<b>16 858</b>	<b>49 057</b>	<b>35 288</b>	<b>35 588</b>
Kortfristiga skulder	185	454	280	261
	<b>185</b>	<b>454</b>	<b>280</b>	<b>261</b>
Nettotillgångar	16 673	48 603	35 008	35 327
Resultat för perioden	70	40 675	681	-253
Koncernens andel i %	30%	30%	27%	27%
Koncernens andel av nettotillgångar i tkr	5 002	14 581	9 452	9 538

Not

18

Uppskjuten skatt  
Koncernen

Uppskjutna skatter	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets ingång	446 442	415 872
Redovisat i årets resultat	56 688	26 835
Ökning genom förvärv	-344	0
Redovisat i övrigt total resultat	0	3 735
<b>Vid årets utgång</b>	<b>502 786</b>	<b>446 442</b>

Uppskjuten skattefordran är hänförlig till:	2024-12-31	2023-12-31
Underskottsavdrag	17 543	16 581
	<b>17 543</b>	<b>16 581</b>

Uppskjuten skatteskuld är hänförlig till:	2024-12-31	2023-12-31
Temporära skillnader fastigheter	512 992	458 398
Finansiella instrument	5 960	3 317
Övriga temporära skillnader	1 377	1 308
	<b>520 329</b>	<b>463 023</b>

**Netto uppskjuten skatt:** 502 786 446 442

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

Ej redovisad fordran på negativt räntenetto uppgår till 33 543 tkr (23 213 tkr).

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

## Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Uppskjutna skattefordringar</b>		
Vid årets ingång	7 994	10 637
Redovisat i årets resultat	-2 626	-2 643
<b>Vid årets utgång</b>	<b>5 368</b>	<b>7 994</b>

Uppskjuten skattefordran är hänförlig till:	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella instrument	0	2 374
Underskottsavdrag	5 368	5 618
	<b>5 368</b>	<b>7 994</b>

## Not

19

Övriga långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Ingående balans	0	1 500
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	0	-1 500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Ingående balans	0	1 500
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	0	-1 500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not

20

Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
<b>Koncernen</b>		
Kundfordringar	6 478	3 020
Reservering för osäkra kundfordringar	-312	-429
<b>Kundfordringar netto:</b>	<b>6 166</b>	<b>2 591</b>
<b>Reserv för osäkra kundfordringar:</b>		
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Reserv vid årets början	-429	-429
Återförda reserveringar	117	0
<b>Reserv vid årets slut</b>	<b>-312</b>	<b>-429</b>
	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Moderbolaget</b>		
Kundfordringar	550	5
<b>Kundfordringar netto:</b>	<b>550</b>	<b>5</b>

Kreditförluster ingår i övriga externa kostnader i resultaträkningen.

För ytterligare upplysningar om kreditrisk, se not 4.

Not

21

**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

2024-12-31

2023-12-31

**Koncernen**

Övriga förutbetalda kostnader

5 220

5 314

**Summa****5 220****5 314**

2024-12-31

2023-12-31

**Moderbolaget**

Övriga förutbetalda kostnader

1 770

1 710

**Summa****1 770****1 710**

Not

22

**Eget kapital****Upplysningar om aktiekapital**

Antal aktier

Kvotvärde per aktie

Antal aktier vid årets ingång

900

111,11

Antal aktier vid årets utgång

900

111,11

I bolaget finns endast ett aktieslag.

**Omvärderingsreserv**

Omvärderingsreserven innefattar alla ökningarna och minskningarna vid omvärderingar av anläggningstillgångar.

**Bundet eget kapital**

Bundet eget kapital får inte minskas genom vinstutdelning.

**Balanserad vinst**

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

Not

23

**Upplåning****2024-12-31****2023-12-31****Koncernen***Skulder som redovisas i flera poster:*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

1 413 815

1 150 871

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

824 716

1 012 354

**Summa****2 238 531****2 163 225**

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

0

124 043

Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter.

