20230622165306

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 12 AB

559108-3273

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arwidsro Holding 12 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 15 juni 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 20230615

Per Arwidsson

20230622165507

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 12 AB

559108-3273

Räkenskapsåret

2022

ID:3c7e2b50-0a7f-11ec-8996-cb29b14bc8d2 Status: Signerat av alla

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

20230622165508

Styrelsen och verkställande direktören för Arwidsro Holding 12 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Företaget har till uppgift att direkt eller via företag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Företaget äger bolaget Arwidsro Björnhovda 27:12 med org.nr: 559228-9002.

Företag har inte haft några anställda under året.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-3 791	-1 957	5 112	-16
Balansomslutning	192 314	187 624	6 862	144
Soliditet (%)	2,6	4,7	75,2	35,0

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50	5 197	2 708	**7 955**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		2 708	-2 708	**0**
Årets resultat			-3 782	**-3 782**
Belopp vid årets utgång	**50**	**7 905**	**-3 782**	**4 173**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 904 971
årets förlust	-3 782 396
	4 122 575
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 122 575
	4 122 575

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

ID:3c7c2b50-0a7f-11ee-8996-cb29b14bc8d2 Status: Signerat av alla

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-14 700	-14 250
Summa rörelsekostnader		**-14 700**	**-14 250**
Rörelseresultat		**-14 700**	**-14 250**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 874 951	2 459 803
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 651 668	-4 402 774
Summa finansiella poster		**-3 776 717**	**-1 942 971**
Resultat efter finansiella poster		**-3 791 417**	**-1 957 221**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		9 020	6 503 456
Förändring av periodiseringsfonder		0	-1 135 917
Summa bokslutsdispositioner		**9 020**	**5 367 539**
Resultat före skatt		**-3 782 397**	**3 410 318**
Skatter			
Skatt på årets resultat		1	-701 997
Årets resultat		**-3 782 396**	**2 708 321**

20230622216509
ID:3c7e2b50-0a7f-11cc-8996-cb29b14be8d2 Status: Signerat av alla

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	3	76 883 310	76 883 310
Fordringar hos koncernföretag	4	96 224 889	96 224 889
Summa finansiella anläggningstillgångar		**173 108 199**	**173 108 199**
Summa anläggningstillgångar		**173 108 199**	**173 108 199**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		11 895 528	12 056 339
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 310 418	2 459 080
Summa kortfristiga fordringar		**19 205 946**	**14 515 419**
Summa omsättningstillgångar		**19 205 946**	**14 515 419**
SUMMA TILLGÅNGAR		**192 314 145**	**187 623 618**

20230522165310
ID:3c7c2b50-0a7f-11ee-8996-cb29b14bc8d2 Status: Signerat av alla

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
Summa bundet eget kapital		**50 000**	**50 000**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 904 971	5 196 651
Årets resultat		-3 782 396	2 708 321
Summa fritt eget kapital		**4 122 575**	**7 904 972**
Summa eget kapital		**4 172 575**	**7 954 972**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 135 917	1 135 917
Summa obeskattade reserver		**1 135 917**	**1 135 917**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		171 352 538	171 352 538
Summa långfristiga skulder		**171 352 538**	**171 352 538**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		1 896 677	2 075 420
Skatteskulder		714 640	701 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		13 041 798	4 402 774
Summa kortfristiga skulder		**15 653 115**	**7 180 191**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**192 314 145**	**187 623 618**

20230622165511
ID:3c7e2b50-0a7f-11cc-8996-cb29b14be8d2 Status: Signerat av alla

20230622165312

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Likvida medel
Företagets likvida medel ingår i koncernens cashpool och redovisas som kortfristig fordran på koncernföretag.

Anläggningstillgångar
Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms vara väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

ID:3c7c2b50-0a7f-11ec-8996-cb29b14be8d2 Status: Signerat av alla

Not 2 Koncernförhållanden

Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisninglagen 7 kap 2 § upprättas ingen koncernredovisning.

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

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

Not 3 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	76 883 310	0
Årets anskaffningar	0	76 883 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**76 883 310**	**76 883 310**
Utgående redovisat värde	**76 883 310**	**76 883 310**

Not 4 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 224 889	0
Tillkommande fordringar	0	96 224 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**96 224 889**	**96 224 889**
Utgående redovisat värde	**96 224 889**	**96 224 889**

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Per Arwidsson
Styrelseledamot

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Peter Zonabend
Styrelseledamot

20230622216513
ID:3c7e2b50-0a7f-11ee-8996-cb29b14be8d2 Status: Signerat av alla

Verifikat

Titel: 143 - 559108-3273 Arwidsro Holding 12 AB ÅR 2022

ID: 3c7c2b50-0a7f-11ee-8996-cb29b14be8d2

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-06-14

20230622165114

Underskrifter

Arwidsro 5566859053
Christer Sandberg
christersandberg@mac.com
Signerat: 2023-06-14 08:57 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro 5566859053
Peter Zonabend
peter.zonabend@arwidsro.se
Signerat: 2023-06-14 09:34 BankID Isak Peter Zonabend

Arwidsro 5566859053
Per Arwidsson
per.arwidsson@arwidsro.se
Signerat: 2023-06-14 13:31 BankID Per Axel Arwidsson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
143 - 559108-3273 Arwidsro Holding 12 AB för 20220101-20221231.pdf	139.7 kB	eb3e 8050 00d3 481e fadb e079 05be a53b a5e8 a8da 7dd7 099b 7eae 80ab 6b46 dd6f

Händelser

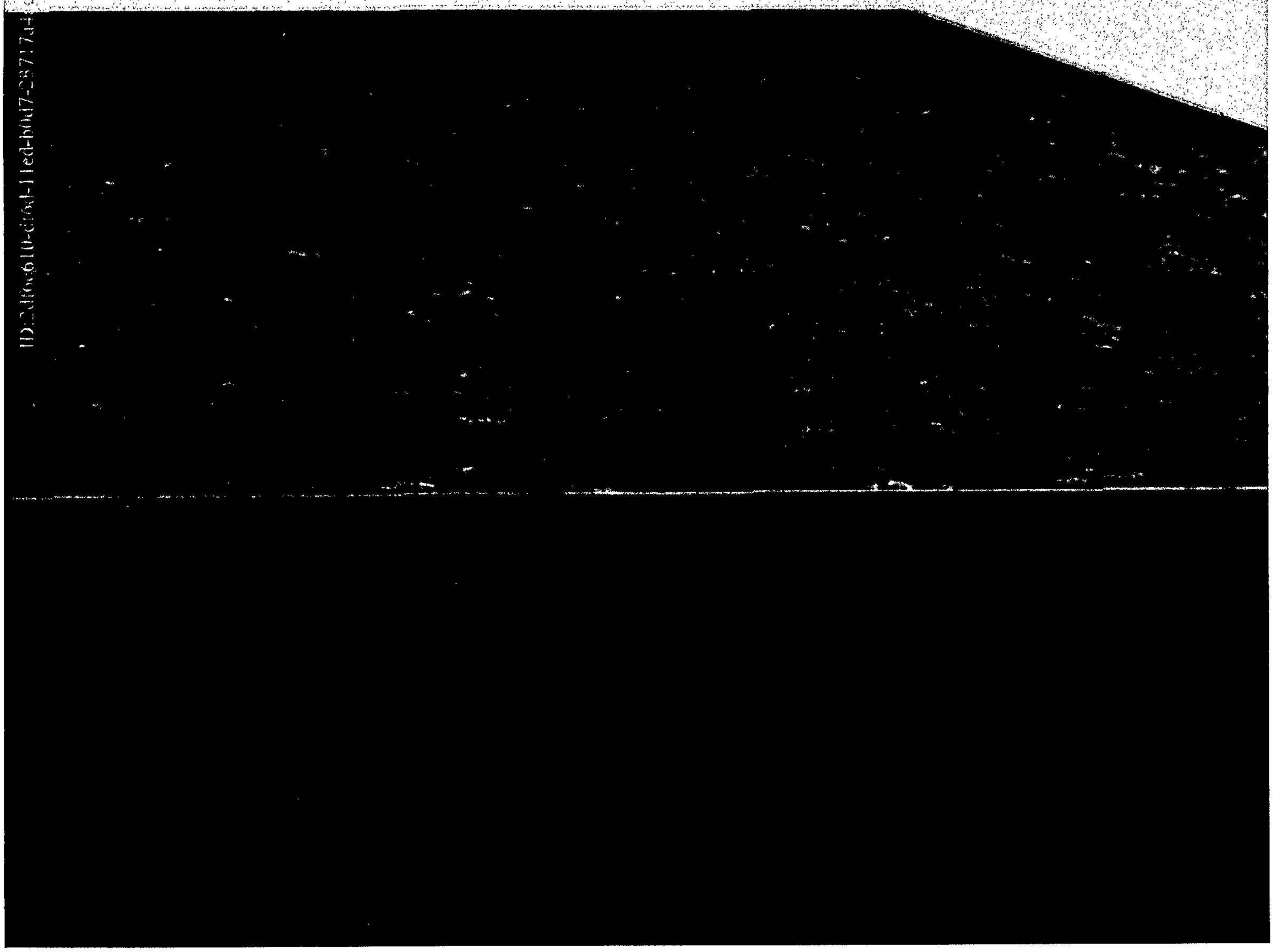
Datum	Tid	Händelse
2023-06-14	08:48	Skapat | Petra Ralsberg, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2023-06-14	08:57	Signerat | Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 213.238.218.72
2023-06-14	09:34	Signerat | Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 89.160.109.165
2023-06-14	13:31	Signerat | Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165

Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.17

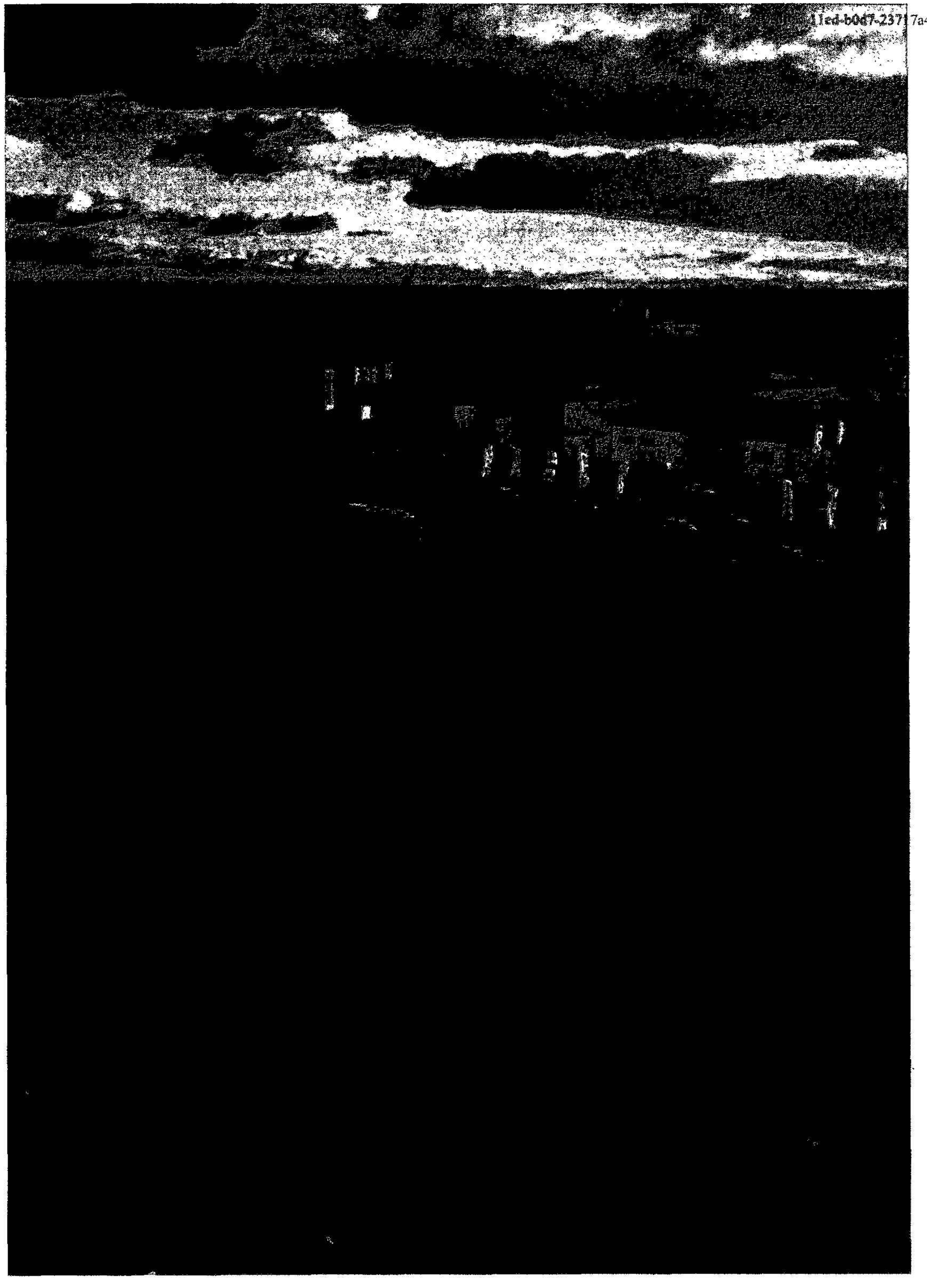
ARWIDSRO

Årsredovisning

2022



Med-b0d7-2371 7a4ac743 Status: Signerat av alla

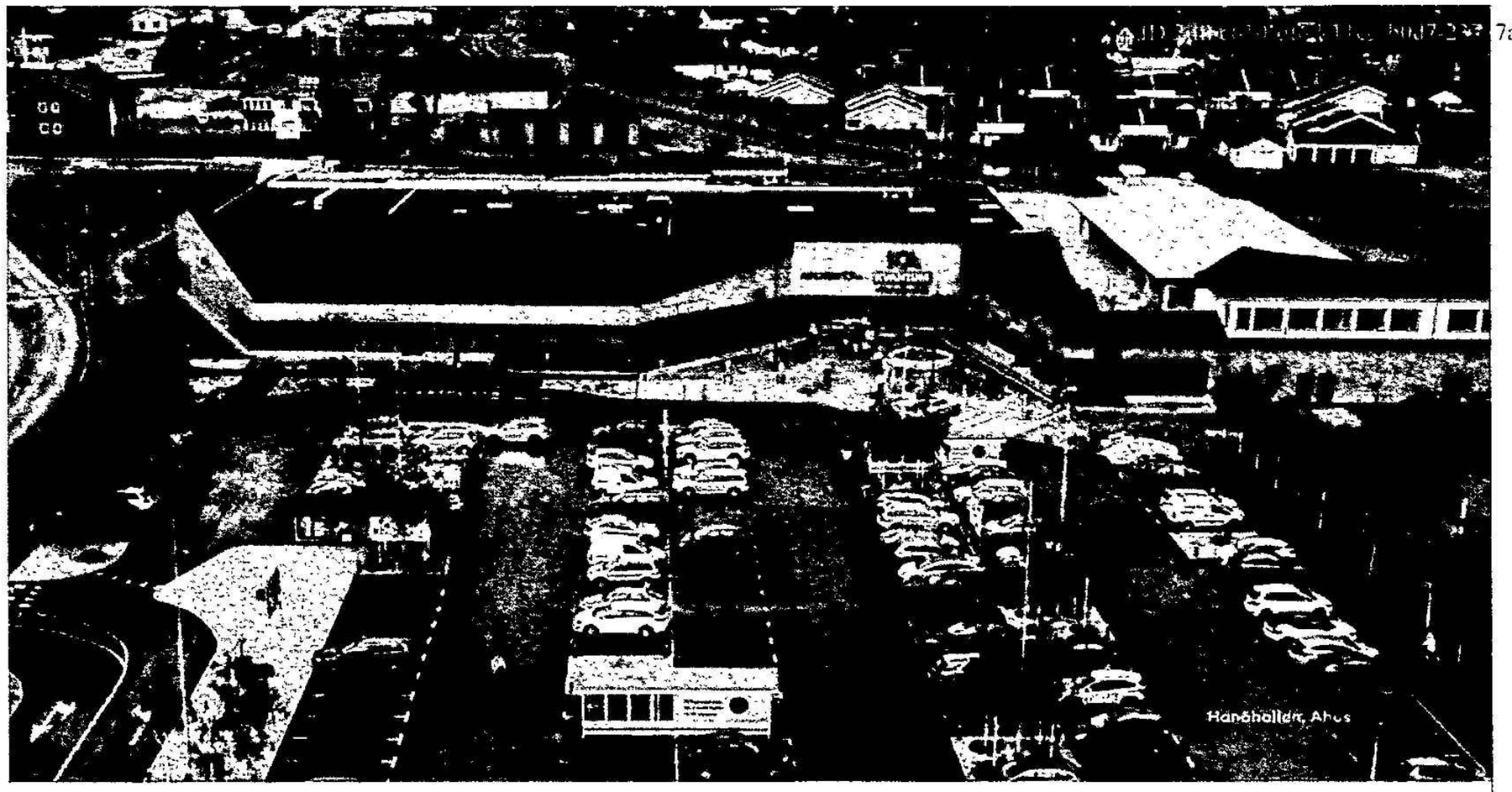


Innehåll

Det här är Arwidsro	4
VD-ord	6
Viktiga händelser 2022	8
Berättelsen om Arwidsro	10
Vision och affärsidé	11
Strategi	12
Hållbarhet	14
Hållbarhetsplan 2030	16
Fastighetsbestånd	20
Våra fastigheter	22
Förvaltning	24
Fastighetsutveckling	25
Projekt	26
Investerarrapport	30
TCFD	31
EU Taxonomi	32
Värdekedja	33
Arwidsros hållbarhetsagenda 2021-2022	34
Grönt ramverk	35
Allokering av medel	36
Kvalificerade fastigheter & projekt	37
Klimatpåverkan	38
Räkenskaper	47
Förvaltningsberättelse	48
Bolagsstyrningsrapport	53
Rapport över resultat för koncernen	55
Rapport över finansiell ställning för koncernen	56
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	57
Rapport över kassaflöden för koncernen	58
Resultaträkning för moderbolaget	59
Balansräkning för moderbolaget	60
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	61
Kassaflödesanalys för moderbolaget (indirekt metod)	62
Noter till de finansiella rapporterna	63
Årsredovisningens undertecknande	85
Styrelse och ledning	86
Revisionsberättelse	87
Kontaktinformation	91

7a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622165516



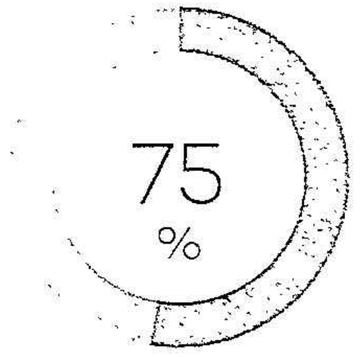
Det här är Arwidsro

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

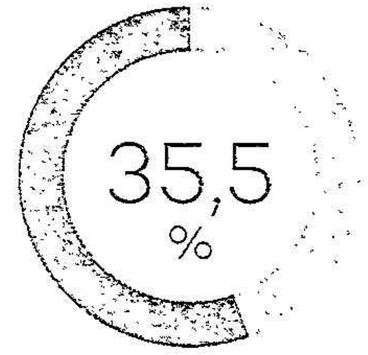
Bolaget grundades 1979 och besitter över 40 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige.

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

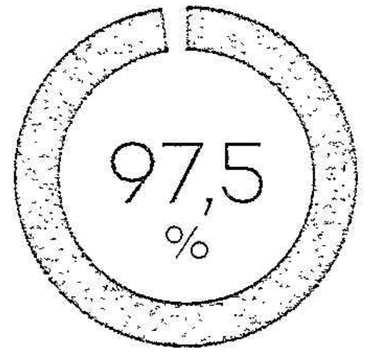
”Vi skapar bestående livsmiljöer”



MILJÖCERTIFIERADE FASTIGHETER



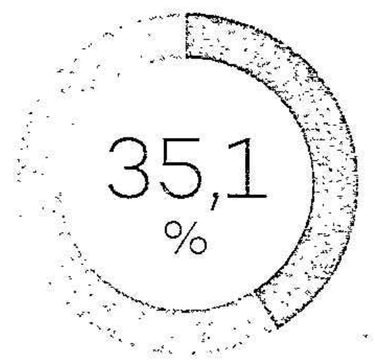
BELÅNINGSGRAD 1



FAKTISK UTHYRNINGSGRAD



AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL



SOLIDITET [1]

[1] Soliditet exklusive ägarlån

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237

VD-ord

Likaledes har vi fortsatt att lägga stor vikt vid vårt hållbarhetsarbete och lagt en ambitiös plan för de kommande sju åren. Ett bra hållbarhetsarbete utmanar gamla sanningar och leder till ett bättre företagande.

–
Peter Zonabend
VD

Arwidsro har fortsatt att utvecklas väl under det senaste året, trots en mindre gynnsam makrosituation. Vi har en mycket god likviditet och ett starkt kassaflöde, samt en hög andel av våra lån räntesäkrade. Dessutom håller vår fastighetsportfölj mycket hög kvalité. Vi är övertygade att detta beror på en sund affärsidé som tål en finansiell miljö där solen inte alltid skiner. Dessutom har vi fantastiska medarbetare som drivs av gemensamma mål och värderingar. Vi har inte varit rädda för att avstå från affärer när avkastningskraven inte nått upp till våra interna mål. Vi har byggt vårt företag genom förvärv av enskilda fastigheter och genom uppförandet av byggnader. Detta gör oss mycket trygga med våra tillgångar. Vi börjar alltid med att analysera hur nedsidan i ett förvärv eller en byggnation kan se ut. Om vi är nöjda med den brukar uppsidan ta hand om sig själv. Vi utgår från en affärsplan per fastighet som tar hänsyn till framtida förändringar och även hyresgästernas möjligheter på den enskilda platsen. Det är ett ambitiöst arbete som genomförs innan vi vet om vi kan förvärva fastigheten men det säkerställer att vi köper tillgångar som fungerar över tid. En gedigen databank från närmare 45 års bolagsbyggande underlättar.

På grund av de volatila och stigande byggkostnaderna har vi under året valt att omarbeta vissa projekt för att kunna optimera byggnationen. Vi tror att eftertanken leder till vissa förbättringar både kostnadsmässigt och miljömässigt. Likaledes har vi fortsatt att lägga stor vikt vid vårt hållbarhetsarbete och lagt en ambitiös plan för de kommande sju åren. Ett bra hållbarhetsarbete utmanar gamla sanningar och leder till ett bättre företagande.

Vi är nöjda med att ha tagit några steg mot våra hållbarhetsmål, men vi är inte tillfreds än och kommer att arbeta hårt för att nå dem så snart som möjligt. Vårt hållbarhetsarbete grundas på de värderingar som vi har haft i nästan 45 år – att utveckla hållbara livsmiljöer, ekonomiskt,



"Dessutom håller vår fastighetsportfölj mycket hög kvalité. Vi är övertygade att detta beror på en sund affärsidé som tål en finansiell miljö där solen inte alltid skiner."

–
Peter Zonabend
VD



Det som är än viktigare är vår fastighetsportfölj och våra hyresgäster, som håller mycket hög kvalitet.

miljömässigt och socialt. Våra värderingar går hand i hand med de tio principerna i FN:s Global Compact, i vilket vi varit medlemmar sedan 2020. Vi fortsätter att ge vårt stöd till dessa principer och har under 2022 vidtagit konkreta åtgärder för att säkerställa att vi arbetar i rätt riktning. Vårt företag är specialiserat på fastigheter för dagligvaruhandel, bostäder och samhällsfastigheter. Vi tillhandahåller infrastruktur för samhällsnyttiga funktioner. Vi har möjlighet att både utveckla och förvalta dessa miljöer, vilket bidrar till samhällsnytta.

Jag är orolig för att den konjunkturella osäkerheten kommer att sätta press på hållbarhetsarbetet hos många företag varvid de kommer att tvingas göra kortsiktiga prioriteringar. Under det senaste året har fokus varit på centralbankernas åtgärder. Det finns en förhoppning om att de kommer att agera på rätt sätt (vilket skulle vara första gången på länge). Centralbankerna har väldigt få verktyg att använda sig av och för att se till att det finns en gynnsam stabil tillväxt krävs det strukturreformer inom både EU och Sverige. Utan konkreta reformer hotas den långsiktiga tillväxten och centralbankerna blir ensamma som reglerare. Därför behöver politiken ta mer ansvar. Tyvärr är det osannolikt att detta kommer att ske.

Vi har aldrig trott att alla träd skulle växa till himlen och har därför varit försiktiga med vissa projekt. Men vi tror inte att allt är så svart som det nu målas upp. De teknologiska framstegen, inklusive AI, innebär stora tekniksprång. Dessutom har världens näst största ekonomi precis öppnat upp och även om det kommer ta tid att synkronisera alla kugghjul kommer världen återigen att sträva efter att göra det omöjliga möjligt. Jag är övertygad om att vi kan vara en del av det.

Peter Zonabend, VD



ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622216517

Viktiga händelser 2022

Viktiga händelser 2022

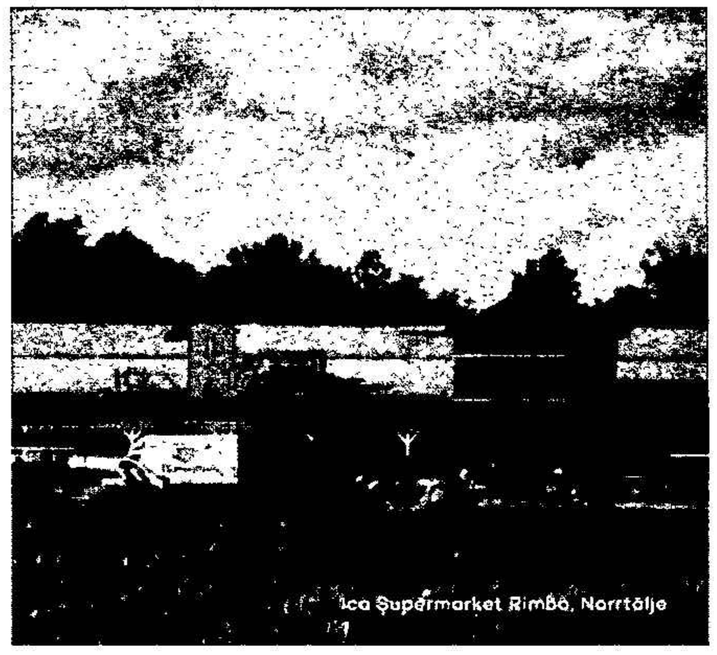
Q1



Entrance to the shopping center Ingelsta, Norrköping

- Emitterar framgångsrikt gröna obligationer om 300 Mkr i två rater från en bred bas av investerare. Ansöker om upptagande till handel av de nya obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.
- Tillträder fastigheten Järnet 5, en dagligvaruankrad handelsfastighet i Ingelsta, Norrköping samt handelsfastigheten Osby 1:22 i Varmdö kommun.

Q2



Ica Supermarket Rimbo, Norrtälje

- Förvärvar fastigheten Rimbo-Vallby 5:93 av ICA-handlaren Åke Svensk. Fastigheten består av en ICA Supermarket samt en mindre restauranglokal och tillträds 1 juni 2022.

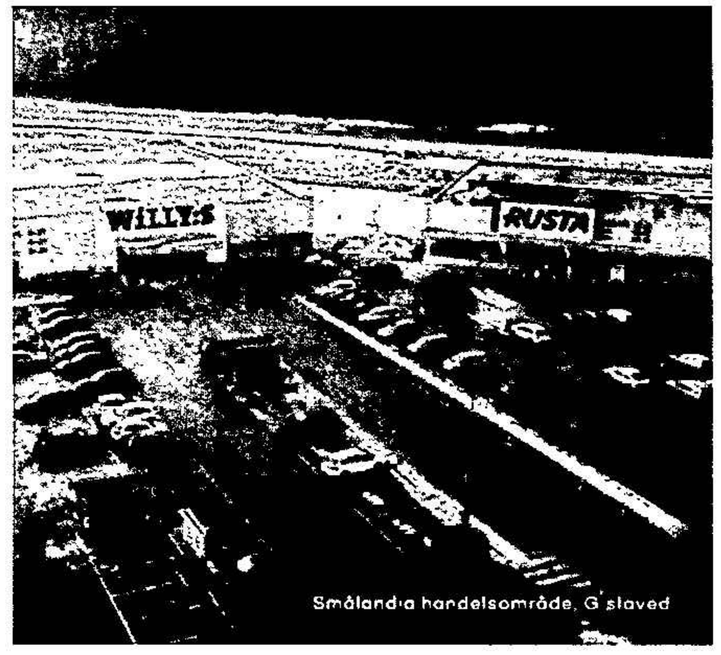
Q3



Fyrvaktaren, Härnösand

- Genomför bytesaffär i Härnösand i vilken Arwidsro förvärvar fastigheten Fyrvaktaren 19 i Härnösand med Kustbevakningen som hyresgäst. Fastigheten tillträds 16 augusti 2022. I samma transaktion säljer Arwidsro fastigheten Köpmannen 10 i centrala Härnösand.

