ank=20250613-20250616600985

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 10 AB

556927-0605

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arwidsro Holding 10 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 12 juni 2025

Per Arwidsson

ank=20250631600986
ID:c3bce220-3b9f-11f0-a4b7-5fcafde6b2df Status: Signerat av alla

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 10 AB

556927-0605

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

Styrelsen och verkställande direktören för Arwidsro Holding 10 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Företaget har till uppgift att direkt eller via bolag äga, förvalta och utveckla fastigheter. Företaget äger, i egenskap av kommanditdelägare, andelar i det fastighetsförvaltande kommanditbolaget Arwidsro Bonden 11 KB, 969675-1511.

Företaget har inte haft några anställda under året.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	4 616	3 775	1 966	2 008
Balansomslutning	81 770	187 664	181 026	179 893
Soliditet (%)	53,3	23,2	24,8	26,4

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50	41 484	-1 561	**39 973**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 561	1 561	**0**
Årets resultat			38	**38**
Belopp vid årets utgång	**50**	**39 923**	**38**	**40 010**

ank=20250613600987
ID:c3bce220-3b9f-11f0-a4b7-5fcafde6b2df Status: Signerat av alla

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	39 922 735
årets vinst	37 757
	39 960 492

disponeras så att	
i ny räkning överföres	39 960 492
	39 960 492

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

ank=20250613-20250613-061600988
ID:c3bce220-3b9f-11f0-a4b7-5fcafde6b2df Status: Signerat av alla

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Övriga externa kostnader		-14	-13
Summa rörelsekostnader		**-14**	**-13**
Rörelseresultat		**-14**	**-13**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	5 399	5 754
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	2 972	2 619
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 740	-4 584
Summa finansiella poster		**4 631**	**3 789**
Resultat efter finansiella poster		**4 616**	**3 775**
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		-4 578	-4 778
Förändring av periodiseringsfonder		0	-340
Summa bokslutsdispositioner		**-4 578**	**-5 118**
Resultat före skatt		**38**	**-1 343**
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-218
Årets resultat		**38**	**-1 561**

ank=20250616:20250616600989
ID:c3bce220-3b9f-11f0-a4b7-5fcafde6b2df Status: Signerat av alla

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	6, 7	77 383	102 513
Summa finansiella anläggningstillgångar		**77 383**	**102 513**
Summa anläggningstillgångar		**77 383**	**102 513**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		4 387	85 150
Summa kortfristiga fordringar		**4 387**	**85 150**
Summa omsättningstillgångar		**4 387**	**85 150**
SUMMA TILLGÅNGAR		**81 770**	**187 664**

ID:c3bce220-3b9f-11f0-a4b7-5fcafde6b2df Status: Signerat av alla
ar3=20250616008990

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		39 923	41 484
Årets resultat		38	-1 561
Summa fritt eget kapital		**39 960**	**39 923**
Summa eget kapital		**40 010**	**39 973**
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		4 542	4 542
Summa obeskattade reserver		**4 542**	**4 542**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		0	133 202
Summa långfristiga skulder		**0**	**133 202**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		36 999	9 728
Skatteskulder		218	218
Summa kortfristiga skulder		**37 217**	**9 947**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**81 770**	**187 664**

ank=20250613:20250616009911
Status: Signerat av alla
ID:c3hre220-3h9f-11f0-a4b7-5fcafde6b2df

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i Årsredovisningslagen 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 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024	**2023**
Resultat från kommanditbolag	4 479	5 754
Försäljning dotterföretag	920	0
	5 399	**5 754**

ank=20250613
ID:c3bce220-3b9f-11f0-a4b7-5fcafde6b2df Status: Signerat av alla

ank=20250613:2025061600993
ID:c3bce220-3b9f-11f0-a4b7-fcafde6b2df Status: Signerat av alla

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	2 972	2 619
	2 972	**2 619**

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-3 740	-4 582
Övriga räntekostnader	0	-2
	-3 740	**-4 584**

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	102 513	96 759
Resultat från kommanditbolag	4 479	5 754
Försäljningar	-29 610	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**77 383**	**102 513**
Utgående redovisat värde	**77 383**	**102 513**

Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arwidsro Bonden 11 KB	99%	99%	99	77 383
				77 383

	Org.nr	Säte
Arwidsro Bonden 11 KB	969675-1511	Stockholm

Not 8 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	0	0
	0	**0**

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Per Arwidsson
Ordförande

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

ank=20250613:20250616600994
ID:c3bce220-3b9f-11f0-a4b7-5fcafde6b2df Status: Signerat av alla

ank=20250613-20250616600995

Verifikat

Titel: ÅR ARW Holding 10

ID: c3bce220-3b9f-11f0-a4b7-5fcafde6b2df

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-28

Underskrifter

Arwidsro 5566859053
Peter Zonabend
peter.zonabend@arwidsro.se
Signerat: 2025-05-28 10:44 BankID Isak Peter Zonabend

Arwidsro 5566859053
Per Arwidsson
per.arwidsson@arwidsro.se
Signerat: 2025-05-28 13:16 BankID Per Axel Arwidsson

Arwidsro 5566859053
Christer Sandberg
christersandberg@mac.com
Signerat: 2025-05-30 11:24 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro 5566859053
Thijs Dirkse
thijs.dirkse@pwc.com
Signerat: 2025-06-02 15:03 BankID Thijs Dirkse

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
130 Arwidsro Holding 10 AB för 20240101-20241231 (1).pdf	142.9 kB	0659 c3b5 08de a363 28bd 2750 1b69 24f2 343f 16a2 dedc 2568 f303 dc70 a479 4362

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-05-28	10:43	Skapat | Helene Liljefors, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2025-05-28	10:44	Signerat | Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 172.226.49.3
2025-05-28	13:16	Signerat | Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165
2025-05-30	11:24	Signerat | Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 92.34.31.93
2025-06-02	15:03	Signerat | Thijs Dirkse, Arwidsro Genomfört med: BankID av Thijs Dirkse. IP: 62.119.65.134

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: 1.19

ank=20250703-20250707711940

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Holding 10 AB, org.nr 556927-0605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arwidsro Holding 10 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arwidsro Holding 10 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Arwidsro Holding 10 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro Holding 10 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsro Holding 10 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

ank=20250703-20250707111941

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro Holding 10 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-02 13:02:53 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thijs Dirkse

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250703-20250707111942

ank=20250715;20250716000212

ÅRSREDOVISNING

ARWIDSRO FASTIGHETS AB
556685-9053

20240101-20241231

ank=20250715;20250716002213

Räkenskaper

Förvaltningsberättelse	49
Rapport över resultat för koncernen	54
Rapport över finansiell ställning för koncernen	55
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	56
Rapport över kassaflöden för koncernen	57
Resultaträkning för moderbolaget	58
Balansräkning för moderbolaget	59
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	60
Kassaflödesanalys för moderbolaget	61
Noter till de finansiella rapporterna	62
Årsredovisningens undertecknande	82
Styrelse och ledning	83
Revisionsberättelse	84
Kontaktinformation	88

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 2024.

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.

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Arwidsro Fastighets AB ägs till 97,5 procent av Arwidsro Fastigheter AB, org.nr 556665-6215. 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 ett engagemang och närhet till kunden. Den kundnära förvaltningen stöder en hög uthyrningsgrad och gör att vi kan anpassa fastigheterna efter kundernas behov.

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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

SAMHÄLLSANSVAR

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

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån samt obligationslån. Under 2024 återköptes alla utestående icke säkerställda gröna obligationer och nya obligationer om 400 Mkr emitterades under samma ramverk. Obligationerna har en evig löptid och löper med en ränta på 3 månader STIBOR + 475 baspunkter. I september emitterades ytterligare obligationer om 100 Mkr under samma ramverk. De efterföljande obligationerna emitterades till en årlig ränta om 3 månader STIBOR+ 360 baspunkter. Obligationslånet förfaller i februari 2027. Obligationerna handlas på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Vid utgången av 2024 har totalt 236 Mkr av dessa återköpts. I samband med återköpet emitterades nya gröna hybridobligationer om 300 Mkr till en ränta om 3 månader STIBOR + 600 baspunkter. Arwidsro har möjlighet att förtidslösa de nya gröna hybridobligationerna från och med den 4 juni 2028.

ank=20250715;20250716002l4

Arwidsro klassificerar långfristiga skulder till ägarbolag som fritt eget kapital. Då lånen till sin natur är efterställda externa kreditgivare ger detta en mer rättvisande bild.

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Räntetäckningsgrader ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. I derivatportföljen finns räntetak till ett nominellt värde om 1.000 Mkr och ränteswappar om 600 Mkr. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 2 648,5 Mkr (2 449,2 Mkr). Lånen ges i huvudsak direkt till koncernens dotterbolag och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2024 till 362,4 Mkr (212,8 Mkr).

Belåningsgraden uppgick till 57,7 procent (59,0 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid årets utgång till 5,2 procent (4,9 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 1,5 år (2,1 år) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,4 (3,8) år. Låneportföljen är fördelad på tolv 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 ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under året har 321,9 Mkr (303,2) investerats i befintliga fastigheter. Inga förvärv har gjorts under året (92). En fastighet har avyttrats under 2024, till ett värde av 35,6 Mkr (0).

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING
Fastighetskostnaderna uppgick till 98,2 Mkr (104,7 Mkr). Den lägre kostnaden förklaras framförallt av lägre kostnader för media där el står för den största kostnadsminskningen. De totala fastighetskostnaderna består av fyra delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader.

Mediakostnaderna minskade under perioden med 20 procent, från 33,6 Mkr till 26,9 Mkr, vilket framför allt beror på de sjunkande priser på el. En hög andel av mediakostnaderna avräknas mot hyresgästerna och intäktsreservering görs baserat på preliminär debitering baserad på budget i förhållande till faktiska kostnader. Sett till jämförbara fastigheter har kostnaderna för media minskat med 21 procent.