Not

24

**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter****2024-12-31****2023-12-31****Koncernen**

Förutbetalda hyror

19 479

21 239

Upplupna räntekostnader

18 755

17 873

Upplupna personalkostnader

3 579

3 340

Övriga upplupna kostnader

14 867

7 619

**Summa****56 680****50 071****Moderbolaget****2024-12-31****2023-12-31**

Upplupna personalkostnader

1 671

1 522

Övriga upplupna kostnader

108

103

**Summa****1 779****1 625**

Not

25

## Finansiella instrument per kategori

## Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2024-12-31

## Koncernen

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Andra långfristiga fordringar	0	0
Kundfordringar	6 166	0
Derivat	0	28 930
Övriga kortfristiga fordringar	17 248	0
Kassa och bank	83 727	0
<b>Summa</b>	<b>107 141</b>	<b>28 930</b>

## Finansiella skulder

Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	1 413 815	0
Derivat med negativt marknadsvärde	0	0
Leasingskulder	588	0
Övriga långfristiga skulder	0	0
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	824 716	0
Leverantörsskulder	19 345	0
Övriga skulder	26 030	0
<b>Summa</b>	<b>2 284 494</b>	<b>0</b>

## Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Andra långfristiga fordringar	0	0
Kundfordringar	2 591	0
Derivat	0	16 095
Övriga kortfristiga fordringar	18 681	0
Kassa och bank	53 275	0
<b>Summa</b>	<b>74 547</b>	<b>16 095</b>

## Finansiella skulder

Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	1 150 871	0
Derivat med negativt marknadsvärde	0	0
Leasingskulder	952	0
Övriga långfristiga skulder	0	0
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	1 012 354	0
Leverantörsskulder	13 389	0
Övriga skulder	8 359	0
<b>Summa</b>	<b>2 185 925</b>	<b>0</b>

## Moderbolaget

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder  
per 2024-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Fordringar hos koncernföretag	349 673	0
Andra långfristiga fordringar	0	0
Kundfordringar	550	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Kassa och bank	2 252	0
<b>Summa</b>	<b>352 475</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	549 158	0
Derivat med negativt marknadsvärde	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0
Leverantörsskulder	1 954	0
Övriga skulder	3 571	0
<b>Summa</b>	<b>554 683</b>	<b>0</b>

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder  
per 2023-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Fordringar hos koncernföretag	310 087	0
Andra långfristiga fordringar	0	0
Kundfordringar	5	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Kassa och bank	2 020	0
<b>Summa</b>	<b>312 112</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	583 755	0
Derivat med negativt marknadsvärde	11 536	0
Övriga långfristiga skulder	0	0
Leverantörsskulder	1 215	0
Övriga skulder	3 622	0
<b>Summa</b>	<b>600 128</b>	<b>0</b>

Not

26

## Noter till kassaflödesanalysen

2024-12-31

2023-12-31

## Koncernen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:

Avskrivningar	3 858	3 339
Utrangeringar	6 396	0
Värdeförändring fastigheter	-165 549	-74 495
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	-12 835	39 185
Övriga poster	263	-12 305
	<b>-167 867</b>	<b>-44 276</b>

## Förändring i skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten

	Skulder till kreditinstitut	Leasingskulder	Övriga finansiella skulder
<b>Ingående balans 1 januari 2024</b>	<b>2 163 225</b>	<b>952</b>	<b>0</b>
Kassaflödespåverkande förändringar:			
Nya upptagna lån	119 408	0	0
Amorteringar	-44 102	-694	0
Icke-kassaflödespåverkande förändringar:			
Amorteringar	0	0	0
Omvärdering	0	330	0
Tillkommande leasingskulder	0	0	0
Tillkommande reverslån	0	0	0
<b>Utgående balans 31 december 2024</b>	<b>2 238 531</b>	<b>588</b>	<b>0</b>
<b>Ingående balans 1 januari 2023</b>	<b>1 769 772</b>	<b>835</b>	<b>14 450</b>
Kassaflödespåverkande förändringar:			
Nya upptagna lån	445 118	0	0
Amorteringar	-51 665	-674	-14 450
Icke-kassaflödespåverkande förändringar:			
Nya upptagna lån	0	0	0
Amorteringar	0	0	0
Ränta leasingskuld	0	32	0
Tillkommande leasingskulder	0	759	0
Tillkommande reverslån	0	0	0
<b>Utgående balans 31 december 2023</b>	<b>2 163 225</b>	<b>952</b>	<b>0</b>

## Noter till kassaflödesanalysen

2024-12-31

2023-12-31

## Moderbolaget

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:

Avskrivningar

204

161

204161

Förändring i finansiella skulder vars kassaflöde redovisas inom finansieringsverksamheten

Övriga finansiella skulder

Ingående balans 1 januari 2024

0

Kassaflödespåverkande förändringar:

Icke-kassaflödespåverkande förändringar:

Utgående balans 31 december 2024

0

Ingående balans 1 januari 2023

14 450

Kassaflödespåverkande förändringar:

Återbetalda lån

-14 450

Icke-kassaflödespåverkande förändringar:

Utgående balans 31 december 2023

0

Not

27

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

<b>Koncernen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	2 416 368	2 314 900
Företagsinteckningar	500	645
Pantsatta aktier i dotterbolag	1 727 283	979 267
	<u>4 144 151</u>	<u>3 294 812</u>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Fastighetsinteckning	0	0
Företagsinteckningar	0	0
Pantsatta aktier i dotterbolag	104 949	116 986
	<u>104 949</u>	<u>116 986</u>

**Eventalförpliktelser**

<b>Koncernen</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Borgensåtagande	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

<b>Moderbolaget</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	2 238 531	1 530 428
Borgensåtagande	0	0
	<u>2 238 531</u>	<u>1 530 428</u>

Not

28

**Transaktioner med närstående****Koncernen**

Överenskommelse om tjänster med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

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

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

**Moderbolaget**

Moderbolaget har närståenderelationer med övriga bolag inom koncernen. Per balansdagen finns skulder om 549 158 tkr på koncernbolag (583 755 tkr) och fordringar om 349 673 tkr till andra koncernbolag (310 087 tkr).

Av moderbolagets försäljning avser 93% (97%) försäljning till andra bolag inom koncernen.

Av moderbolagets inköp avser 21% (22%) inköp från andra bolag inom koncernen.

Not

29

**Resultatdisposition**

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	126 140
Årets resultat	24 255
	<hr/>
	150 395
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	150 395
	<hr/>
	150 395

Not

30

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Organisatoriskt har vi startat upp ett eget bolag LW Förvaltning i Kalmar AB med personal och fokus på förvaltningen. Förutom förvaltningen av koncernens fastigheter kommer tjänster även att erbjudas externa fastighetsägare.

Not

31

**Definition av nyckeltal**

**Driftnetto**

Hysesintäkter minus fastighetskostnader

**Soliditet**

Eget kapital i procent av balansomslutning

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2025-04-04 för fastställelse.

Styrelsen har godkänt denna koncernredovisning, med räkenskapsår som slutar den 31 december 2024, den 4 april 2025 för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen kommer att föreläggas årsstämman den 4 april 2025 för fastställande.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Lars Wörnberg  
Ordförande

Daniel Forss  
Verkställande direktör

Erik Wörnberg

Per-Gunnar Petersson

David Karlsson

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

Ernst & Young AB  
Franz Lindström  
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."

2025041103193

## LARS RICHARD WÄRNBERG

Ordförande/Styrelseledamot

Serienummer: 8764774fb0b9c3[...]0adf189d5a0be

IP: 194.16.xxx.xxx

2025-04-04 11:39:31 UTC



## ERIK WÄRNBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 139b81c3266af3[...]04f9e1f27824d

IP: 81.226.xxx.xxx

2025-04-04 11:42:09 UTC



## PER-GUNNAR PETERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: e2aa324b7b2a85[...]7564fccab9697

IP: 194.16.xxx.xxx

2025-04-04 11:43:18 UTC



## DAVID KARLSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 9e851a3afb8ad0[...]f9dda993d48ab

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-04-04 11:47:43 UTC



## DANIEL URBAN CHANDRIKA FORSS

Verkställande direktör

Serienummer: b3f9b520542512[...]a0256e32d89c3

IP: 194.16.xxx.xxx

2025-04-04 11:58:04 UTC



## Franz Robert Nicholas Lindström

Auktoriserad revisor

Serienummer: f8cf9c46488632[...]003fe638473e7

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-04 12:00:50 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för LW Fastigheter Förvaltnings AB för år räkenskapsåret 2024.

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

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

#### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av LW Fastigheter Förvaltnings AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

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

Kalmar den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Franz Lindström  
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."

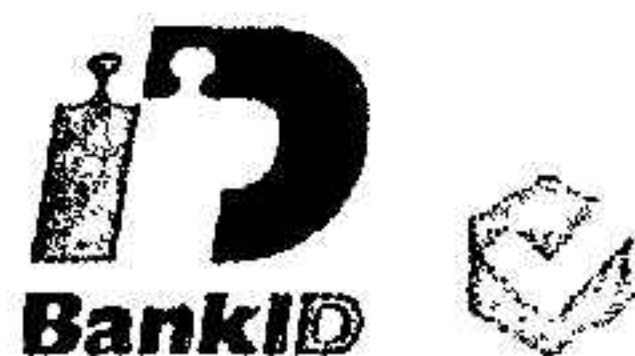
**Franz Robert Nicholas Lindström**

Auktoriserad revisor

Serienummer: f8cf9c46488632[...]003fe638473e7

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-04 12:00:50 UTC



Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

**Så här verifierar du dokumentets äkthet:**

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

2025041103196

Penneo dokumentnyckel: AU8GE-162VY-ZVGSE-DXSCZ-RURAS-W8OWH