Q4



Småländska handelsområde, Växjö

- Förvärvar fastigheter i Småländska Handelsområde med Willys som största hyresgäst, samt pågående byggnation av en Stadium Outlet-butik. Arwidsro tillträder den 20 december 2022.

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla



Berättelsen om Arwidsro

Arwidsro har en unik förmåga att kombinera lång historia, samlad erfarenhet och affärsmannaskap med ett brett nät av kompetens och entreprenörskap rustat för framtiden. Med vår grundare Per Arwidssons stabilitet, långsiktighet och filosofi står vi rustade för tillväxt i olika typer av marknadslägen.

VÅR HISTORIA
Vår historia går långt tillbaka. Företaget grundades 1979 av lanthandlarsonen Per Arwidsson, som redan då var en nyfiken och skarp entreprenör med känsla för såväl affärer som långsiktig utveckling. Sedan starten har vi arbetat med fastighetsutveckling och förvaltning, i olika sammanhang och på olika delmarknader. Med starka värderingar i grunden, inte minst vår grundares övertygelse att forma miljöer för ökad livskvalitet, genomförde vi under 2017 stora förändringar i såväl vårt fastighetsbestånd som strategiskt och organisatoriskt. Den omfattande förändringen innebar en omvandling där 70 procent av portföljen av mindre handelsenheter avyttrades i syfte att renodla strategin, kunna vara opportuna i sämre tider och skapa förutsättningar inför en framtida expansion. I samband med den större avyttringen investerade vi i att digitalisera vår verksamhet för att på så vis samt genom aktiv förvaltning, komma närmare kund och ta hem stora delar av de resurser som tidigare låg outsourcat.

GRANEN BLIR ARWIDSRO
För att förstärka och tydliggöra vår förändring, bytte vi samtidigt namn från Granen till Arwidsro. Namnet Arwidsro symboliserar vår värdegrund men ger också ett perspektiv från historien och in i framtiden.

Arwidsro var en del av den bohuslänska släktgården där varden som enkelhet, tydlighet och ansvar var grundregler. Den bohuslänska familjetraditionens varden vill vi gärna ska kännetecknа vårt företag. Det är att leva som vi lär, från då till nu och in i den framtid som vi värnar om.

FORTSATT EXPANSIV UTVECKLING OCH HÅLLBAR OMSTÄLLNING
Sedan 2017 har vi arbetat enligt plan med att fortsätta växa, såväl portföljmässigt som organisatoriskt. Samtidigt har vi påbörjat vår hållbara omställning. Vi har varit tvungna att hantera världskriser som påverkat såväl oss som våra hyresgäster, vilket tydligt visat att vår strategi och långsiktighet fungerar så väl som vi trott. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för just detta. Ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

VI VÅGAR UTMANA
Med ett holistiskt perspektiv arbetar vi varje dag för att integrera hållbarhet i hela vår verksamhet. Våra fastigheter är en del i människors vardag vilket på ett naturligt sätt gör att vi behöver ta hänsyn till både miljömässiga och sociala faktorer. Det innebär att vi behöver ta ansvar för mer än byggnader – vi ser fastigheter som en helhet och en del i samhället.

Vi vågar utmana konsensus, se helheten och drivs av att ta fastighetsutveckling till nästa steg. Genom samverkan och övertygelsen om att det går att bedriva lönsamma och hållbara affärer, arbetar vi tålmodigt och systematiskt för att utveckla våra fastigheter. Vi väver samman funktionella, sociala och estetiska värden för att skapa inspirerande omgivningar.

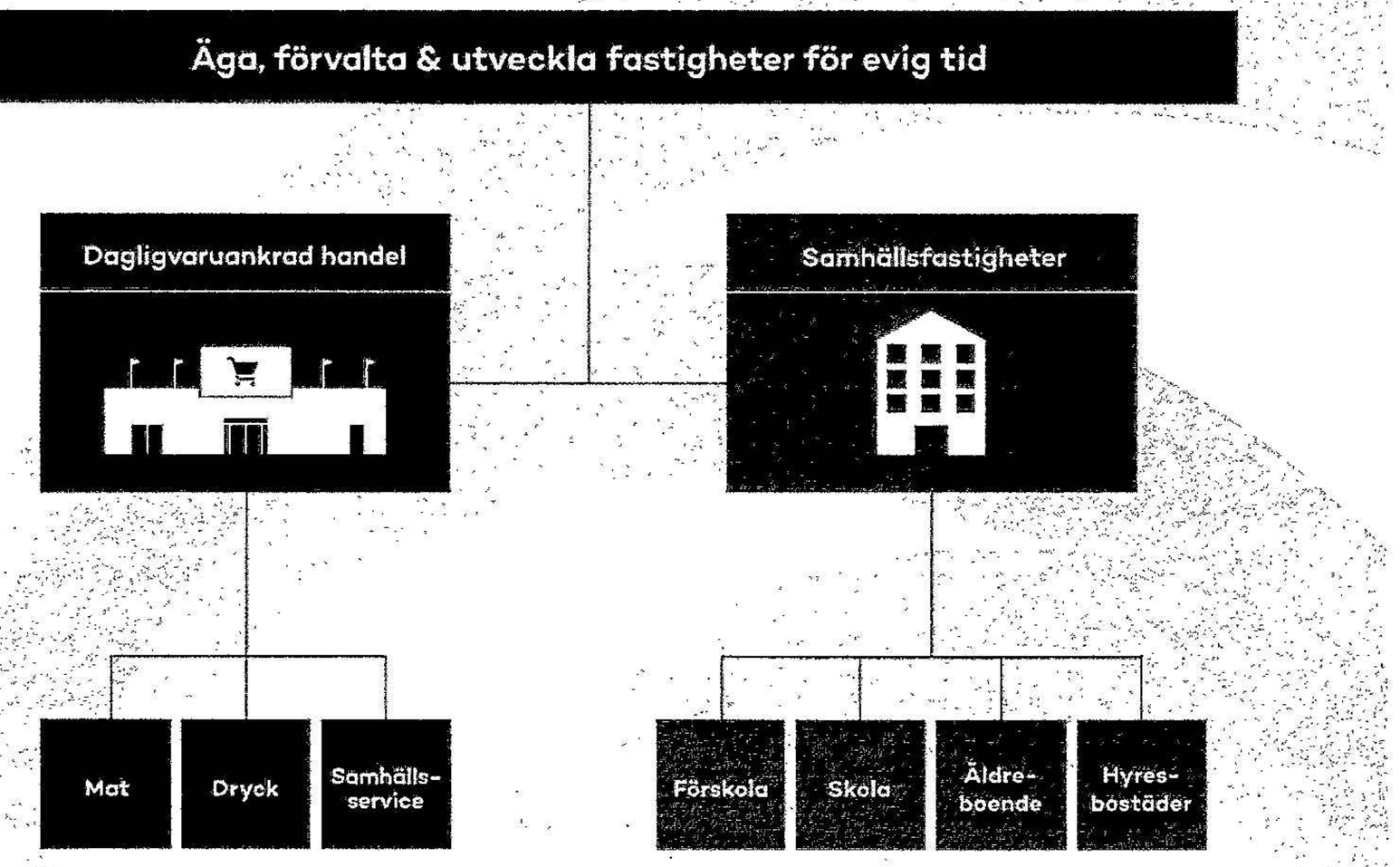
ARWIDSSONSTIFTELSEN
Ytterligare en dimension i berättelsen om Arwidsro är den stiftelse en del av vårt ekonomiska överskott går till. Arwidssonstiftelsen bildades 2014 av Per Arwidsson och hans fru Brithe Arwidsson. Stiftelsen är en fristående organisation som ska bidra till ett mer humant och i alla avseenden hållbart samhälle som håller ihop, där människor ges möjlighet att utveckla sin fulla potential. Stiftelsens uppgift är att utveckla och stärka samarbetet mellan stadsbyggnad, arkitektur, landskapsgestaltning, konst och humaniora. Stiftelsen utvecklar och driver olika former av stadsutvecklingsprojekt med kommuner, näringsliv och civilsamhälle.

BIRTHE & PER ARWIDSSONS STIFTELSE

Vision

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

Affärsidé



ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-2371 7a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622165 18

Strategi

Strategi

Arwidsros hållbarhetspelare

Framtidssäkra livsmiljöer

Samverkan

Ansvarsfullt företagande

Datadriven fastighetsanalys

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

Aktiv portföljförvaltning

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

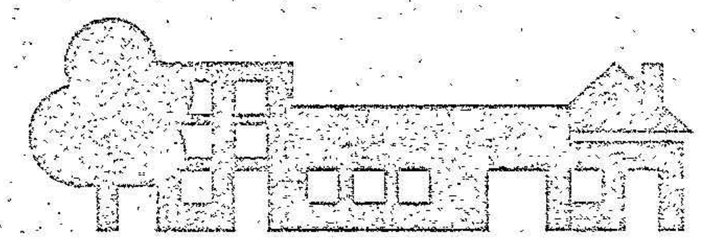
Attrahera och behålla anställda

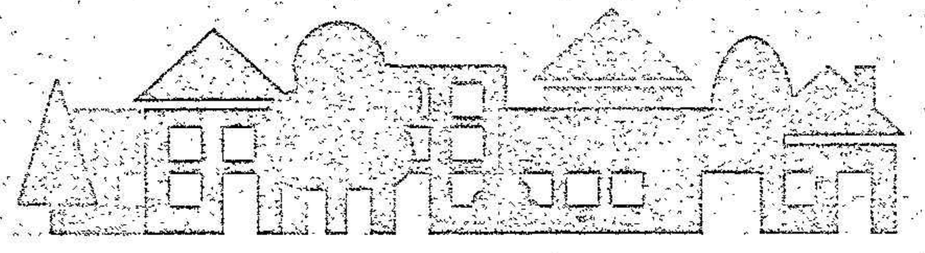
Strategisk och långsiktig rekryteringsplan för att attrahera erfarna, duktiga affärsdrivna anställda

Evig investeringshorisont

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

Med start 1979





ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

Hållbarhet

Hållbarhet

Vi bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv

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

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

HÅLLBARHETSPLAN 2030

Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. I syfte att öka hastigheten och säkerställa riktningen i den hållbara omställningen har Arwidsro under 2022 arbetat fram en långsiktig hållbarhetsplan med mål till 2030.

Hållbarhetsplanen har tagits fram genom arbetsmöten i Arwidsros ledningsgrupp. Arbetet har utöver 22 långsiktiga mål med tillhörande aktiviteter och KPI:er även lett oss fram till en strategisk grund som summeras i våra tre hållbarhetspelare. Varje hållbarhetspelare innehåller tre fokusområden. De 22 hållbarhetsmålen kommer att följa med oss till 2030, men vi kommer årligen att arbeta med aktiviter för att säkerställa att vi arbetar i riktning med målen varje år. De tillhörande KPI:erna är i denna första upplaga beskrivande ord, men från och med rapportering 2023 kommer samtliga KPI:er rapporteras med data istället för beskrivande ord.

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

Våra tre hållbarhetspelare

Framtidssäkra livsmiljöer

Vi arbetar varje dag för att vår affär ska ta hänsyn till vår planet.

- Klimat
- Resurser och resiliens
- Omställning av fastigheter och affärsmodeller

Samverkan

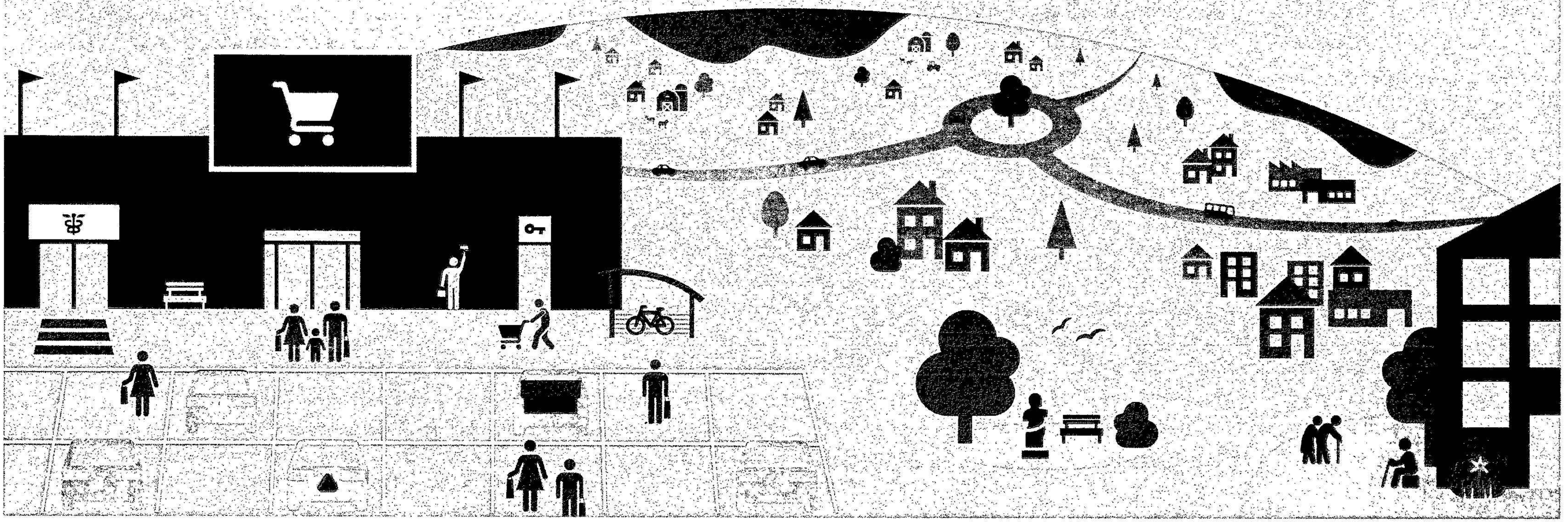
Vi är nyfikna och för dialoger på daglig basis med människan i centrum.

- Samhällsutveckling
- Hållbar värdekedja
- Innovation och påverkan

Ansvarsfullt företagande

Vi kombinerar struktur, kompetens och vår kultur i det dagliga arbetet.

- Styrning, ledarskap och kompetens
- Välmående, inkludering och kultur
- Hållbar finansiering



ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622165 19

Hållbarhetsplan 2030

Framtidssäkra livsmiljöer

Vi arbetar varje dag för att vår affär ska ta hänsyn till vår planet.

- Klimat
- Resurser och resilient
- Omställning av fastigheter och affärsmodeller

Framtidssäkra livsmiljöer är ett brett område som sammanfattningsvis innebär att vi ska bedriva vår verksamhet med hänsyn till vår planet. Vi är medvetna om att vi verkar i en sektor som står för stora växthusgasutsläpp och högt resursutnyttjande. Genom strukturerat arbete och noggranna processer för mätning och uppföljning samt att integrera miljömässiga aspekter i vårt dagliga arbete, ser vi möjligheten att på sikt bedriva vår verksamhet inom de planetära gränserna. Parallellt med detta behöver vi aktivt arbeta med omställning av våra affärsmodeller – ett arbete vi påbörjat men som vi kommer behöva genomföra tillsammans med våra intressenter.

Framtidssäkra livsmiljöer

Klimat

	Mål 2030	Status	KPI	Aktivitet 2023
01	Vi har halverat våra klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1–2) jämfört med bas år 2022 samt följer upprätt plan för 90% utsläppsminskning till 2050 (scope 1–3)	▷	Absoluta utsläpp i scope 1, 2 & utsläppsintensitet CO2e/kvm	Ansöka om SBTi Net-Zero Target

Resurser och resilient

	Mål 2030	Status	KPI	Aktivitet 2023
02	Vi mäter vår resursanvändning samt har rutiner och effektiviserar vår förbrukning av energi, vatten och avfall	▷	Kwh/kvm M3 vatten/ kvm Ton avfall/kvm	Fastställa Arwidsros med strategi och genomföra tillståndig nulägesanalys av vår resursanvändning
03	Vi har identifierat och kartlagt våra klimatrisker samt vidtagit åtgärder inom etablerad handlingsplan för ökad resiliens.	▷	Klimatrisk skala 1-5 (medelvärde alla fastigheter)	Upprätta en process för hantering av klimatrisker samt fastställa en skala för klimatrisker
04	Våra projekt och fastigheter är kartlagda utifrån deras påverkan på biologisk mångfald och uppnår minst grönytefaktor vi vi har dessutom påbörjat aktiviteter enligt fastställe handlingsplan med syfte att främja den biologiska mångfalden.	▷	Är del fastigheter som lyder under med eller över lagstan va för grönytefaktor (%)	Genomföra nulägesanalys av grönytefaktor för fastighetsbeståndet och besluta om lagstan va för grönytefaktor
05	Vi har satt mätbara mål för att bedriva vår verksamhet inom de planetära gränserna	▷	N/A	Analysera kopplingen mellan Arwidsros målsättningar inom framtidssäkra livsmiljöer och de planetära gränserna

Omställning av fastigheter och affärsmodeller

	Mål 2030	Status	KPI	Aktivitet 2023
06	Hela vårt fastighetsbestånd är miljöcertifierat enligher med vårt gröna ramverk.	▷	Är del miljöcertifierade fastigheter (%)	Certifiera befintligt bestånd
07	Alla förvärvade miljöcertifierade fastigheter certifieras löpande i enlighet med vårt gröna ramverk	▷	Realighet omställning av fastigheter (medelvärde månader)	Nulägesinventera status DD o samt certifiera nyförvärvade fastigheter
08	Vi har tydligt definierat hur varje fastighet och projekt bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv samt fastställt tillhörande mål och upprättat handlingsplan kopplat till energi, avfall, vatten, grönytor och biologisk mångfald, utsläpp, klimatrisker cirkularitet	▷	Andel projek, och fastigheter med fastställda mål och upprättad handlingsplan (%)	Kartlägga och definiera hur de utvalda fastigheter och samtliga projekt bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv samt fastställa mål och upprätta handlingsplan för dessa

*Tägsnivå för grönytefaktor fastställs under 2023

▷ Påbörjad ▷▷ Halvvägs ▷▷▷ Slutspurt ☑ Klart ☐ Kommentar

Samverkan

Vi är nyfikna och för dialoger på daglig basis med människan i centrum.

- Samhällsutveckling
- Hållbar värdekedja
- Innovation och påverkan

Våra fastigheter är en del av samhället och vi interagerar dagligen med människor och verksamheter för att kunna driva och utveckla våra fastigheter. Fastigheterna är en del av ett sammanhang, så väl fysiskt som indirekt genom hela värdekedjan. Det gör att vi som fastighetsägare har möjlighet till dialoger och att förflytta mer än våra fastigheter – genom samverkan. Med innovation och påverkan ska vi ta ett större ansvar än inom byggnaders fyra väggar. Vi vill sprida ringar på vattnet och inspirera intressenter att öka deras takt i den hållbara omställningen. Det ser vi som positivt för alla inblandade – från besökare på våra handelsplatser till kommuner där vi verkar.

Samverkan

Samhällsutveckling

	Mål 2030	Status	KPI	Aktivitet 2023
09	Vi har tydligt definierat hur varje fastighet och projekt bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv samt fastställt tillhörande mål och upprättat handlingsplan kopplat till hälsa, trygghet och samverkan i samhället	▷	Antal projekt och fastigheter med fastställda mål och upprättad handlingsplan (%)	Kartlägga och definiera hur de utvalda fastigheter och samtliga projekt bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv samt fastställa mål och upprätta handlingsplan för dessa
10	Vi sponsrar föreningsliv med tydligt syfte i alla kommuner vi är verksamma i	▷	Är del sponsringar i respektive kommuner (%) Medarbetarnas genomförda volontäruppdrag (antal)	Upprätta strategi och policy för Arwidsros sponsring

Hållbar värdekedja

	Mål 2030	Status	KPI	Aktivitet 2023
11	Vi har kartlagt och satt tydliga och mätbara sociala hållbarhetskrav för hela vår värdekedja och arbetar aktivt med uppföljning av kraven	▷	N/A	Kartlägga struktur i vår värdekedja identifiera risker i våra samt systematisk uppföljning av dessa

Innovation och påverkan

	Mål 2030	Status	KPI	Aktivitet 2023
12	Vi samverkar för att driva på och positionera oss för att påverka fastighetsbranschens hållbara utveckling.	▷	Antal projekt /år	Driva minst fem innovationsprojekt kring fastighetsnära nära strukturer värdeskapande tillsammans med kommuner och hyresgäster

▷ Påbörjad ▷▷ Halvvägs ▷▷▷ Slutspurt ☑ Klart ☐ Kommentar

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

Ansvarsfullt företagande

Vi kombinerar struktur, kompetens och vår kultur i det dagliga arbetet.

- Styrning, ledarskap och kompetens
- Välmående, inkludering och kultur
- Hållbar finansiering

Ordning och reda – god bolagsstyrning – är en grundbult för vårt arbete. Att styra och leda vår verksamhet med hög kompetens, god affärsetik och en inkluderande och omtänksam kultur är för oss förutsättningen för att kunna fortsätta driva vår hållbara omställning. I en snabbt föränderlig omvärld som ställer allt högre krav, behöver vi vara väl rustade med god struktur och ett ledarskap som kan axla påfrestningar. Det börjar med oss själva – att vi inom bolaget är välmående och engagerade med en kompass som leder oss i rätt riktning.

Ansvarsfullt företagande

Styrning, ledarskap och kompetens

	Mål 2030	Status	KPI	Aktivitet 2023
13	Alla strategier utgår från Arwidsros kompass och innehåller mätbara mål. Våra policys används i det dagliga arbetet	▶	Andel strategier som utgår från vår kompass och innehåller mätbara mål (%) Antal avvikelser från policys enligt årlig internrevision (st)	Etablera process för förankring och uppföljning av policies och strategier
14	Vi har en styrelse med mångfald av perspektiv	▶	% kvinnor och % män	Öka jämställdheten i styrelsen
15	Alla medarbetare i ledande position lägger minst 50% av sin arbetstid på ledarskap, inklusive planering, personalsamtal och strategiarbete	▶	Medarbetare i ledande position, % arbetstid på ledarskap (medelvärde)	Definiera Arwidsros ledarskap och upprätta långsiktig plan för ledarskap
16	Alla medarbetare känner väl till och arbetar aktivt med våra hållbarhetsmål	▶	Andel medarbetare med kännedom om hållbarhetsmål (%)	Förankra hållbarhetsplan internt samt ge/or/bra framtagen process för förvaltningssamtal per medarbetare (inkluderar hållbarhetsmål).
17	Vi har nolltolerans mot korruption och diskriminering samt agerar transparent och kraftfullt vid misstanke	▶	Antal visselblåsningar (st)	Tydliggöra processer och förebyggande insatser för att motverka korruption och diskriminering

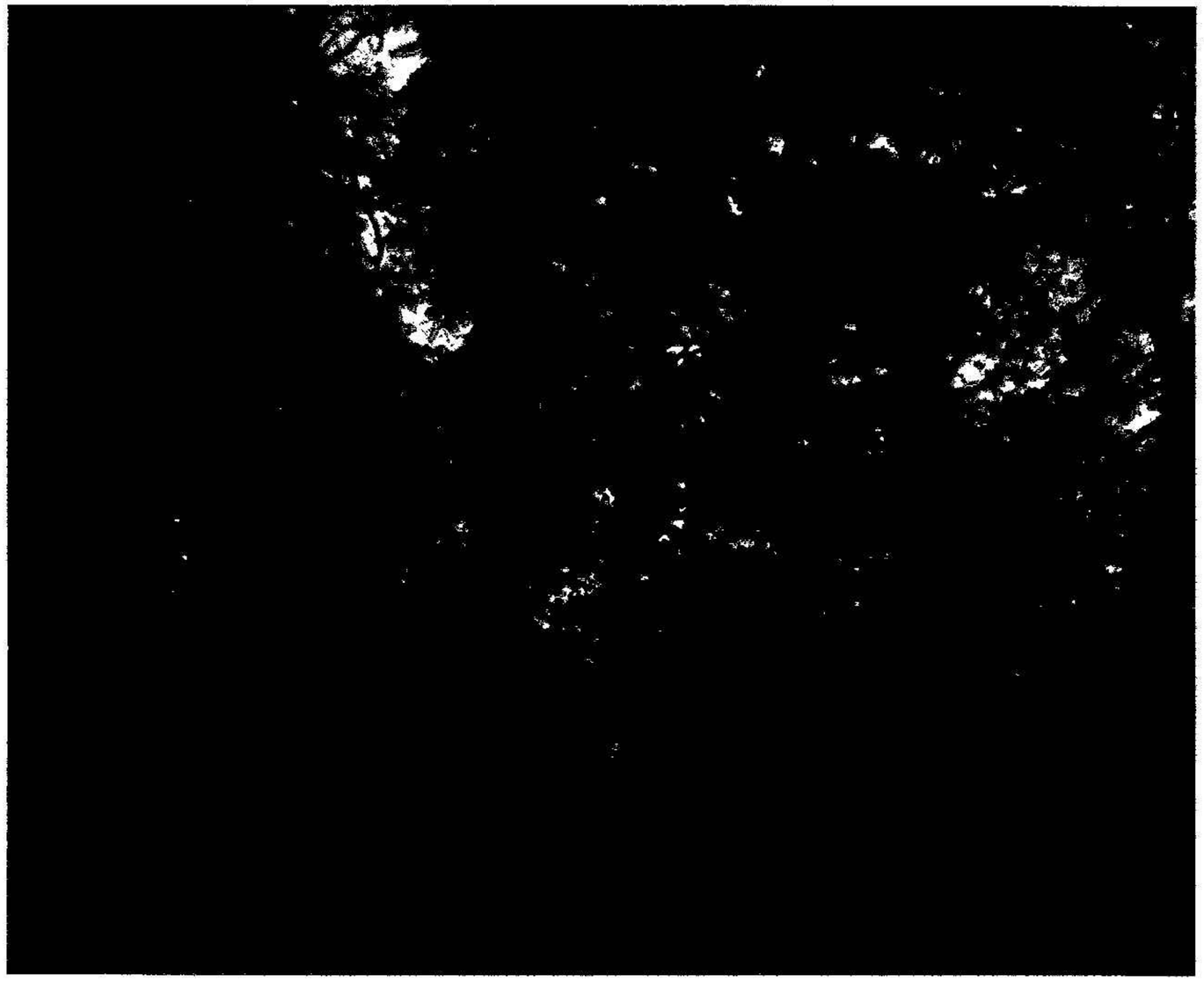
Välmående, inkludering och kultur

	Mål 2030	Status	KPI	Aktivitet 2023
18	Alla medarbetare känner väl till vad Arwidsro står för och verkar tillsammans för att stärka vår kultur	▶	Andel medarbetare som känner till vad vi står för (%)	Bedriva minst fem samverkansprojekt där minst tre team deltar
19	Vi har en inkluderande ledning med mångfald av perspektiv	▶	% kvinnor och % män i ledande positioner Antal ledningsgruppsmöten med externt part (st)	Fördela ägandeskap ledning gällande aktiviteter kopplat till vår långsiktiga hållbarhetsplan. Minst två ledningsgruppsmöten inkluderar extern part med kompletterande perspektiv
20	Arwidsro är en arbetsplats som ger anställda förutsättningarna för ökat välmående	▶	Andel medarbetare som angav: Rimlig arbetsbelastning (%) Möjlighet till återhämtning (%)	Fastställa mätbara konkreta hälsomål och återhämtningsstrategi

Hållbar finansiering

	Mål 2030	Status	KPI	Aktivitet 2023
21	Hela verksamheten finansieras genom hållbar finansiering	▶	Andel hållbar finansiering (%)	Definiera strategi för 100% hållbar finansiering
22	Värdering av fastigheter inkluderar alla perspektiv av hållbarhet	▶	Andel fastigheter värderade med hållbarhet som parameter (%)	Identifiera datapunkter som kan utgöra underlag för värderingar samt inleda dialog med värderingsinstitut