DRIFTNETTO
Driftnettot ökade under året till 234,0 Mkr jämfört med 211,2 Mkr föregående år, vilket motsvarade en ökning på 10,8 procent. Överskottsgraden för 2024 uppgick till 70,4 procent jämfört med 66,9 procent föregående år. För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 4 procent, med en ökning av överskottsgraden från 72,5 procent 2023 till 73,0 procent 2024.

CENTRAL ADMINISTRATION
Kostnaderna för central administration ökade under året till 36,3 Mkr jämfört med 34,5 Mkr föregående år. Detta motsvarade en ökning av kostnaderna med 5,0 procent. Ökningen förklaras av en större personalstyrka, men även av de projekt som vi bedriver internt för att säkerställa att vi är redo för de kommande kraven inom hållbarhetsrapportering.

RÄNTENETTO
Räntenettot uppgick till -89,2 Mkr jämfört med föregående års -96,3 Mkr. Räntekostnader avseende ägarlånen bokas, likt ägarlånen, mot eget kapital. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för året till 2,0 gånger (2,5 gånger). 54,4 Mkr (50,0 Mkr) erlagts i ränta för hybridobligationen vilken redovisas inom eget kapital.

Arwidsro ingår avtal om s k ränteswappar och räntetak. Ränteswap innebär att den rörliga räntan på koncernens lån "byts" mot en förutsagbar fast räntesats. Räntetak innebär att räntan aldrig kan överstiga en, i förväg satt, övre gräns oavsett hur marknaden går. Under 2024 har ränteäkringsinstrumenten minskat de finansiella kostnaderna med 22,8 Mkr (13,9 Mkr).

FÖRVALTNINGSRESULTAT
Förvaltningsresultatet för 2024 uppgick till 105,1 Mkr (77,7Mkr) vilket ger en procentuell ökning på 35,2 procent.

VÄRDEFÖRÄNDRING
Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 121,8 Mkr jämfört med -257,7 Mkr föregående år. Realiserade värdeförändringar under 2024 uppgår till 1,6 Mkr (0). Av värdeförändringarna är 74,3 Mkr (-243,8 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och 47,5 Mkr (-13,9 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Skillnaden mot jämförelseperioden förklaras av det ändrade marknads- och räntaläget.

Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgår till -21,4 Mkr (-27,9 Mkr), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

RESULTAT FÖRE SKATT
Resultat före skatt uppgick till 238,9 Mkr (-174,9 Mkr). Förändringen förklaras främst av den stora positiva värdeförändringen på våra fastigheter och vårt ökade driftnetto.

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT
I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -64,2 Mkr (3,7 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -4,6 Mkr (-21,5 Mkr). Föregående års aktuella skatt inkluderar en beräknad skatteeffekt av räntan på hybridobligationen om -10,9 Mkr med motpost i eget kapital, denna beräkning har upphört under 2024 då den inte har någon effekt på eget kapital totalt sett. Uppskjuten skatt uppgick till -59,6 Mkr jämfört med 25,2 Mkr föregående år. Skillnaden i uppskjuten skatt jämfört med samma period föregående år är i huvudsak kopplat till uppskjutna skatteeffekter på skillnader i orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivatinstrument.

ÅRETS RESULTAT
Årets resultat för helåret 2024 uppgick till 174,7 Mkr (-171,2 Mkr).

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 övriga bolag i koncernen.

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET
I juni förvärvade Arwidsro koncernfastigheten Döbeln 7 i Lund som ett led i vår strategiska rotation av vårt bestånd.

Arwidsro och EKO-gruppen investerade och utökade ytan i EKO Stormarknad i Fjälkinge med ca 2 000 kvm till totalt 12 600 kvm. När tillbyggnaden färdigställdes förlängdes hyreskontraktet med EKO med 10 år.

I december förvärvade Arwidsro fastigheter i Östersund. Östersunds kommun sålde de detaljplanlagda fastigheterna Skjutbanan 1 och 7. Detaljplanen medger totalt cirka 8 000 BTA bostäder och centrumverksamhet ovan ett parkeringsplan. Utvecklingen kommer att ske i enlighet med Arwidsros gröna ramverk.

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. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdet för fastigheter påverkas främst av förändringar i direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.

Finansiella instrument och riskhantering
Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som godkänts av styrelsen. Det övergripande målet är att ha en kostnadseffektiv finansiering inom koncernen. 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 upplåning sker både med fast ränta och rörlig ränta. För att minimera risken använder koncernen sig av finansiella instrument i form av "Swappar" och "Cappar".

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2024	2023	2022
Resultaträkning			
Nettoomsättning	297 190	315 905	282 234
Fastigheternas driftnetto	234 013	211 202	186 884
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	121 821	-257 729	225 059
Resultat före skatt	238 919	-174 865	331 330
Balansräkning			
Balansomslutning	5 331 609	4 763 748	4 970 326
Verkligt värde fastigheter	4 798 048	4 265 936	4 194 395
Eget kapital	1 742 743	1 590 311	1 710 282
Extern belåning	3 148 548	2 726 124	2 573 271
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastighetsantal	40	41	40
Förvaltningsenheter	37	34	32
Uthyrningsbar area (kvm)	209	199	187
Ekonomisk uthyrningsgrad	98,4%	98,6%	97,5%
Soliditet	32,7%	33,4%	34,4%
Soliditet exklusive ägarlån	32,7%	33,4%	35,1%
Direktavkastning	4,9%	5,0%	4,5%
Belåningsgrad	57,7%	59,0%	51,1%
Räntetäckningsgrad	2,0	1,8	1,8
Avkastning eget kapital	10,0%	-10,8%	15,1%
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1,7	1,6	1,3
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med förfallen skatteskuld	1,7	1,5	1,2
Kassaflödesanalys			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 916	35 930	50 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten	364 968	-313 148	-677 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-44 639	67 334	628 683

ank=20250715;2025071600215

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

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

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

Till grund för de mål som vi satt till 2030 ligger omställningsrisker, fysiska risker och klimatrelaterade möjligheter. Detta inkluderar ökade kostnader eller behov av investering relaterade till förflyttningen till en koldioxidsnål ekonomi (omställningsrisker), risker kopplade till de fysiska förändringarna till följd av den globala uppvärmningen (fysiska risker) samt möjligheter som uppstår i samband med omställningen till en koldioxidsnål ekonomi (klimatrelaterade möjligheter). I enlighet med antagen Hållbarhetspolicy 2030, ansvarar ledningsgruppen för det långsiktiga målet att identifiera och kartlägga klimatrisker samt vidta åtgärder från etablerad handlingsplan för ökad resiliens.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR
Hållbarhetsupplysningarna för Arwidsro Fastighets AB finns på sidorna 14–21 samt 30–43.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN
Vid illustration av intjäningsförmågan för den kommande 12 månaders perioden för de fastigheter som Arwidsro Fastighets AB ägde den 31 december 2024 och enligt de kontraktuella förhållanden som förelåg då ser det ut enligt nedanstående tabell. Den intjäningsförmåga som presenteras är inte en prognos så således räknas inte en bedömning av framtida utveckling av hyresvillkor, vakanser räntekostnader eller andra omständigheter in i värdet. Intjäningsförmågan tar inte i beaktande tillkommande förvärv eller kommande återbetalning av skuld

Intjäningsförmåga	Q4 2024
Nettoomsättning	331 033
Fastighetskostnader	-70 733
Driftnetto	**260 300**
Central administration	-36 522
Finansnetto	-92 455
Förvaltningsresultat	**131 323**
Räntetäckningsgrad	**2,4**

Vi har beräknat intjäningsförmågan ut från de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2024

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Överkursfond	14 457 324
Balanserat resultat	-386 474 051
Hybridobligation	563 750 000
Årets resultat	10 605 143
Summa	**202 338 416**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, (10.254 aktier x 5.125,36 kr per aktie)	52 555 629
Balanseras i ny räkning[1]	149 782 787
Summa	**202 338 416**

1) Varav hybridobligation 563 750 000 kr

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2025 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 5 125,36 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 52 555 629 kr. I moderbolaget finns ingå finansiella instrument som värderats enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554). Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning, får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Överkursfond och balanserade vinstmedel, inklusive hybridobligation om 563 750 tkr, uppgår till 191 733 tkr och resultatet för räkenskapsåret 2024 uppgår till 10 605 tkr (-4 420 tkr). Förutsatt att årsstämman 2025 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 149 783 tkr att balanseras i ny räkning. Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Enligt styrelsens bedömning kommer bolagets och koncernens egna kapital efter föreslagen vinstutdelning att vara tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen har härvid beaktat bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterade utveckling och konjunkturläget. Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets och koncernens ställning samt bolagets och koncernens möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Styrelsen anser att bolaget och koncernen har förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare investeringar i enlighet med styrelsens planer. Föreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka Bolagets och koncernens förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon väsentlig omfattning. Bolaget och koncernen har även god tillgång till såväl korta som långfristiga krediter, som kan tas i anspråk med kort varsel. Styrelsen bedömer därför att bolaget och koncernen har god beredskap att hantera såväl förändringar med avseende på likviditeten som oväntade händelser. Utöver vad som ovan anförts har styrelsen övervägt andra kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning. Ingen omständighet har därvid framkommit som gör att föreslagen vinstutdelning inte framstår som försvarlig. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

ank=20250715;2025071600216

Rapport över totalresultatet för koncernen

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2, 3	332 290	315 905
Fastighetskostnader	3	-98 277	-104 703
Driftnetto		**234 013**	**211 202**
Central administration	3, 4, 5, 19	-36 275	-34 547
Resultat före finansiella poster		**197 738**	**176 655**
Finansiella intäkter	6	15 698	14 276
Finansiella kostnader	6	-108 256	-115 302
Räntekostnader leasingskuld	19	-30	–
Andel i joint ventures resultat			2 102
Förvaltningsresultat		**105 111**	**77 730**
Värdeförändring fastigheter, realiserade	10	1 578	–
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	10	121 821	-257 729
Värdeförändring värdepapper, orealiserade		-2 954	255
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-21 369	-27 886
Bokslutsdispositioner	7	34 731	33 214
Resultat före skatt		**238 918**	**-174 865**
Skatt	8	-64 205	3 681
Årets resultat		**174 713**	**-171 185**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		172 762	-175 451
Innehav utan bestämmande inflytande		1 951	4 266
Årets resultat		**174 713**	**-171 185**