▶ Påbörjad ▶▶ Halvvägs ▶▶▶ Slutspurt ✓ Klart 💬 Kommentar



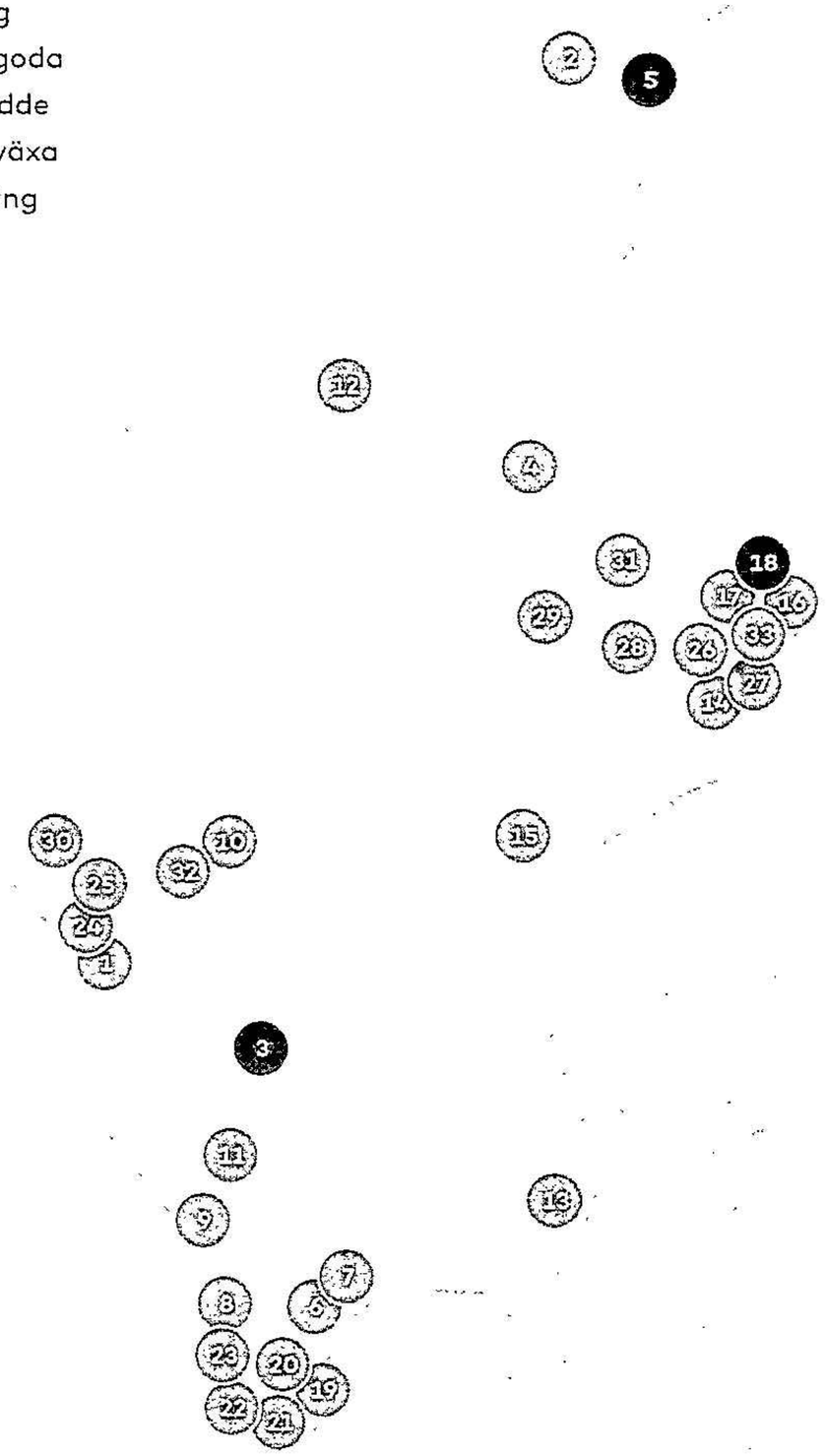
"Hållbarhetsplanen är Arwidsros gemensamma vägledning fram till 2030. Framtagen av vår ledningsgrupp kommer denna att öka hastigheten i vår hållbara omställning. Med ett brett grepp ska hållbarhetsplanen utgöra ett viktigt styrmedel i vårt interna arbete men vi hoppas även kunna inspirera externt. Vår ambition är att transparent rapportera vårt arbete och tydligt visa att hållbarhet måste vara en integrerad och konkret del i alla lönsamma verksamheter. Det går inte att vänta - alla måste agera skyndsamt och långsiktigt. Det här är vårt sätt att ta oss an dessa komplexa frågor. Nu kavlar vi upp armarna och arbetar varje dag för en förändring i rätt riktning."

–
Maria Bjorkling
Affärsutvecklare & Hållbarhetsansvarig Arwidsro

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-2377a4ac743 Status: Signerat av alla

Fastighetsbestånd

Våra fastigheter är geografiskt spridda men strategiskt samlade. Vi är representerade i 26 kommuner i framförallt mellersta och södra Sverige. Portföljen är ankrad av rikstäckande och ledande aktörer inom vård-, dagligvaruhandel och samhällsservice. Med evig investeringshorisont, lång genomsnittlig avtalslängd och aktiv förvaltning skapar vi goda och långsiktiga relationer. Under 2022 tillträdde vi fem nya fastigheter och vi fortsätter att växa genom såväl förvärv som fastighetsutveckling och nyproduktion.



20230622216520

Fastigheter förvärvade 2022

18 Rimbo-Vallby 5:93

Arwidsro förvärvade i maj 2022 fastigheten Rimbo-Vallby 5.93 av ICA-handlaren Åke Svensk. Fastigheten består av en ICA Supermarket samt en mindre restauranglokal och Arwidsro tillträdde fastigheten den 1 juni 2022. Med närhet till Norrtälje stad, Stockholm, Uppsala och Arlanda har Rimbo ett strategiskt läge i kommunen, regionen och i landet.

Under 2017 påbörjade Norrtälje kommun arbetet med fördjupning av översiktsplanen av Rimbo, vilket lade grunddragen för den föreslagna utvecklingen som beräknas innebära en ökning av befolkningen med 30%. Den blandade bostadsbebyggelsen som planen föreslår skapar incitament och möjliggör för människor i olika åldrar med olika förutsättningar att bosätta sig i Rimbo samtidigt som de som redan bor i Rimbo kan hitta en ny bostad, utan att behöva flytta ifrån tätorten.

5 Fyrvaktaren 19

Arwidsro förvärvade i juli 2022 fastigheten Fyrvaktaren 19 i Härnösand med Kustbevakningen som hyresgäst i ett 15-årigt hyresavtal. Arwidsro tillträdde fastigheten den 16 augusti 2022. Kustbevakningen bedriver i nuläget verksamhet i fastigheten, vilken nu ska genomgå en ombyggnation för att möta myndighetens framtida behov. Projektet påbörjades i augusti 2022 med estimerat färdigställande under våren 2023. Byggnaden kommer i samband med ombyggnationen att miljöcertifieras i enlighet med Arwidsros gröna ramverk

Kustbevakningen är en civil statlig myndighet under Justitiedepartementet, med visionen en trygg, ren och levande havsmiljö för alla. På uppdrag av riksdag och regering arbetar de med räddningstjänst, sjöövervakning och är en del av samhällets krisberedskap i den maritima miljön.

3 Fastigheter i Småländia Handelsområde, Gislaved

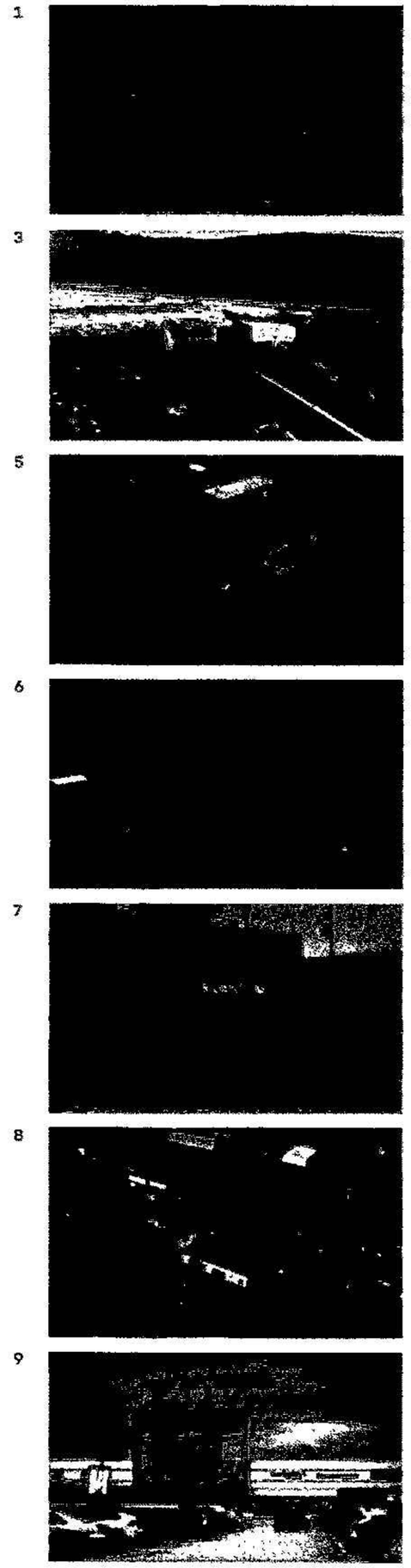
Arwidsro förvärvade och tillträdde 20 december 2022 fastigheter i Småländia Handelsområde med Willys som största hyresgäst, samt pågående byggnation av en Stadium Outlet. Småländia handelsplats, strax norr om Gislaveds stadskärna, är strategiskt belaget vid infarten till Gislaved. Gislaveds kommun är en del av Gnosjöregionen i Småland, en region som är känd för sin entreprenörsanda.

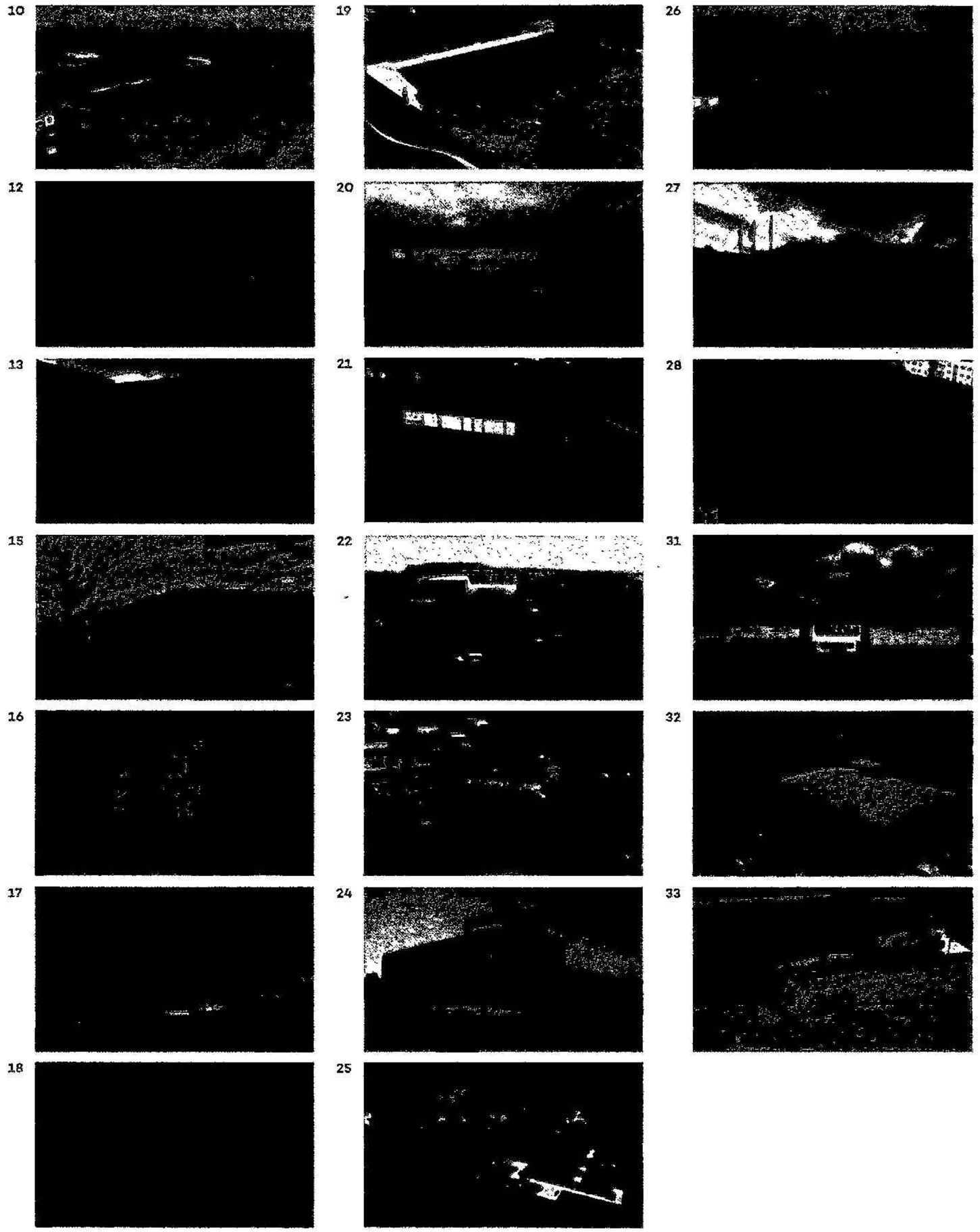
ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237[illegible]7a4ac743 Status: Signerat av alla

Våra fastigheter

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

● Miljocertifierade fastigheter





ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237|7a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622165521

Förvaltning

Vår eviga investeringshorisont skapar mycket goda möjligheter att bedriva värdeskapande och långsiktig förvaltning. Var förvaltarorganisation är genomtänkt uppbyggd och strukturerad där vi tillämpar helhetsansvar för att ge våra medarbetare bästa möjliga förutsättningar att förstå hela fastigheten, dess sammanhang och tillhörande hyresgäster. En utmaning är våra fastigheters geografiska spridning. Lösningen har varit en kombination av noga utvalda samarbetspartners och ett nära samarbete med våra hyresgäster för att utvecklas tillsammans med dem och deras verksamhet.

Under 2022 har vi åter utökat vår portfölj med ytterligare fastigheter samtidigt som vi fortsatter att arbeta för att leverera värde till alla våra hyresgäster. Den kundnära förvaltningen stöder en hög uthyrningsgrad och gör att vi kan anpassa fastigheterna efter kundernas behov.

Dialog och engagemang är nyckelord i vår förvaltning. Att våra medarbetare känner engagemang och intresse för varje hyresgäst, dess verksamhet och utveckling är avgörande för hur vi lyckas i vårt samarbete. Vi vill proaktivt förstå våra hyresgästers behov på kort och lång sikt för att kunna tillgodose dem. Med god planering och uppföljning, moderna och skräddarsydda administrativa system, har vi de förutsättningar som krävs för att bedriva god förvaltning.

Vi strävar efter kontinuerlig förbättring. Vår tydliga interna struktur och höga ambition att skapa bestående livsmiljöer driver oss att i dialog med hyresgäster fortsätta utveckla våra fastigheter. Vår förvaltning tar alltid sikte på hållbar drift och bestående livscykel.

Under 2022 påbörjade vi i ett par fastigheter projekt med ett bredare spektrum av perspektiv där vi tar oss an framtidssäkring av fastigheterna utifrån ett hållbarhetsperspektiv. Ambitionen är att på sikt etablera detta arbetssätt i hela fastighetsbeståndet. Arbetssättet kräver samverkan från många olika parter och liksom all hållbar omställning kräver det mod tålamod och nya affärsmodeller. Med personlig närvaro, intern samverkan och vår grundläggande filosofi i bolaget tar vi oss stegvis an detta arbete.

15,1

WAULT

(ANDEL SAMHÄLLSFASTIGHETER)



Vi tillämpar helhetsansvar för att ge våra medarbetare bästa möjliga förutsättningar att förstå hela fastigheten, dess sammanhang och tillhörande hyresgäster.

4,5

WAULT

(ANDEL DAGLIGVARUHANDEL)

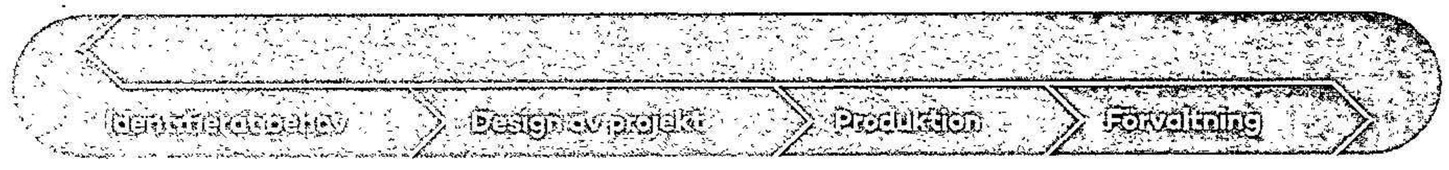
Projekt

Med evig investeringshorisont bygger vi för egen förvaltning

Vi betonar gärna vår eviga investeringshorisont när vi arbetar med fastighetsutveckling. Det är ett perspektiv som ger oss frihet att tänka längre och mer hållbart. Vi kan därmed utveckla våra fastigheter i samklang med omgivningen. Vi tar aktiv del av utvecklingen av nya samhällsmiljöer för bättre livskvalitet, där värdet har fler dimensioner och en annan långsiktighet. För oss är det en avgörande faktor att samla en bredd av kompetenser – såsom samhällsplanerare, arkitekter, tekniska experter, konstnärer – och få dessa att samverka med ett gemensamt kvalitetsfokus i alla dimensioner.

Vår entreprenoriella förmåga att identifiera möjligheter till utveckling av såväl befintliga som nya fastigheter, i kombination med vår organisations unika samlade kompetens inom förvaltning, byggteknik, hållbarhet och innovation ger oss möjlighet att utmana gamla sanningar. Våra höga ambitioner och vårt holistiska synsätt inom hållbarhet banar väg för nya affärsmodeller och framtidssäkrade fastigheter.

Vi utvecklar fastigheter tillsammans med våra hyresgäster och vår ambition är att vara ett ansvarstagande, personligt och överraskande fastighetsföretag med innovativa lösningar. Bara med hög kvalitet kan vi bygga förtroendefulla relationer och nå våra hållbara och långsiktiga mål. Vi prioriterar alltid långsiktig kvalitet även om det på kort sikt kostar mer. Vi ska vara ett lönsamt företag som tar ansvar för de avtryck vi lämnar efter vår verksamhet. Det ställer krav på hög kompetens, genuint engagemang och sunt förnuft.







ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-2371 7a4ac743 Status: Signerat av alla

Ösby 1:229, Värmdö

"Vi tycker det är jätteroligt att få vår första men förhoppningsvis inte sista etablering i huvudstaden. Vi på Eko är tacksamma att gänget från Arwidsro jobbat hårt för att ro detta i hamn, vi tror hårt på detta läge då det redan är ett etablerat läge i ett starkt handelsområde"

–
Ted Berggren
VD EKO Stormarknad

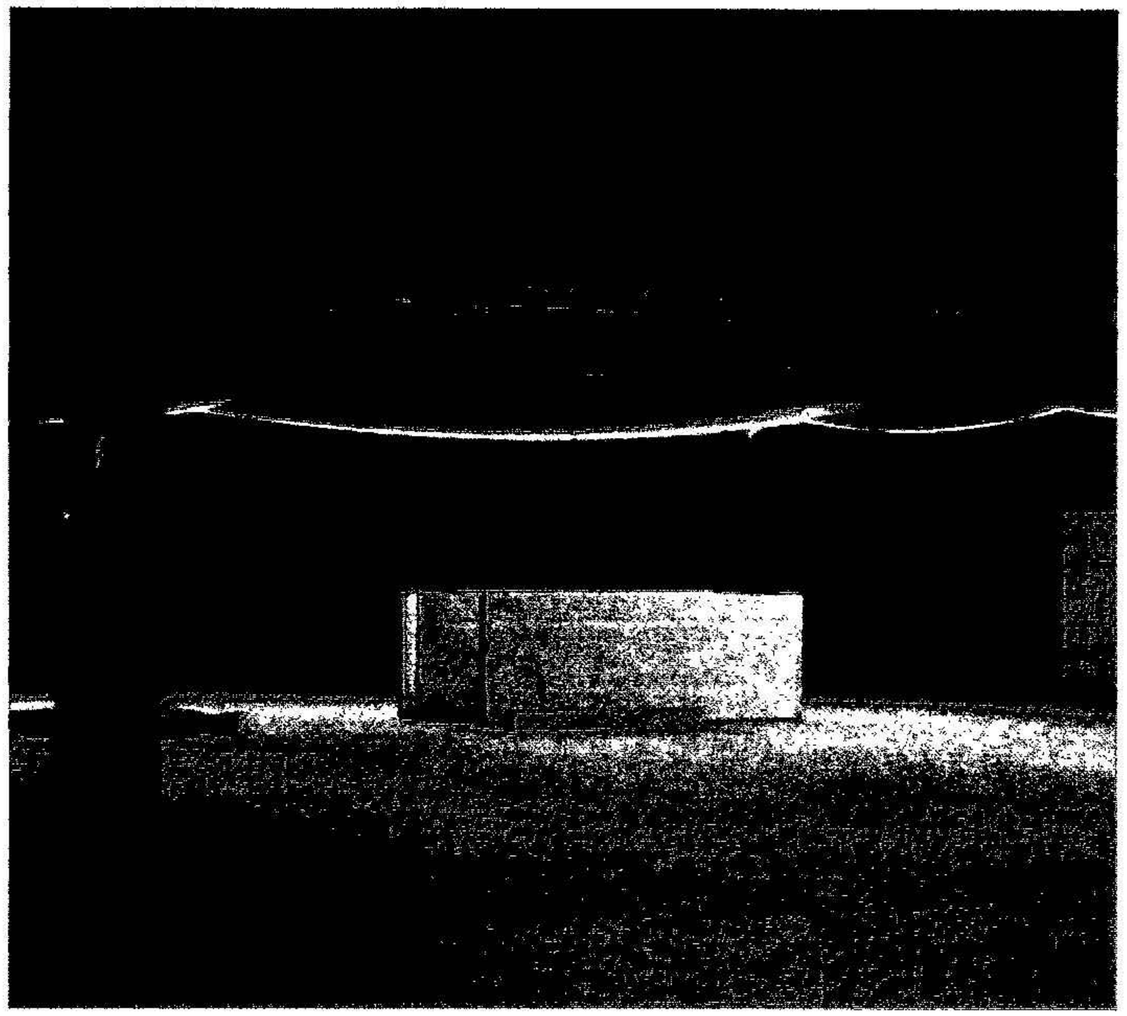
Etablering av Stockholms första EKO-butik

Handelsplatsen Värmdö köpcentrum är en av Stockholms mest välbesökta handelsplatser, strategiskt belägen utmed väg 222 mellan Stockholms innerstad och Värmdö. Handelsområdet är den dagliga hubben för mat, kläder och inredning men även den sista stora livbojen på väg ut mot äventyr bland vikar och vass i Stockholms skärgård. Området är attraktivt och under tillväxt med ökande befolkning och nybyggnation av såväl bostäder som kommersiella fastigheter.

LÅNG HISTORIA ATT FÖRVALTA VIDARE

Innan handelsplatsen etablerades hittade de smålandska bröderna Isaksson hit med sin framgångsrika verksamhet Brisak som 1987 startade sin försäljning på platsen – då under bar himmel. Sedan dess har verksamheten successivt vuxit och 1998 uppförde de varuhusbyggnaden som sedan byggts till i takt med att verksamheten utvecklats. Efter över 30 år på Värmdö var det dags för bröderna Isaksson att pensionera sig. Här identifierade Arwidsro potential att skapa en fortsättning på framgångsrika decennium – ett arv att förvalta och en långsiktig investeringshorisont.

Arwidsro förvärvade i slutet av 2021, efter en noggrann process, fastigheten Osby 1:229 för att etablera Stockholms första EKO-butik. Arwidsro påbörjade vid tillträdet projektet att bygga ut och anpassa fastigheten för EKO-Gruppens koncept. Projektet innebär bland annat tillbyggnad av butiksyta och höglager samt uppgradering av befintlig huvudentré, utemarknad och parkeringsytor.



FAKTA

Utbyggnad handelsfastighet

- **Omfattning:** Tillbyggnad om 1500 kvm, uthyrningsbar area vid färdigställande 9000 kvm
- **Projekttid:** Feb 2022 - Okt 2023
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Silver/Miljöbyggnad Silver

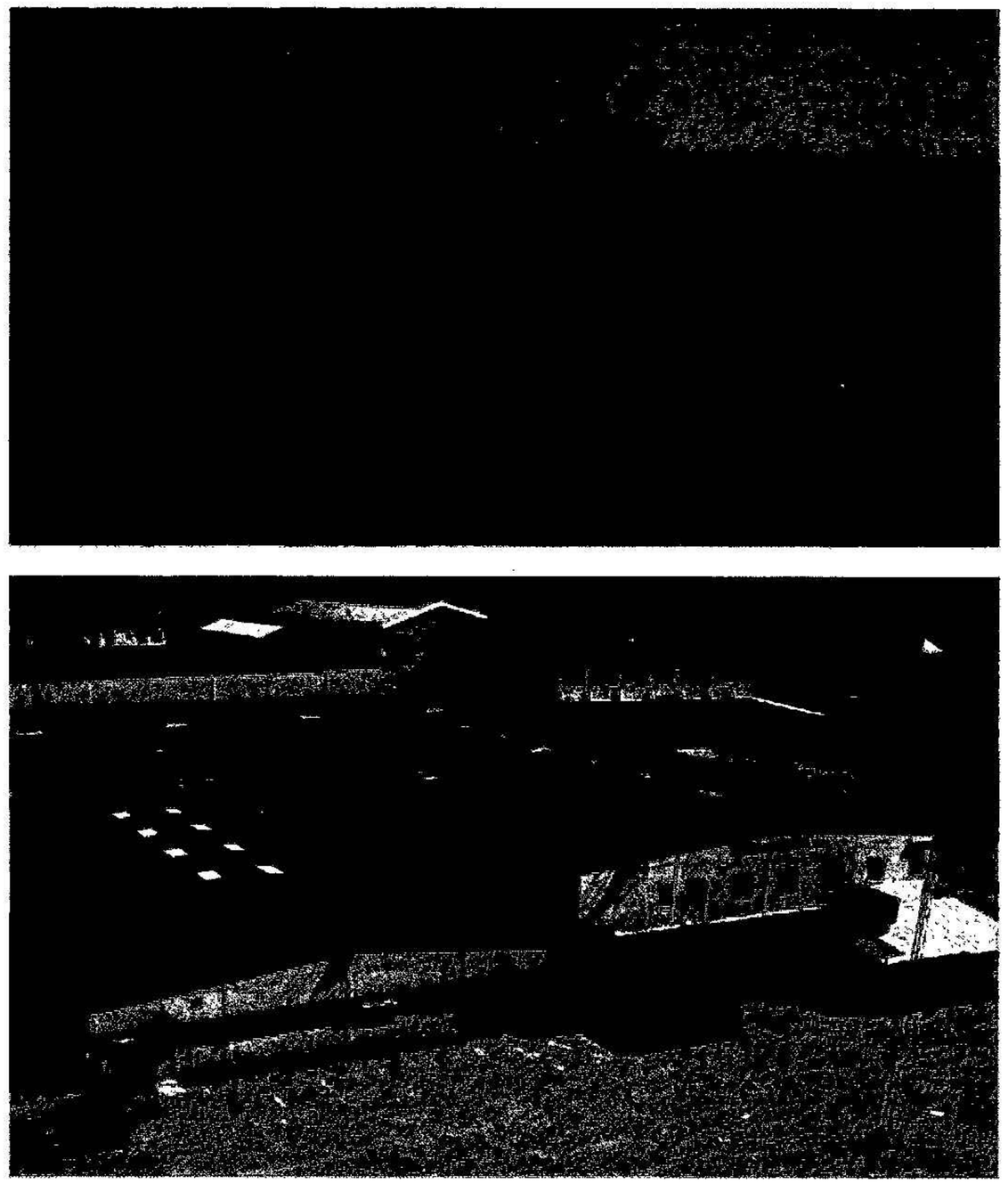
ENTREPRENÖRSSJÄLAR MÖTS – ATT UTVECKLA NYA PLATSER MED BEFINTLIG HYRESGÄST

Arwidsro äger sedan tidigare en fastighet med EKO-Gruppen som hyresgäst – butiken i Fjälkinge som är gruppens första butik. EKO-Gruppens resa startade 1964 i Fjälkinge när grundaren Bertil Håkansson öppnade landets första stormarknad. Bästa platsen då var en gammal dansrotunda. Denna något ovanliga butik döptes till EKO-hallen och blev en föregångare i Sverige när det gäller att handla ekonomiskt.