Årets resultat hänförligt till:	**174 713**	**-171 185**
Moderbolagets aktieägare	172 762	-175 451
Innehav utan bestämmande inflytande	1 951	4 266
Årets totalresultat	**174 713**	**-171 185**

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Nyttjanderättstillgångar	19	1 264	–
Förvaltningsfastigheter	10	4 726 048	4 265 936
Inventarier	9	2 574	2 545
Genvat	16, 18	5 606	26 975
Summa anläggningstillgångar		**4 737 516**	**4 294 456**
Hyresfordringar	18	300	724
Fordringar hos ägarbolag	11, 18	127 [illegible]	171 939
Övriga fordringar		8 297	67 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12, 18	16 839	16 040
Finansiella placeringar	13	56 663	–
Likvida medel	14, 18	362 416	212 831
Summa omsättningstillgångar		**594 093**	**469 292**
Summa tillgångar		**5 331 609**	**4 763 748**
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	1 025	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		162 667	162 667
Hybridobligation		563 750	463 750
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 009 046	958 578
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 736 488**	**1 586 020**
Innehav utan bestämmande inflytande		6 255	4 291
Summa eget kapital		**1 742 743**	**1 590 311**
SKULDER			
Långfristiga räntebärande skulder	16, 18	2 499 [illegible]	1 932 050
Leasingskuld	19	1 370	–
Övriga långfristiga skulder		927	1 741
Uppskjutna skatteskulder	8	249 535	191 183
Summa långfristiga skulder		**2 750 906**	**2 125 974**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 18	649 423	793 074
Leverantörsskulder	18	42 633	60 850
Skulder till ägarbolag	18	47 683	90 953
Skatteskulder		1 013	6 561
Övriga skulder		17 026	19 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 18	80 [illegible]76	76 587
Summa kortfristiga skulder		**837 960**	**1 047 463**
Summa skulder		**3 588 865**	**3 173 437**
Summa eget kapital och skulder		**5 331 609**	**4 763 748**

ank=20250715;20250716002217

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat Eget kapital inkl årets resultat	Hybrid obligation	Summa	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 251	1 201 026	500 000	1 710 292	-10	1 710 283
Årets totalresultat							
Årets resultat			-175 451		-175 451	4 266	**-171 185**
Årets övrigt totalresultat							
Årets totalresultat			**-175 451**		**-175 451**	**4 266**	**-171 185**
Lämnade utdelningar			-30 557		-30 557		-30 557
Nyemission	10	7 184	-9		7 185	35	7 220
Återköp av hybridobligation			5 575	-36 250	-30 675		-30 675
Konvertering av ägarlån		147 232			147 232		147 232
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)			-42 007		-42 007		-42 007
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	162 667	958 578	463 750	1 586 020	4 291	1 590 311
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	162 667	958 578	463 750	1 586 020	4 291	1 590 311
Årets totalresultat							
Årets resultat			172 762		172 762	1 951	174 713
Årets övrigt totalresultat							-
Årets totalresultat			**172 762**		**172 762**	**1 951**	**174 713**
Lämnade utdelningar			-63 844		-63 844		-63 844
Övriga justeringar			-1		-12	12	-
Nyemission hybridobligation				300 000	300 000		300 000
Återköp av hybridobligation			4 000	-200 000	-204 000		-204 000
Kostnader för emission av hybridobligation							
Betalning ränta hybridobligation			-54 438		-54 438		-54 438
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 025	162 667	1 009 046	563 750	1 736 486	6 255	1 742 743

Rapport över kassaflöden för koncernen

1 januari - 31 december Tkr	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		197 738	176 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9, 19	652	267
Resultatandel joint ventures		-	2 102
		198 390	**179 024**
Erhållen ränta		12 776	15 177
Betald ränta		-166 297	-124 119
Betald skatt		-11 497	-25 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**31 372**	**44 240**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		78 709	70 716
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		37 165	-89 028
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**72 916**	**25 930**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i befintliga fastigheter	10	322 906	-303 163
Investeringar inventarier	9	-1 291	-768
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-	-2 487
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		19 846	-
Förvärv av fastigheter		-	-6 720
Förvärv av finansiella tillgångar		-59 617	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-364 968**	**-313 148**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	25	1 679 637	963 403
Amortering av lån	25	-1 249 381	-811 080
Återköp hybridobligation		-200 000	-30 675
Betald ränta hybridobligation		-54 438	-52 906
Nyemission Hybridobligation		300 000	-
Transaktionskostnader Hybridobligation		4 000	-
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-814	-950
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-38 865	-459
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**441 639**	**67 334**
Årets kassaflöde		149 587	-219 884
Likvida medel vid årets början		212 831	432 716
Likvida medel vid årets slut	**14**	**362 418**	**212 831**

ank=20250715;2025071600218

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2	52 007	52 724
Övriga rörelseintäkter	2	6 140	2 406
Bruttoresultat		**58 147**	**55 130**
Övriga externa kostnader	5	-30 241	-24 229
Personalkostnader	4	-34 469	-29 401
Avskrivning av inventarier	9	-257	-267
Övriga rörelsekostnader		-84	-21
Rörelseresultat		**-6 904**	**1 212**
Resultat från finansiella poster:			
Finansiella intäkter	6	75 679	82 537
Finansiella kostnader	8	-98 271	-79 235
Resultat efter finansiella poster		**-29 497**	**4 514**
Bokslutsdispositioner	7	44 480	2 871
Resultat före skatt		**14 984**	**7 385**
Skatt	8	-4 379	-11 805
Årets resultat		**10 605**	**-4 420**

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2024	2023
Årets resultat		10 605	-4 420
Årets övriga totalresultat		–	–
Årets totalresultat		**10 605**	**-4 420**

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	9	2 067	1 033
Pågående arbeten		6 400	6 398
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 467**	**7 430**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	229 282	217 312
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	11	610 636	985 319
Derivat		1 375	1 375
Summa finansiella anläggningstillgångar		**841 293**	**1 204 006**
Summa anläggningstillgångar		**849 760**	**1 211 636**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	2
Fordringar hos koncernföretag	11	827 714	945 288
Övriga fordringar		843	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 411	4 199
Summa kortfristiga fordringar		**844 969**	**949 680**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		56 663	–
Summa kortfristiga placeringar		**56 663**	**–**
Kassa och bank		111 673	16 627
Summa omsättningstillgångar		**1 013 305**	**966 307**
Summa tillgångar		**1 863 065**	**2 177 943**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 025	1 025
Summa bundet eget kapital		1 025	1 025
Fritt eget kapital			
Överkursfond		14 457	14 457
Balanserat resultat		-386 474	-259 773
Årets resultat		10 605	-4 420
Hybridobligation		563 750	463 750
Summa fritt eget kapital		202 338	214 015
Summa eget kapital		**203 364**	**215 040**
Obeskattade reserver	24	**9 353**	**2 283**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	400 000	400 000
Obligationslån	16	500 000	278 527
Långfristiga skulder till koncernföretag	16	–	2 102
Summa långfristiga skulder		**900 000**	**680 629**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		–	50 000
Leverantörsskulder		5 513	4 378
Skulder till koncernföretag		716 671	1 204 675
Aktuella skatteskulder		3 767	180
Övriga skulder		2 446	2 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	21 649	18 383
Summa kortfristiga skulder		**750 348**	**1 279 991**
Summa eget kapital och skulder		**1 863 065**	**2 177 943**

ank=20250715;20250716002219

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
Tkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Hybrid-obligation	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 247	500 000	-190 865	-1 918	316 479
Årets totalresultat						
Årets resultat					-4 420	-4 420
Årets övrigt totalresultat					-	-
Årets totalresultat	-		-	-	**-4 420**	**-4 420**
Vinstdisposition				-1 918	1 918	-
Nyemission	10	6 210				6 220
Återköp hybridobligation			-36 230	5 575		-30 655
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)				-42 007		-42 007
Utdelning				-30 557		-30 557
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	14 457	463 750	-259 773	-4 420	215 040
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	14 457	463 750	-259 773	-4 420	215 040
Årets totalresultat						
Årets resultat					10 605	10 605
Årets övrigt totalresultat					-	-
Årets totalresultat					**10 605**	**10 605**
Vinstdisposition				-4 420	4 420	
Nyemission hybridobligation			300 000			300 000
Återköp hybridobligation			-200 000	-4 001		-204 000
Betalning ränta hybridobligation				-54 438		-54 438
Utdelning				-63 844		-63 844
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 025	14 457	563 750	-386 474	10 605	203 364

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 904	1 212
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9	257	267
Nedskrivning	13	792	-
Erhållen ränta	6	72 153	43 880
Erlagd ränta	6	-94 930	-146 364
Betald skatt		-792	-1 925
		-29 424	**-62 930**
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		234 808	-77 103
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		498 541	101 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-393 157**	**-38 264**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier	9	-1 220	-768
Investeringar i pågående projekt		130	-5 827
Förvärv/ avyttring dotterbolag			-25
Utlåning koncernföretag		374 683	-53 457
Derivat			1 660
Kortfristiga placeringar	13	-57 456	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**316 134**	**-58 417**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna koncerninterna lån	25	21	102
Amortering av koncerninterna lån	25	-2 123	-40 000
Upptagna räntebärande skulder	25	500 223	452 330
Amortering/ lösen av räntebärande skulder	25	-328 750	-379 515
Återköp hybridobligation		-200 000	-30 673
Transaktionskostnader Hybridobligation		-4 000	-
Betald ränta hybridobligation		-54 438	-52 905
Nyemission hybridobligation		300 000	-
Utbetald utdelning		-38 845	-456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**172 068**	**-51 122**
Årets kassaflöde		95 045	-147 804
Likvida medel vid årets början		16 627	164 430
Likvida medel vid årets slut		**111 673**	**16 627**

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 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) såsom de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapportering 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 10 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 11 april 2025.

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 till verkligt värde består av finansiella instrument avsedda för handel och vissa finansiella instrument som initialt redovisats 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 påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10 och not 18.

VÄSENTLIGA TILLÄMPADE REDOVISNINGSPRINCIPER

De nedan angivna redovisningsprinciperna har 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.

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS

Ändringar av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Arwidsro Fastighets årsredovisning i väsentlig omfattning. Tillämpningen av IFRS 18 har inte påbörjats i förtid. Tillämpningen kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna. Standarden kan dock komma att ändra vilka transaktioner som ingår i rörelseresultatet inför och efter 2027.

KONSOLIDERINGSPRINCIPER

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

För leasingavtal som har en leasingperiod på 12 månader eller mindre eller mot en underliggande tillgång av lågt värde, understigande 50 tkr, redovisas inte någon nyttjanderättstillgång och leasingskuld. Leasingavgifter för dessa leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

SKILLNADER MELLAN KONCERNENS OCH MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Ändrade redovisningsprinciper

Om inte annat anges redan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2024 förändrats i enlighet med vad som anges även för koncernen.

Klassificering och uppställningsformer

För moderbolaget används benämningarna balansräkning respektive kassaflödesanalys för de rapporter som i koncernen har tidigare rapport över finansiell ställning respektive rapport över kassaflöden. Resultaträkning och balansräkning är för moderbolaget upprättade enligt årsredovisningslagens schemen, medan rapporten över resultat och övrigt totalresultat, rapporten över förändringar i eget kapital och kassaflödesanalysen upprättas 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 balansräkning gör utgörs främst av redovisning av finansiella intäkter och kostnader, anläggningstillgångar samt eget kapital.

Dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Finansiella instrument

Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för räntemässiga 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 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 avtalsvvillkoren. 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 bestämma om utdelningens storlek och moderföretaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan moderföretaget publicerat sina finansiella rapporter.

Låneutgifter

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

Skatter

I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, istället med - i koncernen - i resultaträkningen gjorda - moderbolaget på motsvarande sätt genom förändring av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Hybridobligation

Hybridobligationer klassificeras som en del av eget kapital i koncernens finansiella rapporter, eftersom företaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala lånekapitalet. Obligationsinnehavarna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägares och obligationen speglar inte ut aktieägarnas ägande i företaget.

Hybridobligationen redovisas till emitterat belopp. Om ränta betalas på hybridobligationen redovisas detta direkt i balanserat resultat.

ank=20250715;2025071600220

ank=20250715;2025071600221

not 02 Intäkter

Hyresintäkter
Intäkter, som är att redovisa ngaspersoektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, eviseras förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utebetalad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investering och fastighetsskatt, medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, sopor, vatten med mera. Tillägg baseras på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med årlig avräkning mot faktiska kostnad. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottsvis 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 överhuvud 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.

Koncernen	2024		
Tkr	Dagligvaruanknuten handel	Samhällsfastigheter	Totalt
Hyresintäkter	271 570	23 652	295 222
Serviceintäkter	27 745	1 085	28 830
Övriga intäkter	3 411	4 726	8 137
Summa nettoomsättning	**302 726**	**29 463**	**332 190**

	2023		
Tkr	Dagligvaruanknuten handel	Samhällsfastigheter	Totalt
Hyresintäkter	251 277	15 066	266 342
Serviceintäkter	28 112	1 321	29 433
Övriga intäkter	10 205	9 925	20 130
Summa nettoomsättning	**289 593**	**26 312**	**315 905**

FÖRDELNING AV INTÄKTER
Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

Framtida minimibetalningar avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal per den 31 december är enligt följande.

Koncernen	2024-12-31		
Tkr	Dagligvaruanknuten handel	Samhällsfastigheter	Totalt
2025	262 743	16 079	278 822
2026	223 990	55 666	279 656
2027	190 478	15 509	205 984
2028	150 907	15 240	166 148
2029	130 834	15 240	146 075
Mer än 5 år	1 053 405	15 540	120 648
Summa	**1 053 855**	**132 974**	**1 186 829**

Koncernen	2023-12-31		
Tkr	Dagligvaruanknuten handel	Samhällsfastigheter	Totalt
2024	239 941	15 100	245 041
2025	196 820	15 090	211 910
2026	196 820	14 990	211 810
2027	148 052	15 555	163 607
2028	148 052	14 303	162 355
Mer än 5 år	232 624	116 925	349 549
Summa	**1 152 309**	**191 963**	**1 344 272**

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

not 03 Rörelsesegment och fördelning på kostnadsslag

Koncernens verksamhet delas upp två i rörelsesegment dagligvaruanknuten 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 nyresintäkter, avkastning på tillgångar, nivå på investeringar, samt att de verkar i en omgivning med likartade regelverk.

För Arwidsro Fastighets AB innebär dagligvaruanknuten handel handelsplatser med en större dagligvarubutik samt service i form av apotek, postombud, mindre värdinrättningar, systembolag, restaurang och eller café. En miljö där man enkelt kan utföra sina vardagsärenden. Affärsområdet samhällsfastigheter utvecklar och förvalta 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.

Internprismellan koncernens olika rörelsesegment är satta utifrån armlängdsprincipen, det vill säga mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av att transaktionerna genomförs.

Ej fördelade poster består av finansiella intäkter och kostnader, bokslutsdispositioner samt skattekostnader.

ank=20250715;2025071600222

Not 3, Rörelsesegment och fördelning på kostnadsslag

Koncernens rörelsesegment Tkr	2024 Dagligvaruanknad handel	2024 Samhälls-fastigheter	2024 Totalt	2023 Dagligvaruanknad handel	2023 Samhälls-fastigheter	2023 Totalt
Hyresintäkter	271 570	23 652	295 222	251 277	15 065	266 342
Serviceintäkter	27 745	1 085	28 830	28 112	1 321	29 433
Övriga intäkter	3 412	4 726	8 137	10 205	9 925	20 130
Totala intäkter	**302 726**	**29 463**	**332 190**	**289 593**	**26 312**	**315 905**
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-25 558	-1 303	-26 861	-22 184	-1 403	-23 587
Fastighetsskötsel	-26 739	-1 061	-27 800	-23 175	-233	-23 407
Fastighetsskatt	14 159	-0	-14 159	-14 065	0	-14 064
Övriga fastighets-kostnader	-26 651	-2 696	-29 347	-25 617	-6 038	-33 655
Summa	**-93 107**	**-5 069**	**-98 177**	**-95 039**	**-9 664**	**-104 703**
Driftnetto	**209 619**	**24 394**	**234 013**	**194 554**	**16 648**	**211 202**
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)			-22 674			-19 709
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)			-652			-267
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)			-12 949			-14 571
Summa			**-36 275**			**-34 547**
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)			15 698			14 276
Finansiella kostnader (ej fördelade)			-108 236			-115 302
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)			-89			
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)			-			2 102
Summa			**-92 627**			**-98 925**
Förvaltningsresultat	**209 619**	**24 394**	**105 111**	**194 554**	**16 648**	**77 730**
Värdeförändring fastigheter, realiserad	1 578	-	1 578	-		-
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	74 286	47 535	121 821	-243 804	-13 925	-257 729
Värdeförändring värdepapper orealiserad (ej fördelade)			-2 954			-295
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad (ej fördelade)			-21 349			-27 866
Summa	**75 864**	**47 535**	**99 076**	**-243 804**	**-13 925**	**-285 910**
Bokslutsdispositioner						
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)			34 731			33 314
Summa			**34 731**			**33 314**
Resultat före skatt	**285 483**	**71 929**	**238 918**	**-49 250**	**2 723**	**-174 865**

MODERBOLAGET

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

Not 4 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda
Koncernen

Tkr	2024	2023
Löner och ersättningar m.m.	22 913	19 736
Pensionskostnader	4 788	3 295
Sociala avgifter	7 187	6 782
	34 887	**29 793**

Medelantalet anställda	**2024**	**2023**
Moderbolaget		
Kvinnor	10	11
Män	13	15
Totalt moderbolaget	**23**	**26**
Dotterföretag		
Kvinnor		
Män	1	1
Totalt i dotterföretag	**1**	**1**
Koncernen totalt	**24**	**27**

Könsfördelning i företagsledningen	**2024**	**2023**
Styrelsen		
Kvinnor	-	-
Män	4	4
	4	**4**
Övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	2
Män	2	5
	3	**7**
Koncernen totalt	**7**	**11**

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

Tkr	2024 Ledande befattningshavare (3 personer)	2023 Ledande befattningshavare (7 personer)
Löner och andra ersättningar	4 611	8 880
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)
Sociala kostnader	2 318	4 406
(varav pensionskostnad)	(860)	(1 593)

Avseende pensioner innehar koncernen avgiftsbestämda pensionsplaner, vilket innebär att koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet.