Att hitta en ny gemensam etablering tillsammans med EKO-Gruppen var en passande uppgift för Arwidsro som mer än gärna utvecklar fastigheter tillsammans och i nära dialog med våra hyresgäster.

FLERA FÖRDELAR ATT NYTTJA BEFINTLIG BYGGNAD

Att nyttja den befintliga byggnaden ger många fördelar, inte minst klimat- och miljömässigt. Den befintliga byggnaden på plats certifierades i samband med förvärvet med Miljöbyggnad iDrift Silver, och tillbyggnaden kommer att certifieras Miljobyggnad Silver.





"Det är ett spännande och samtidigt komplext projekt med kombinationen att knyta an den nybyggda delen till den befintliga byggnaden som är tillbyggd i flera omgångar tidigare. Vi har ett mycket gott samarbete med vår blivande hyresgäst, det känns roligt att utöka vårt samarbete med EKO-Gruppen. Det är samtidigt en utmanande tid att driva projekt i, med efterspel från pandemin som inneburit utmaningar kring bland annat leveranstider. Detta, tillsammans med komplexiteten i projektet, har visat på vikten med en engagerad och kompetent byggentreprenör. Vårt samarbete med RO-gruppen, som är vår samarbetspartner genom både projektering och produktion, har fungerat mycket bra."

–
Magnus Tamreus
Fastighetschef Arwidsro

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622165522

Fyrvaktaren 19, Härnösand

Utbyggnad för en trygg, ren och levande havsmiljö

FAKTA

Utbyggnad handelsfastighet

- **Omfattning:** Tillbyggnad samt invändiga arbeten
- **Projekttid:** Aug 2022 - Jun 2023
- **Miljöcertifiering:** Miljobyggnad Silver

Härnosands kommun arbetar utifrån visionen att bygga en hållbar framtid i Härnosand. En framtid där våra liv ska vara i balans med miljön. Vidare har Härnosand ett rikt kulturliv och en historisk stadskärna belagen på en ö i Höga Kustens södra skärgård. Här har även Kustbevakningen en av tjugo kuststationer etablerade. Arwidsro förvärvade i juli 2022 fastigheten Fyrvaktaren 19 i Härnösand, med Kustbevakningen som hyresgäst.

Kustbevakningen bedriver verksamhet i fastigheten, i vilken det efter tillträdet påbörjades en etappvis ombyggnation för att möta myndighetens framtida behov. Säljaren ansvarar för projektets genomförande, vilket påbörjades i augusti 2022 och färdigställs under våren 2023. Byggnaden kommer i samband med ombyggnationen att miljöcertifieras i enlighet med Arwidsros gröna ramverk.

Kustbevakningen är en civil statlig myndighet under Försvarsdepartementet, med visionen en trygg, ren och levande havsmiljö för alla. På uppdrag av riksdag och regering arbetar de med räddningstjänst, sjöövervakning och är en del av samhällets krisberedskap i den maritima miljön.

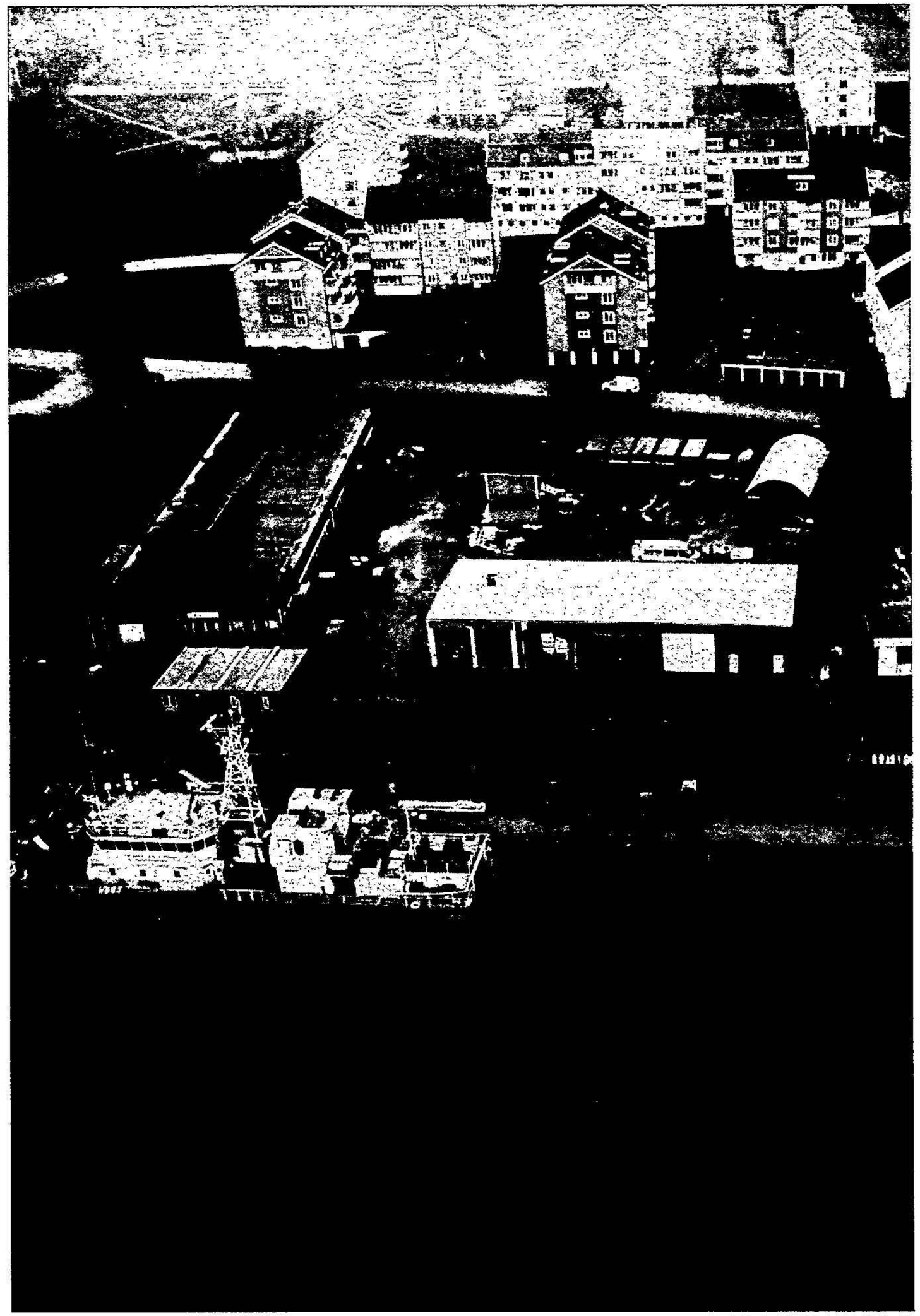
TILLBYGGNAD SAMT ENERGIEFFEKTIVISERANDE ÅTGÄRDER

Projektet omfattar tillbyggnad av garage samt fasadändringar på huvudbyggnaden och verkstaden. Samtidigt genomförs invändig ombyggnad av befintlig huvudbyggnad som bland annat innebär en väsentlig ändring av planlösning, ventilation och VA-installation.



"Vi ser mycket positivt på att kunna medverka till en god infrastruktur för Kustbevakningen vilket även bidrar till utvecklingen av Härnösand"

–
Peter Zonabend
VD Arwidsro



ID:2df6c610-df6d-11cd-b0d7-237f7a4ac743 Status: Signerat av alla

Investerarrapport – Grön obligation

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

Arwidsros hållbarhetsarbete

Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. I syfte att öka hastigheten i den hållbara omställningen har Arwidsro under 2022 arbetat fram en långsiktig hållbarhetsplan med mål till 2030. Arbetet har lett fram till en strategisk grund som summeras i våra tre hållbarhetspelare. Varje hållbarhetspelare innehåller i sin tur tre fokusområden som alla har tillhörande hållbarhetsmål, tillsammans 22 stycken. Hela hållbarhetsplanen med mål och tillhörande KPI:er finns på sidan 16 i vår Årsredovisning 2022.

Våra tre hållbarhetspelare

Framtidssäkra livsmiljöer

Vi arbetar varje dag för att vår affär ska ta hänsyn till vår planet.

- Klimat
- Resurser och resiliens
- Omställning av fastigheter och affärsmodeller

Samverkan

Vi är nyfikna och för dialoger på daglig basis med människan i centrum.

- Samhällsutveckling
- Hållbar värdekedja
- Innovation och påverkan

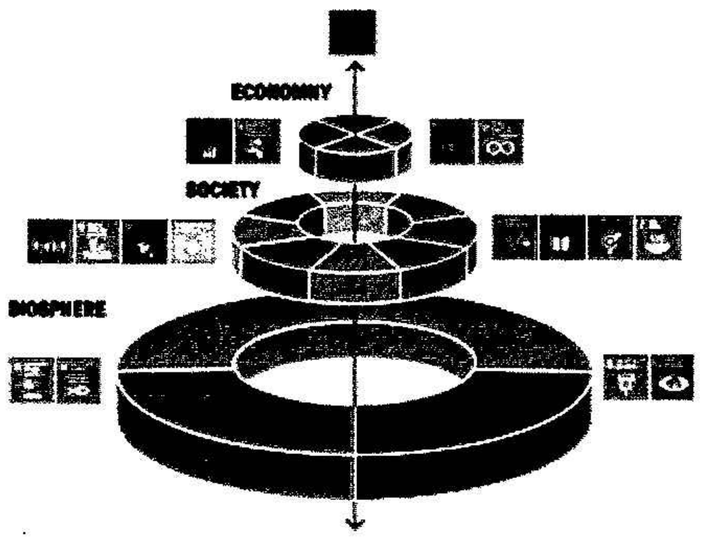
Ansvarsfullt företagande

Vi kombinerar struktur, kompetens och vår kultur i det dagliga arbetet.

- Styrning, ledarskap och kompetens
- Välmående, inkludering och kultur
- Hållbar finansiering

Agenda 2030

De globala målen för hållbar utveckling utgör en grund i Arwidsros hållbarhetsarbete. Under 2022 har vi gått från att fokusera på tre av de globala målen till att utgå från samtliga mål. Under arbetet med framtagandet av vår hållbarhetsplan har vi gjort en grundlig analys av samtliga mål och delmål och identifierat vilka av delmålen vi i vår dagliga verksamhet aktivt kan bidra till. I detta arbete har vi även tagit fram ett förslag på vilka matetal (KPI:er) vi kan använda för att mäta vårt bidrag till respektive undermål. Detta arbete kommer att vidareutvecklas och är en viktig del i vår hållbarhetsplan.



TCFD

Arwidsro påbörjade 2021 arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter. Under 2022 har vi strukturerat detta arbete utifrån TCFD's riktlinjer, vilka utgör från styrning, strategi, riskhantering, indikatorer och mål. Vi har som ambition att fullt ut följa rekommendationerna i TCFD för att ge en transparent bild av hur verksamheten påverkas av klimatförändringarna och hur vi hanterar dessa. Vi implementerar TCFD successivt, och detta är vår första rapportering.

Bakgrund och strategi

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

Arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter enligt TCFD har genomförts brett i organisationen, vilket inneburit ett ökat medvetande i hela organisationen. Vi kommer under 2023 att fortsätta arbeta med effekter och motståndskraft för hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter.

KLIMATRISKANALYS

	KPI	Resultat och hänvisning
Styrning		
Möjliggörs tillsyn, bedömning och hantering av klimatrisker och möjligheter av organisationens styrning?	Hur ofta styrelsens agenda behandlar klimatrisker	Styrelsen får kvartalsvis rapport gällande klimatrelaterade risker och möjligheter samt information om hur arbetet fortgår. Styrelsen bevakar klimatrelaterade risker utifrån den klimatriskskala vi arbetar utifrån.
Strategi	**KPI**	**Resultat och hänvisning**
Anpassar organisationen sin verksamhet, strategi och finansiella planering med hänsyn till klimatrisker och möjligheter?	Hur synliga klimatrelaterade risker och möjligheter är i strategier och målsättningar	Hållbarhetsplanen för 2030 utgör i sin helhet ett verktyg för att ta hänsyn till klimatrelaterade möjligheter och risker, arbeta med dessa på strategisk nivå samt integrera arbetet i verksamheter på alla nivåer i ledningsgruppen ansvarar för hållbarhetsplanen och tillhörande arbete, där ansvaret för de 22 målen fördelas jämnt i ledningsgruppen. Denna fördelning skapar förutsättningar för, och integrering av risker och möjligheter i hela organisationen. Se Mål 2030 s. 16-18 i årsredovisningen för 2022
Riskhantering	**KPI**	**Resultat och hänvisning**
Vad är organisationens exponering för klimatrisker?	Processer som säkerställer att klimatrelaterade finansiella risker analyseras och hanteras i bolaget.	Klimatrelaterade risker hanteras som en del av företagets årliga riskhanteringsprocess och följs upp kvartalsvis.
Mätetal	**KPI**	**Resultat och hänvisning**
	Andel miljöcertifierade fastigheter	76% se nyckeltal s. 51 i Årsredovisning 2022
	Koldioxidutsläpp Scope 1,2,3	Se avsnitt Klimatpåverkan sid 38-45

Omställningsrisker

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

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

Fysiska risker

Under 2022 har vi arbetat med en metod för klimatriskanalyser av våra fastigheter. Metoden har utgått från EU:s Taxonomi med syfte att uppfylla DNSH-kriteriet "mål 2 och de kriterier för klimatriskbedömning som utformats av EU:s expertgrupp för hållbar finans". Vi har genomfört klimatriskanalyser med denna metod tillsammans med extern part för ett par av våra fastigheter. Vi kommer successivt att genomföra analyser på samtliga fastigheter i vårt bestånd. Baserat på information publicerad av SMHI ligger några av våra fastigheter i områden som riskerar översvämning eller andra fysiska risker. Vi uppdaterar analysen löpande, men just nu gör vi bedömningen att risken är låg.

Klimatrelaterade möjligheter

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

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622216523

EU Taxonomi

Arwidsro har avseende 2022 genomfort en frivillig rapportering av taxonomin. Som fastighetsbolag omfattas Arwidsros hela verksamhet av de tva forsta miljomalen i taxonomin. Vi har genomfort en analys av ekonomiska aktiviteter i kategori 7 Bygg och fastighet. Arwidsro uppfattar att det fortfarande rader viss otydlighet kring tolkningen av aktiviteterna och gor darfor forsiktiga tolkningar. Da majoriteten av Arwidsros verksamhet avseende 2022 ligger i kategori 7.7 Förvaltning och forvarv samt att vi uppfattar att kriterierna for denna kategori ar tydligast rapporterar vi endast denna avseende 2022.
Vi fortsätter att följa och bevaka utvecklingen av taxonomin och avser utveckla rapporteringen under 2023.

För de ekonomiska verksamheter som vi bedomt omfatta Arwidsro har vi for uppfyllnad av förenlighet utvarderat fastigheter mot tekniska granskningskriterier for vasentligt bidrag till begransning av klimatforandringar och inte orsaka betydande skada på övriga miljomal samt uppfyllnad av minimiskyddsåtgarder i taxonomin som beskrivs mer på nasta sida. Omsattning avser vara hyresintakter fran resultatraknin (s. 55 i årsredovisning 2022), driftutgifter avser delar av fastighetskostnader fran resultatraknin (s. 55 i arsredovisning 2022) och kap tal..tgifter avser inventarier som finns i not 9 samt forvarv och investeringar i ny-, till- och ombyggnad i not 10 (s. 74–75 i arsredovisning 2022).

Arwidsro rapporterar for 2022 en mycket lag andel ekonomiska aktiviteter som ar förenliga med taxonomin. Vi har valt att tolka kriterierna med försiktighet men bedömer att vi har god möjlighet att med relativt små medel nå högre andel avseende 2023.

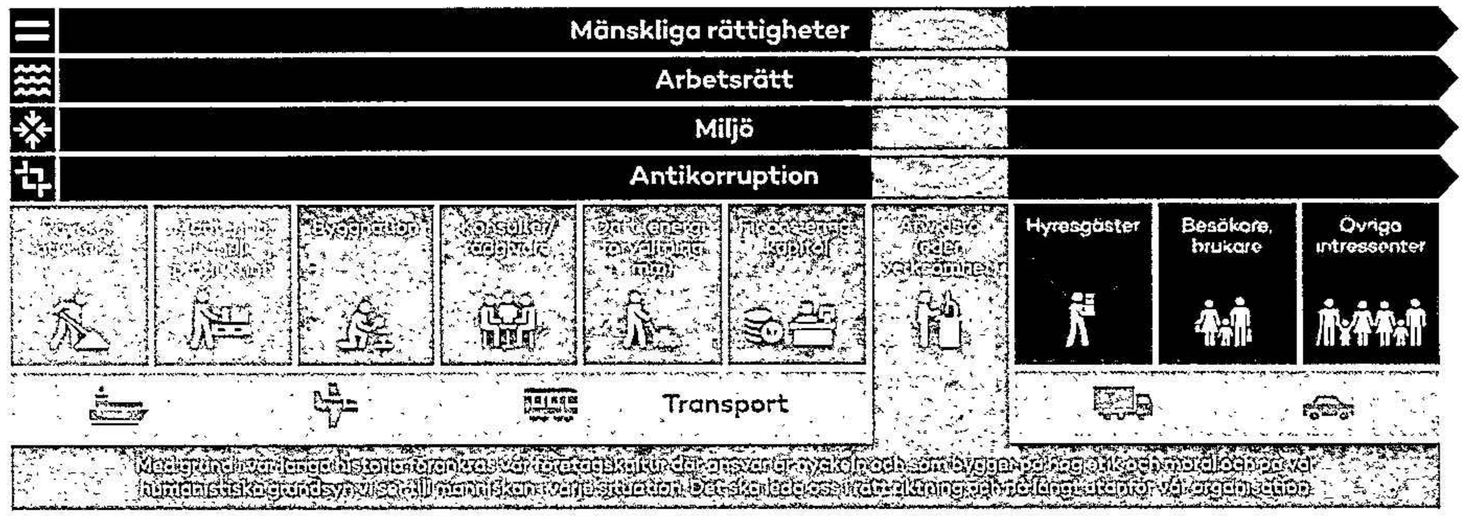
	Omfattas av taxonomin	Andel förenlig med taxonomin 2022	7.7 Förvaltning och förvärv av fastigheter (mkr)	Totalt Arwidsro (mkr)
Omsattning	100 %	7,6 %	21 382	282 234
Driftsutgifter (OpEx)	100 %	8,3 %	1 384	16 610
Kapitalutgifter (CapEx)	100 %	0,1 %	703	720 743



Arningens verdelsplats, Lidköping

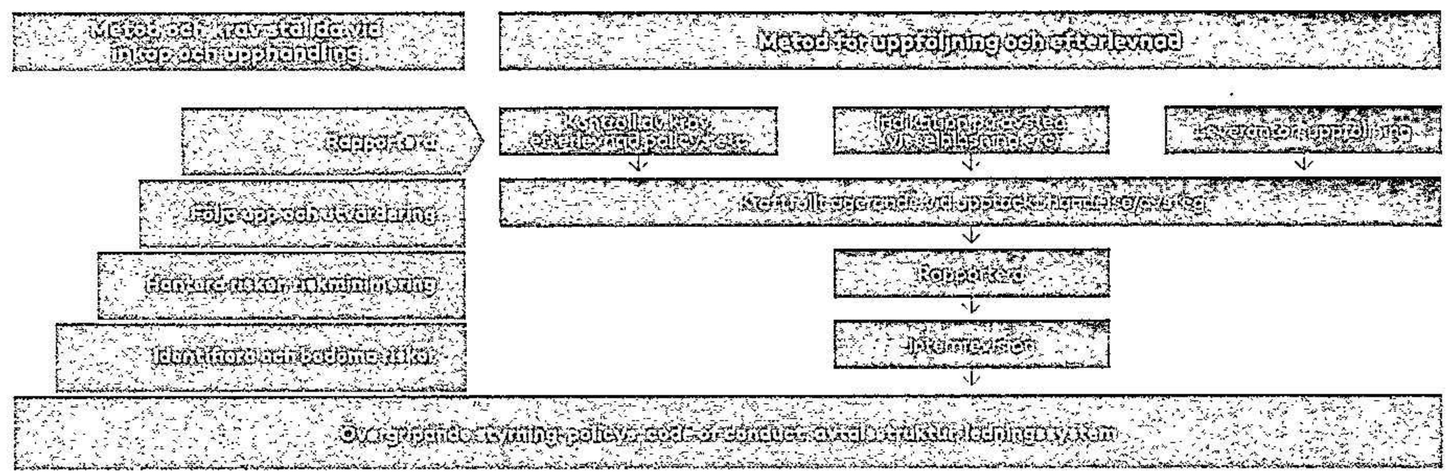
Värdekedja

Arwidsro verkar i en bransch med stora utmaningar. Utover de stora klimatavtryck bygg- och fastighetsbranschen ger upphov till, ar branschen aven beroende av långa leverantorskedjor kopplat till framforallt nyproduktion. Med långa leverantörskedjor följer risker kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsratt och korruption. Som aktör i denna sektor behover vi aktivt ta ansvar för att sakerställa att vi gör allt vi kan for att minska risker och arbeta för en förbattring. Arwidsro har inom ramen för Global Compact, förbundit sig att stodja de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljo och antikorruption. Det är ett komplext arbete som kraver mycket av oss som organisation. En viktig utgangspunkt i detta arbete ar hur vi ser på var värdekedja. Vi ar övertygade om att vi behöver arbeta med hela vardekedjan och utgå från de individer – människor – som påverkas i varje del av kedjan.



Process för uppföljning

Med en stark företagskultur och värdegrund har vi en stabil grund att arbeta utifrån. Samtidigt har vi som mindre organisation begränsat med resurser. Att ta oss an vår värdekedja och på allvar ta ansvar for de risker som föreligger i denna ar ett tids- och tålamodskravande arbete. Vi arbetar med detta både konkret i de projekt vi bedriver, men har under 2022 aven tagit oss an detta arbete på ett mer strukturerat sätt. I juni genomforde vi en internkonferens med uppforandekod och leverantorskedja på agendan. Alla medarbetare var inbjudna nar vi diskuterade grundläggande varderingar, var uppforandekod, risker kopplade till leverantorskedjan och hur vi kan arbeta med dessa. Vi har även satt upp en övergripande process för detta arbete och kommer under 2023 att fortsätta det systematiska och långsiktiga arbetet.



ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

Arwidsros hållbarhetsagenda 2021-2022

	Strategi	Status	Miljöcertifiering	Status	Klimat – utsläpp & risker	Status	Energi	Status
2021	Basår – implementera process och system för energi, utsläpp och miljöcertifiering	✓	Certifiera helve befintliga beståndet (Miljöbyggnad iDrift)	✓	Redovisa växthusgas-utsläpp scope 1–3 för samtliga befintliga fastigheter	✓	Implementera system för energiuppföljning	✓
			Certifiera all nyproduktion lägst i nivå med grönt ramverk	✓	Påbörja TCFD-rapportering, fastställa process för att identifiera klimat-relaterade finansiella risker och möjligheter	✓		
2022	Fastställa vetenskapligt förankrade, mätbara mål direkt kopplade till de globala målen för hållbar utveckling	1	Certifiera resterande del av befintligt bestånd (exkl fastigheter med pågående projekt)	✓ 2	Redovisa hela verksamhetens växthus-gasutsläpp scope 1–3 (befintliga fastigheter, projekt och central administration)	✓	Redovisa fullständig energiförbrukning för hela verksamheten (oavsett avtalsstruktur)	3
	Fastställa process för hantering klimatrisker – förankra i styrelse och ledning	✓			Ansökan till SBTi Net Zero Standard maj 2023	✓	Säkerställa fossilfri energi i hela beståndet	4
	EU Taxonomi: Analysera och utvärdera hur stor del av verksamheten som är taxonomy aligned	✓			Färdigställa fullständig TCFD-rapportering	5		
	Färdigställa och kommunicera hållbarhetsplan med mål och aktiviteter för hela Arwidsro 2023–2030							✓

✓ Klart ☐ Kommentar

Kommentar

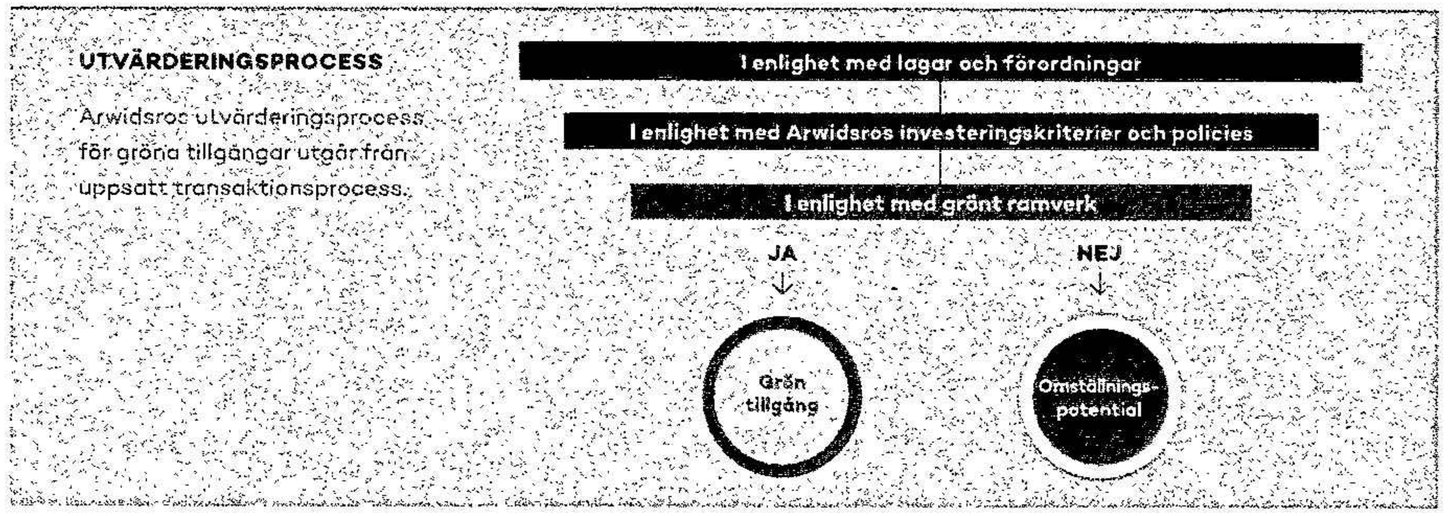
1. Ej uppnått – vi har valt att bredda vårt perspektiv och gå från att arbeta utifrån tre utvalda till samtliga globala mål för hållbar utveckling, detta arbete kommer att fortgå och är inarbetat i Hållbarhetsplan 2030
2. 75% av beståndet certifierat. Exklusive fastigheter med pågående projekt samt förvärv i december 2022 är 88% av beståndet certifierat.
3. Delvis uppnått. Implementering av energiuppföljningssystemet Mestro har med anledning av olika avtalsstrukturer tagit längre tid än förväntat. Den förbrukning Arwidsro råder över är kartlagd och inlagd i systemet, samt över hälften av våra hyresgästers förbrukning. Arbete med insamling av fullmakter pågår under 2023, vad fullständig redovisning av energiförbrukning redovisas första gången avseende 2023.
4. Delvis uppnått – klart för energiförbrukning Arwidsro själva styr över, kvarstår att redovisa våra hyresgästers energiförbrukning. Klart under 2023
5. Delvis uppnått – successiv implementering, se s. 31 i årsredovisning 2022

Grönt ramverk

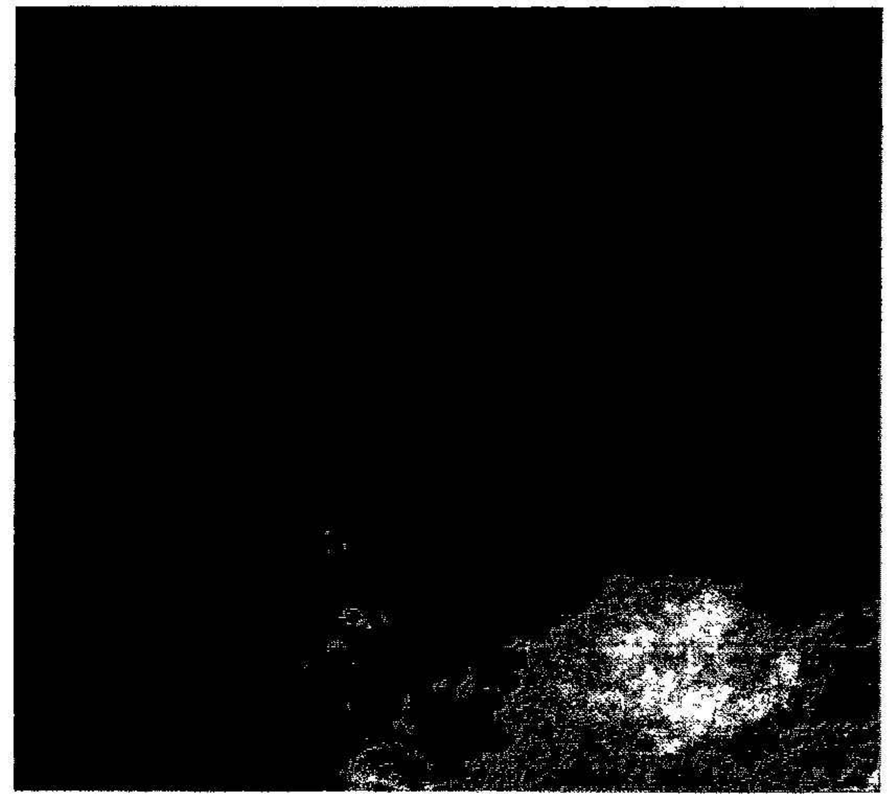
Under våren 2020 färdigställdes Arwidsros gröna ramverk, vilket granskades av extern part. Klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research, Cicero Shades of Green, granskade i augusti 2020 ramverket och lämnade en Second Opinion. Ciceros bedömning av ramverket genererade i omdömet Medium Green.

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)

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



Grön volym per 2022-12-31	
Totalt grönt finansieringsutrymme	
Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	49 mkr
Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	3 144 mkr
Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	-
Totalt	**3 193 mkr**
Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)	
Gröna obligationer	1 200 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	1 993 mkr



ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622165 24

Allokering av medel från gröna obligationer

Kategori: Gröna byggnader per 2022-12-31 Pågående projekt (nyproduktion)	Upparbetat	Certifiering	Utsläpp
Förrådet 2, Norrtälje (Nyfinansierad)	49 mkr	Miljöbyggnad GULD + NollCO2	–
Befintliga fastigheter (omfinansiering)	**Marknadsvärde**	**Certifiering**	**Utsläpp, kg CO2e/kvm**
Fjällskivlingen 4		Miljobyggnad iDrift GULD	18,5
Starrkarr 1:42		Miljobyggnad iDrift SILVER	36.8
Sjöbo Yxan 1		Miljobyggnad iDrift SILVER	34,9
Sjöbo Bleien 1		Miljobyggnad iDrift SILVER	17,1
Skurup Tummetott 1		Miljobyggnad iDrift SILVER	18,2
Bradgården 1		Miljobyggnad SILVER	74
Akka 4		Miljobyggnad SILVER	14,2
Berthaga 11:36		Miljobyggnad iDrift SILVER	17,2
Berthaga 11:20		Miljobyggnad iDrift SILVER	22,4
Motorn 8		Miljobyggnad iDrift GULD	24,7
Järnet 5		Miljobyggnad iDrift SILVER	21,1*
Osby 1:229		Miljobyggnad iDrift SILVER	-
Fyrvaktaren 19		Miljöbyggnad SILVER	12,1**
Rimbo-Vallby 5:93		Miljobyggnad iDrift SILVER	55,3***
	2113 mkr		
Totalt	**2162 mkr**		

Övriga gröna fastigheter	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO2e/kvm
Stenung 1:108		Miljöbyggnad iDrift SILVER	46,5
Stenung 4:52		Miljobyggnad iDrift SILVER	21,8
Fjälkinge 142:2 & Nymo 96:14		Miljobyggnad iDrift SILVER	19,9
Nas 1:299		Miljobyggnad SILVER	58,4
Hemmestorp 3:36		Miljobyggnad iDrift SILVER	18,1
Brågarp 6:870		Miljobyggnad iDrift SILVER	10:3
Loddekopinge 14:40		Miljobyggnad iDrift SILVER	23,5
Bjornhovda 27:12		Miljobyggnad iDrift SILVER	17,4
	1031 mkr		
Total grön volym	**3193 mkr**		

*Del av år (feb-dec)

**Del av år (aug-dec)

***Del av år (juni-dec)

Kvalificerade fastigheter och projekt, ett urval

Förrådet 2



FAKTA

Fastighetsbeckning: Förrådet 2

- **Fastighetstyp:** Projektfastighet
- **Kommun:** Norrtalje
- **Miljöcertifiering:** Miljobyggnad GULD + NollCO$_2$

Nyproduktion av 204 hyresrätter i området Ovre Bryggårdsgardet, Norrtälje. Flerbostadshuset är det forsta i Sverige med godkänd registrering avseende tilläggscertifieringen NollCo2

Näs 1:299



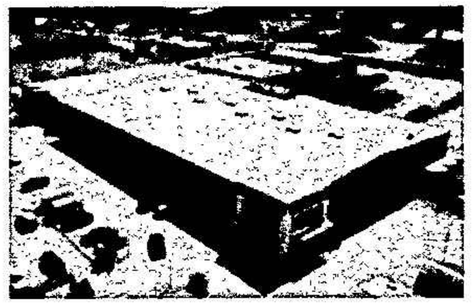
FAKTA

Fastighetsbeckning: Näs 1:299

- **Fastighetstyp:** LSS-boende
- **Kommun:** Stenungsund
- **Miljöcertifiering:** Miljobyggnad Silver

LSS-boende i Nas, Stenungsund, med sex enheter och Humana som hyresgast. Fastigheten uppfordes under 2021. LSS, Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade; kan ge ratt till boende for personer med funktionsnedsättning, med målet att ge personen möjlighet att bo i ett fullvardigt hem utan institutionsprägel, för permanent bruk med stöd och service dygnet runt.

Motorn 8



FAKTA

Fastighetsbeckning: Motorn 8

- **Fastighetstyp:** Dagligvaruhandel
- **Kommun:** Vara
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Guld

Dagligvaruankrad handelsfastighet i Vara med Energiklass A. Certifierades 2021 med högsta nivå (Guld) i Miljobyggnad iDrift.

Björnhovda 27:12



FAKTA

Fastighetsbeckning: Björnhovda 27:12

- **Fastighetstyp:** Dagligvaruhandel
- **Kommun:** Morbylånga
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Silver

Ölands Kopstad är Olands största handelsplats, belägen några hundra meter från havet med goda förbindelser till fastlandet och andra delar av on. Mörbylånga kommun har en stark befolkningstillvaxt och på fastigheten pågar ett detaljplanearbete som kan addera 20 000 kvm BTA för bostader med havsutsikt.

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

Klimatpåverkan

Arwidsro redovisar från och med 2021 växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet. För Arwidsro är det att strategiskt viktigt beslut att förstå och äga hela processen kring utsläppsredovisning samt att inkludera scope 1–3. Att samla in, kvalitetssäkra och transparent redovisa utsläpp är avgörande för möjligheten att sätta mål och reducera utsläpp. Arbetet med framförallt scope 3 innebär för oss givande dialoger med hyresgäster och andra samarbetspartners, vilket är avgörande for att hålla hog kvaltet

AVGRÄNSNING
Arwidsros ambition är att redovisa växthusgasutsläpp fullständigt och transparent. Arwidsro ska rapportera samtliga utslapp inom organisationen samt de utom organisationen som är möjliga att påverka

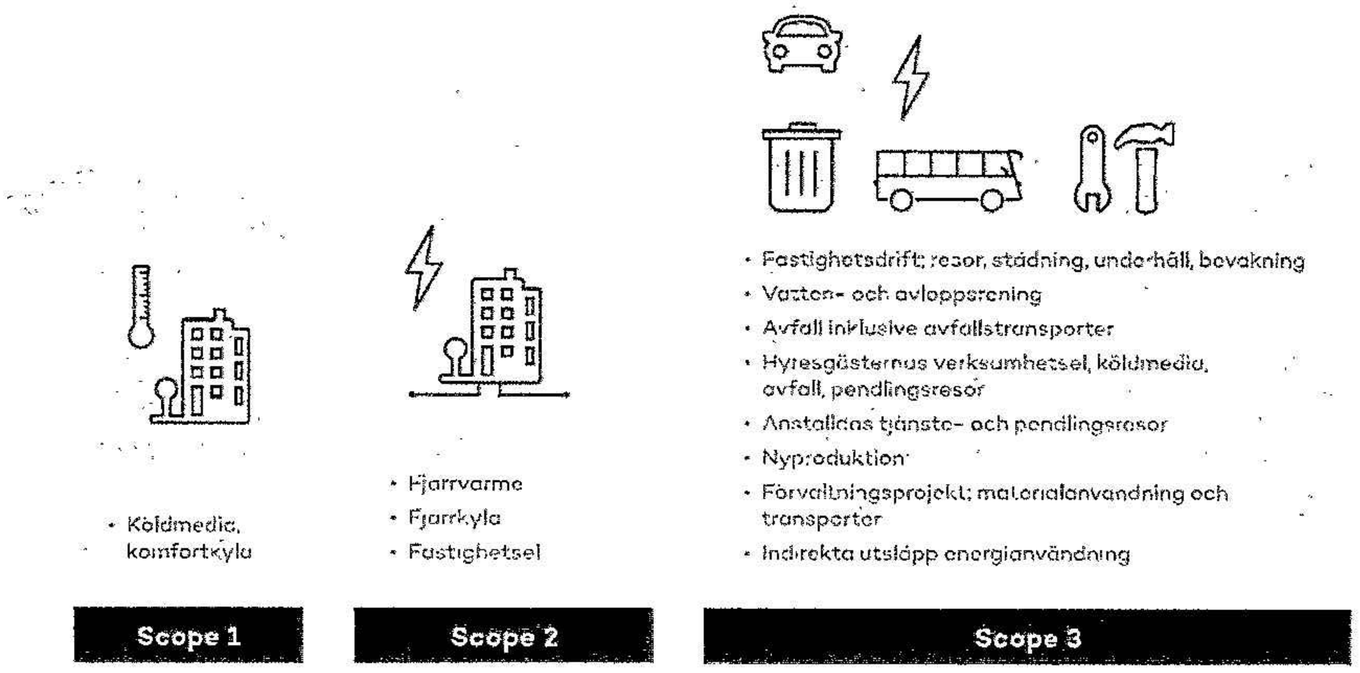
MÅL OCH UPPFÖLJNING – SBTi
Att samla in data och redovisa utsläpp är ett första viktigt steg i varje organisations klimatarbete Därefter är reducering av utslapp högsta prioritet

Arwidsro påbörjade i slutet av 2022 processen att ansluta till initiativet Science Based Targets, vilket är ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), FN:s Global Compact (UNGC), World Resources Institute (WRI) och Världsnaturfonden (WWF). Science Based Targets är en vetenskaplig metod som säkerställer att bolagets målsättningar är i linje med vad vetenskapen säger krävs för att uppnå målen i det globala klimatavtalet från Paris. Arwidsro kommer under våren 2023 lämna in ansökan om granskning av uppsatta mål till Science Based Targets Dessa mål kommer att utgora färdplanen för Arwidsros fortsatta arbete med utsläppsminskning.

METOD
Arwidsros utslappsrapportering följer strukturen i Greenhouse Gas Protocol. Avseende scope 3 innebär det att rapportera de utsläpp vi har möjlighet att påverka Vi har identifierat aktiviteter kopplade till våra fastigheter och våra hyresgasters verksamheter och utifrån dessa analyserat vilka vi indirekt kan reducera Stor del av uppgifterna är inhämtade från externa samarbetspartners, framförallt driftbolag och hyresgäster Vi strävar eftor att använda faktiska uppgifter i så stor utsträckning som möjligt, och använder schabloner endast där det inte är möjligt att få fram faktisk data

Gällande utsläpp kopplat till byggprojekt/nyproduktion försöker vi att utgå ifrån de avgränsningar och rekommendationer som finns i vår sektor Vi är medvetna om de stora utsläpp nyproduktion av fastigheter ger upphov till och arbetar aktivt med detta på flera nivåer. Vi arbetar med att införa verktyg for klimatberäkningar i tidiga stadier och att göra aktiva materialval genom hela projekt. Då detta är vårt andra år av utsläppsrapportering har vi under året även arbetat med att effektivisera och digitalisera informationsinsamlingen ytterligare Detta kommer vi kontinuerligt fortsätta med då det är viktigt för oss att våra resurser i första hand går till att reducera utsläppen, inte till att rapportera dem. Rapportering av utslapp sker i hållbarhetssystemet Position Green, vilket tillhandahåller emissionsfaktorer från externa källor.

Utsläpp per scope

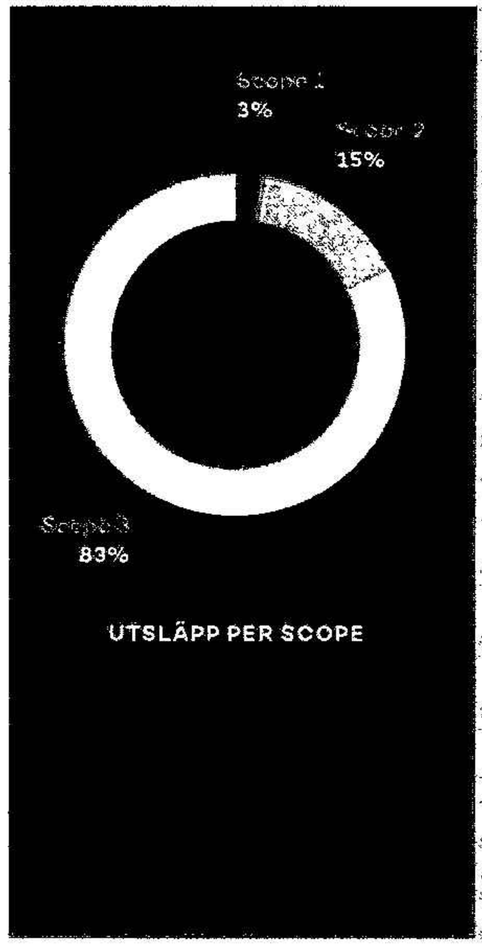


UTMANINGAR OCH FORTSATT ARBETE
Den mest utmanande delen av datainsamlingen avser uppgifter som är svåra att fördela mellan hyresgäster, exempelvis avfall, men även de uppgifter som baseras på uppskattningar, exempelvis pendlingsresor – hur hyresgästernas personal transporterar sig till och från en handelsplats. Här är dialogen med våra hyresgäster viktig i kvalitetssäkrande syfte. Som fastighetsbolag har vi en mycket stor andel av våra utsläpp i scope 3. Det innebär att vi måste arbeta tillsammans med våra samarbetspartner – hyresgäster, driftbolag, rådgivare, byggentreprenörer med flera – för att ha möjlighet att minska våra utsläpp. Det är ett utmanande arbete som vi tar ansvar för att leda och samordna.

Växthusgasutsläpp 2022

4 042
ton CO2e
TOTALA UTSLÄPP

22,3
kg CO2e/kvm
UTSLÄPPSINTENSITET: KG CO2e/KVM



Scope 1	Scope 2	Scope 3
• Köldmedia; komfortkyla: 2,5%	• Fjärrvarme: 11,6% • Fjärrkyla: 0% • El: 3,2% (fastighetsel och Arwidsros kontorsel)	• Fastighetsdrift: 0,7% (resor direkt i förvaltningen, städning (resor och avfall), underhåll, resor bevakning samt parkeringsvakt) • Vattenrening och avloppsrening: 0,1% • Avfallshantering inklusive avfallstransporter: 0,1% (avfall från fastighetsbestånd som Arwidsro tillhandahåller och Arwidsros kontorsavfall) • Anställdas tjänste- och pendlingsresor: 0,9% • Hyresgästernas utsläpp: 75,7% (verksamhetsel, köldmedia, avfall, pendlingsresor) • Förvaltningsprojekt; materialanvändning och transporter: 1,8% • Indirekta utsläpp energianvändning: 3,4% • Besökarnas resor: 0% • Nyproduktion: 0%

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622165525

Växthusgasutsläpp

Utsläpp per scope, ton CO2e

Scope 1	2021	2022	Kommentar
Köldmedia komfortkyla	102,1	102,0	Från och med 2022 rapporteras köldmedia med ett års fördröjning
Summa scope 1	**102,1**	**102,0**	
Scope 2			
Fjärrvärme (Marketbased)	253,2	468,9	Två fastigheter förvärvade 2022 där fjärrvärme nyttjas. Därutöver har även förbrukningen av fjärrvärme totalt sett ökat i övriga fastigheter med 22%.
Fjärrvärme (Locationbased)	253,2	468,9	Justering av emissionsfaktor både för 2021 och 2022
Fjärrkyla	0	0	Ingen fjärrkyla i Arwidsros fastigheter
El (Marketbased)	96	129,9	Se nedan rad
varav fastighetsel (mätpunkt 8) (Marketbased)	96	129,9	En fastighet förvärvad 2022 där Arwidsro står för inköpt el. Ökning från 2021 är även en följd av att helårsförbrukning för samtliga fastigheter som förvärvades under 2021 rapporterats in.
varav Arwidsros kontorsel (mätpunkt 7) (Marketbased)	-	0,0	Tillagd mätpunkt 2022. Lägst utsläppsavtryck i förhållande till övriga poster (0,00078 ton CO2e)
El (Locationbased)	43,4	67,5	Justering av emissionsfaktor både för 2021 och 2022
varav fastighetsel (mätpunkt 8) (Locationbased)	43,4	67,4	
varav Arwidsros kontorsel (mätpunkt 7) (Locationbased)	-	0 1	
Summa scope 2	**349,2**	**598,8**	
Scope 3			
Fastighetsdrift	68,1	29,6	Se nedan rader.
varav resor direkt i förvaltningen	42	12,3	Minskning från 2021 till 2022 följer av förbättrade mätinstrument och starkta processer av kvalitetssäkring av lämnade uppgifter av extern part
varav städning (avfall och resor)	13,1	10,2	Minskning från 2021 till 2022 följer av förbättrade mätinstrument och starkta processer av kvalitetssäkring av lämnade uppgifter av extern part.

Scope 3	2021	2022	Kommentar
varav underhåll	8,9	3,7	Markant minskning av dieselmotoriska verktyg under 2022. Minskning beror även på förbättrade mätinstrument och starkta *processer av kvalitetssäkring av lämnade* uppgifter av extern part
varav resor bevakning och parkeringsvakt	4 1	3 4	Omförlagd bevakning i fastighetsbeståndet har bidragit till minskning
Vatten- och avloppsrening	1,4	2 4	En fastighet förvärvad 2022 där Arwidsro står för inköp av vatten. Ökning från 2021 är även en följd av att helårsförbrukning för samtliga fastigheter som förvärvades under 2021 rapporterats in
Avfall inklusive avfallstransporter	5 0	5,1	Justering av emissionsfaktor både för 2021 och 2022
varav avfall från fastighetsbestånd	5 0	5,0	
varav Arwidsros kontorsavfall	-	0,0	Tillagd mätpunkt 2022. Lägst utsläppsavtryck i förhållande till övriga poster (0,02973 ton CO2e)
Anställdas tjänste- och pendlingsresor	-	35,0	Tillagd mätpunkt 2022.
Hyresgästernas utsläpp	2838,3	3061,1	Se nedan rader
varav verksamhetsel	484,9	710 4	Justering av emissionfaktor för 2022 för energislaget residualmix, följer uppdatering efter branschpraxis. Trots ett tillägg av hyresgäster 2022 har elförbrukningen(kWh) totalt sett till fastighetsbeståndet endast ökat med 2% sedan föregående år. Förbrukningen i snitt per hyresgäst har minskat sedan 2021.
varav köldmedia	118,4	181,6	Ökat läckage av kylmaskiner under 2022.
varav avfall	68,5	74 2	
varav pendlingsresor	2166,5	2095,0	Justering av emissionsfaktor både för 2021 och 2022. Totalt sett har utsläpp från hyresgästernas pendlingsresor minskat från tidigare år. Vagsamma slutsatser går att dra då inhämtad data är mestadels uppskattningar
Förvaltningsprojekt; materialanvändning och transporter	57,9	71.2	Utfört förbättringsarbete i flertalet fastigheter. Utbyte av belysningsarmaturer till LED samt upprustning av hårdgjord yta genom asfaltering
Indirekta utsläpp energianvändning	71.6	136,7	Justering av emissionsfaktor för 2022.
Besökarnas resor	-	-	Rapporteras ej då Arwidsro har begränsad möjlighet att påverka dessa, samt då osäkerhet i underliggande data anses vara för hög
Nyproduktion	-	-	Inga projekt i produktion under 2022
Summa scope 3	**3042,3**	**3341,1**	
Summa totala scope	**3493,6**	**4042,0**	
Utsläppsintensitet (kg CO2e/kvm)	**21,8**	**22,3**	

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

Utsläppsnoter

Scope 1

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Köldmedia: komfortkyla	Påfylld mängd köldmedia samt mediatyp, uppgift hämtad från respektive fastighets köldmedierapport	**R407C:** 1,774 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R404A: 3 922 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R410A: 2 088 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)

Scope 2

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fjärrvärme	Använd fjärrvärme samt fjärrvärmeleverantör, uppgift hämtad från fakturor	**Fjärrvärme MB/LB** 187 0 / 187 0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB Nät Uppsala
		15,0 / 15,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät. Flen
		5,0 / 5.0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät Norrtalje
		184,0 / 184,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät Lidköping
		8,0 / 8 0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) C4 Energi AB, Nät. Fjälkinge
		41,0 / 41.0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB. Nät Härnösand
		140 0 / 140,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) E ON Varme Sverige AB, Nät Norrköping-Soderköping
		5,0 / 5 0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät: Vara
		90,0 / 90 0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Adven Energilösningar AB, Nät Mora
		66,0 / 66,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2019) Göteborg Energi Nät Göteborg. Partille och Ale
		13 0 / 13,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nat Stenungsund
Fjärrkyla	Ingen använd fjärrkyla under 2022 Fakturor som verifikat		
Fastighetsel	Använd fastighetsel samt typ av elavtal, uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem	**Fastighetsel MB/LB** 0 103 / 7 67 g C O2e/kWh	Vattenfall EPD (förnybar elmix)* / AIB (2021)
		0 053 / 7,67 g CO2e/kWh	Vattenfall (bra miljoval)** / AIB (2021)
		76 63 / 7 67 g CO2e/kWh	AIB (2021) / AIB (2021)
Arwidsros kontorsel	Använd verksamhetsel samt typ av elavtal, uppgift hämtad från fakturor	**Fastighetsel MB/LB** 0 053 / 7,67 g CO2e/kWh	Vattenfall (bra miljoval)* / AIB (2021)

MB = Market based

LB = Location based

*Net Återgående Återgående drift enligt märkning Vattenfall Eldistribution AB, Svenska Kraftnät och Nordic Hydropower.

**Net Återgående Elenergibalansering för det svenska elnätet och Svenska Kraftnäts stamnät.

Scope 3

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fastighetsdrift			
Resor direkt i förvaltningen	Resor till och från fastigheten för löpande drift och tillsyn, uppgift lämnad av driftbolag i frågeformulär	Bensinbil: 170 g CO2e/km	DEFRA (2022)
		Dieselbil. 171 g CO2e/km	DEFRA (2022)
		Elbil: 65,7 g CO2e/kWh	DEFRA (2022)
Städning (avfall och resor)	Resor till och från fastighet samt avfall vid städning av allmänna ytor, uppgift lämnad av städbolag i frågeformulär	Bensinbil. 170 g CO2e/km	DEFRA (2022)
		Dieselbil: 171 g CO2e/km	DEFRA (2022)
		Elbil: 65,7 g CO2e/kWh	DEFRA (2022)
		Blandat restavfall. 0,2 kg CO2e/kg	IVL (2019)
Underhåll	Påfyllnad av drivmedel till verktyg och maskiner för underhåll av närområde samt avfall vid drift, uppgifter lämnats av driftbolag i frågeformulär.	Verktyg & maskiner (bensin) 2161,9 g CO2e/l	WTW Energimyndigheten drivmedelslagen (2019) & TTW Naturvårdsverket emissionsfaktorer och värmevärden (2020)
		Verktyg & maskiner (diesel): 2557 8 g CO2e/l	WTW Energimyndigheten drivmedelslagen (2019) & TTW Naturvårdsverket emissionsfaktorer och värmevärden (2020)
		Blandat restavfall 0,2 kg CO2e/kg	IVL (2019)
		LED: 1260 g CO2e/st	Ökobaudat (generisk data av produktion och avfallshantering)
		Lysrör 668,2 g CO2e/st	Ökobaudat (generisk data av produktion och avfallshantering)
Resor bevakning och parkeringsvakt	Resor till och från fastighet vid bevakning eller parkeringsrondering, uppgift lämnad av säkerhetsentreprenör i frågeformulär	Bensinbil: 170 g CO2e/km	DEFRA (2022)
		Dieselbil: 171 g CO2e/km	DEFRA (2022)
		Elbil: 65,7 g CO2e/kWh	DEFRA (2022)
Vattenrening & avloppsrening	Brukad vattenmängd, avlast från fakturor	43,6 g CO2e/m3	Klimatpåverkan från dricksvatten (Jutterström, 2015)
Avfall inklusive avfallstransporter			
Avfall från fastighetsbestånd	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från avfallsentreprenörer (privata och kommunala)	Energiåtervinning 0,021 ton CO2e/ton	DEFRA (2022)
		Matavfall 0,009 ton Co2e/ton	DEFRA (2022)
Arwidsros kontorsavfall	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från avfallsentreprenörer samt delvis uppskattad av Arwidsros kontorsadministration	Energiåtervinning: 0,021 ton CO2e/ton	DEFRA (2022)
		Matavfall 0 009 ton Co2e/ton	DEFRA (2022
Anställdas tjänste- och pendlingsresor	Resor i tjänst samt resor till och från kontoret, uppgift hämtat från fakturor, kvittoutlägg, milersättning samt frågeformulär	Flyg 408,0 g CO2e/p km	NTM (2018), RFI från IVL (2020)
		Tåg 0,8 g CO2e/p km	NTM (2018); faktorn för Regionaltåg, Grön elektricitet
		Hyrbil (bensin) 170 g CO2e/km	DEFRA (2022)
		Taxi 160 0 g C O2e/km	EF from Swedish energy agency (2021)
		Buss. 100,0 g CO2e/p km	NTM (2018)
		Lokal kollektivtrafik 6,0 g CO2e/p km	Local commuter train Sweden - WTW (NTM, 2021)
		Bensinbil 170 g CO2e/p km	DEFRA (2022)
		Dieselbil 171 g CO2e/p km	DEFRA (2022)
		Elbil 65,7 g CO2e/p km	DEFRA (2022)

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622165326

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Hyresgästernas utsläpp			
Verksamhetsel	Använd verksamhetsel och typ av elavtal, uppgift lämnad av hyresgäst med faktura som verifikation, en del uppskattningar har gjorts. Vid saknad uppgift om typ av avtal har antagande gjorts att nordisk residualmix brukats	5,233 g CO2e/kWh	Vattenfall EPD (förnybar elmix)*
		14,357 g CO2e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)**
		79,296 g CO2e/kWh	AIB (2021) och DEFRA (2021) (nordisk residualmix)
Köldmedia	Påfylld mängd köldmedia, uppgift hämtad från respektive hyresgästs köldmediarapport	**R407C:** 1,774 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R134A: 1,430 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R452A: 2,140 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R448A: 1,387 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
Avfall	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från hyresgästerna. En del uppskattningar har gjorts	**Energiåtervinning:** 0,021 ton CO2e/ton	DEFRA (2022)
		Matavfall: 0 009 ton Co2e/ton	DEFRA (2022)
Pendlingsresor	Resevanor bland hyresgästernas personal till arbete, uppgift inhämtad från hyresgäst med hjälp av frågeformulär.***	**Bensinbil:** 170 g CO2e/km	DEFRA (2022)
		Dieselbil: 171 g CO2e/km	DEFRA (2022)
		Elbil: 65,7 g CO2e/kWh	DEFRA (2022)
		Buss: 92 g CO2e/km	NTM (2018)
Förvaltnings-projekt; material-användning och transporter	Materialanvändning samt transport vid enklare ombyggnationer eller reparationer, data inhämtad från fakturor	Generiska datakällor har brukats	BM / OneClick LCA
Indirekta utsläpp energianvändning			
Fjärrvärme	Totala utsläpp CO_2e från fjärrvärme, Scope 3, marknadsbaserad metod	**Fjärrvärme MB:**	
		6,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät Uppsala
		8 0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Solor Bioenergi Fjärrvärme AB Nät, Flen
		7,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät Norrtälje
		5 0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB Nät Lidköping
		11,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) C4 Energi AB, Nät Tjälkinge
		9,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnosand Energi & Miljö AB Nät: Härnosand
		4,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) E ON Värme Sverige AB, Nät. Norrköping-Söderköping
		8,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB Nät Vara
		5 0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Adven Energilösningar AB, Nät Mora
		8 0 g CO2e/kW	Energiföretagen (2021) Göteborg Energi. Nät: Göteborg, Partille och Ale
		4,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät: Stenungsund

*Nät/Antagande vid saknad uppgift om typ av avtal har nordisk residualmix (AIB 2021) använts vilket är 79,296 g CO2e/kWh och vid 0 193

**Nät: Antagande: Elmix Sverige (Bostadsrätt vattenfall - Bra miljöval) använts vilket är 14,357 g CO2e/kWh

***Nät: Bil: Antagande: Vi har använt oss av Trafikverkets genomsnittliga körsträcka för tjänsteresor med bil på 1 500 mil per år och anställd. Vi har sedan använt oss av en fördelning av bensin- och dieselbilar som är 50/50 och en genomsnittlig bränsleförbrukning på 0,64 liter per mil. Vi har använt oss av en fördelning av bensin- och dieselbilar som är 50/50 och en genomsnittlig bränsleförbrukning på 0,64 liter per mil.

- Tåg: Antagande: Vi har använt oss av Trafikverkets genomsnittliga körsträcka för tjänsteresor med tåg på 1 500 mil per år och anställd. Vi har sedan använt oss av en fördelning av bensin- och dieselbilar som är 50/50 och en genomsnittlig bränsleförbrukning på 0,64 liter per mil.
- Flyg: Antagande: Vi har använt oss av Trafikverkets genomsnittliga körsträcka för tjänsteresor med flyg på 1 500 mil per år och anställd. Vi har sedan använt oss av en fördelning av bensin- och dieselbilar som är 50/50 och en genomsnittlig bränsleförbrukning på 0,64 liter per mil.
- Taxi: Antagande: Vi har använt oss av Trafikverkets genomsnittliga körsträcka för tjänsteresor med taxi på 1 500 mil per år och anställd. Vi har sedan använt oss av en fördelning av bensin- och dieselbilar som är 50/50 och en genomsnittlig bränsleförbrukning på 0,64 liter per mil.
- Hotell: Antagande: Vi har använt oss av Trafikverkets genomsnittliga körsträcka för tjänsteresor med hotell på 1 500 mil per år och anställd. Vi har sedan använt oss av en fördelning av bensin- och dieselbilar som är 50/50 och en genomsnittlig bränsleförbrukning på 0,64 liter per mil.

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fjärrkyla	Ingen använd fjärrkyla under 2022. Fakturor som verifikat		
Fastighetsel	Totala utsläpp CO_2e från fastighetsel Scope 3 marknadsbaserad metod	**Fastighetsel MB:**	
		5,13 g CO2e/kWh	Vattenfall EPD (förnybar elmix)*
		14,305 g CO2e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)**
		2 666 g CO2e/kWh	DEFRA (2021) (nordisk residualmix)
Arwidsros kontorsel	Totala utsläpp CO_2e från Arwidsros kontorsel, Scope 3 marknadsbaserad metod	**Fastighetsel MB:**	
		14,305 g CO2e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)

Besökarnas resor	Arwidsro har efter utredning och branschpraxis beslutat att inte rapportera besökares resor då Arwidsro har begränsad möjlighet att påverka dessa, samt då osäkerhet i underliggande data anses vara för hög. Dock fortsätter Arwidsro att övergripande arbeta för mer hållbara transportsätt för besökare till våra fastigheter
Nyproduktion	Inga projekt i produktion under 2022

MB – Market based

LB – Location based

*Nät/Antagande vid saknad uppgift om typ av avtal har nordisk residualmix (AIB 2021) använts vilket är 79,296 g CO2e/kWh och vid 0 193

**Nät: Antagande: Elmix Sverige (Bostadsrätt vattenfall - Bra miljöval) använts vilket är 14,357 g CO2e/kWh

***Nät: Bil: Antagande: Vi har använt oss av Trafikverkets genomsnittliga körsträcka för tjänsteresor med bil på 1 500 mil per år och anställd. Vi har sedan använt oss av en fördelning av bensin- och dieselbilar som är 50/50 och en genomsnittlig bränsleförbrukning på 0,64 liter per mil.

- Tåg: Antagande: Vi har använt oss av Trafikverkets genomsnittliga körsträcka för tjänsteresor med tåg på 1 500 mil per år och anställd. Vi har sedan använt oss av en fördelning av bensin- och dieselbilar som är 50/50 och en genomsnittlig bränsleförbrukning på 0,64 liter per mil.
- Flyg: Antagande: Vi har använt oss av Trafikverkets genomsnittliga körsträcka för tjänsteresor med flyg på 1 500 mil per år och anställd. Vi har sedan använt oss av en fördelning av bensin- och dieselbilar som är 50/50 och en genomsnittlig bränsleförbrukning på 0,64 liter per mil.
- Taxi: Antagande: Vi har använt oss av Trafikverkets genomsnittliga körsträcka för tjänsteresor med taxi på 1 500 mil per år och anställd. Vi har sedan använt oss av en fördelning av bensin- och dieselbilar som är 50/50 och en genomsnittlig bränsleförbrukning på 0,64 liter per mil.
- Hotell: Antagande: Vi har använt oss av Trafikverkets genomsnittliga körsträcka för tjänsteresor med hotell på 1 500 mil per år och anställd. Vi har sedan använt oss av en fördelning av bensin- och dieselbilar som är 50/50 och en genomsnittlig bränsleförbrukning på 0,64 liter per mil.

ID:2df6c610-df6d-11cd-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla

Revisors rapport över översiktlig granskning av Arwidsros Investerarrapport

INLEDNING
Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Arwidsro Fastighets AB ("Arwidsro") att översiktligt granska Arwidsros Investerarrapport ("investerarrapporten") för år 2022. Investerarrapporten omfattar sidorna 30–45 i Arwidsros årsredovisning 2022.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR INVESTERARRAPPORTEN
Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna utgörs av de delar av Arwidsros ramverk för Grön Finansiering ("Arwidsro Green Finance Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten, och företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper som framgår på sidorna 38–39. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag

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

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

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

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

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

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

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

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

Stockholm den 20 april 2023

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

Räkenskaper

Förvaltningsberättelse	48
Bolagsstyrningsrapport	53
Rapport över resultat för koncernen	55
Rapport över finansiell ställning för koncernen	56
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	57
Rapport över kassaflöden för koncernen	58
Resultaträkning för moderbolaget	59
Balansräkning för moderbolaget	60
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	61
Kassaflödesanalys för moderbolaget (indirekt metod)	62
Noter till de finansiella rapporterna	63
Årsredovisningens undertecknande	85
Styrelse och ledning	86
Revisionsberättelse	87
Kontaktinformation	91

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen och verkställande direktör för Arwidsro Fastighets AB (publ), org.nr 556685-9053, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2022.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

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

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder. Bolaget grundades 1979 och besitter över 40 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige. Vi bygger för egen förvaltning och tar ett beständande ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont – för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Arwidsro Fastighets AB ägs till 98,5 procent av Arwidsro Fastigheter AB, org.nr 556685-6216. Yttersta ägare i koncernen är Arwidsro Holding AB, org.nr 556954-0080.

AFFÄRSMODELL

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

FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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

SAMHÄLLSANSVAR

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

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Koncernen finansieras med eget kapital, obligationslån samt obligationslån om 400 Mkr med ett ramverk om 800 Mkr, vilket förfaller under hösten 2023. Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 690 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025. Under 2022 har 38,780 tkr erlagts i ränta med en snittränta om 7,8%.

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent.

Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period. Arwidsro använder förutom fasträntelån att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. För närvarande består derivatportföljen uteslutande av räntetak om totalt 1,000 Mkr. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 2 573,3 Mkr (1 903,5 Mkr). Lånen ges direkt till koncernens dotterbolag, och pantbrev med basta ratt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2022 till 432,7 Mkr (441,4 Mkr).

Belåningsgraden uppgick till 51,1 procent (44,6 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid årets utgång till 4,3 procent (2,5 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive obligationslån uppgick till 2,6 (4,5) år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,2 (3,8) år. Lånepartföljen är fördelad på sex kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

INVESTERINGAR

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser -y- till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under året har 79,4 Mkr (101,5) investerats i befintliga fastigheter. Under året har fastigheter köpts för 642,2 Mkr (612,7) och försäljning av två fastigheter har skett till ett värde som uppgår till 39,3 Mkr (5,4).

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen under 2022 uppgick till 282,2 Mkr (209,3) varav 269,9 Mkr (193,7) avsåg hyresintäkter. Detta är en ökning med 34,8 procent avseende nettoomsättningen och en ökning med 39,4 procent avseende hyresintäkterna jämfört med föregående år, vilket framför allt beror framför allt på att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd 2022. Det beror även på omförhandlade kontrakt indexuppräkning, högre mediadebitering samt utökade ytor genom organisk tillväxt. Sett till jämförbart bestånd så har hyresintäkterna ökat med 9,5 procent där den större förändringen är kopplat till högre mediadebitering på grund av de högre kostnader som har varit på framförallt el. Uthyrningsgraden har legat på 97,5 procent (98,0).

FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnaderna uppgick till 95,4 Mkr (60,3 Mkr). Ökningen förklaras delvis av att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år, men självklart även av de högre kostnader som vi ser på media. Tittar vi på jämförbara fastigheter har fastighetskostnaderna ökat med 31,7 procent. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader.

20230622165527

Mediakostnaderna ökade under året med 79,2 procent från 21,5 Mkr till 38,7 Mkr. Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestand men även till betydande kostnadsökning av energipriserna och då främst elpriset. En hög andel av mediakostnaderna avräknas mot hyresgästerna och intäkt beräknas och redovisas baserat på preliminär debitering i förhållande till faktiska kostnader. Sett till jämförbara fastigheter har kostnaderna för media ökat med 117,0 procent.

Kostnaderna för fastighetsskötsel har ökat med 33,6 procent från 14,8 Mkr till 19,8 Mkr. Även detta beror till stor del på det ökande bestandet av fastigheter, för jämförbara fastigheter är kostnaderna stabila med en minskning på 1,5 % jämfört mad 2021.

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under året till 196,9 Mkr jämfört med 149,1 Mkr föregående år, vilket motsvarade en ökning på cirka 25,4 procent. Överskottsgraden för 2022 uppgick till 66,2 procent jämfört med 71,2 procent föregående år. Minskningen av överskottsgraden hänfors i huvudsak till ökade mediakostnader. För jämförbara fastigheter ökade driftnettot marginellt med 1,4 procent medan överskottsgraden minskade till 68,0 procent jämfört med 71,0 procent föregående år.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration ökade under året till 39,6 Mkr jämfört med 34,6 Mkr föregående år. Detta motsvarade en ökning av kostnaderna med 14,3 procent. Denna ökning är framför allt kopplad till utökad personalstyrka tillsammans med tillfälliga konsulter som en följd av expansionen av fastighetsbeståndet, men även på utveckling och investering i programvara och analysprogram för att på bästa sätt vara förberedda på Arwidsros pågående och kommande expansion.

RÄNTENETTO

Räntenettot uppgick under 2022 till -88,4 Mkr. Förändringen jämfört med föregående års -58,1 Mkr. Förändringen jämfört med föregående år beror framför allt på att de räntebärande skulderna ökat i och med den större fastighetsvolymen, men också på det förändrade räntaläget på marknaden. Räntetäckningsgraden för året uppgår till 1,8 gånger (2,4 gånger). Att räntetäckningsgraden minskat mot föregående år förklaras framst av ökade kostnader för fastighets- och centraladministrationen samt högre negativt räntenetto 38 780 tkr erlagts i ränta för hybridobligationen vilken redovisas inom eget kapital.

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för 2022 uppgick till 61,1 Mkr (56,0) vilket ger en procentuell ökning på 9,2 procent trots det försämrade räntenettot. Den beror framför allt på att Arwidsro under året framgångsrikt förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med 2021 utan att central administration ökat i motsvarande mån.

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under 2022 till 225,1 Mkr (308,0). Av värdeförändringarna var 161,7 Mkr (211,9) hänförligt till Dagligvaruhandel och 63,3 Mkr (96,1) hänförligt till Samhällsfastigheter. Orealiserade värdeförändringar på derivat, räntecap, uppgick under 2022 till 46,0 Mkr (5,5) vilket är drivet av förändrade räntevillkor på marknaden.

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 331,3 (511,3) Mkr. Förändringen förklaras främst av lägre positiva orealiserade värdeförändringar samt att de mottagna koncernbidragen var högre föregående år.

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

Aktuell skatt under 2022 uppgick till 9,7 Mkr (28,1)
Uppskjuten skatt uppgick till 63,2 Mkr (66,0)

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat för helåret 2022 uppgick till 258,3 Mkr (417,2)

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020
Resultaträkning			
Nettoomsättning	282 234	209 331	128 361
Fastigheternas driftnetto	186 884	149 074	96 337
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	225 059	307 954	135 706
Resultat före skatt	331 330	511 330	161 423
Balansräkning			
Balansomslutning	4 970 326	3 949 355	2 531 690
Verkligt värde fastigheter	4 194 395	3 288 462	2 272 966
Eget kapital	1 710 283	1 627 669	731 926
Extern belåning	2 573 271	1 903 130	1 510 167
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastigheter	41	39	33
Förvaltningsenheter	32	30	27
Uthyrningsbar area (tkvm)	187	161	117
Faktisk uthyrningsgrad	97,5%	98,0%	99,2%
Soliditet	34,4%	41,2%	28,9%
Soliditet exklusive ägarlån	40,6%	42,3%	30,1%
Direktavkastning	4,5%	4,5%	4,2%
Belåningsgrad 2	53,6%	47,7%	61,7%
Belåningsgrad 1	51,1%	44,5%	57,1%
Räntetäckningsgrad	1,8	2,4	2,1
Avkastning på eget kapital	15,1 %	25,6%	17,3%
Kassaflödesanalys			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	50 610	65 830	7 459
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-737 179	-707 850	-507 595
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	677 895	872 230	635 098

MODERBOLAGET

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

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 19 januari 2022 har Arwidsro framgångsrikt emitterat ett seniort icke-säkerställt grönt obligationslån om 300 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3,5 år och en rörlig ränta om 3 månader STIBOR plus 450 baspunkter och slutgiltigt förfall 28 juli 2025.

Den 1 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Järnet 5 med ett överenskommet fastighetsvärde på 284 Mkr och ett hyresvärde på 19,2 Mkr.

Den 3 februari 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Varmdö Ösby 1:229 med ett överenskommet fastighetsvärde på 82 Mkr varvid Arwidsro även tecknade ett tioårigt hyresavtal med EKO-Gruppen. Byggnaden kommer genomgå en ombyggnad för att anpassas till EKO-Gruppens koncept samt innehålla lager. Hyresvärdet vid färdigställande inklusive lager uppskattas till 10,4 Mkr och förväntas vara färdig under Q4 2023.

Den 1 juni 2022 tillträdde Arwidsro fastigheten Rimbo-Valiby 5:93. Förvärvet omfattade 3 478 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 104 Mkr och ett hyresvärde om 6,7 Mkr. Beläggningsgraden var vid tillträdet 100 % och den viktade avtalslängden 9,9 år.

Den 7 juli ingicks avtal om förvärv av fastigheten Fyrvaktaren 19 i Härnösand med Kustbevakningen som hyresgäst i ett 15-årigt hyresavtal. Förvärvet omfattade 1 745 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 89,5 Mkr. Arwidsro tillträdde fastigheten den 16 augusti 2022. Fastigheten genomgår en ombyggnation för att möta myndighetens framtida behov och i samband med detta miljöcertifieras byggnaden i enlighet med Arwidsros gröna ramverk. I samma transaktion avyttrades en mindre fastighet, Köpmannen 10, i centrala Härnösand.

Den 20:e december förvärvade Arwidsro Småländia Handelsområde. De förvärvade fastigheterna består av sammanlagt 6 247 kvm butikslokaler med Willys som största hyresgäst, samt en pågående byggnation av en Stadium Outlet-butik om 1 200 kvm med inflyttning april 2023. Den genomsnittliga hyreslängden är över sex år och den ekonomiska beläggningsgraden är 100 procent.

En mindre fastighet i Nässjö kommun, Lagret 3, har frånträtts under året.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RIKSHANTERING

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

RÄNTERISK

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

VALUTARISK

Koncernens verksamhet finns enbart i Sverige med SEK som valuta.

KUNDKREDITRISK

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

LIKVIDITET OCH REFINANSIERINGSRISK

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

RISKHANTERING AV KAPITAL

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

KLIMATRELATERADE RISKER OCH MÖJLIGHETER

Med klimatförändringarna följer både risker och möjligheter för fastighetsbranschen. Med hjälp av TCFD-ramverket har vi börjat förbereda omställningen genom att anta nya mål, genomföra analyser och upprätta processer med avsikt att bygga en strategi som minskar finansiella risker och tar vara på affärsmöjligheter relaterade till klimatförändringarna.

Till grund för de mål som vi satt till 2030 ligger omställningsrisker, fysiska risker och klimatrelaterade möjligheter. Detta inkluderar ökade kostnader eller behov av investering relaterade till förflyttningen till en koldioxidsnål ekonomi (omställningsrisker), risker kopplade till de fysiska förändringarna till följd av den globala uppvärmningen (fysiska risker) samt möjligheter som uppstår i samband med omställningen till en koldioxidsnål ekonomi (klimatrelaterade möjligheter).

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-2377a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622165328

I enlighet med antagen Hållbarhetsplan 2030, ansvarar ledningsgruppen for det langsiktiga malet att identifiera och kartlägga klimatrisker samt vidta åtgärder fran etablerad handlingsplan for okad resiliens

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

Hållbarhetsupplysningarna for Arwidsro Fastighets AB finns pa sidorna 30–45

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

Vid illustration av intjäningsförmågan för den kommande 12 månadersperioden för de fastigheter som Arwidsro Fastighets AB ägde den 31 december 2022 inklusive de fastigheter som tillträddes under 2022 och enligt de kontraktuella förhållanden som förelåg då ser det ut enligt nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser, räntekostnader eller ändra omständigheter in i värdet. Intjänandeförmågan tar inte i beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld

Intjäningsförmåga	318 384
Nettoomsättning	-95 765
Fastighetskostnader	**222 619**
Driftnetto	
Central administration	-33 743
Finansnetto	-101 919
Förvaltningsresultat	**86 956**
Räntetäckningsgrad	**1,9**

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2022.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor	
Balanserat resultat	-182 617 904
Hybridobligation	500 000 000
Årets resultat	-1 918 351
Summa	**315 463 745**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande	
Utdelning, (10 152 aktier x 3 009,95 kr per aktie)	30 557 035
Balanseras i ny räkning[1]	284 906 710
Summa	**315 463 745**

1) Varav hybridobligationen 500 000 000

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2023 beslutar om vinstdisposition innebarande att till aktieagarna utdela 3 009,95 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 30 557 035 kr I moderbolaget finns inga finansiella instrument som varderats enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554). Med anledning av styrelsens forslag till vinstutdelning får styrelsen harmed avge följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551) Balanserade vinstmedel, inklusive hybridobligation om 500 000 tkr, uppgår till 317 382 tkr och resultatet for rakenskapsåret 2022 uppgår till -1 918 tkr (258 345 tkr för koncernen) Forutsatt att årsstamman 2023 fattar beslut i enlighet med styrelsens forslag om vinstdisposition kommer 284 906 tkr att balanseras i ny rakning. Full tackning finns for bolagets bundna egna kapital efter foreslagen vinstutdelning Enligt styrelsens bedomning kommer bolagets och koncernens egna kapital efter foreslagen vinstutdelning att vara tillrackligt stort i forhållande till verksamhetens art, omfattning och risker Styrelsen har harvid beaktat bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling och konjunkturlaget. Styrelsen har gjort en bedomning av bolagets och koncernens stallning samt bolagets och koncernens möjligheter att på kort och lang sikt infria sina åtaganden. Efter genomford vinstutdelning koncernens soliditet till 34,0 procent Styrelsen anser att bolaget och koncernen har forutsattningar att ta framtida affarsrisker och aven tåla eventuella förluster Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens formaga att gora ytterligare investeringar i enlighet med styrelsens planer Foreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon vasentlig omfattning Bolaget och koncernen har även god tillgång till såväl korta som långfristiga krediter som kan tas i anspråk med kort varsel Styrelsen bedomer därför att bolaget och koncernen har god beredskap att hantera såval forandringar med avseende på likviditeten som ovantade handelser Utover vad som ovan anforts har styrelsen övervagt andra kända forhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska stallning. Ingen omstandighet har därvid framkommit som gör att foreslagen vinstutdelning inte framstår som försvarlig Vad betraffar foretagets resultat och stallning i ovrigt, hanvisas till efterfoljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

Bolagsstyrningsrapport

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

BOLAGSORDNING

Arwidsro Fastighets AB är ett publikt bolag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsordningen tillsammans med gallande lagar och befintligt aktieagaravtal reglerar verksamheten och styrningen for Arwidsro Fastighets AB Bolaget, med säte i Stockholm, har organisationsnummer 556685-9053. Verksamhetsmålet ar att direkt eller via dotterbolag äga, forvalta och utveckla fast och los egendom samt idka därmed forenlig verksamhet Rakenskapsåret omfattar kalenderår

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

Arwidsro Fastighets ABs bolagsordning innehåller inga särskilda bestammelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamoter eller om andring av bolagsordningen

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

Aktiekapitalet uppgick den sista december 2022 till 1 015 200 kronor fördelat på 10 152 aktier. Arwidsro Fastighets AB ags till 98,5 procent av Arwidsro Fastigheter AB

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

Arwidsro Fastighets AB:s bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rosta for pa bolagsstämma

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I BOLAGET

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

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstamman ar bolagets hogsta beslutsfallande organ Samtliga aktieagare som är registrerade i aktieboken per avstamningsdagen och som anmalt deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstamman fattas normalt med enkel majoritet Vissa beslut, till exempel andring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet Årsstamma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman provas fragor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet for styrelseledamöterna och VD, val av styrelseledamoter och revisor, fastställa målen och policyer som antagits av styrelsen.

STYRELSEN

Styrelsen bestod per den 31 december av fyra ledamöter, listade under "Styrelse och ledning" på sida 86. Styrelsens uppgift är att ansvara for bolagets organisation och förvaltning, fortlopande bedoma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system for uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler Under 2022 har styrelsemötena bland annat behandlat affarsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv. Under året har fem protokollförda styrelsemöten genomförts. Per Arwidsson har under året varit styrelsens ordförande.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

VD OCH LEDNING

VD ansvarar for den operativa styrningen, att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Arwidsro Fastighets AB ansvarar för förvaltningsverksamheten samt ledningsoch styrelsearbete i dotterbolagen Arwidsro Fastighets AB ansvarar för all ekonom- och finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering Arwidsro Fastighets AB:s ledningsgrupp bestod under 2022 av Peter Zonabend, Gustav Lilliehöök, Jonas Sundin, Magnus Tamreus samt Maria Björkling. Ledningsgruppen för kontinuerlig dialog med bolagets styrelse

REVISORER

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

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla

INTERN KONTROLL

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

KONTROLLMILJÖ

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

RISKHANTERING

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

KONTROLLAKTIVITETER

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

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

DEFINITIONER NYCKELTAL

Soliditet	Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutning. Soliditeten används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Soliditet exklusive ägarlån	Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutning med avdrag för koncerninterna skulder. Soliditeten används för att belysa koncernens räntekänslighet och finansiella stabilitet.
Avkastning på eget kapital:	Årets resultat i förhållande till eget kapital. Avkastningen på eget kapital används för att visa bolagets förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.
Belåningsgrad 2	Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga skulder med avdrag för koncerninterna räntebärande skulder och likvida medel. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.
Belåningsgrad 1	Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga skulder med avdrag för likvida medel. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus kostnader för central administration i relation till räntenettot. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Driftnetto	Hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet används bland annat till att mäta förvaltningens lönsamhet.
Faktisk uthyrningsgrad	Kontrakterad yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet anges för att mäta reell vakans där en hög uthyrningsgrad innebär en låg vakans.

Rapport över resultat för koncernen

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2, 3	282 234	209 331
Fastighetskostnader	3	-95 350	-60 257
Driftnetto		**186 884**	**149 074**
Central administration	4, 5	-39 583	-34 631
Finansiella intäkter	6	12 296	219
Finansiella kostnader	6	-100 661	-58 339
Andel i joint ventures resultat	11	2 177	-340
Förvaltningsresultat		**61 114**	**55 983**
Värdeförändring fastigheter realiserade	12	1 869	-1 201
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	12	225 059	307 954
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-16 015	5 507
Bokslutsdispositioner	7	-2 727	143 087
Resultat före skatt		**331 330**	**511 330**
Skatt	8	-72 984	-94 143
Årets resultat		**258 345**	**417 188**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		258 372	417 188
Innehav utan bestämmande inflytande		-27	-11
Årets resultat		**258 345**	**417 188**
Årets övrigt totalresultat		**–**	**–**
Årets totalresultat		**258 345**	**417 188**
Årets resultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		258 372	417 198
Innehav utan bestämmande inflytande		-27	-11
Årets totalresultat		**258 345**	**417 188**

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622165529

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	4 194 395	3 288 462
Inventarier	9	1 044	727
Andelar i joint ventures	11	2 133	–
Derivat	20	54 625	8 542
Summa anläggningstillgångar		**4 252 196**	**3 297 730**
Hyresfordringar		1 480	3 158
Fordringar hos koncernföretag	12	230 690	190 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	18 570	6 872
Övriga fordringar		34 673	9 238
Likvida medel	14	432 716	441 390
Summa omsättningstillgångar		**718 130**	**651 624**
Summa tillgångar		**4 970 326**	**3 949 355**
EGET KAPITAL	15		
Aktiekapital		1 015	1 000
Hybridobligation		500 000	500 000
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 209 278	1 126 662
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 710 293**	**1 627 662**
Innehav utan bestämmande inflytande		-10	7
Summa eget kapital		**1 710 283**	**1 627 669**
SKULDER			
Långfristiga räntebärande skulder	16	1 889 391	1 619 760
Långfristiga skulder till koncernföretag	16	103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder		2 691	3 408
Uppskjutna skatteskulder	8	216 369	156 556
Summa långfristiga skulder		**2 212 081**	**1 883 355**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16	683 880	283 370
Leverantörsskulder	18	19 808	12 412
Skulder till koncernföretag	18	213 667	51 456
Skatteskulder		21 896	25 164
Övriga skulder		18 927	16 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	89 785	49 215
Summa kortfristiga skulder		**1 047 963**	**483 329**
Summa skulder		**3 260 043**	**2 321 686**
Summa eget kapital och skulder		**4 970 326**	**3 949 355**

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Hybrid obligation	Summa	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**1 000**	**790**	**730 136**		**731 926**		**731 926**
Årets totalresultat							
Årets resultat			417 198		417 198	-11	417 188
Årets övrigt totalresultat					–		–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**417 198**	**–**	**417 198**	**-11**	**417 188**
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Övriga justeringar			937		937	18	955
Tillskott från ägare			1 600		1 600		1 600
Teckningsoptioner		636			636		636
Nyemission hybridobligation				500 000	500 000		500 000
Kostnader för emission av hybridobligation			-6 540		-6 540		-6 540
Betalning ränta hybridobligation			-18 096		-18 096		-18 096
Summa tillskott från och värdeöverföringar till ägare	**–**	**636**	**-22 099**	**500 000**	**478 537**	**18**	**478 555**
Summa transaktioner med koncernens ägare	**–**	**636**	**-25 900**	**500 000**	**478 537**	**18**	**478 555**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**1 000**	**1 426**	**1 125 236**	**500 000**	**1 627 663**	**7**	**1 627 669**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**1 000**	**1 426**	**1 125 236**	**500 000**	**1 627 663**	**7**	**1 627 670**
Årets totalresultat							
Årets resultat			258 372		258 372	-27	258 345
Årets övrigt totalresultat					–		–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**258 372**	**–**	**258 372**	**-27**	**258 345**
Lämnade utdelningar			-151 001		-151 001	-395	-151 396
Övriga justeringar			-359		-359	-10	-369
Tillskott från ägare					–		–
Nyemission	15	6 825			6 840		6 840
Nyemission hybridobligation					–		–
Kostnader för emission av hybridobligation					–		–
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)			-30 807		-30 807		-30 807
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 015**	**8 251**	**1 201 442**	**500 000**	**1 710 710**	**-425**	**1 710 283**

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

Rapport över kassaflöden för koncernen

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2022	2021
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		61 114	55 983
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Räntenetto i förvaltningsresultat		88 365	58 120
Avskrivningar inventarier		258	247
Resultatandel joint ventures	11	-2 177	340
		147 559	**114 690**
Erhållen ränta		12 078	219
Betald ränta		-84 700	-47 545
Betald skatt		-4 694	-2 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**70 243**	**64 710**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-75 030	-25 923
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		55 397	24 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**50 610**	**63 048**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-78 166	-101 494
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag	10	-642 239	-612 444
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		22 501	6 151
Utdelning från intresseföretag			4 031
Förvärv av inventarier		-62	-63
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-697 966**	**-703 819**
Finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner		–	636
Upptagna lån	25	1 192 148	877 167
Amortering av lån	25	-524 671	-479 953
Nyemission		6 840	–
Hybridobligation		–	500 000
Transaktionskostnader Hybridobligation		–	-6 540
Betald ränta Hybridobligation		-37 142	-18 096
Derivat		–	-3 035
Mottagna aktieägartillskott		–	44
Lån intresseföretag			1 600
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-395	–
Förändring övriga långfristiga skulder		1 903	-842
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**638 683**	**870 981**
Årets kassaflöde		-8 674	230 210
Likvida medel vid årets början		441 390	211 180
Likvida medel vid årets slut	**14**	**432 716**	**441 390**

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	51 571	33 500
Övriga rörelseintäkter	2	4 053	5 148
Bruttoresultat		**55 624**	**38 648**
Övriga externa kostnader	3, 5	-32 012	-22 934
Personalkostnader	4	-21 341	-18 115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-258	-247
Rörelseresultat		**2 013**	**-2 648**
Resultat från finansiella poster.			
Finansiella intäkter	6	58 845	37 678
Finansiella kostnader	6	-54 274	-30 977
Resultat efter finansiella poster		**6 584**	**4 053**
Bokslutsdispositioner	7	-509	18 478
Resultat före skatt		**6 074**	**22 531**
Skatt	8	-7 993	-7 390
Årets resultat		**-1 918**	**15 141**
Årets övrigt totalresultat		**–**	**–**
Årets totalresultat		**-1 918**	**15 141**

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622165330

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Pågående arbeten		771	-
Inventarier	9	531	727
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 302**	**727**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	213 337	34 762
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	12	931 862	650 660
Derivat		3 035	3 035
Summa finansiella anläggningstillgångar		**1 148 234**	**688 457**
Summa anläggningstillgångar		**1 149 535**	**689 184**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		393	30
Fordringar hos koncernföretag	12	792 300	394 890
Övriga fordringar		2 061	185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	69 408	26 111
Summa kortfristiga fordringar		**864 161**	**421 216**
Kassa och bank		164 430	202 339
Summa omsättningstillgångar		**1 028 592**	**623 555**
Summa tillgångar		**2 178 127**	**1 312 739**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 015	1 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-182 618	-22 381
Årets resultat		-1 918	15 141
Hybridobligation		500 000	500 000
Summa eget kapital		**316 479**	**493 760**
Obeskattade reserver	24	**1 615**	**1 615**
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18	277 503	396 648
Långfristiga skulder till koncernföretag		42 000	2 000
Summa långfristiga skulder		**319 503**	**398 648**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3 694	1 242
Skulder till ägarbolag	16	1 138 957	404 920
Aktuella skatteskulder		1 199	1 238
Kortfristig del av obligationslån	16	378 210	-
Övriga skulder	16	1 735	2 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	16 736	8 893
Summa kortfristiga skulder		**1 540 531**	**418 716**
Summa eget kapital och skulder		**2 178 127**	**1 312 739**

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
Tkr	Aktiekapital	Hybrid-obligation	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**1 000**	**-**	**-19 921**	**19 940**	**1 019**
Årets totalresultat					
Årets resultat				15 141	15 141
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**15 141**	**15 141**
Vinstdisposition			19 940	-19 940	-
Inbetalning av premie vid utfärdande av aktieoptioner			636		636
Hybridobligation		500 000			500 000
Kostnader för emission av hybridobligation			-6 540		-6 540
Betalning ränta hybridobligation			-18 096		-18 096
Tillskott			1 600		1 600
Utgående eget kapital 2021-12-31	**1 000**	**500 000**	**-22 381**	**15 141**	**493 760**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**1 000**	**500 000**	**-22 381**	**15 141**	**493 760**
Årets totalresultat					
Årets resultat				-1 918	-1 918
Årets övrigt totalresultat				-	-
Årets totalresultat	**-**	**-**	**-**	**-1 918**	**-1 918**
Vinstdisposition			15 141	-15 141	-
Nyemission	15		6 825		6 840
Betalning ränta hybridobligation			-30 807		-30 807
Utdelning			-151 396		-151 396
Utgående eget kapital 2022-12-31	**1 015**	**500 00**	**-182 618**	**-1 918**	**316 479**

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla

Kassaflödesanalys för moderbolaget (indirekt metod)

Tkr	Not	-2022	2021
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 013	-2 648
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9	258	247
Erhållen ränta	6	58 845	15 452
Erlagd ränta	6	-54 274	-25 939
Betald inkomstskatt		-8 031	-6 346
		-1190	**-19 235**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-46 043	-147 392
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		743 643	121 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**696 411**	**-45 299**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		–	-4 520
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-833	-62
Förvärv av dotterföretag		-178 575	-
Lån till dotterföretag		-678 612	-406 251
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-858 020**	**-410 833**
Finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner		–	636
Erhållna aktieägartillskott		–	1 600
Nyemission		6 840	–
Koncernbidrag		–	18 478
Upptagna koncerninterna lån	25	40 000	2 000
Upptagna lån	25	259 065	–
Hybridobligation		–	500 000
Transaktionskostnader Hybridobligation		–	-6 540
Betald ränta Hybridobligation		-30 807	-18 096
Derivat		–	-3 035
Utbetald utdelning		-151 396	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**123 702**	**495 043**
Årets kassaflode		-37 908	38 911
Likvida medel vid årets början		202 339	163 428
Likvida medel vid årets slut		**164 431**	**202 339**

Noter till de finansiella rapporterna

not 01 Väsentliga redovisningsprinciper

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats
Moderbolaget - Arwidsro Fastighets AB - tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 20 april 2023 Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2023

VÄRDERINGSGRUNDER TILLÄMPADE VID UPPRÄTTANDET AV DE FINANSIELLA RAPPORTERNA
Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas tillverkligt värde består av finansiella instrument obl gatoriskt värderade till verkligt värde via resultatet

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

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

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

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS
Ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning

FÖRÄNDRINGAR I SVENSKA REGELVERK
Förändringar under 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på Arwidsro Fastighets AB:s redovisning utan framst medfört något utökade upplysningskrav

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS
Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Arwidsro Fastighets AB s resultat eller finans ella ställning i väsentlig omfattning Samma sak gäller svenska regelverk.

KLASSIFICERING M.M.
Anläggningstillgångar består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar i allt väsentligt består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen Långfristiga skulder utgörs i allt väsentligt av belopp som Arwidsro Fastighets AB per rapport periodens slut har en ovillkorad rätt att välja att betala längre bort i tiden än tolv månader efter rapportperiodens slut Har Arwidsro Fastighets AB inte en sådan rätt per rapportperiodens slut – eller innehas skuld för handel eller förväntas skuld regleras inom den normala verksamhetscykeln – redovisas skuldbeloppet som kortfristig skuld

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622165331

RÖRELSESEGMENTRAPPORTERING

Ett rörelsesegment är en del av koncernen som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader och för vilka det finns fristående finans ell information tillgänglig Ett rörelsesegments resultat följs vidare upp av företagets högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet Se not 3 förytterligare beskrivning av indelningen och presentationen av rörelsesegment

KONSOLIDERINGSPRINCIPER OCH RÖRELSEFÖRVÄRV

Rörelseförvärv

Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett *rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger* Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinarie verksamheten Samtliga förvärv under 2022 är att anse som tillgångsförvärv. För transaktioner där i allt väsentligt det verkliga värdet på de förvärvade tillgångarna utgörs av en tillgång eller en grupp av likartade tillgångar redovisas genom en förenklad bedömning, som ett tillgångsförvärv Valet av att använda den förenklade bedömningen tillämpas transaktion för transaktion.

Dotterföretag

Dotterföretag är företag som står under ett bestämmande inflytande från Arwidsro Fastighets AB Bestämmande *inflytande föreligger om Arwidsro Fastighets AB har* inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang samt kan använde sitt inflytande över investeringen till att påverka avkastningen Vid bedömningen om ett bestämmande inflytande föreligger, beaktas potentiella rostberättigande aktier samt om de facto control föreligger

Dotterföretag redovisas enligt förvärvsmetoden Metoden innebär att förvärv av ett dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom koncernen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och övertar dess skulder. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet på förvärvsdagen av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt eventuella innehav utan bestämmande inflytande. Transaktionsutgifter, med undantag av transaktionsutgifter som är hänförliga till emission av eget kapitalinstrument eller skuldinstrument, som uppkommer redovisas direkt i årets resultat

Joint ventures

Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden

Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet erhålls och fram till den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet upphör

Transaktioner som elimineras vid konsolidering

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade vinster som *uppkommer från transaktioner med joint ventures elimineras* i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov

Transaktioner i utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på transaktionsdagen. Funktionell valuta är valutan i de primära ekonomiska miljöer bolagen bedriver sin verksamhet Monetära tillgångar och skulder i utländsk valuta räknas om till den funktionella valutan till den valutakurs som föreligger på balansdagen. Valutakursdifferenser som uppstår vid omräkningarna redovisas i årets resultat Icke-monetära tillgångar och skulder som redovisas till historiska anskaffningsvärden omräknas till valutakurs *vid transaktionstillfället. Icke-monetära tillgångar och* skulder som redovisas till verkliga värden omräknas till den funktionella valutan till den kurs som råder vid tidpunkten för *värdering till verkligt värde.*

INTÄKTER

Hyres- och serviceintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

Statliga stöd

Statliga bidrag redovisas som en reduktion av tillgångens anskaffade värde

LEASING

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

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda utgörs av lön, pensioner och *andra ersättningar Avseende pensioner innebär koncernen* avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. *Arwidsro har inte några rättsliga eller informella förpliktelser* att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder Koncernens bidrag till avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till

TECKNINGSOPTIONSPROGRAM

Arwidsro Fastighets AB har i ett program 2019 erbjudit anställda att till verkligt värde (marknadsmässigt pris) köpa teckningsoptioner, vilka kan nyttjas att till fastställd lösenkurs teckna aktier i Arwidsro Fastighets AB I och med att programdeltagarna erlagt marknadsmässigt pris *redovisas ingen personalkostnad för programmen Det* erlagda optionspriset redovisas direkt i eget kapital, liksom betalningen av lösenkursen vid eventuell teckning av aktier.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar
- ränteintäkter,
- räntekostnader,
- utdelningar
- nettovinst/-förlust på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden Utdelningar redovisas i resultatet per det datum då koncernens rätt till betalning fastställs. Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till
- redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
- det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden

Ränteintäkter och räntekostnader beräknas genom tillämpning av effektivräntemetoden på det redovisade bruttovärdet för tillgången (när tillgången inte är *kreditförsämrad) eller till det upplupna anskaffningsvärdet* för den finansiella skulden. För finansiella tillgångar som har blivit kreditförsämrade efter det första redovisningstillfället beräknas ränteintäkter genom att tillämpa effektivräntan på den finansiella tillgångens upplupna anskaffningsvärde Om tillgången inte längre är kreditförsämrad beräknas ränteintäkter åter genom tillämpning av effektivräntan på det redovisade bruttovärdet

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Till aktuell skatt hör även justering av aktuell skatt hänförlig *till tidigare perioder*

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

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla *temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas* endast i den man det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas Värdet på uppskjutna skattefordringar *reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan* utnyttjas

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, finansiella tillgångar, övriga fordringar ränte- och valutaderivatinstrument och lånefordringar, samt bland skulderna leverantörsskulder övriga skulder och låneskulder. Finansiella instrument redovisas initialt till

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-2377a4ac743 Status: Signerat av alla

verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspris samt kostnader direkt hänförbara till tillgången för att bringa den på plats och i skick för att utnyttjas i enlighet med syftet med anskaffningen. Avskrivningar på inventarier baseras på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för senare eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. På under året anskaffade tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt. Avskrivningar gors linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än för användning i egen verksamhet för produktion och tillhandahållande av varor, tjänster eller för administrativa ändamål samt försäljning i den löpande verksamheten. Samtliga av Arwidsro Fastighets AB:s ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Värdering

Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom att en fjärdedel av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte samt övriga värderas genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 10. I noten finns även bl.a. angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Jämförelse görs mellan den externa värderingen och den interna för att säkerställa den interna värderingen.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärde om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Om ett byggnadsprojekts värde överstiger 50 msek och tar mer än 12 månader i anspråk tas ökningen med under projektets gång, i annat fall tas värdeökningen med vid projektets färdigställande. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvärv och försäljning

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2022 förändrats i enlighet med vad som anges ovan för koncernen.

Klassificering och uppställningsformer

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

Dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer. Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillingar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet.

Intäkter

I moderbolaget resultatredovisas tjänsteuppdrag när tjänsten är färdigställd. Intill dess redovisas pågående arbeten för annans räkning avseende tjänsteuppdrag till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Finansiella instrument och säkringsredovisning

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

Finansiella garantier

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

Anteciperade utdelningar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar i moderbolaget redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar på samma sätt som för koncernen.

Leasade tillgångar

Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskuld i balansräkningen.

Låneutgifter

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

Ersättningar till anställda

Förmånsbestämda planer

Moderbolaget redovisar förmånsbestämda planer som en avgiftsbestämd plan, i det fall en pensionspremie betalas till ett försäkringsbolag, en försäkringsförening eller liknande.

Skatter

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

20230622216532

not 02 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 282 234 tkr (209 331) Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor, serviceintäkter samt övriga intäkter

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

	2021		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	163 247	7 816	171 063
Serviceintäkter	22 199	390	22 589
Övriga intäkter	7 429	8 249	15 679
Summa	**192 875**	**16 456**	**209 331**

FÖRDELNING AV INTÄKTER

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal Framtida minimibetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande.

Koncernen	2022-12-31		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
2023	216 964	15 055	232 019
2024	196 328	15 045	211 373
2025	165 100	15 045	180 145
2026	165 100	14 945	180 046
2027	115 970	14 510	130 479
Mer än 5 år	171 679	131 023	302 702
Summa	**1 031 141**	**205 624**	**1 236 764**

Koncernen	2021-12-31		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
2022	168 904	13 980	182 884
2023	150 838	13 980	164 818
2024	123 501	13 980	137 481
2025	98 242	13 980	112 222
2026	69 097	13 909	83 006
Mer än 5 år	162 656	140 350	303 006
Summa	**773 238**	**210 179**	**983 417**

MODERBOLAGET

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

not 03 Rörelsesegment och rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

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

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

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

Indelningen i rörelsesegment grundar sig på vilken typ av fastighet det rör sig om

Följande rörelsesegment har identifierats:
- Dagligvaruankrad handel
- Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder

För Arwidsro Fastighets AB innebär dagligvaruankrad handel handelsplatser med en större dagligvarubutik samt service i form av apotek, postombud, mindre vårdinrättningar, systembolag, restaurang och eller café En miljö där man enkelt kan utföra sina vardagsärenden

Affärsområdet samhällsfastigheter utvecklar och förvaltar äldreboenden förskolor, LSS boenden samt hyresbostäder

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

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

Ej fördelade poster består av finans ella intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner samt skattekostnader. Tillgångar och skulder som inte har fördelats ut på segment är uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder, finansiella placeringar och finansiella skulder

Arwidsro Fastighets AB äger fastigheter i Sverige Koncernens rörelsesegment utgörs av två segment, Dagligvaruankrad handel samt Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder

Koncernens rörelsesegment Tkr	2022 Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	214 024	13 323	227 347
Serviceintäkter	42 247	349	42 596
Övriga intäkter	9 205	3 085	12 290
Totala intäkter	**265 477**	**16 757**	**282 234**
Fastighetskostnader	-93 260	-2 089	-95 350
Central administration	-34 061	-5 522	-39 583
Summa	**-127 321**	**-7 612**	**-134 933**
Fastighetskostnader			
Mediakostnader	-37 844	-836	-38 679
Fastighetsskötsel	-19 717	-129	-19 846
Fastighetsskatt	-13 917	-22	-13 939
Övriga fastighets-kostnader	-21 782	-1 103	-22 885
Summa	**-93 260**	**-2 089**	**-95 350**

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning

Central administration			
Personalkostnader	-11 039	-1 423	-12 462
Konsultkostnader	-274	-3 191	-3 465
Avskrivningar inventarier	-258	0	-258
Övriga centrala kostnader	-22 490	-908	-23 398
Summa	**-34 061**	**-5 522**	**-39 583**
Finansnetto			
Finansiella intäkter (ej fördelade)	–	–	12 296
Finansiella kostnader (ej fördelade)	–	–	-100 661
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	–	–	2 177
Summa	**–**	**–**	**-86 187**
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	–	–	-2 727
Summa	**–**	**–**	**-2 727**
Värdeförändringar fastigheter och derivat			
Orealiserad värdeför-ändring fastigheter	161 699	63 360	225 059
Realiserad värdefor-ändring fastigheter	1 869	–	1 869
Orealiserad värdeförand-ring derivat (ej fördelade)	–	–	46 015
Summa	**163 568**	**63 360**	**272 942**
Resultat före skatt	**174 403**	**64 893**	**331 330**

Koncernens rörelsesegment Tkr	2021 Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	163 247	7 816	171 063
Serviceintäkter	22 199	390	22 589
Övriga intäkter	7 429	8 249	15 679
Totala intäkter	**192 875**	**16 456**	**209 331**
Fastighetskostnader	-59 257	-999	-60 257
Central administration	-28 649	-5 982	-34 631
Summa	**-87 907**	**-6 981**	**-94 888**
Fastighetskostnader			
Mediakostnader	-21 272	-311	-21 582
Fastighetsskötsel	-14 722	-114	-14 835
Fastighetsskatt	-8 790	-9	-8 799
Övriga fastighets-kostnader	-14 474	-566	-15 040
Summa	**-59 257**	**-999**	**-60 257**

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

Central administration			
Personalkostnader	-11 647	-3 105	-14 752
Konsultkostnader	-1 063	-2 390	-3 453
Avskrivningar inventarier	-247	–	-247
Övriga centrala kostnader	-15 692	-487	-16 179
Summa	**-28 649**	**-5 982**	**-34 631**
Finansnetto			
Finansiella intäkter (ej fördelade)	–	–	219
Finansiella kostnader (ej fördelade)	–	–	-58 339
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	–	–	-340
Summa	**–**	**–**	**-58 460**
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	–	–	143 087
Summa	**–**	**–**	**143 087**
Värdeförändringar fastigheter och derivat			
Orealiserad värdeför-ändring fastigheter	211 893	96 061	307 954
Realiserad värdefor-ändring fastigheter	-1 201	0	-1 201
Orealiserad värdeförand-ring derivat (ej fördelade)	–	–	5 507
Summa	**210 692**	**96 061**	**312 260**
Resultat före skatt	**315 661**	**105 536**	**511 330**

MODERBOLAGET

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

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

not 04 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda
Koncernen

Tkr	2022	2021
Löner och ersättningar m.m	14 198	12 964
Pensionskostnader	2 760	2 829
Sociala avgifter	4 251	4 249
	21 209	**20 042**

Medelantalet anställda	2022	2021
Moderbolaget		
Kvinnor	8	7
Män	9	7
Totalt moderbolaget	**17**	**14**
Dotterföretag		
Kvinnor	–	–
Män	1	1
Totalt i dotterföretag	**1**	**1**
Koncernen totalt	**18**	**15**

Könsfördelning i företagsledningen	2022	2021
Styrelsen		
Kvinnor	–	–
Män	4	4
	4	**4**
Övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	2
Män	5	4
Koncernen totalt	**10**	**10**

Löner och andra ersättningar fördelade mellan ledande befattningshavare och övriga anställda samt sociala kostnader i moderbolaget

	2022		
Moderbolaget Tkr	**Ledande befattningshavare (5 personer)**	**Övriga anställda**	**Summa**
Löner och andra ersättningar	5 694	6 769	12 463
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)	(–)
Moderbolaget totalt	**5 694**	**6 769**	**12 463**
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)	(–)
Sociala kostnader	2 643	2 911	5 554
(varav pensionskostnad)	(1 047)	(941)	(1 988)

	2021		
Moderbolaget Tkr	**Ledande befattningshavare (5 personer)**	**Övriga anställda**	**Summa**
Löner och andra ersättningar	5 358	5 414	10 772
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)	(–)
Moderbolaget totalt	**5 358**	**5 414**	**10 772**
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)	(–)
Sociala kostnader	2 686	3 146	5 832
(varav pensionskostnad)	(1 003)	(1 274)	(2 277)

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

	2022	2021
Koncernen Tkr	**Ledande befattnings-havare (6 personer)**	**Ledande befattnings-havare (6 personer)**
Löner och andra ersättningar	6 888	6 546
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)
Sociala kostnader	3 517	3 303
(varav pensionskostnad)	(1 341)	(1 237)

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare Koncernen	2022		
Tkr	**Grundlön styrelsearvode**	**Pensionskostnad**	**Summa**
Styrelseordförande Per Arwidsson	–	–	–
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert	150	–	150
Styrelseledamot Christer Sandberg	150	–	150
Styrelseledamot Joakim Nordblad	150	–	150
VD Peter Zonabend	1 474	79	1 553
Andra ledande befattningshavare (5 personer)			
Ersättning från moderbolaget	5 694	1 047	6 741
Ersättning från dotterföretag	1 194	294	1 488
Summa	**8 812**	**1 420**	**10 232**
Ersättning från moderbolaget	7 618	1 126	8 744
Ersättning från dotterföretag	1 194	294	1 488

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare Koncernen	2021		
Tkr	**Grundlön styrelsearvode**	**Pensionskostnad**	**Summa**
Styrelseordförande Per Arwidsson	–	–	–
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert	150	–	150
Styrelseledamot Christer Sandberg	150	–	150
Styrelseledamot Joakim Nordblad	150	–	150
VD Peter Zonabend	1 629	142	1 771
Andra ledande befattningshavare (6 personer)			
Ersättning från moderbolaget	3 729	861	4 590
Ersättning från dotterföretag	1 188	234	1 422
Summa	**6 996**	**1 237**	**8 233**
Ersättning från moderbolaget	5 808	1 003	6 811
Ersättning från dotterföretag	1 188	234	1 422

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac745 Status: Signerat av alla

2023062216533

not 05 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen

Tkr	2022	2021
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1 464	1 453
Revisionsverksamhet utöver *revisionsuppdraget*	122	16
	1 586	**1 469**

Moderbolaget

Tkr	2022	2021
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1 464	1 441
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	122	16
	1 586	**1 457**

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av års- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal

Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat bistånd som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter

not 06 Finansnetto

Koncernen

Tkr	2022	2021
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter för lån och fordringar	219	21
Ränteintäkter koncernlån	2 806	–
Övriga finansiella intäkter	9 271	198
Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	**12 296**	**219**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån	-47 808	-23 335
Räntekostnader för koncernlån	-10 449	-10 478
Räntekostnader för obligationslån	-39 985	-22 142
Övriga finansiella kostnader	-2 419	-2 384
Summa finansiella kostnader som härör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffnings-värde	**-100 661**	**-58 339**
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	**2 177**	**-340**
Finansnetto redovisat i resultatet	**-86 187**	**-58 460**

Moderbolaget

Tkr	2022	2021
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter koncernlån	57 836	37 490
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	204	188
Övriga finansiella intäkter	805	–
Summa	**58 845**	**37 678**
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader koncernlån	-13 972	-8 149
Räntekostnader obligationslån	-39 985	-22 142
Övriga finansiella kostnader	-318	-687
Summa	**-54 274**	**-30 977**

not 07 Bokslutsdispositioner

Koncernen

Tkr	2022	2021
Erhållet/ Lämnat koncernbidrag	-2 727	143 087
Summa	**-2 727**	**143 087**

Moderbolaget

Tkr	2022	2020
Periodiseringsfond, årets avsättning	–	-1 615
Lämnat koncernbidrag	1 555	-122 994
Erhållet koncernbidrag	-2 064	143 087
Summa	**-509**	**18 478**

not 08 Skatter

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

Tkr	2022	2021
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-11 300	-28 126
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	1 564	–
	-9 737	**-28 126**
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-63 248	-66 017
	-63 248	**-66 017**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**-72 984**	**-94 143**

Moderbolaget

Tkr	2022	2021
Aktuell skatt		
Årets skatt	-7 993	-7 390
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	–
	-7 993	**-7 390**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–	–
	–	**–**
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	**-7 993**	**-7 390**

Avstämning av effektiv skatt
Koncernen

Tkr		2022		2021
Resultat före skatt		**331 330**		**511 330**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-68 254	20,6%	-105 334
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-315	0,0%	-214
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	2	-0,2%	831
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0%	-10	0,0%	53
Nyttjande av underskott	0,0%	19	0,0%	–
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	–	-2,4%	12 441
Skattereduktion inventarier	-0,9%	2 964	0,0%	–
Effekt av skillnad mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar	-0,8%	2 784	0,0%	–
Övertaget positivt räntenetto	0,0%	–	-1,4%	7 113
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	3,5%	-11 669	1,9%	-9 575
Schablonränta på periodiserings-fond	0,0%	-45	0,0%	-11
Övrigt	-0,5%	1 540	-0,1%	553
Redovisad effektiv skatt	**22,0%**	**-72 984**	**18,4%**	**-94 143**

Moderbolaget

Tkr		2022		2021
Resultat före skatt		**6 074**		**22 531**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-1 251	20,6%	-4 641
Ej avdragsgilla kostnader	1,5%	-94	0,1%	-26
Ökning av kvarstående negativt räntenetto utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	109,6%	-6 647	12,1%	-2 723
Redovisad effektiv skatt	**-131,6%**	**-7 992**	**32,8%**	**-7 390**

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

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

Tkr	Värde per 1 jan 2021	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Balans per 31 dec 2021
Förvaltningsfastigheter	-88 311	-58 889	–	-147 201
Obeskattade reserver	-2 230	-7 127	–	-9 357
	-90 541	**-66 017**	**–**	**-156 558**

MODERBOLAGET

Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/ skattefordringar

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

not 09 Inventarier

Koncernen Tkr	Inventarier	Totalt
Anskaffningsvärde		
Ingående balans 1 januari 2021	2 485	2 485
Årets anskaffningar	62	62
Utgående balans 31 december 2021	**2 547**	**2 547**
Ingående balans 1 januari 2022	2 547	2 547
Årets anskaffningar	62	62
Omklassificering	513	513
Utgående balans 31 december 2022	**3 123**	**3 123**
Avskrivningar		
Ingående balans 1 januari 2021	-1 573	-1 573
Årets avskrivningar	-247	-247
Utgående balans 31 december 2021	**-1 820**	**-1 820**
Ingående balans 1 januari 2022	-1 820	-1 820
Årets avskrivningar	-258	-258
Utgående balans 31 december 2022	**-2 078**	**-2 078**
Redovisade värden		
Per 2021-01-01	911	911
Per 2021-12-31	727	727
Per 2022-01-01	727	727
Per 2022-12-31	1 044	1 044

Moderbolaget Tkr	Inventarier	Totalt
Anskaffningsvärde		
Ingående balans 1 januari 2021	2 485	2 485
Årets anskaffningar	62	62
Omklassificering	–	–
Utgående balans 31 december 2021	**2 548**	**2 548**
Ingående balans 1 januari 2022	2 548	2 548
Årets anskaffningar	62	62
Utgående balans 31 december 2022	**2 609**	**2 609**
Avskrivningar		
Ingående balans 1 januari 2021	-1 574	-1 574
Årets avskrivningar	-247	-247
Utgående balans 31 december 2021	**-1 821**	**-1 821**
Ingående balans 1 januari 2022	-1 821	-1 821
Årets avskrivningar	-258	-258
Utgående balans 31 december 2022	**-2 078**	**-2 078**
Redovisade värden		
Per 2021-01-01	911	911
Per 2021-12-31	727	727
Per 2022-01-01	727	727
Per 2022-12-31	531	531

not 10 Förvaltningsfastigheter

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen	2022-12-31		
Tkr	**Dagligvaru-ankrad handel**	**Samhälls-fastigheter**	**Totalt**
Ackumulerade verkliga värden			
Verkligt värde vid årets början	2 845 137	443 325	3 288 462
Förvärv	577 847	64 392	642 239
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	53 113	25 329	78 442
Omklassificeringar	–	-513	-513
Avyttringar	-39 294	–	-39 294
Orealiserade värde-förändringar	161 699	63 360	225 059
Verkligt värde vid årets slut	**3 598 502**	**595 893**	**4 194 395**

Koncernen	2021-12-31		
Tkr	**Dagligvaru-ankrad handel**	**Samhälls-fastigheter**	**Totalt**
Ackumulerade verkliga värden			
Verkligt värde vid årets början	2 015 944	257 022	2 272 966
Förvärv	606 742	5 951	612 693
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	17 159	84 291	101 450
Omklassificeringar	–	–	–
Avyttringar	-6 601	–	-6 601
Orealiserade värde-förändringar	211 893	96 061	307 954
Verkligt värde vid årets slut	**2 845 137**	**443 325**	**3 288 462**

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	3 288 462	2 272 966
Vid årets slut	**4 194 394**	**3 288 462**

VÄRDERINGSPROCESS OCH VÄRDERINGSMETOD

Förvaltningsfastigheter redovisas i rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Varje kvartal värderas en fjärdedel av beståndet externt, vilket sker genom oberoende värderingar, de övriga tre fjärdedelarna av fastigheterna värderas med hjälp av intern kassaflödesvärdering. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samtliga fastigheter värderas på så sätt externt under ett räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är framst Newsec, CBRE men även Norvier Property Advisor

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 10 årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dom i den aktuella fastigheten

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet och ligger i intervallet 5,3 procent till 8,7 procent. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Tre fastigheter har en högre kalkylränta (9,2-10,9 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 7,2-8,9 procent men uppgår dock bara till 0,2 procent av totalt fastighetsvärde.

Det vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för core-portföljen till 5,7 procent, för samhällsfastigheter 3,5 procent och för hela portföljen till 5,4 procent (5,5 procent). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata och avser balansdagen 2022-12-31.

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

Per den 31 december 2022 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 194 Mkr (3 288 Mkr). Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 225 Mkr (308 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 27,5 procent (49 procent). Värdeuppgången förklaras framst av värdehöjande investeringar samt förvärv av fastgheter. Men även av sänkta direktavkastningskrav.

Värderingsantaganden

2022-12-31		
Värdetidpunkt	2022-12-31	Kommande år
Inflationsantagande, procent	5%	2%
Direktavkastning, procent	3,3%- 8,16%	3,3 %-8,16%
Kalkylränta, procent	7,75%-13,19%	5,25%-10,91%
Långsiktig vakans, procent	1%-10%	1%-10%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra	
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.	

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

Känslighetsanalys 2022-12-31	Förändring	i tkr	Förändring	i tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	1 001 876	1%	-677 987
Driftnetto (procent-enheter)	1%	19 281	-1%	-19 281
Hyresintäkter	25 kr/kvm	90 515	-25 kr/kvm	-90 515
Drift- och under-hållskostnader	-25 kr/kvm	90 515	25 kr/kvm	-90 515
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	15 425	1%	-15 425

Känslighetsanalys 2021-12-31	Förändring	i tkr	Förändring	i tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	735 674	1%	-508 263
Driftnetto (procentenheter)	1%	18 282	-1%	-18 282
Hyresintäkter	25 kr/kvm	73 797	-25 kr/kvm	-73 797
Drift- och under-hållskostnader	-25 kr/kvm	73 797	25 kr/kvm	-73 797
Långsiktig vakans-grad (procentenheter)	-1%	14 625	1%	-14 625

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar	2022	2021
Hyresintäkter	227 347	171 063
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-95 350	-60 257

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla

2023062216534

not 11 Andelar i joint ventures

KONCERNEN

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

Koncernen har ett 50-procentigt innehav i det svenska onoterade joint venture-företaget Arkensvik AB. Arkensvik AB utvecklar bostäder. Förvärvet är en strategisk investering som utnyttjar koncernens kunskap och kompetens inom fastighetsutveckling, men samtidigt begränsar koncernens riskexponering genom en lägre ägarandel.

Koncernens åtagande gentemot Arkensvik AB består av ett belopp motsvarande 50 procent av lånebehovet utöver erhållen extern finansiering. Per balansdagen har 0 (11 2) mkr lånats ut.

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

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	–	–
Rörelseresultat	-168	-721
Ränteintäkter	–	41
Räntekostnader	–	–
Resultateffekt av balansjustering	1 500	–
Fusionsresultat	3 021	–
Summa totalresultat (100%)	**4 353**	**-680**
Koncernens andel av totalresultatet (50%)	2 177	-340
Koncernens andel av totalresultatet	**2 177**	**-340**
Omsättningstillgångar (100%)	4 842	632
Varav likvida medel	4 825	631
Anläggningstillgångar (100%)	–	–
Kortfristiga skulder (100%)	-578	-258
Långfristiga skulder (100%)	–	–
Nettotillgångar	**4 265**	**374**
Koncernens andel av nettotillgångar (50%)	2 133	-44
Redovisat värde vid årets slut	**2 133**	**-44**
Erhållen utdelning	**–**	**4 031**

not 12 Fordringar på ägarbolag

Fordringar hos koncernföretag

Koncernen

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	190 966	23 892
Årets förändring	39 725	167 074
Utgående balans 31 december	**230 690**	**190 966**

Moderbolaget

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar hos ägarbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	650 660	244 409
Årets förändring	281 202	406 251
Utgående balans 31 december	**931 862**	**650 660**
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	394 890	241 971
Årets förändring	397 410	152 919
Utgående balans 31 december	**792 300**	**394 890**

not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränteintäkt	219	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 352	6 872
	18 570	**6 872**

Moderbolaget

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald hyra	684	617
Förutbetalda försäkringspremier	191	56
Upplupen ränteintäkt koncern	66 938	24 110
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 594	1 328
	69 408	**26 111**

not 14 Likvida medel

Koncernen

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och banktillgodohavanden	432 716	441 390
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	**432 716**	**441 390**

not 15 Eget kapital

	2022	2021
Antal aktier	10 152	10 000
Kvotvärde (kr per aktie)	100	100
Aktiekapital (i kronor)	1 015 200	1 000 000

FRITT EGET KAPITAL

Balanserade vinstmedel

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

not 16 Räntebärande skulder

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 1 999 303 tkr (1 094 609 tkr) i koncernens fastigheter (se även not 20).

Koncernen

Tkr	2022	2021
Långfristiga skulder		
Banklån	1 611 888	1 223 112
Obligation	277 503	396 648
	1 889 391	**1 619 760**
Lån från ägarbolag	**103 630**	**103 630**
	1 993 021	**1 723 390**
Kortfristiga skulder		
Obligation med förfall 2023	378 210	–
Kortfristiga banklån	305 670	283 370
	683 880	**283 370**
Summa räntebärande skulder	**2 676 901**	**2 006 760**

Moderbolaget

Tkr	2022	2021
Långfristiga skulder		
Obligationslån	277 503	396 648
Koncernlån	42 000	2 000
Summa räntebärande skulder	**319 503**	**398 648**
Kortfristiga skulder		
Obligation med förfall 2023	378 210	–
Övriga korta skulder	1 735	2 424
	379 945	**2 424**
Summa räntebärande skulder	**697 713**	**396 648**

Arwidsro har under året gjort en översyn i klassificeringen av sina räntebärande skulder. Detta har föranlett en delvis annan klassificering än vad som var fallet i årsredovisningen för 2021 och jämförelsebeloppen i denna årsredovisning har därmed ändrats. Saldot för posten Långfristiga räntebärande skulder har per 31 december 2021 ändrats till 1 619 760 tkr från att tidigare uppgått till 1 178 514 tkr. Posten Övriga långfristiga skulder har ändrats till 3 408 tkr från att tidigare redovisats till 400 057 tkr och posten Kortfristiga räntebärande skulder har ändrats från 327 968 tkr till 283 370 tkr.

VILLKOR OCH ÅTERBETALNINGSTIDER

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 1 999 303 tkr (1 094 609 tkr) i koncernens fastigheter (se även not 20).

		2022			
Tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	4 32%	2023	305 670	305 670
Obligation	SEK	7 50%	2023	400 000	378 210*
Banklån	SEK	3,68%	2024	692 953	692 953
Banklån	SEK	3.64%	2025	215 292	215 292
Obligation	SEK	6,33%	2025	300 000	277 503*
Banklån	SEK	1,98%	2026	336 819	336 819
Banklån	SEK	0 00%	2027	–	–
Banklån	SEK	3 00%	2028 el senare	366 824	366 824
Koncernlån	SEK	10 00%	2028 el senare	103 630	103 630
Totala räntebärande skulder				**2 721 188**	**2 676 901**

* Under 2022 har obligationer återkapts till ett värde av 39 281 tkr

		2021			
Tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	1.81%	2022	283 370	283 370
Banklån	SEK	1 69%	2023	217 496	217 496
Obligation	SEK	4,90%	2023	400 000	396 648
Banklån	SEK	1,73%	2024	288 194	288 194
Banklån	SEK	1,91%	2025	48 242	48 242
Banklån	SEK	1,90%	2026	349 385	349 385
Banklån	SEK	2,29%	2027 el senare	319 795	319 795
Koncernlån	SEK	10 00%	2027 el senare	103 630	103 630
Totala räntebärande skulder				**2 010 112**	**2 006 760**

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-2377a4ac743 Status: Signerat av alla

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per år	2022-12-31	2021-12-31
2022	–	283 370
2023	683 880	614 144
2024	692 953	288 194
2025 eller senare	1 300 068	821 052
Summa räntebärande skulder	**2 676 901**	**2 006 760**

	Externa kreditgivare		Total portfölj	
Ränte- och kapitalbindning 2022-12-31	**Volym**	**Ränta, %**	**Volym**	**Ränta, %**
Inom 1 år	683 880	6,08%	683 880	6,08%
1-2 år	692 953	3,68%	692 953	3,68%
2-3 år	492 795	5,92%	492 795	5,92%
3-4 år	336 819	1,98%	336 819	1,98%
4-5 år	0	0,00%	0	0,00%
> 5 år	366 824	3,00%	470 454	4,54%
Summa	**2 573 271**		**2 676 901**	

	Externa kreditgivare		Total portfölj	
Ränte- och kapitalbindning 2021-12-31	**Volym**	**Ränta, %**	**Volym**	**Ränta, %**
Inom 1 år	283 370	1,81%	283 370	1,81%
1-2 år	617 496	3,77%	614 144	3,77%
2-3 år	288 194	1,73%	288 194	1,73%
3-4 år	48 242	1,91%	48 242	1,91%
4-5 år	349 385	1,90%	349 385	1,90%
> 5 år	319 795	2,29%	423 425	4,24%
Summa	**1 906 482**		**2 006 760**	

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter, obligationslån och lån, inbegripet marginaler, uppgick till 2,79 procent per den 31 december 2022 (2,53 procent per den 31 december 2021)

not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	35 890	26 939
Semesterlöner	2 075	2 198
Upplupna räntekostnader	14 231	7 082
Övrigt	37 589	12 995
	89 785	**49 215**
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	14 031	6 504
Semesterlöner	1 920	1 275
Övrigt	785	1 114
	16 736	**8 893**

not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

FINANSIELL RISKHANTERING

Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkants av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen.

Koncernens främsta finansiella skulder utgörs av externa och interna lån. Redovisat värde på kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder och övriga skulder utgör en rimlig approximation av verkligt värde.

TABELLERNA NEDAN VISAR KONCERNENS FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

2022-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2022-12-31 Verkligt värde
Derivat	–	54 625	54 625	54 625
Andelar i joint ventures	–	2 133	2 133	2 133
Hyresfordringar	1 480	–	1 480	1 480
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag	230 690	–	230 690	230 690
Övriga kortfristiga fordringar	34 673	–	34 673	34 673
Likvida medel	432 716	–	432 716	432 716
Summa	**699 560**	**56 758**	**756 317**	**756 317**

2022-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2022-12-31 Verkligt värde
Upplåning	–	1 917 558	1 917 558	1 917 558
Obligationslån	–	655 713	655 713	655 713
Långfristiga skulder hos ägarbolag	–	103 630	103 630	103 630
Leverantörsskulder	–	19 808	19 808	19 808
Kortfristiga skulder hos ägarbolag	–	213 667	213 667	213 667
Övriga skulder	–	18 927	18 927	18 927
Upplupna kostnader	–	89 785	89 785	89 785
Summa	**–**	**3 019 088**	**3 019 088**	**3 019 088**

Företagsobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har en ränta på STIBOR +5 procent respektive STIBOR +4,5 procent. Det nominella beloppet uppgår totalt till 700 000 tkr. 400 000 tkr förfaller inom ett år och 300 000 tkr förfaller inom tre år

2021-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2021-12-31 Verkligt värde
Derivat	–	8 542	8 542	8 542
Hyresfordringar	3 158	–	3 158	3 158
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag	190 966	–	190 966	190 966
Övriga kortfristiga fordringar	9 238	–	9 238	9 238
Likvida medel	441 390	–	441 390	441 390
Summa	**644 752**	**8 542**	**653 294**	**653 294**

2021-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2021-12-31 Verkligt värde
Upplåning	–	1 506 482	1 506 482	1 506 482
Obligationslån	–	396 648	396 648	396 648
Övriga långfristiga skulder	–	3 409	3 409	3 409
Långfristiga skulder hos ägarbolag	–	103 630	103 630	103 630
Leverantörsskulder	–	12 412	12 412	12 412
Kortfristiga skulder hos ägarbolag	–	51 456	51 456	51 456
Övriga skulder	–	16 713	16 713	16 713
Upplupna kostnader	–	49 215	49 215	49 215
Summa	**–**	**2 139 964**	**2 139 964**	**2 139 964**

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla

202306221653S

INSTRUMENT

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

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

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

De övriga affärsmodeller där syftet är spekulation innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen såsom innehav i joint ventures

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos ägarbolag, upplupna intäkter och övriga fordringar Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering Räntebärande banklån och skulder till ägarbolag värderas till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid Villkorad köpeskilling klassificeras och värderas till verkligt värde via resultaträkningen.

UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH EFFEKTIVRÄNTEMETODEN

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

KVITTNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Koncernen kvittar inga finansiella tillgångar och skulder.

NEDSKRIVNINGAR

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengars tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållande och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar För kundfordringar, och avtalstillgångar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar (reversfordringar), övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel Likvida medel, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar och avtalstillgångar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på kundernas kreditbetyg.

RÄNTERISK

Ränterisk är risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter i form av ökade räntekostnader för lån. Koncernens upplåning sker huvudsakligen med rörliga räntor Eftersom verksamhetens intäkter inte samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar genom räntebindningsåtgärder

VALUTARISK

Koncernens verksamhet finns enbart i Sverige, med SEK som valuta

KUNDKREDITRISK

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

LIKVIDITET OCH REFINANSIERINGSRISK

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor.

Refinansieringsrisker, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder

Koncernen är föremål för ett antal så kallade covenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor däribland nyckeltalet belåningsgrad Koncernen uppfyllde alla covenanter under båda räkenskapsåren.

RISKHANTERING AV KAPITAL

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

Räntebärande nettoskuld	2022-12-31	2021-12-31
Summa eget kapital	2 246 876	1 565 369
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1 710 292	1 627 662
	1,3	**1,0**

Finansiering av koncernen	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	2 143 246	1 461 740
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	1 813 913	1 731 291
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med lån från aktieägare	**1,2**	**0,8**

Not 19 Leasingavtal

Note

FASTIGHETSLEASING

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

ÖVRIGA LEASINGAVTAL

Koncernen leasar även maskiner och IT-utrustning leasingavtal

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen

Tkr

Ställda säkerheter	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 999 303	1 597 961
Summa ställda säkerheter	**1 999 303**	**1 597 961**
	1 999 303	**1 597 961**

Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	925 665	948 389
Summa eventualförpliktelser	**925 665**	**948 389**

MODERBOLAGET

Moderbolaget har inga ställda säkerheter eller eventualförpliktelser.

Not 21 Disposition av företagets vinst

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS RESULTAT

Balanserade vinstmedel	-182 617 904
Hybridobligation	500 000 000
Årets vinst	-1 918 351
Summa	**315 463 745**

Styrelsen föreslås att vinstmedlen disponeras så att

Utdelning till aktieägare, 3 009,95 kronor per aktie	30 557 035
Balanserad i ny räkning	284 906 710
Summa	**315 463 745**

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-2371a4ac743 Status: Signerat av alla

not 22 Närstående

NÄRSTÅENDERELATIONER

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

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen Tkr	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Ränte-netto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Närståendetransaktioner	2022	1 183	2 000	-7 643	230 690	284 173
Närståendetransaktioner	2021	1 180	2 000	-10 478	190 966	155 086

Moderbolaget Tkr	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Ränte-netto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Koncernföretag	2022	50 000	–	43 864	1 724 162	1 138 957
Koncernföretag	2021	33 500	–	29 341	1 045 550	404 920
Andra närstående	2022	–	2 000	–	–	–
Andra närstående	2021	–	2 000	–	–	–

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor

not 23 Andelar i ägarbolag

Moderbolaget Tkr	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	34 762	30 242
Inköp	25	–
Lämnat aktieägartillskott	178 550	4 520
Utgående balans 31 december	**213 337**	**34 762**
Redovisat värde den 31 december	**213 337**	**34 762**

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

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2022-12-31	 2021-12-31
Arwidsro Holding 2 AB, 556844-0696 Stockholm	1 000	100	4 700	4 700
Arwidsro Holding 3 AB 556800-1415, Stockholm	1 000	100	2 800	2 800
Arwidsro Samhällsfastigheter AB, 559172-2649, Stockholm	5 000	100	9 820	7 320
Arwidsro Holding 14 AB, 559211-2238 Stockholm	1 000	100	1 142	92
Arwidsro Holding 4 AB 559850-5167, Stockholm	10 000 000	100	15 000	15 000
Arwidsro Holding 163 AB, 559280-7399, Stockholm	25 000	100	4 805	4 805
Arwidsro Holding 167 AB, 559586-5181 Stockholm	25 000	100	45	45
Arwidsro Holding 188 AB 559367-4400 Stockholm	25 000	100	175 025	–
			213 337	**34 762**

not 24 Obeskattade reserver

Moderbolaget Tkr	2022	2021
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2022	1 615	1 615
Summa obeskattade reserver	**1 615**	**1 615**

not 25 Specifikationer till rapport över kassaflöden

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR KONCERNEN

Tkr	2021-12-31	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2022-12-31
Koncernen				
Obligationslån	396 648	260 719	-1 654	655 713
Koncernlån	103 630	–	–	103 630
Banklån	1 506 482	411 076	–	1 917 558
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**2 006 760**	**671 795**	**-1 654**	**2 676 901**

Tkr	2020-12-31	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2021-12-31
Koncernen				
Obligationslån	394 711	–	1 937	396 648
Koncernlån	103 630	–	–	103 630
Banklån	1 109 268	397 214	–	1 506 482
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1 607 609**	**397 214**	**1 937**	**2 006 760**

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR MODERBOLAGET

Tkr	2021-12-31	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2022-12-31
Moderbolaget				
Obligationslån	396 648	260 719	-1 654	655 713
Koncernlån	2 000	40 000	–	42 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**398 648**	**300 719**	**-1 654**	**697 713**

Tkr	2020-12-31	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2021-12-31
Moderbolaget				
Obligationslån	394 711	–	1 937	396 648
Koncernlån	–	2 000	–	2 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**394 711**	**2 000**	**–**	**398 648**

Ej utnyttjade krediter Tkr	2022	2021
Koncernen		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	–	–
Moderbolaget		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	–	–

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

not 26 Händelser efter balansdagens slut

Inga väsentliga händelser har inträffat vid rapporteringsdatum.

not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

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

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

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

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

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter
Not 16 Räntebärande skulder

not 28 Uppgifter om moderbolaget

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

Koncernredovisningen för år 2022 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i joint venture företag.

Arwidsro Fastighets AB ägs till 98,5 procent av Arwidsro Fastigheter AB , org. nr 556085-6216 med säte i Stockholm. Arwidsro Fastigheter AB ingår i en koncern där Arwidsro Holding AB, org. nr 556954-0080 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning för den yttersta koncernen i vilka Arwidsro Fastigheter AB ingår som dotterföretag

20230622165336

Årsredovisningens undertecknande

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 20 april 2023. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 27 april 2023

Stockholm den 20 april 2023

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2023

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743 Status: Signerat av alla

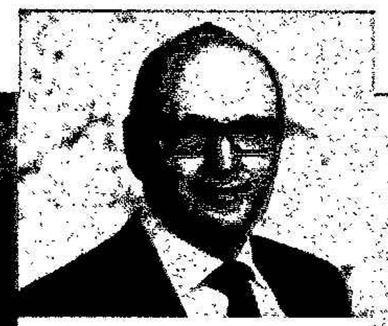
Styrelse och ledning



Per Arwidsson
Grundare & Ordförande



Christer Sandberg
Styrelseledamot



Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot



Joakim Nordblad
Styrelseledamot

Jonas Sundin
CFO



Magnus Tamreus
Fastighetschef



Peter Zonabend
VD



Maria Björkling
Affärsutvecklare &
Hållbarhetsansvarig

Tobias Kjellin
Områdesansvarig
Samhällsfastigheter

Gustav Lilliehöök
Transaktionsansvarig

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidsro Fastighets AB för år 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 53–54. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 47–85 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 53–54. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Se not 1 Redovisningsprinciper på sidan 66 i årsredovisningen och not 10 Förvaltningsfastigheter för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området
Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 4 194 Mkr per den 31 december 2022, vilket utgör cirka 84 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per den 31 december 2022 har fastställts baserat på antingen värderingar utförda av oberoende externa värderare eller genom användning av en intern värderingsmodell.

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

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

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

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

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

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237 7a4ac743 Status: Signerat av alla

2023062216537

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

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om forvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 10 i årsredovisningen, sarskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillampade nyckelantaganden.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehaller även annan information än arsredovisningen och koncernredovisningen och aterfinns pa sidorna 1-45 samt 91 Det ar styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret for denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att lasa den information som identifieras ovan och overvaga om informationen i vasentlig utstrackning ar oforenlig med arsredovisningen och koncernredovisningen Vid denna genomgång beaktar vi aven den kunskap vi i ovrigt inhamtat under revisionen samt bedomer om informationen i ovrigt verkar innehålla vasentliga felaktigheter

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det ar styrelsen och verkställande direktoren som har ansvaret for att arsredovisningen och koncernredovisningen upprattas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vadgäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkstallande direktören ansvarar aven för den interna kontroll som de bedomer ar nodvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några vasentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag

Vid upprattandet av arsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören for bedomningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsatta verksamheten De upplyser nar så ar tillampligt, om forhållanden som kan paverka formagan att fortsatta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkstallande direktoren avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att gora något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mal ar att uppna en rimlig grad av sakerhet om huruvida arsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några vasentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lamna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden Rimlig säkerhet är en hog grad av sakerhet, men ar ingen garanti for att en revision som utfors enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptacka en vasentlig felaktighet om en sadan finns Felaktigheter kan uppstå pa grund av oegentligheter eller misstag och anses vara vasentliga 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 anvander vi professionellt omdome och har en professionellt skeptisk installning under hela revisionen Dessutom,

- Identifierar och bedomer vi riskerna for vasentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror pa oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsatgarder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga for att utgora en grund for vara uttalanden Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter ar högre an för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelamnanden, 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 omstandigheterna, men inte for att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- Utvarderar vi lampligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkstallande direktorens uppskattningar i redovisningen och tillhorande upplysningar

- Drar vi en slutsats om lampligheten i att styrelsen och verkstallande direktoren anvander antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av arsredovisningen och koncernredovisningen Vi drar också en slutsats, med grund i de inhamtade revisionsbevisen, om huruv da det finns nagon vasentlig osakerhetsfaktor som avser sadana handelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmaga att fortsatta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en vasentlig osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmarksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den vasentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillracklig, modifiera uttalandet om arsredovisningen och koncernredovisningen Våra slutsatser baseras pa de revisionsbevis som inhamtas fram till datumet for revisionsberättelsen. Dock kan framtida handelser eller förhållanden gora att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsatta verksamheten.

- Utvarderar 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 rattvisande bild

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

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastsläller vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla for revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedomda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som darfor utgor de för revisionen särskilt betydelsefulla omradena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberattelsen såvida inte lagar eller andra forfattningar förhindrar upplysning om frågan

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utover vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi aven utfort en revision av styrelsens och verkstallande direktörens förvaltning för Arwidsro Fastighets AB för ar 2022 samt av förslaget till dispositioner betraffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstamman disponerar vinsten enligt förslaget i forvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktoren ansvarsfrihet för räkenskapsåret

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det ar styrelsen som har ansvaret för forslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller forlust. Vid forslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen ar forsvarlig med hansyn 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 fortlopande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation ar utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande forvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nodvandiga för att bolagets bokföring ska fullgoras i overensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande satt

ID:2df6c610-df6d-11ed-b0d7-237

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

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

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

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

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

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 53-54 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Arwidsro Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 19 april 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 20 april 2023

KPMG AB

Fredrik Westin
Auktoriserad revisor

Finansiell kalender

Kvartal, rapport Q1 2023	12 maj
Kvartalsrapport Q2 2023	14 juli
Kvartalsrapport Q3 2023	26 okt
Bokslutskommuniké Q4 2023	23 feb 2024

Kontaktinformation

Besöksadress:
Humlegårdsgatan 20
114 46 STOCKHOLM

Postadress:
BOX 5019 38
102 24 STOCKHOLM

Telefon:
08-545 67 300

Mail:
info@arwidsro.se

IR-kontakt:
Peter Zohrabyan, VD
peter.zohrabyan@arwidsro.se

Jonas Sundin, CFO
jonas.sundin@arwidsro.se

Verifikat

Titel: Årsredovisning Arwidsro Fastighets AB 2023

ID: 2df6c610-df6d-11ed-b0d7-23717a4ac743

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-04-20

Underskrifter

Christer Sandberg
christersandberg@mac.com
Signerat: 2023-04-20 14:28 BankID 195202145172, Sven Christer Sandberg

Peter Zonabend
peter.zonabend@arwidsro.se
Signerat: 2023-04-20 14:34 BankID 198009150338, Isak Peter Zonabend

Per Arwidsson
per.arwidsson@arwidsro.se
Signerat: 2023-04-20 14:36 BankID 195208214816, Per Axel Arwidsson

Per-Arne Rudbert
Per-arne.rudbert@werud.se
Signerat: 2023-04-20 14:36 BankID 195405284471, Per-Arne Rudbert

Joakim Nordblad
jono@deas-asset.com
Signerat: 2023-04-20 14:37 BankID 197112121475, Erik Joakim Nordblad

Fredrik Westin
fredrik.westin@kpmg.se
Signerat: 2023-04-20 14:53 BankID 197202277518, Johan Fredrik Westin

Torbjörn Westman
torbjorn.westman@kpmg.se
Signerat: 2023-04-20 14:57 BankID 197302140053, TORBJÖRN WESTMAN

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
230420_Arwidsro_YR_V14_LQ (002).pdf	7.4 MB	e7f5 f99d 19e5 9062 dfeb e3ec 7f36 d704 22ec 98d8 467a 9d93 947b bcb3 b688 5802

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-20	14:21	Skapat | Peter Zonabend, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2023-04-20	14:28	Signerat | Christer Sandberg Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg, 195202145172. IP: 213.238.218.72

Händelser

2023-04-20	14:34	Signerat | Peter Zonabend Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend, 198009150338. IP: 83.185.38.207
2023-04-20	14:36	Signerat | Per Arwidsson Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson, 195208214816. IP: 83.185.42.174
2023-04-20	14:36	Signerat | Per-Arne Rudbert Genomfört med: BankID av Per-Arne Rudbert, 195405284471. IP: 101.110.58.229
2023-04-20	14:37	Signerat | Joakim Nordblad Genomfört med: BankID av Erik Joakim Nordblad, 197112121475. IP: 217.195.184.132
2023-04-20	14:53	Signerat | Fredrik Westin Genomfört med: BankID av Johan Fredrik Westin, 197202277518. IP: 195.84.56.2
2023-04-20	14:57	Signerat | Torbjörn Westman Genomfört med: BankID av TORBJÖRN WESTMAN, 197302140053. IP: 195.84.56.2

Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.
Verifikation, version: 1.17