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Koncernen Tkr	2024 Grundlön styrelsearvode	2024 Pensions-kostnad	2024 Summa	2023 Grundlön styrelsearvode	2023 Pensions-kostnad	2023 Summa
Styrelseordförande Per Arwidson	-	-	-	-	-	-
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert	150	-	150	150	-	150
Styrelseledamot Christer Sandberg	150	-	150	150	-	150
Styrelseledamot Joakim Nordblad	150		150	150	-	150
Verkställande direktör Peter Zonabend	1 679	149	1 828	1 614	147	1 761
Andra ledande befattningshavare (2 pers 2024, 6 pers 2023)						
Ersättning från moderbolaget	2 932	711	3 792	7 671	-	7 671
Ersättning från dotterföretag	-	-	-	1 209	-	1 209
Summa	**5 061**	**860**	**6 070**	**10 944**	**147**	**11 090**
Total ersättning från moderbolaget	5 061	860	6 070	9 735	147	9 882
Total ersättning från dotterföretag	-	-	-	1 209	-	1 209

ank=20250715;20250716002223

Not 05 | Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen

Tkr	2024	2023
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 446	2 380
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	108	525
	2 553	**2 905**
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*		
Revisionsuppdrag	783	-
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-
Övriga tjänster	444	-
	1 227	**-**

Moderbolaget

Tkr	2024	2023
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 446	2 380
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	108	525
	2 553	**2 905**
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*		
Revisionsuppdrag	783	
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	-
Övrig rådgivning	444	
	1 227	**-**

* Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes som ny revisor på årsstämman 2024-04-19

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

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:
- räntebärande
- räntekostnader,
- utdelningar,
- nettovinst/-förlust på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet,
- utfall av räntesäkring genom derivatinstrumen

Arwidsro ingår sedan flera år tillbaka avtal om s k räntesswappar och rantetak. Ränteswap innebär att den rorliga räntan på koncernens lån "byts" mot en i förväg satt räntesats. Räntetak innebär att räntan aldrig kan överstiga en, i förväg satt, ovre gräns oavsett hur marknaden går. Ränteintäkter från derivatinstrumenten kvittas mot räntekostnader på lånen.

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden

Koncernen

Tkr	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter för lån och fordringar	9 667	6 798
Räntenetton derivat	5 550	4 711
Övriga finansiella intäkter	471	2 765
Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	**15 698**	**14 276**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån	-126 404	-77 002
Utfall räntesäkring av banklån	22 782	13 921
Räntekostnader för koncernlån	-	-10 478
Räntekostnader för obligationslån	-272	-34 231
Övriga finansiella kostnader	-2 343	-7 512
Summa finansiella kostnader som härrör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde	**-103 236**	**-115 302**
Räntekostnader leasingskuld	-89	-
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	-	2 302
Finansnetto redovisat i resultatet	**-92 627**	**-98 925**

Not 6, fortsättning

Moderbolaget

Tkr	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter koncernlån	74 109	80 530
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	2 258	1 576
Övriga finansiella intäkter	-688	422
Summa	**75 679**	**82 537**
Räntekostnader och liknande resultat poster		
Räntekostnader koncernen	-30 555	-25 888
Räntekostnader banklån	-22 803	-14 576
Räntekostnader obligationslån	36 347	-36 231
Övriga finansiella kostnader	-9 535	-520
Summa	**-98 271**	**-79 235**

Not 07 | Bokslutsdispositioner

Koncernen

Tkr	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	-10 152	-
Erhållet koncernbidrag	44 883	33 314
Summa	**34 731**	**33 314**

Moderbolaget

Tkr	2024	2023
Periodiseringsfond, årets överföring	-7 000	-490
Lämnat koncernbidrag	-28 764	33 314
Erhållet koncernbidrag	80 314	-29 776
Överavskrivningar	-70	-176
Summa	**44 480**	**2 871**

Not 08 | Skatter

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.

Avstämning av effektiv skatt
Koncernen

Tkr	2024	2023
Resultat före skatt	**238 918**	**-174 865**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-49 217	36 022
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-570	-790
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-19 916	-23 047
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	3 775	528
Temporära skillnader tax/bfhet	7 934	-2 176
Övriga skattemässiga justeringar	-341	-413
Skatteeffekt till följd av ändrad taxering	-5 873	-422
Redovisad effektiv skatt	**26,8% -64 205**	**-2,1% 3 681**

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

Tkr	2024	2023
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-4 379	-2 087
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-226	-420
	-4 604	**-21 505**
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-59 600	25 186
	-59 600	**25 186**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**-64 205**	**3 681**

Moderbolaget

Tkr	2024	2023
Aktuell skatt		
Årets skatt	-4 379	-11 805
	-4 379	**-11 805**
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	**-4 379**	**-11 805**

Moderbolaget

Tkr	2024	2023
Resultat före skatt	**14 984**	**7 385**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-3 087	-1 521
Ej avdragsgilla kostnader	-296	-32
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-913	-9 016
Ej skattepliktiga intäkter	3	2
Övriga skattemässiga justeringar	-86	-264
Skatt till följd av ändrad taxering	-	-363
Redovisad effektiv skatt	**29,2% -4 379**	**159,9% -11 805**

ank=20250715;2025071600224

Not 8, fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och obeskattade reserver

Koncernen Tkr	Belopp per 2024-01-01	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Belopp per 2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	-168 089	-58 361	1 250	-225 170
Derivat	-4 931	4 402	–	-529
Värdepapper	-334	333	–	-1
Obeskattade reserver	-17 660	-5 974	–	-23 634
	-191 183	**-59 600**	**1 250**	**-249 533**

Tkr	Värde per 2023-01-01	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Belopp per 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-195 618	27 539	–	-168 079
Derivat	-10 627	5 696	–	-4 931
Värdepapper	–	-334	–	-334
Obeskattade reserver	-10 123	-7 737	–	-17 860
	-216 368	**25 165**	**–**	**-191 183**

MODERBOLAGET

Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/ skattefordringar.

Not 9, Inventarier

Koncernen Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 891	3 123
Årets anskaffningar	1 223	768
Omklassificering	68	–
Utgående balans	**5 182**	**3 891**
Ingående avskrivningar	-2 346	-2 078
Årets avskrivningar	-257	-267
Utgående balans	**-2 603**	**-2 346**
Redovisade värden	**2 579**	**1 545**

Moderbolaget Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 378	2 610
Årets anskaffningar	1 223	768
Omklassificering	68	–
Utgående balans	**4 669**	**3 378**
Ingående avskrivningar	-2 346	-2 078
Årets avskrivningar	-257	-267
Utgående balans	**-2 603**	**-2 346**
Redovisade värden	**2 067**	**1 033**

Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år.

För upplysningar om förvaltningsfastigheter se not 10.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Samtliga av Arwidsro Fastighets ABs ägda fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Om koncernen påbörjar investering i befintlig förvaltningsfastighet för fortsatt användning som förvaltningsfastighet redovisas fastigheten även fortsättningsvis som förvaltningsfastighet.

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31			2023-12-31		
Koncernen Tkr	Dagligvaruanknad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt	Dagligvaruanknad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Ackumulerade verkliga värden						
Verkligt värde vid årets början	3 626 248	639 690	4 265 936	3 595 502	595 893	4 194 395
Förvärv	–	–		9 218	–	9 218
Investeringar, nyb., till- och ombyggnad	139 454	184 452	323 906	349 101	54 062	403 163
Aktiverade räntor	33 772	18 214	51 985	13 232	3 660	16 892
Avyttringar	-35 600	–	-35 600	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar	74 250	47 535	121 921	-243 804	-13 925	-257 729
Verkligt värde vid årets slut	**3 838 157**	**889 891**	**4 728 048**	**3 626 248**	**639 690**	**4 265 936**

VÄRDERINGSPROCESS OCH VÄRDERINGSMETOD

Förvaltningsfastigheter redovisas i rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Målet är att varje kvartal värderas cirka en fjärdedel av beståndet externt, vilket utförs av oberoende värderingsman, de övriga tre fjärdedelarna av fastigheterna värderas internt med kassaflödesmetoden. 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 främst Navier, Colliers samt CBRE. 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/områdets 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 dem 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. För Dagligvaruanknad handel är den mellan 7,5 procent och 9,7 procent med ett vägt snitt om 8,2 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 6,0 procent och 8,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,6 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 individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Två fastigheter har en högre kalkylränta (10,1-10,8 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 8,0-8,7 procent men uppgår dock bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde.

Det vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för dagligvaruanknade handelsfastigheter till 6,0 (6,2) procent, för samhällsfastigheter 4,7 (4,3) procent och för hela portföljen till 5,4 (5,8) 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 och kassaflödesvärderingar som baseras på observerade transaktioner av jämförbara fastigheter.

Pågående projekt avser främst nybyggnad samt tillbyggnad och ombyggnad på befintliga fastigheter. Projekten värderas till nerlagda kostnader fram till dess att projekten är färdigställt. Vid nybyggnation tillämpas successiv vinstavräkning från den tidpunkt då intäkter och kostnader anses kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbara data och avser balansdagen 2024-12-31. Under de två senaste åren har antalet transaktioner minskat samtidigt som ett flertal transaktioner skett av "stressade" aktörer (dvs. ej marknadsmässiga transaktioner). Värderingar har fortsatt skett med hjälp av ortspris- och kassaflödesmetoden, i de fall jämförbara transaktioner varit få har andra segment med samma eller liknande aktörer analyserats för att bedöma direktavkastningskrav samt värdemetoder.

ank=20250715;2025071600225

Not 10, fortsättning

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING
Per den 31 december 2024 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 728,0 Mkr (4 265,9 Mkr). Den orealiserade värdeförändringen för fastigheter uppgick totalt till 121,8 Mkr (-257,7 Mkr), en värdeuppgång om 2,58 procent av det ingående värdet för fastighetsbeståndet. Förändringen av fastigheternas totala värde mot föregående år motsvarar en värdeökning om 10,8 procent och förklaras delvis av de investering i av-, till- och ombyggnationer som skett under det gångna året och av ett justerat avkastningskrav under 2024.

Värderingsantaganden			
Värdetidpunkt	2024-12-31	2023-12-31	Kommande år
Inflationsantagande, procent	2%	2%	2%
Direktavkastning, procent	4,0%-8,7%	3,5%-8,3%	4,0%-8,7%
Kalkylränta, procent	6,0%-10,5%	5,5%-10,5%	6,0%-10,5%
Långsiktig vakans, procent	1%-10%	1%-10%	1%-10%
Driftnetto Dagligvaruanknad handel, tkr	737 619	194 554	
Driftnetto Samhällsfastigheter, tkr	24 394	16 648	
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra		
Drifts- och underhållskostnader	Individuella antaganden utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av liknande projekt.		

Hyresavtalen är indexreglerade, varför påverkan av inflation begränsas.

Den långsiktiga vakansen för Dagligvaruanknad handel är 3%-5%, med undantag för två mindre fastigheter motsvarande 0,03% av fastighetsvärdet. Dessa har en strukturell vakans om 7% respektive 10%. Genomsnittet för segmentet är 4,42%. För Samhälls-fastigheter är den strukturella vakansen 1%-5% med ett genomsnitt om 3,26%.

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

Känslighetsanalys 2024-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	1 063 218	1%	-733 260
Driftnetto (procentenheter)	1%	18 359	-1%	-18 359
Kalkylränta (procentenheter)	1%	545 121	-1%	-415 199
Hyresintäkter	25 kr/kvm	96 047	-25 kr/kvm	-96 047
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	96 047	25 kr/kvm	-96 047
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	54 586	1%	-54 586

Känslighetsanalys 2023-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	957 492	1%	-660 840
Driftnetto (procentenheter)	1%	18 331	-1%	-18 331
Kalkylränta (procentenheter)	1%	481 926	-1%	-368 090
Hyresintäkter	25 kr/kvm	90 982	-25 kr/kvm	-90 982
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	90 982	25 kr/kvm	-90 982
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	52 616	1%	-52 616

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar	2024	2023
Hyresintäkter	295 222	266 342
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-98 177	-104 703

Not 11 Fordringar på ägarbolag

Fordringar hos ägarföretag

Koncernen Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	171 939	230 690
Årets tillkommande	329 540	587 896
Årets avgående	-374 004	-646 647
Utgående balans 31 december	**127 475**	**171 939**

Moderbolaget Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	985 319	931 862
Årets tillkommande	98 421	298 716
Årets avgående	-473 104	-245 259
Utgående balans 31 december	**610 636**	**985 319**
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	945 288	792 300
Årets tillkommande	2 593 096	2 554 628
Årets avgående	-2 710 669	-2 401 640
Utgående balans 31 december	**827 714**	**945 288**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränteintäkt	4 042	1 119
Upplupna hyresintäkter	-	5 871
Förutbetalda finansieringskostnader	10 494	3 083
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 304	6 972
Utgående balans 31 december	**18 839**	**16 048**

Moderbolaget Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald hyra	703	724
Förutbetalda försäkringspremier	2 242	3
Förutbetalda finansieringskostnader	8 897	1 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 570	1 532
Utgående balans 31 december	**16 411**	**4 199**

Not 13 Finansiella placeringar

Koncernen Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	57 456	-
Orealiserad värdeförändring	-792	-
Utgående balans 31 december	**56 663**	**-**

Moderbolaget Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Verkligt värde vid årets början	-	-
Årets anskaffningar	57 456	-
Orealiserad värdeförändring	-792	-
Utgående balans 31 december	**56 663**	**-**

Not 14 Likvida medel

Koncernen Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
Kassa och banktillgodohavanden	362 418	212 831
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	**362 418**	**212 831**

Not 15 Eget kapital

	2024-12-31	2023-12-31
Antal aktier	10 254	10 254
Kvotvärde (kr per aktie)	100	100
Aktiekapital (kr)	1 025 400	1 025 400

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

HYBRIDOBLIGATION
Hybridobligationerna klassificeras som en del av eget kapital eftersom företaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala lånekapitalet. Innehavarna av hybridobligationerna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare och hybridobligationerna späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationerna redovisas till emitterat belopp. Räntekostnader och transaktionsomkostnader avseende hybridobligationen redovisas direkt i annat eget kapital.

Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Till och med juni 2024 har totalt 263,8 Mkr av dessa återköpts och en emission om ytterligare 300 Mkr har gjorts. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter from till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 4 juni 2028.

ank=20250715;2025071600226

Not 16 Räntebärande skulder

Koncernen 2024-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Ägarlån	Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	649 423	–	–	–	649 423	21	3,90	
1-2 år	1 313 063	500 000		–	1 813 063	58	4,09	–
2-3 år	223 640			–	223 640	7	4,67	96 196
3-4 år	216 491		–	–	216 491	7	3,25	–
4-5 år	34 920	–	–	–	34 920	1	3,12	–
>5 år	210 991	–	–	–	210 991	7	4,72	–
Totalt	**2 648 548**	**500 000**	**–**	**–**	**3 148 548**	**100**		**96 196**

Koncernen 2023-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Ägarlån	Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	793 074	–	–	–	793 074	29	5,15	21 801
1-2 år	428 092	253 821	23 090	–	705 002	26	6,75	–
2-3 år	804 677	–	–	–	804 677	30	5,75	223 260
3-4 år	–	–	–	–	–	–	0,0	
4-5 år	218 752	–		–	218 752	8	2,25	–
>5 år	204 619			–	204 619	8	6,19	–
Totalt	**2 449 214**	**253 821**	**23 090**	**–**	**2 726 124**	**100**		**255 061**

Moderbolaget 2024-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Koncernlån	Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	–	–	–	–	–	–	–	
1-2 år	400 000	500 000	–	–	900 000	100	3,85	
2-3 år	–	–	–	–	–	–		
3-4 år			–	–	–	–	–	
4-5 år	–		–	–	–	–	–	
>5 år			–	–	–	–	–	
Totalt	**400 000**	**500 000**	**–**	**–**	**900 000**	**100**		**0**

Moderbolaget 2024-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Koncern-lån	Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	50 000	–	–	–	50 000	–	9,82	10 000
1-2 år	–	257 054	21 473	–	278 527	38	8,60	–
2-3 år	400 000	–	–	–	400 000	55	8,52	–
3-4 år	–	–	–	–	–	–	–	–
4-5 år	–			–	–	–	–	–
>5 år	–		–	2 102	2 102	0	–	–
Totalt	**450 000**	**257 054**	**21 473**	**2 102**	**730 629**	**100**		**10 000**

Räntederivat

Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Taknivå %	Återstående Löptid, År
Cap	2021-06-30	2026-06-30	500	3,1	2,00	1,49
Cap	2021-06-30	2027-03-01	500	5,7	2,00	2,16
Swap	2023-12-19	2026-12-19	300	-2,1	2,67	1,97
Swap	2024-07-23	2027-07-23	300	-1,2	2,50	2,56
			1 600	5,6		

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	47 138	40 921
Semesterlöner	3 730	2 778
Upplupna räntekostnader	19 901	11 825
Övrigt	9 409	21 062
	80 178	**76 587**
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	16 029	12 688
Semesterlöner	2 942	2 114
Övrigt*	2 680	3 561
	21 649	**18 363**

Not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, motsvarande anskaffningsvärde, med tillägg för transaktionskostnader, med undantag för kategorin finansiella instrument redovisade till verkligt värde via resultaträkningen där transaktionskostnader inte ingår.

FINANSIELL RISKHANTERING

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

FINANSIELLA 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. Derivatinstrument värderas enligt nivå 2 och förvaltningsfastigheter enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

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 innehav för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder avser främst depositioner från hyresgäster och värderas därför till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas 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 kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv.

ank=20250715;20250716:00227

Not 18, fortsättning

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. 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 dessa 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 förhållanden 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. För koncernens fordringar på ägarbolag tillämpas reglerna för nedskrivningar enligt IFRS 9.

RÄNTERISK
Ränterisk är risken att förändringar i räntenivån påverkar koncernens räntekostnader som är en av koncernens huvudsakliga kostnadsposter. Räntekostnader påverkas huvudsakligen av, förutom av omfattningen av räntebärande skulder, nivån på den nuvarande marknadsräntan och strategin avseende räntebindningsperioder.

Arwidsros ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa finansiella kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning. Räntebindningstiden ska vid var tid beslutas från den framtida bedömda räntеutvecklingen, koncernens bedömda kassaflödesutveckling, kapitalstrukturen samt behov av att säkerställa räntetäckningsgraden. Arwidsro skall ha en mix i förfallostrukturen avseende både kredit- och räntebindning. Huvudregeln är att inte mer än en tredjedel av lånen skall förfalla inom en 12-månaders period.

Användandet av räntederivat är underställda styrelsen. Efter beslut i styrelsen får följande derivatinstrument användas för att hantera koncernens räntebindning eller minimera bolagets räntekostnad: ränteswappar, ränteterminer, samt ränteoptionsinstrumenten som räntetak och räntegolv.

Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 5,0 procent (4,72 procent). Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 1,5 år (2,1 år) varav 29,0 (31,0) procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år.

Den genomsnittliga kapitalbindningstid den uppgick vid periodens utgång till 3,4 år (3,8 år). Arwidsro använder förutom fasträntelån även räntederivat i form av räntetak och ränteswappar. Detta för att erhålla en önskad ränteförfallostruktur och effektivt hantera exponering mot räntерisk.

22% av koncernens totala skuld utgörs av fasträntelån och resterande 78% är rörliga med 3 månaders STIBOR som bas. Av koncernens totala skuld är dessutom 19% räntesäkrad genom ränteswappar och 32% genom räntetak.

Vid en omedelbar ökning av STIBOR med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna, inklusive utfall från räntederivaten, öka med 7,56 mkr. Detta innebär en ökning på 0,24%.

RÄNTEDERIVAT
Den totala premien på räntetaken fastställdes när derivaten upphandlades och avbetalas varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en negativ post motsvarande de kvarstående delbetalningarna samt en neutral eller positiv post som beror på räntetakets förhållande till den rörliga räntan som taket hänför sig till. Den sistnämnda delen av värdet kan aldrig vara negativ. För ränteswappar erlägger vi en fast ränta, likt ett fastränтelån. Värdet på instrumentet utgörs därmed av ränteskillnaden samt instrumentets löptid.

Räntederivaten marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga derivat utifrån indata nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Detta sker i praktiken genom avstämning mot tredje part. Värdeförändringar påverkar det redovisade resultatet och eget kapitalet men påverkar ej kassaflödet eller belåningsgraden.

Viktiga uppskattningar och bedömningar finns i not 27.

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, klassificerade som eget kapital. 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. För upplysningar om löptidsanalyser och kreditramar hänvisas till not 16.

TABELLERNA NEDAN VISAR KONCERNENS FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

2024-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2024-12-31 Verkligt värde
Derivat	–	5 606	5 606	5 606
Hyresfordringar	300	–	300	300
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag	127 475	–	127 475	127 475
Övriga kortfristiga fordringar	28 397	–	28 397	28 397
Likvida medel	362 418	–	362 418	362 418
Summa	**518 590**	**5 606**	**524 195**	**524 195**

2024-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2024-12-31 Verkligt värde
Upplåning	–	2 648 548	2 648 548	2 648 548
Obligationslån	–	500 000	500 000	500 000
Övriga långfristiga skulder	–	927	927	927
Leverantörsskulder	–	42 633	42 633	42 633
Kortfristiga skulder hos mot ägarbolag	–	47 683	47 683	47 683
Övriga skulder	–	17 026	17 026	17 026
Upplupna kostnader	–	80 178	80 178	80 178
Summa	**–**	**3 336 994**	**3 336 994**	**3 336 994**

Obligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har en ränta på 7,41 procent. I början av 2024 återköptes alla utestående obligationer samtidigt som nya emitterades till ett värde ut till ett värde om 400 Mkr. I tredje kvartalet 2024 emitterades obligationer för ytterligare 100 Mkr, inom det existerande ramverket.

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

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

ank=20250715;2025071600228

Not 18, fortsättning

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 låneavtal, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla covenanter under både räkenskapsåren. För upplysningar om löptidsanalyser och kreditramar hänvisas till not 15.

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

Not 19 Leasingavtal

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASETAGARE

Koncernen har som leasetagare endast ett hyresavtal avseende en kontorslokal. Koncernen upptäckte att bedömningen av värdet på hyresavtalet i tillämpningen av IFRS 16 och redovisar från 2024 nyttjanderätt tillgång och leasingskuld i balansräkningen

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG

Koncernen Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	–	–
Justering anskaffningsvärde	1 679	–
Avskrivningar under året	-395	–
Utgående balans 31 december 2024	**1 284**	**–**

LEASINGSKULDER

Koncernen Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga leasingskulder	–	–
Långfristiga leasingskulder	1 320	–
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	**1 320**	**–**

BELOPP REDOVISADE I RESULTATET

Koncernen Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-395	
Ränta på leasingskulder	-89	–
	-484	–

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 399 457	2 095 894
Summa ställda säkerheter	**2 399 457**	**2 095 894**
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	2 648 548	2 267 403
Summa eventualförpliktelser	**2 648 548**	**2 267 403**

Moderbolaget Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	1 427 049	1 059 820
Summa eventualförpliktelser	**1 427 049**	**1 059 820**

Not 21 Disposition av företagets vinst eller förlust

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor

Överkursfond	14 457 324
Balanserat resultat	-386 474 051
Hyb i-obligation	563 750 000
Årets resultat	10 605 143
Summa	**202 338 416**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, (10,254 aktier x 5 125,38 kr per aktie)	52 535 629
Balanseras i ny räkning[1]	149 762 787
Summa	**202 338 416**

1) Varav hybridobligationen 563 750 000 kr

Not 22 Närstående

NÄRSTÅENDERELATIONER

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav, s.k. "på armlängs avstånd". Närstående parter anses vara bolag inom koncernen med ett bestämmande inflytande direkt eller indirekt. Styrelseledamöter anses också som närstående. Ersättning till styrelsen framgår av not 4

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen Tkr	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Ränteintäkter	Räntekostnader	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation							
Närståendetransaktioner	2024	1 290	-2 000	5 560	0	127 475	47 583
Närståendetransaktioner	2023	1 215	-2 000	4 711	-10 478	171 939	90 983

Moderbolaget Tkr							
Närståenderelation							
Dotterföretag	2024	52 007	–	74 109	-30 565	1 386 722	715 359
Dotterföretag	2023	53 000	–	80 530	-29 886	1 930 607	1 204 675
Andra närstående	2024	–	-2 000	–	–	51 628	313
Andra närstående	2023	–	-2 000	–	–	–	–

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 23 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	217 312	213 337
Inköp	–	25
Återbetalning aktieägartillskott	11 970	3 950
Utgående balans 31 december	**229 282**	**217 312**
Redovisat värde den 31 december	**229 282**	**217 312**

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2024-12-31	 2023-12-31
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	2 500
Arwidsro Samhällsfastigheter AB, 559172-2649, Stockholm	5 000	98	15 720	11 520
Arwidsro Holding 14 AB, 559211-2238, Stockholm	1 000	100	2 462	1 792
Arwidsro Holding 4 AB, 556850-5167, Stockholm	10 000 000	100	15 000	15 000
Arwidsro Holding 163 AB, 559280-7899, Stockholm	25 000	100	13 505	6 405
Arwidsro Holding 167 AB, 559286-5181, Stockholm	25 000	100	45	45
Arwidsro Holding 188 AB, 559367-4400, Stockholm	25 000	100	175 025	175 025
Arwidsro Fastighetsinvest Holding AB, 559443-0430, Stockholm	25 000	100	25	25
			229 282	**217 312**

ank=20250715;2025071600229

Not 24 Obeskattade reserver

Moderbolaget Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
Ingående balans 1 januari	178	-
Årets avskrivningar utöver plan	70	178
Utgående balans 31 december	**248**	**178**
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2021	1 615	1 615
Avsatt vid taxering 2023	490	490
Avsatt vid taxering 2024	7000	-
Utgående balans 31 december	**9 105**	**2 105**
Summa obeskattade reserver	**9 353**	**2 283**

Not 25 Specifikationer till rapport över kassaflöden

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR KONCERNEN

Tkr	2024-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2024-12-31
Koncernen				
Obligationslån	276 910	221 250	1 840	500 000
Banklån	2 449 214	199 234	-	2 648 548
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**2 726 124**	**420 584**	**1 840**	**3 148 548**

Tkr	2023-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2023-12-31
Koncernen				
Obligationslån	655 713	-279 333	530	276 910
Koncernlån	103 630	-	-103 630	-
Banklån	1 917 558	531 655	-	2 449 214
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**2 676 901**	**152 323**	**-103 100**	**2 726 124**

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR MODERBOLAGET

Tkr	2024-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2024-12-31
Moderbolaget				
Obligationslån	278 527	221 250	223	500 000
Koncernlån	2 102	-2 123	21	0
Banklån	450 000	-50 000	-	400 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**730 629**	**169 127**	**244**	**900 000**

Tkr	2023-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2023-12-31
Moderbolaget				
Obligationslån	655 713	-416 398	39 213	278 527
Koncernlån	42 000	-39 698	-	2 302
Banklån	-	450 000	-	450 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**697 713**	**-6 296**	**39 213**	**730 629**

Not 26 Händelser efter balansdagen

Den 20 januari 2025 meddelade Arwidsro att bolaget lanserat ett frivilligt återköpserbjudande till innehavarna av de utestående Hybridobligationerna där bolaget köper tillbaka de utestående Hybridobligationerna till ett pris om 101,00% procent av nominellt belopp plus upplupen och obetald ränta. Arwidsro mottog och accepterade återköpsinstruktioner till ett totalt aggregerat nominellt belopp motsvarande 88,75 Mkr. Den 1 april begärde Arwidsro inlösen av utestående Hybridobligationer med lösen 6 mar 2025.

Den 23 januari 2025 emitterade Arwidsro ytterligare gröna efterställda hybridobligationer till ett belopp om 700 Mkr inom dess existerande ramverksbelopp om 600 Mkr. De Efterföljande Gröna Hybridobligationerna emitterades till ett pris motsvarande en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 533 baspunkter. En summa motsvarande emissionslikviden kommer att användas i enlighet med bolagets sedan tidigare etablerade gröna finansieringsramverk, vilket bland annat innefattar återköp och/eller inlösen av bolagets utestående gröna efterställda hybridobligationer.

Arwidsro Fastighets AB har i februari 2025 framgångsrikt emitterat ett senior icke-säkerställt grönt obligationslån om 350 Mkr under ett ramverk om totalt 600 Mkr. Obligationerna har en löptid om 3,25 år och löper med en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 350 baspunkter. De nya gröna obligationerna är noterade på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer. Emissionslikviden från de nya gröna obligationerna kommer att användas i enlighet med det tidigare etablerade gröna ramverket. Detta innefattar bland annat refinansiering av existerande finansiering med en institutionell långivare.

Den 24 mars 2025 förvärvade Arwidsro två moderna dagligvaruanknutna fastigheter, Långskeppet 1 samt 1, i Överby Handelsområde, Trollhättan. Förvärvet omfattar 20 861 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 440,0 mkr och ett hyresvärde om 34,6 mkr. Fastigheterna har en genomsnittlig hyreslängd om över fyra år och en ekonomisk beläggningsgrad om 100%. Fastigheterna ankras av dagligvarubutikerna City Gross respektive Lidl med kompletterande utbud inom lagerhandel, bland annat Jysk, Öoö, Dollarstore och XXL. Arwidsro tillträdde fastigheterna den 31 mars 2025. I samband med förvärvet omförhandlade Arwidsro ett flertal lån genom ett nytt lån från Stenebrand om 1,1 mdkr med en tenor om tre år.

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 not

Not 10 Förvaltningsfastigheter

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 2024 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen.

Arwidsro Fastighets AB är helägt dotterföretag till Arwidsro Fastigheter AB, org. nr 556685-6216 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.

ank=20250715;2025071600230

Årsredovisningens undertecknande

[illegible] 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 verksamheter, 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 9 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning [illegible] moderbolagets [illegible] kommer att bli föremål för fastställelse på årsstämman den 11 april 2025.

Stockholm den 9 april 2025

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert

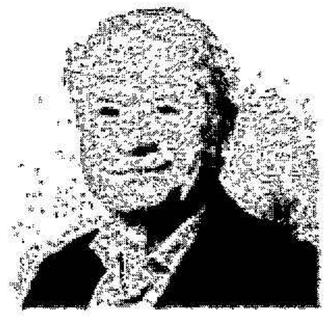
Christer Sandberg

Peter Zonabend

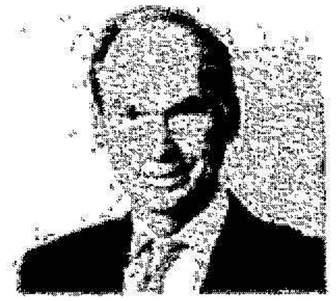
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse

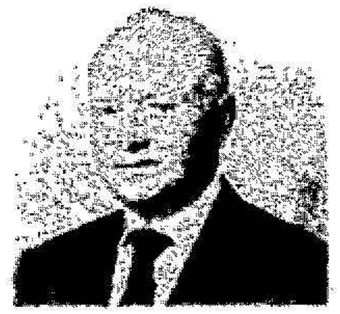
Styrelse och ledning



Per Arwidsson
Grundare & Ordförande



Christer Sandberg
Styrelseledamot



Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot



Joakim Nordblad
Styrelseledamot



Peter Zonabend
VD



Maria Björkling
COO, Affärsutveckling & Hållbarhetsansvarig



Magnus Tamreus
COO, Fastighetschef

ank=20250715;20250716:00231

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Fastighets AB, org.nr 556605-9055

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2024 för Arwidsro Fastighets AB.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt IFRS Redovisningsregler, sådana de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen och hållbarhetsrapporten för räkenskapsåret är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen i moderbolagets årsredovisning och koncernens resultat- och balansräkningar för moderföretagets koncern.

Våra uttalanden i denna revisionsberättelse överensstämmer med innehållet i den kompletterande rapport till granskningsutskottet som har upprättats i enlighet med revisionsförordningen (EU) nr 537/2014 (revisionsförordningen).

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder och enligt de krav som anges i Revisorns ansvar är närmare beskrivet i avsnittet Revisorns ansvar för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi är oberoende i förhållande till moderföretaget och koncernföretagen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska skyldigheter enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis som vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

ÖVRIG UPPLYSNING

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som den 15 maj 2024 har lämnat en revisionsberättelse med en omslutande uttalanden i rapport om årsredovisningen.

VÅR REVISIONSANSATS

Vi planerade och genomförde revisionen för att kunna bilda oss en uppfattning om huruvida det finns väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi beaktade därvid den kunskap om företagets verksamhet som vi har förvärvat under revisionen samt vår övriga kunskap om företaget och dess förutsättningar. Vi har särskilt beaktat om det finns händelser eller förhållanden som kan antas påverka företagets förmåga att fortsätta verksamheten. Vi har granskat de väsentliga antaganden som styrelsen och verkställande direktören har gjort när de har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi har även granskat om det finns belägg för väsentliga brister i de interna kontroller som är relevanta för upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi har granskat att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att den har upprättats på ett sätt som är förenligt med IFRS Redovisningsregler, sådana de antagits av EU. Vi har granskat att de finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med lagen och förordningen om upprättande av årsredovisning i företag med särskilda villkor (1995:1554) och att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning och resultat.

Väsentlighet

Vi har granskat att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att den har upprättats på ett sätt som är förenligt med IFRS Redovisningsregler, sådana de antagits av EU. Vi har granskat att de finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med lagen och förordningen om upprättande av årsredovisning i företag med särskilda villkor (1995:1554) och att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild av företagets finansiella ställning och resultat.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Vi har bedömt att följande områden har särskilt betydelsefulla områden har enligt vår professionella bedömning varit mest betydelsefulla för granskningen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret. Dessa områden behandlades inom ramen för vår revision av, och i samband med vår bildande av, våra uttalanden om årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, och vi lämnar inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter utgör för Arwidsro Fastighets AB (publ) koncernen en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning. Totalt redovisat värde på koncernens förvaltningsfastigheter, som framgår av koncernens rapport över finansiell ställning, utgör väsentliga belopp i såväl koncernens resultat – som balansräkning. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen.

Fastighetsvärderingar är också föremål för väsentliga osäkerheter och bedömningar och är därmed subjektiva i sin karaktär.

Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftnetton.

Koncernen låter oberoende värderare utföra värderingar av underliggande fastigheter åtminstone en gång om året i syfte att bedöma fastigheternas marknadsvärde. Värderingarna baseras på kassaflödesanalyser i vilka marknadens förväntningar på fastigheterna analyseras. De oberoende värderingarna kontrolleras av Arwidsro Fastighets AB (publ):s företagsledning för att resultera i slutliga fastighetsvärderingar.

Se sida 94–95 (rapport över totalresultatet för koncernen och rapport över koncernens ställning (för koncernen), not 10 (Förvaltningsfastigheter) och not 1 väsentliga redovisningsprinciper (Värderingsgrunder vid upprättandet av de finansiella rapporterna" och "bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna") som beskriver bolagets metod för bedömning av verkligt värde per 31 december 2024.

Värderingarna baseras på subjektiva uppskattningar och bedömningar och även små förändringar i den av företagsledningen använda indata har stor påverkan på den finansiella rapporteringen och därför anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har i vår revision bland annat bedömt interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter.

Vi har utvärderat den värderingsmetod som använts. Vi har i förekommande fall granskat använd indata samt även bedömt värderingsmodellens matematiska riktighet.

Vi har med stöd av fastighetsekonomer diskuterat viktiga bedömningar och antaganden som företagsledningen använt avseende framtida utveckling. Vi har analyserat och bedömt rimligheten i ledningens antaganden och bedömningar. Vi har i detta arbete bistått av våra interna specialister inom fastighetsvärdering.

Vi har för ett urval av fastigheter gjort en utvärdering av de använda avkastningskraven mot tillgänglig marknadsinformation. Vidare har vi har jämfört de externa värderingarna med koncernens balansräkning för att verifiera om det föreligger väsentliga avvikelser.

Vi har även granskat och utvärderat lämnade upplysningar i årsredovisningen avseende värdering av förvaltningsfastigheter.

ank=20250715;2025071600232

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Den andra [illegible] årsredovisningen och koncernredovisningen samt [illegible] ingår [illegible] innehåller även [illegible] Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för [illegible]

[illegible] ingenting uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

[illegible] årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifierats ovan och [illegible] väsentligt felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen. [illegible] samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentligt felaktigheter.

Om vi på grund av det arbete som utförts enligt [illegible] väsentligt felaktigheter i denna andra information är vi skyldiga att [illegible] detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för att [illegible] årsredovisningen och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. [illegible] för att [illegible] väsentligt felaktigheter, oavsiktliga eller avsiktliga. [illegible] som behövs för att [illegible] väsentligt felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet innehåller väsentligt felaktigheter, oavsiktliga eller avsiktliga, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA-standarderna och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka väsentligt felaktigheter som kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA-standarderna och god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentligt felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, oavsiktliga eller avsiktliga, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att ligga till grund för våra uttalanden. Risken för att väsentligt felaktigheter till följd av oegentligheter upptäcks är högre än för väsentligt felaktigheter till följd av misstag, eftersom oegentligheter kan innebära agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i bolagets interna kontroll
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt verksamhet vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de revisionsbevis som inhämtats, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtats fram till datumet för revisionsberättelsen. Framtida händelser eller förhållanden kan dock göra att ett företag inte längre kan fortsätta verksamheten
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende de finansiella informationen för koncernen för att uttala oss om koncernredovisningen. Vi är ansvariga för styrning, övervakning och genomförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra revisionsuttalanden.

Vi informerar styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för när den ska slutföras. Vi informerar också om eventuella väsentliga brister som vi identifierat i den interna kontrollen.

Vi lämnar också styrelsen en försäkran om att vi har följt relevanta etiska krav avseende oberoende och informerar om alla förhållanden som rimligen kan antas påverka vår oberoende och de åtgärder som vidtagits för att undanröja hot eller de skyddsåtgärder som tillämpats för att minska hot.

Av de områden som vi har informerat styrelsen om har vi fastställt vilka som har varit mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för det aktuella räkenskapsåret och som därför är de väsentliga områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen om inte lag eller annan författning utesluter offentliggörande av information om det aktuella området. Det kan också vara så att vi i mycket sällsynta fall bedömer att ett område inte ska kommuniceras i revisionsberättelsen därför att det rimligen förväntas att de negativa konsekvenserna av en sådan kommunikation skulle överstiga de fördelar som kommunikationen har för allmänintresset.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsro Fastighets AB (publ.) för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman [illegible] ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter och verkställande direktören för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

Vi anser att de revisionsbevis vi [illegible] är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisorssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats www.revisorsinspektionen.se/revisorsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB, utsågs till Arwidsro Fastighets AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 19 april 2024 och har varit bolagets revisor sedan 19 april 2024.

Stockholm, 9 april 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor