20230626231153

Årsredovisning

för

F. Holmströmgruppen AB

556696-3590

Räkenskapsåret

2022

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i F. Holmströmgruppen AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 26 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 26 maj 2023

Fredrik Holmström

HOLMSTRÖM GRUPPEN

ÅRSREDOVISNING
RÄKENSKAPSÅRET
2022

[redacted]

302230626021155



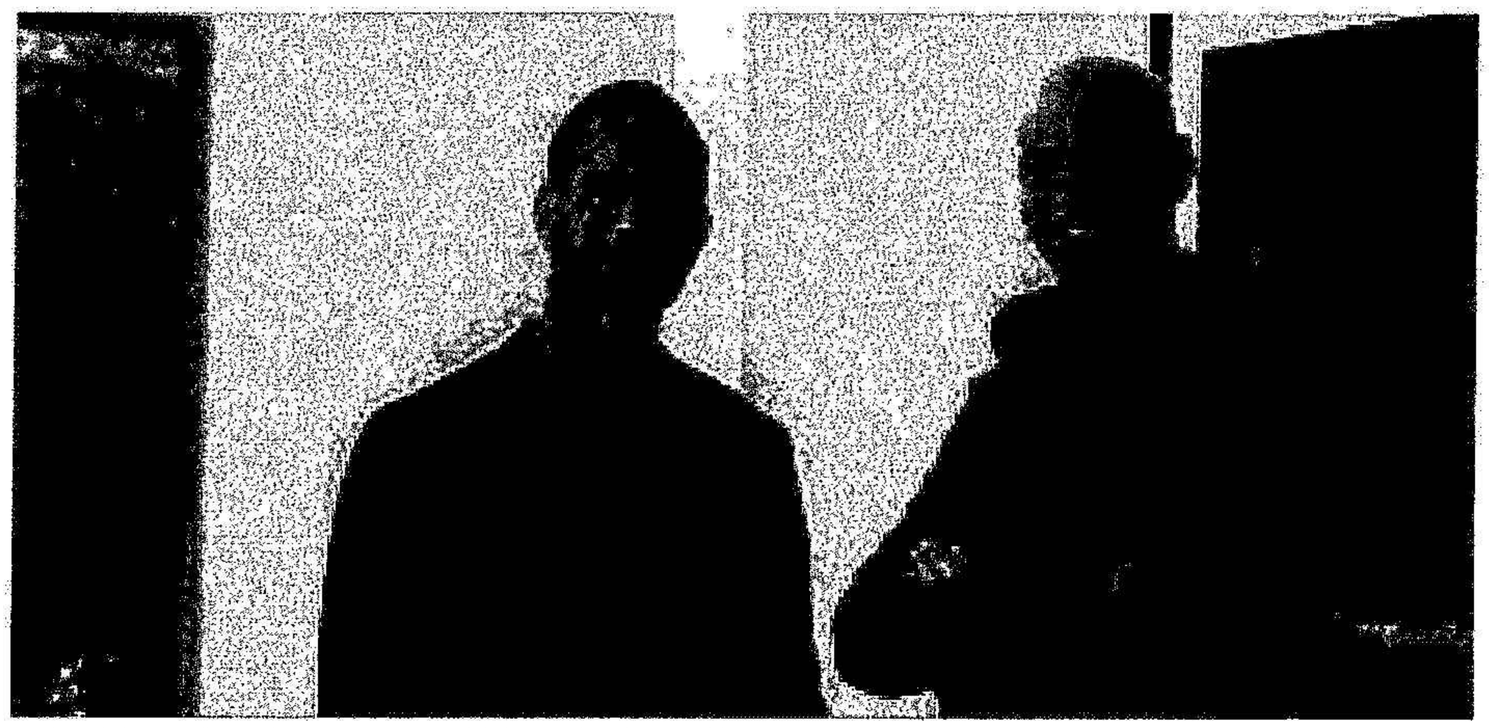
Trots svårt marknadsläge har vi de senaste 10 åren lyckats generera en avkastning på eget kapital på över 25%. Detta är ett bevis på att verksamhetens diversifiering ger oss stabilitet. Med en stark bas ser vi fram emot att fortsätta skapa nya samarbeten och utveckla vår verksamhet.

– FREDRIK HOLMSTRÖM
STYRELSEORDFÖRANDE

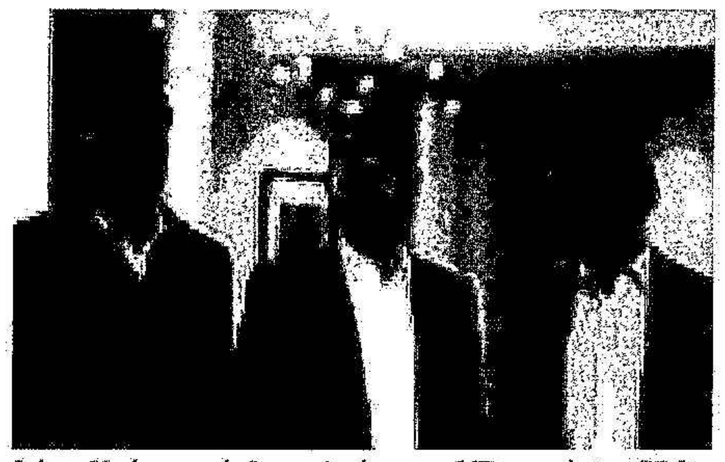
2022 I KORTHET

EHAB tar plats i portföljen

Under året tog Holmströmgruppen en plats i styrelsen i Esmaeilzadeh Holding AB ("EHAB"). EHAB grundades 2020 efter att i över tio år arbetat med att utveckla innovativa och nishade företag till operativa och lönsamma företag. EHAB:s mål är att fortsätta entrepenörsresan, formalisera de investeringar som gjorts under åren och ge plats för externt kapital. Holmströmgruppens ägarandel uppgår till 11 procent.



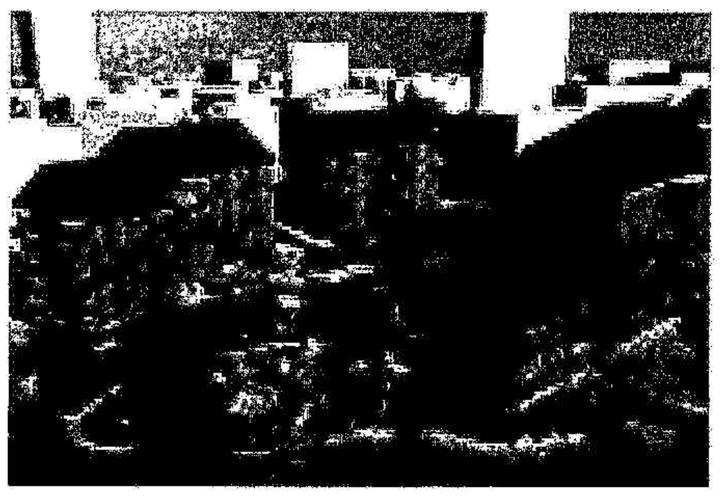
Fredrik Holmström tillsamans med Saeid Esmaeilzadeh, ordförande i EHAB.



Johan Karlsson och Jonas Andersson, VD respektive CFO för Slättö, tillsammans med Erik Rune, VD för Holmströmgruppen (i mitten).

JV-bolag med Slättö

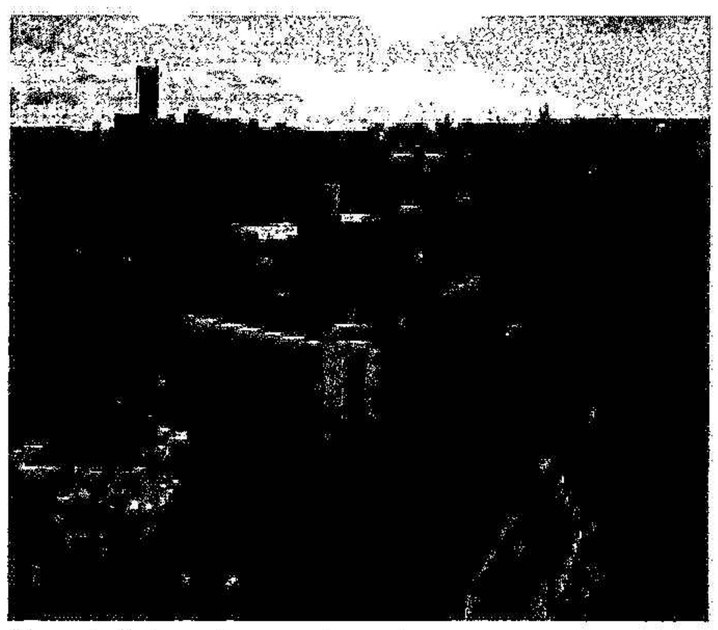
Holmströmgruppen och Slättö etablerade i februari 2022 ett JV-bolag avseende ägande i Klippudden Fastigheter. Ägandet är fördelat lika mellan Holmströmgruppen (50%) och Slättö (50%). Bolaget och dess ägare har som mål att växa fastighetsinnehavet, där Slättö står för majoriteten av finansieringen.



Nytt förvaltningsuppdrag: Valfisken 1, Västerås.

Elva fastighetsförvärv under året

Under året utökade Holmströmgruppen, via intressebolaget Klippudden Fastigheter, sitt fastighetsbestånd med elva nya fastigheter. Två fastigheter återfinns i Norrköping och omfattar totalt 1 773 kvm. De resterande nio fastigheterna, varav en samhällsfastighet, ligger i Kalmar och omfattar totalt 9 391 kvm.



Hajen 4, Kalmar, förvärvades under året.

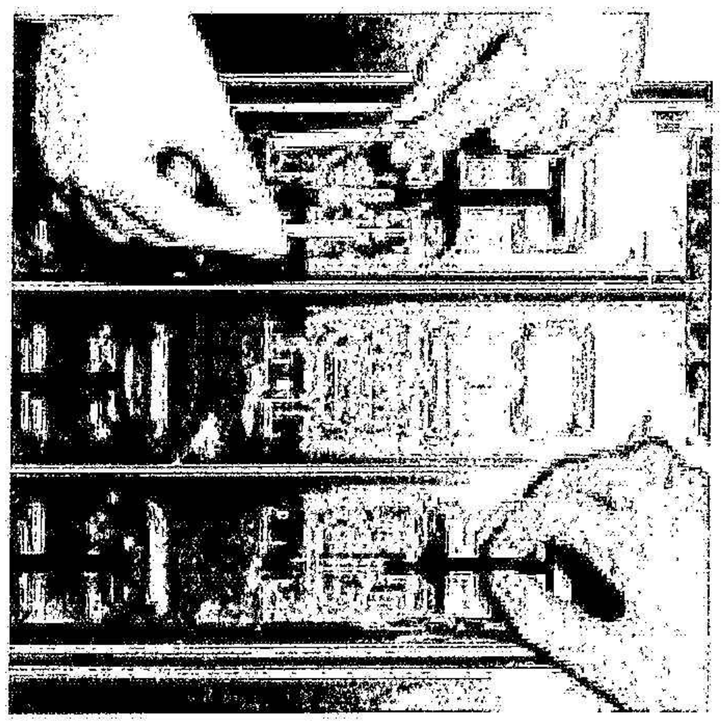
Fyra nya förvaltningsuppdrag

Under 2022 erhöll Holmströmgruppen fyra nya förvaltningsuppdrag:

- Två utvecklingsprojekt i Östersund, två lokaler
- Utvecklingsprojekt i Bålsta, tre lokaler
- Nyproduktion i Västerås, 82 lägenheter. Uthyrningsstart april 2023.
- Nyproduktion i Knivsta, 412 lägenheter. Uthyrningsstrart juni 2023.

NYCKELTAL, HOLMSTRÖMGRUPPEN	2022	2021
Resultat efter finansiella poster, mkr	-255	2 131
Balansomslutning, mkr	5 910	7 060
Avkastning på eget kapital, %	-6	58
Avkastning på totalt kapital, %	-3	29
Kassalikviditet, %	189	484
Soliditet, %	63	60

INNEHÅLL



Novi Medical Solutions.

Nya private equity-investeringar

Under året har ett flertal nya innehav tagit plats i Holmströmgruppens aktieportfölj. Några exempel på dessa är EHAB, Tentacle, Nya Boendet och Novi Medical Solutions.



Holmströmgruppen arbetar löpande med att tilläggsisolera fastigheternas vindar.

Fokus på hållbar utveckling

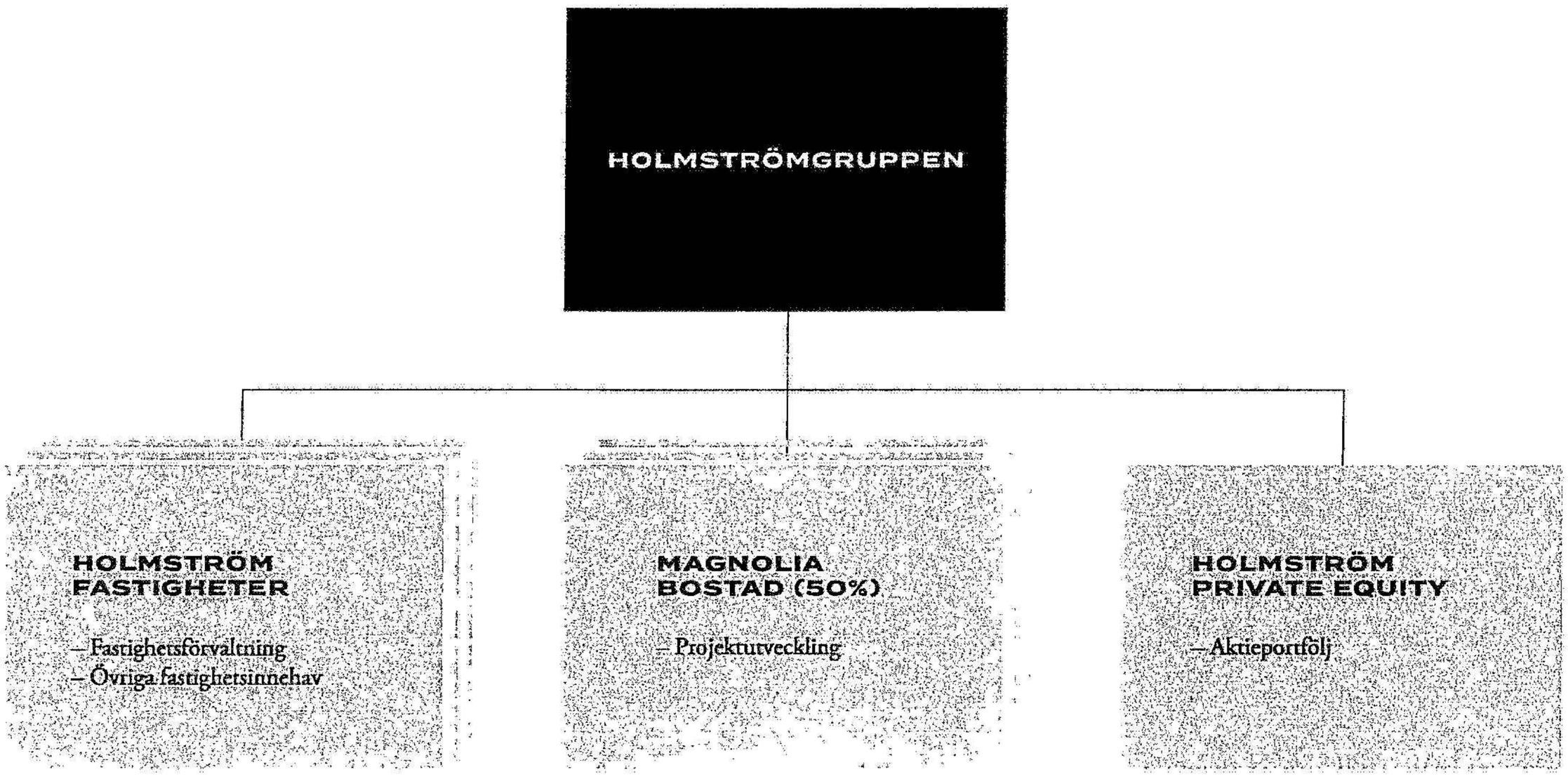
Holmströmgruppen arbetar aktivt med att bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle. Under året har ett flertal energieffektiviserande åtgärder genomförts. Åtgärderna syftar bland annat till att minska värme- och vattenförbrukning samt för minskad energianvändning och förbättrad komfort för våra hyresgäster.

ÅRSREDOVISNING 2022

2022 i korthet 2
Det här är Holmströmgruppen 4
VD har ordet 8
Finansiella mål och strategi 10
Geografisk spridning 12
Ledningsgrupp 14
Hållbarhet 16
Styrelseordförande har ordet 18
Holmström Fastigheter 20
Fastighetsförvaltning 24
Stockholm 24
Storstockholm 26
Linköping 28
Kalmar 30
Örnsköldsvik 32
Borgholm 34
Övriga orter 35
Övriga fastighetsinnehav 36
Vincero Fastigheter 38
Ankarhagen 42
Klippudden Fastigheter 46
Projektutveckling 50
Projekt och fastigheter 54
Projekt i urval 56
Holmström Private Equity 58
EHAB 62
Novedo 64
Dentalum 65
Centripetal 66
Hidden Dreams 67
Stureplansgruppen 68
Sachajuan 69
Övriga innehav 70

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER 72
Förvaltningsberättelse 74
Koncernens bokslut 76
Moderbolagets bokslut 81
Tilläggsupplysningar 85
Revisionsberättelse 104

Holmströmgruppens legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 74–103.



DET HÄR ÄR HOLMSTRÖM-GRUPPEN

Holmströmgruppen delar in sin verksamhet i tre områden: innehav och förvaltning av fastigheter, projektutveckling i fastighetssektorn och innehav av private equity-investeringar.

Holmströmgruppen har en stark finansiell ställning och därmed en god möjlighet att oavsett konjunkturläge kunna ta initiativ och expandera inom alla sina verksamhetsområden när lämpliga investeringsmöjligheter uppstår.

HOLMSTRÖM FASTIGHETER

I dotterbolaget Holmström Fastigheter har Holmströmgruppen samlat gruppens förvaltningsverksamhet som utgörs av både direkt och indirekt ägda fastigheter samt övriga fastighetsinnehav.

Fastighetsförvaltning
Holmström Fastigheter förvaltar såväl egna som andras fastigheter, för närvarande totalt cirka 226 000 kvm, varav 77 procent utgörs av bostäder, 19 procent av kommersiella lokaler och 4 procent av samhällsfastigheter.

Övriga fastighetsinnehav
Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero VF5 ("Vincero Fastigheter") som äger och förvaltar 29 kommersiella fastigheter omfattande cirka 57 700 kvm med bra kommunikationslägen i Stockholm, Huddinge och Uppsala.

Holmström Fastigheter äger även 20 procent i fastighetsbolaget Ankarhagen, som äger, förvaltar och förädlar kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i växande regioner i Mellansverige. Ankarhagen innehar för närvarande 40 fastigheter till ett värde om cirka 1,2 miljarder kronor.

20230623021157

HOLMSTRÖM FASTIGHETER

226 000 kvm förvaltad yta

PROJEKTUTVECKLING

18 800 bedömda byggrätter i Magnolia Bostad

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

15+ private equity-investeringar

Holmströmgruppen äger 50 procent av Klippudden Fastigheter, som vid årsskiftet hade en fastighetsportfölj bestående av 53 fastigheter, belägna i Kalmar, Nybro, Borgholm, Linköping och Norrköping. Fastigheterna omfattar cirka 72 000 kvm, varav 81 procent utförs av bostäder, 11 procent av samhällsfastigheter och 8 procent av kommersiella lokaler. Samtliga fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen.

MAGNOLIA BOSTAD

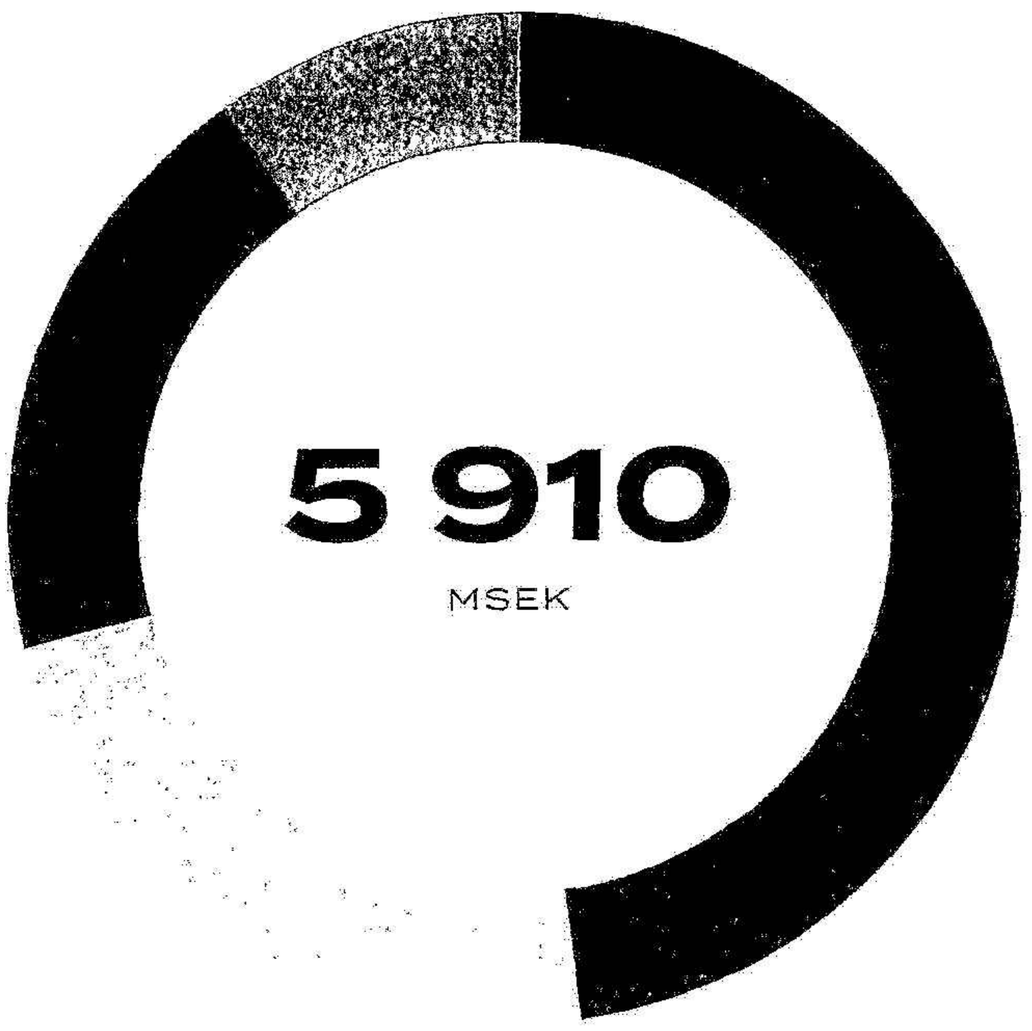
Projektutveckling sker genom intressebolaget Magnolia Bostad, en samhällsutvecklare som skapar nya stadsdelar och bostadsområden. Bolaget utvecklar hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i Sveriges tillväxtorter och storstäder, dels för försäljning och dels för egen förvaltning. Vid utgången av 2022 hade bolaget drygt 18 800 byggrätter i sin byggrättsportfölj och under året färdigställdes cirka 900 bostäder. Holmströmgruppens ägarandel i Magnolia Bostad uppgår till 50 procent.

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

Delar av det positiva kassaflöde som genereras från fastighetsverksamheten används till att göra investeringar inom private equity. Holmströmgruppen arbetar professionellt med riskanpassade avkastningskrav på sina investeringar. Portföljen består av innehav i små eller medelstora företag med goda förutsättningar för tillväxt.

Under 2022 har Holmström Private Equity varit det verksamhetsområde som klarat konjunkturnedgången bäst, vilket visar vikten av företagets diversifiering. Vid utgången av året uppgick totala tillgångar till cirka 1,4 miljarder kronor.

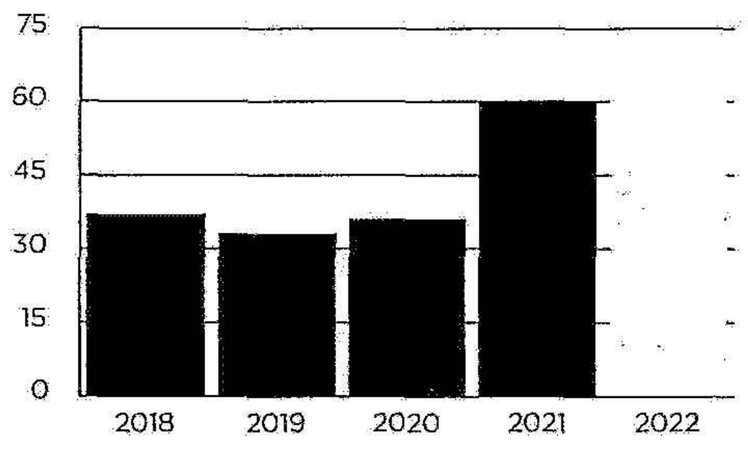
TOTALA TILLGÅNGAR
REDOVISADE VÄRDEN



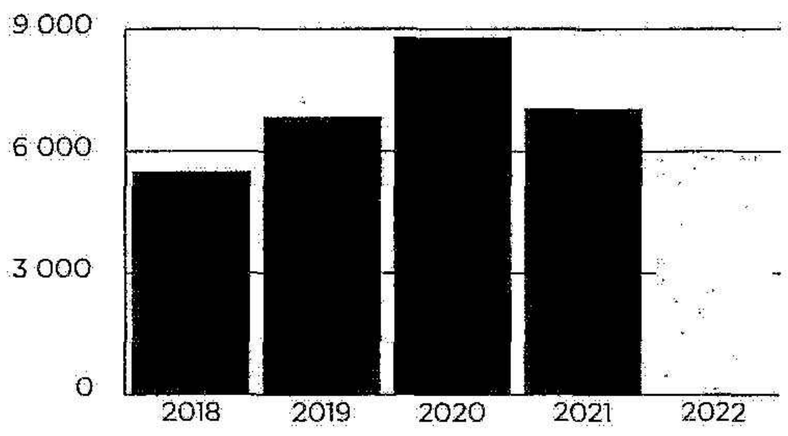
- HOLMSTRÖM FASTIGHETER
  2 847 MSEK, 48%
- HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY
  1 379 MSEK, 23%
- MAGNOLIA BOSTAD
  1 099 MSEK, 19%
- ÖVRIGA TILLGÅNGAR
  585 MSEK, 10%

I fastighetsrelaterade investeringar innefattas redovisade värden på intressebolag som bedriver förvaltningsverksamhet samt hänförliga aktieägarlån.

SOLIDITET
PROCENT



BALANSOMSLUTNING
MSEK



”Det är en fantastisk stämning här”

Malin Hagberg anställdes i Holmströmgruppen under en väldigt expansiv period och hade inledningsvis i uppdrag att implementera ett nytt fastighetssystem och digitala distributionslösningar inom organisationen. Idag är hon systemansvarig och förvaltningsassistent, ett arbete som innebär många kontakter med bland andra hyresgäster, myndigheter och kollegor på andra fastighetsbolag.



– Det är en fantastisk stämning och företagskultur här på Holmströmgruppen, säger Malin. Det kanske är kombinationen fastighetsförvaltning, fastighetsutveckling och private equity som skapar det. Det finns ett driv som jag tycker om. Variationen och bredden av mina arbetsuppgifter gör att det alltid känns utvecklande.

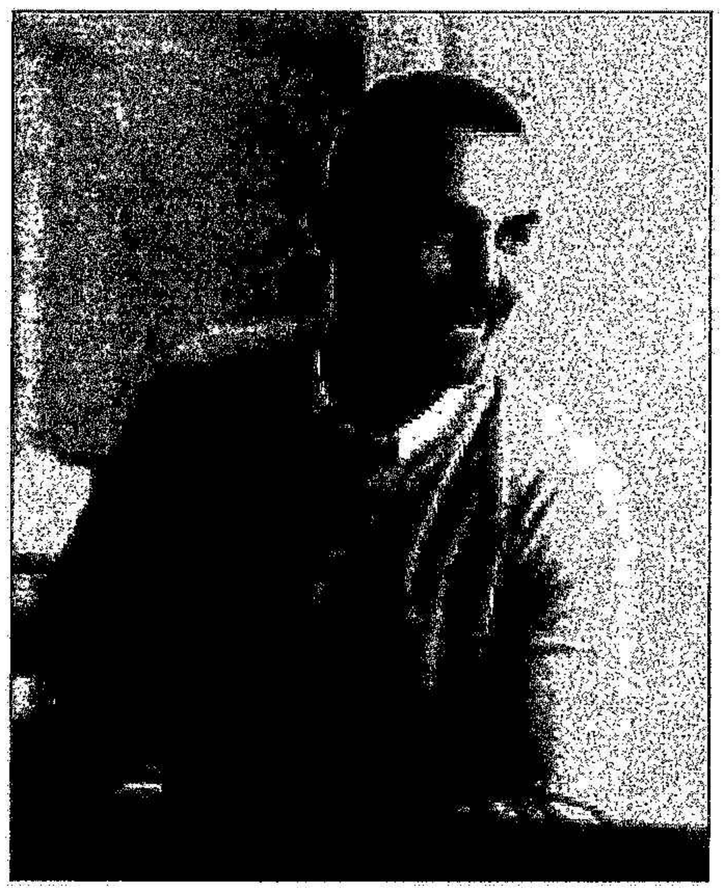
– Sedan jag började på Holmströmgruppen har det hänt mycket. I vår grupp har vi förenklat och digitaliserat processer, implementerat system för digitala lösningar av administrationen. Vi har vuxit och blivit flera kollegor. Jag tycker om enkelheten och öppenheten i organisationen.



Andreas Lergård (koncernredovisningsansvarig), Marie Sandgren (bolagsekonom) tillsammans med Felicia Björkqvist (VD-assistent).

”Ingen dag är den andra lik”

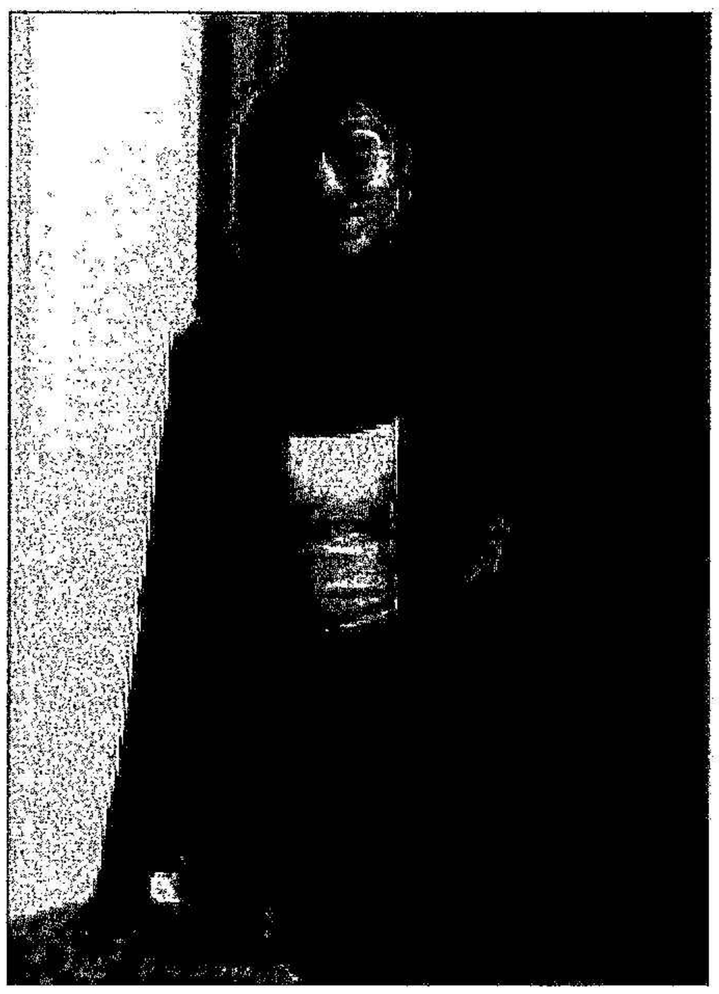
Denis Trifunovic arbetar som förvaltare på Holmströmgruppen och ansvarar för 53 fastigheter i Kalmar, Norrköping och Linköping. Han har en bred yrkesbakgrund, med erfarenhet från såväl elitidrotten som från service-, detaljhandels- och fastighetsbranschen.



– Jag är en föredetta elitfotbollsspelare. Fotbollen har format mig till den jag är idag och mentaliteten samt disciplinen från sporten är något jag tar med mig i mitt jobb.

– Jag fick nys om Holmströmgruppen när jag studerade till att bli fastighetsförvaltare. Det var en dröm att få jobba på ett växande företag i fastighetsbranschen och det är en ära att få vara en del av Holmströmgruppens resa.

– Jag älskar att jobba med service och att träffa nya människor och här på Holmströmgruppen får man den kombinationen. Det är ett varierande jobb och ingen dag är den andra lik.



Olivia Henåker, kommunikationsansvarig

20230626231158



Ett utökat och modernt kontor

Holmströmgruppen har sitt huvudkontor på Sturegatan i Stockholm. Under året renoverades och byggdes kontoret ut i syfte att skapa moderna och attraktiva arbetsytor åt medarbetarna. Till grund för arbetet låg Holmströmgruppens ambition att skapa en god och familjär stämning där medarbetare kan trivas och må bra. Bland annat har vi nu en mycket generös matsal med intilliggande umgängesutrymmen. Här kan medarbetare ta en paus, umgås eller hålla interna möten i en avslappnad miljö. Förutom fler sociala ytor ger utbyggnaden även utrymme för bolagets fortsatta tillväxt.



Tessi, kontorshund och stämningshöjare.

Friends & Family ökar engagemanget

Genom Friends & Family får Holmströmgruppens medarbetare och andra närstående personer möjlighet att investera i koncernen. Arrangemanget ökar medarbetarnas engagemang, hjälper oss att attrahera och behålla den spetskompetens vi behöver och ger nyckelpersoner möjlighet att ta del av Holmströmgruppens ekonomiska framgångar.

Marknadsvärdet för de sju investeringar som gjordes i uppstartsfasen av bolaget uppgick per den sista december till dryga 56 MSEK, och består i sin helhet av onoterade innehav i flertalet branscher, men med ett tydligt fokus på tillväxt och underliggande investeringar i små till medelstora företag. Det största innehavet som per årsskiftet stod för 22% av portföljen är Esmaeilzadeh Holding, vilka har som strategi att långsiktigt investera i och hjälpa bygga upp plattformar för entreprenörer på sin tillväxtresa.



Viktor Edlund, transaktionsanalytiker.



Ken Wendelin, CFO från maj 2023.

VÅR DIVERSIFIERING BIDRAR TILL STABILITET

Marknadsläget har gett oss ökade såväl räntenivåer som avkastningskrav på fastigheter, vilket påverkar oss negativt. Samtidigt har vår diversifiering i olika verksamhetsområden gynnat oss – våra private equity-innehav har under året visat goda resultat. Vi tror att de tuffare tiderna framöver kan ge oss fina affärsmöjligheter som vi hoppas kunna dra nytta av i samarbete med våra partners.

2022 utvecklades till att bli ett mycket speciellt år. I början av året härjade fortfarande Corona-pandemin. I februari inledde Ryssland sitt anfallskrig mot Ukraina, och därpå följde energikris, stigande inflation och kraftigt höjd ränta. Liksom den övriga svenska ekonomin påverkades kapitalmarknaderna negativt, med en fallande Stockholmsbörs och en orolig och avvaktande obligationsmarknad. På fastighetsmarknaden såg vi sjunkande värderingar till följd av ökande avkastningskrav.

Även om resultatet för 2022 var en besvikelse med totalt sett negativt resultat så bidrar vår diversifiering i olika verksamhetsområden till stabilitet för koncernen. Våra private equity-investeringar har fortsatt att utvecklats positivt och bidrar med ett starkt resultat. På den negativa sidan har särskilt Magnolia Bostad, som fokuserar på bostadsutveckling, haft ett jobbigt år till följd av det försämrade makroekonomiska läget.

HOLMSTRÖM FASTIGHETER

Vi fortsätter att göra investeringar i vårt fastighetsbestånd med god lönsamhet. Under året har vi bland annat genomfört värme- och frånluftsåtervinningsprojet samt konverterat vindar till lägenheter. Under 2022 gjorde vi en energiinventering av alla våra fastigheter som påvisar stor potential för fortsatta investeringar i beståndet.

I början av 2022 inledde vi vårt samarbete med Slättö, som innebar att Slättö köpte halva vårt dotterbolag Klippudden Fastigheter. Klippudden Fastigheter letar aktivt efter möjligheter att utöka fastighetsbeståndet. Bolaget planerar också att göra investeringar i energibesparande åtgärder samt i ROT-projekt.

Holmströmgruppen äger 50 procent i Vincero Fastigheter, som äger ett antal kommersiella fastigheter med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Uppsala. Avsikten är att på dessa fastigheter utveckla byggrätter för bostäder. Under 2022 gick bolagets viktigaste projekt, Sjödalen i Huddinge, till samråd. Det är en viktig milstolpe och färdig detaljplan bedöms föreligga under 2024. Projektet omfattar cirka 2 000 bostäder med god kommunikation till Stockholms innerstad.

MAGNOLIA BOSTAD

Magnolia Bostad har haft svåra marknadsförutsättningar under året. Sjunkande värden för slutprodukterna kombinerat med stigande entreprenadpriser har inneburit att Magnolia Bostad,



likt många branschkollegor, har senarelagt ett flertal byggstarter. Bolaget har därför genomfört en översyn av sina fasta kostnader och har anpassat sin personalstyrka. Vi bedömer att det osäkra marknadsläget kommer bestå en tid och att det öppnar upp för möjligheter att förvärva attraktiva byggrätter. Den underliggande efterfrågan på nya bostäder är fortsatt stark och den generella inbromsningen av nybyggnation i Sverige kommer spä på underskottet av bostäder. När marknaden stabiliseras finns därför goda förutsättningar för nyproduktionen att komma igång igen på de marknader där Magnolia Bostad verkar.

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

Trots ett utmanande marknadsläge har Holmström Private Equity fortsatt att visa fina resultat. Idag uppgår tillgångsvärdena till cirka 1,4 miljarder kronor. Den största investeringen under året skedde i Esmaeilzadeh Holding, som har haft en god värdeutveckling. Jag vill också nämna Novedo som har utvecklats starkt med elva bolagsförvärv under 2022. Omsättningstillväxten var knappt 400 procent med en god organisk tillväxt och förbättrade marginaler.

HÅLLBARHET

Hållbarhetsfrågorna är en självklar och viktig del av Holmströmgruppens verksamhet. Under 2022 genomförde vi klimatriskbedömning av delar av beståndet för att säkerställa efterlevnad av vissa delar av EU:s gröna taxonomiförordning. Vi investerade även i en webbaserad plattform för insamling, bearbetning, analys och visualisering av energidata och implementerade en visselblåsarfunktion. Dessutom fortsatte vi med våra långsiktiga hållbarhetsinvesteringar. Dessa omfattar bland annat energikartläggning av våra fastigheter och implementering av energisparande åtgärder i beståndet. I syfte att öka tryggheten för våra hyresgäster erbjuder vi ett paket som innehåller bland annat installation av säkerhetsdörrar, passersystem, LED-belysning och upprustning av gemensamhetsytor.

FRAMTID

Även om fastighetsbranschen haft ett jobbigt år 2022 ser jag framtiden an med tillförsikt. Vi tror på långsiktighet och strävar efter att etablera långsiktiga samarbeten med starka partners. Under andra halvan av 2021 inledde vi ett samarbete med Areim, då vi gemensamt köpte ut Magnolia Bostad från börsen. Areim planerar att tillföra Magnolia Bostad två miljarder kronor i kapital, varav över en miljard redan har blivit tillfört. I början av 2022 inledde vi ytterligare ett samarbete med en stark partner, denna gång Slättö. Tillsammans planerar vi att växa Klippudden Fastigheter där Slättö kommer att bidra med majoriteten av finansieringen av expansionen. Jag är övertygad om att den gedigna erfarenhet, stora kunskap och tillgången till kapital som våra samarbeten erbjuder kommer att leda oss till nya spännande möjligheter i framtiden.

Våra private equity-investeringar är väl positionerade för fortsatt tillväxt och värdeuppgångar. För några år sedan utgjorde dessa en mindre andel av vår tillgångsmassa, idag är de en allt viktigare del av vår verksamhet. Vi bedömer att den trenden kommer att fortsätta.

Jag vill tacka våra medarbetare, styrelsen och våra samarbetspartners för ett gott samarbete under ett utmanande 2022. Vi tar oss nu an 2023 med förhoppningen att marknaden successivt stärker sig.

Stockholm i april 2023

Erik Rune
VD

FINANSIELLA MÅL

Holmströmgruppens affärsidé är att vara en engagerad och aktiv fastighetsägare på ett fåtal marknader. Bolaget ska även vara aktiv inom fastighetsutveckling samt selektivt investera i företag när rätt affärsmöjligheter uppstår för att uppnå riskspridning. Mervärde skapas genom aktivt och ansvarsfullt utövande av ägarrollen.

AVKASTNING
PÅ EGET KAPITAL

>15%

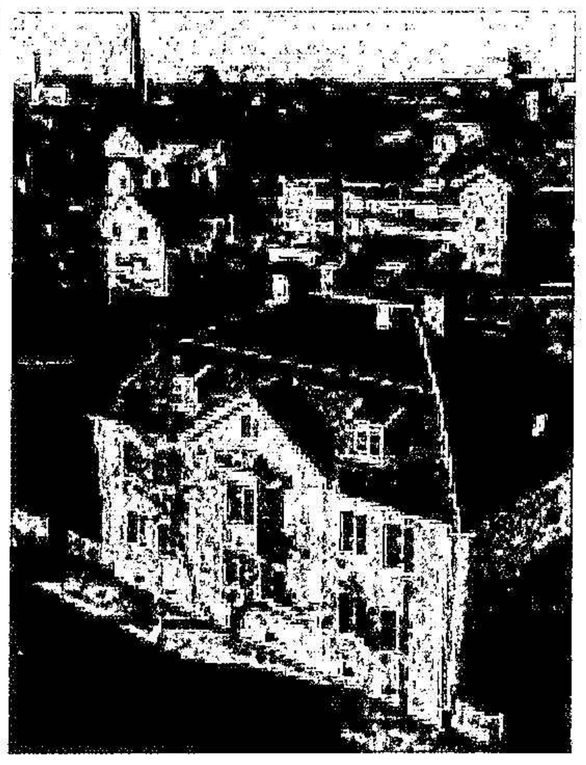
Avkastning på koncernens eget kapital uppgick 2022 till –6 procent. Den genomsnittliga avkastningen de senaste fem åren har uppgått till 26 procent, vilket överstiger den årliga målsättningen om 15 procent.

Under de senaste fem åren har eget kapital, exklusive minoritetens andel, i genomsnitt vuxit med 30 procent per år.

SOLIDITET

>30%

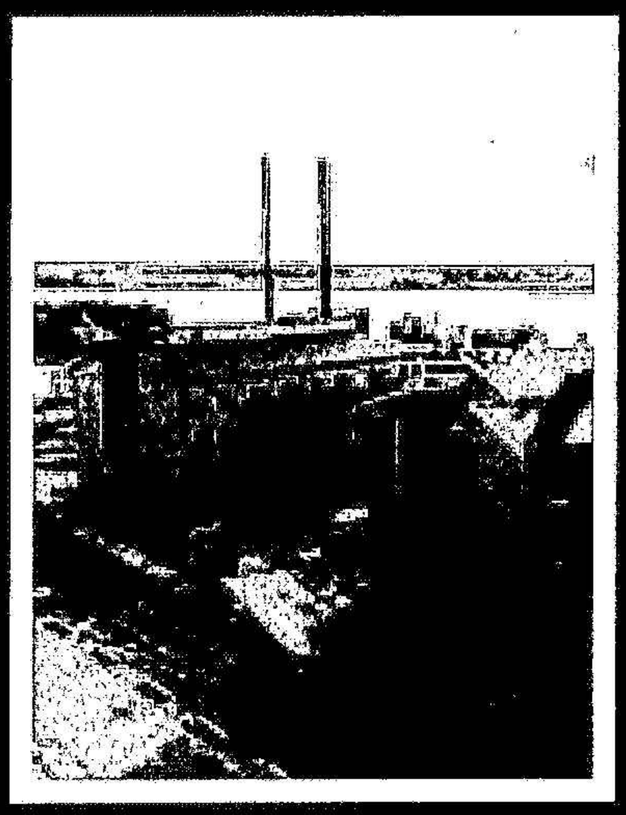
Vid utgången av 2022 uppgick soliditeten till 63 procent. I genomsnitt de fem senaste åren har soliditeten uppgått till 46 procent.



INVESTERINGSSTRATEGI
HOLMSTRÖM FASTIGHETER

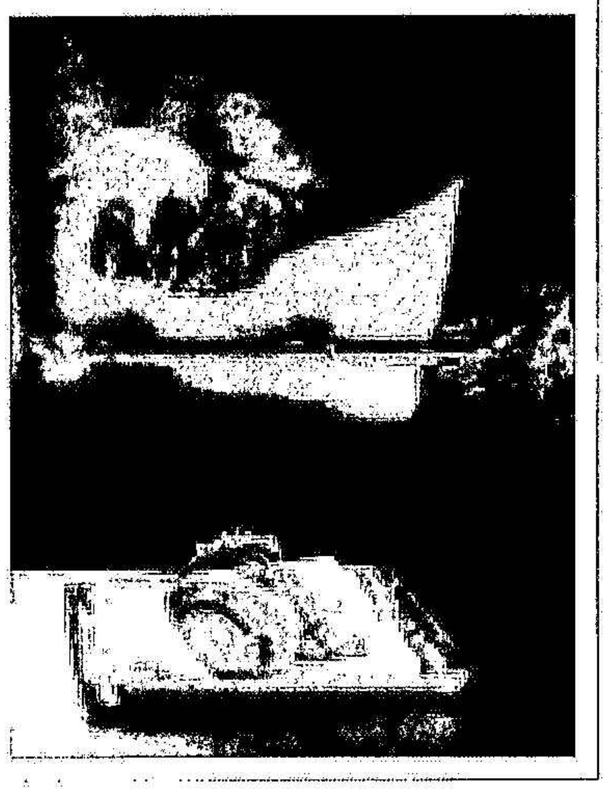
Fastighetsförvaltning
- Huvudsakligen bostadsfastigheter
- Köp och försäljning föregås av analys där risker vägs mot fastigheternas utvecklingsmöjligheter

Övriga fastighetsinvesteringar
- Investeringsintervall ska normalt vara 50-250 miljoner kronor
- Aktivt ägande och långsiktighet



INVESTERINGSSTRATEGI
MAGNOLIA BOSTAD

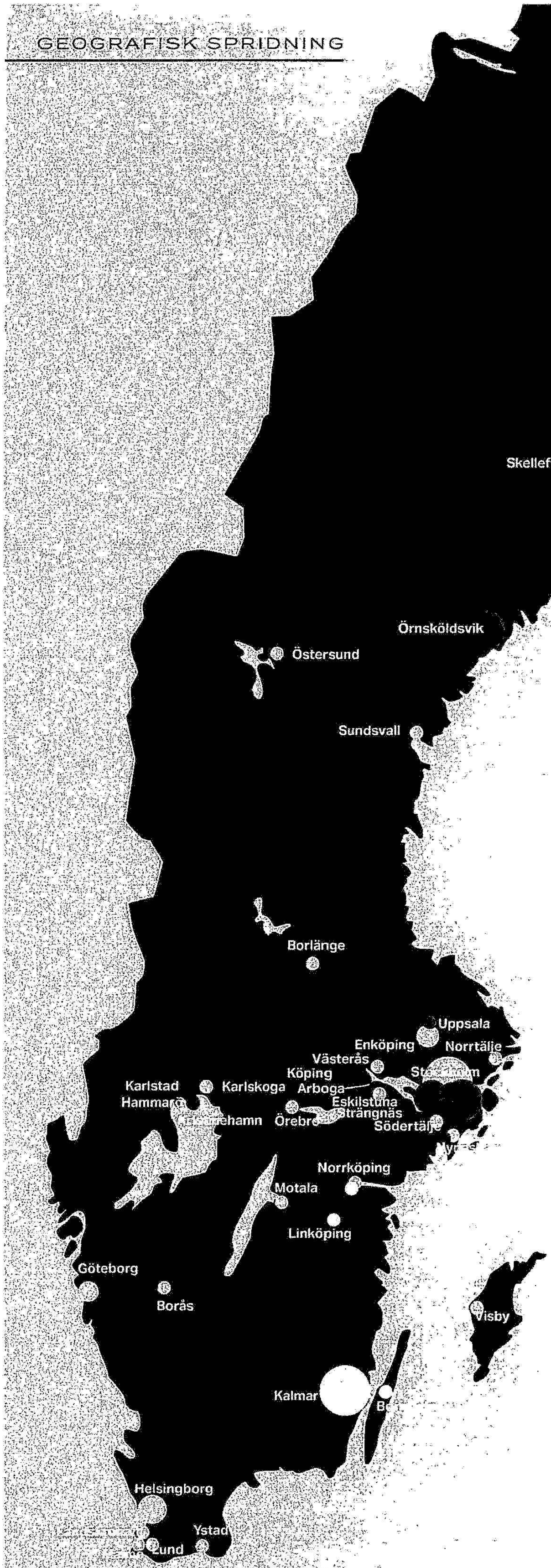
- Fastigheter utvecklas för försäljning som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential och egenskaper
- Projekt utvecklas även för egen förvaltning i syfte att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt
- Samarbeten med starka och långsiktiga partners



INVESTERINGSSTRATEGI
HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

- Investeringsintervall ska normalt vara upp till 100 miljoner kronor
- Investeringar får gärna ske i tillväxtföretag
- Löpande genomförs en prövning av om investeringen uppfyller Holmströmgruppens krav på avkastning

GEOGRAFISK SPRIDNING

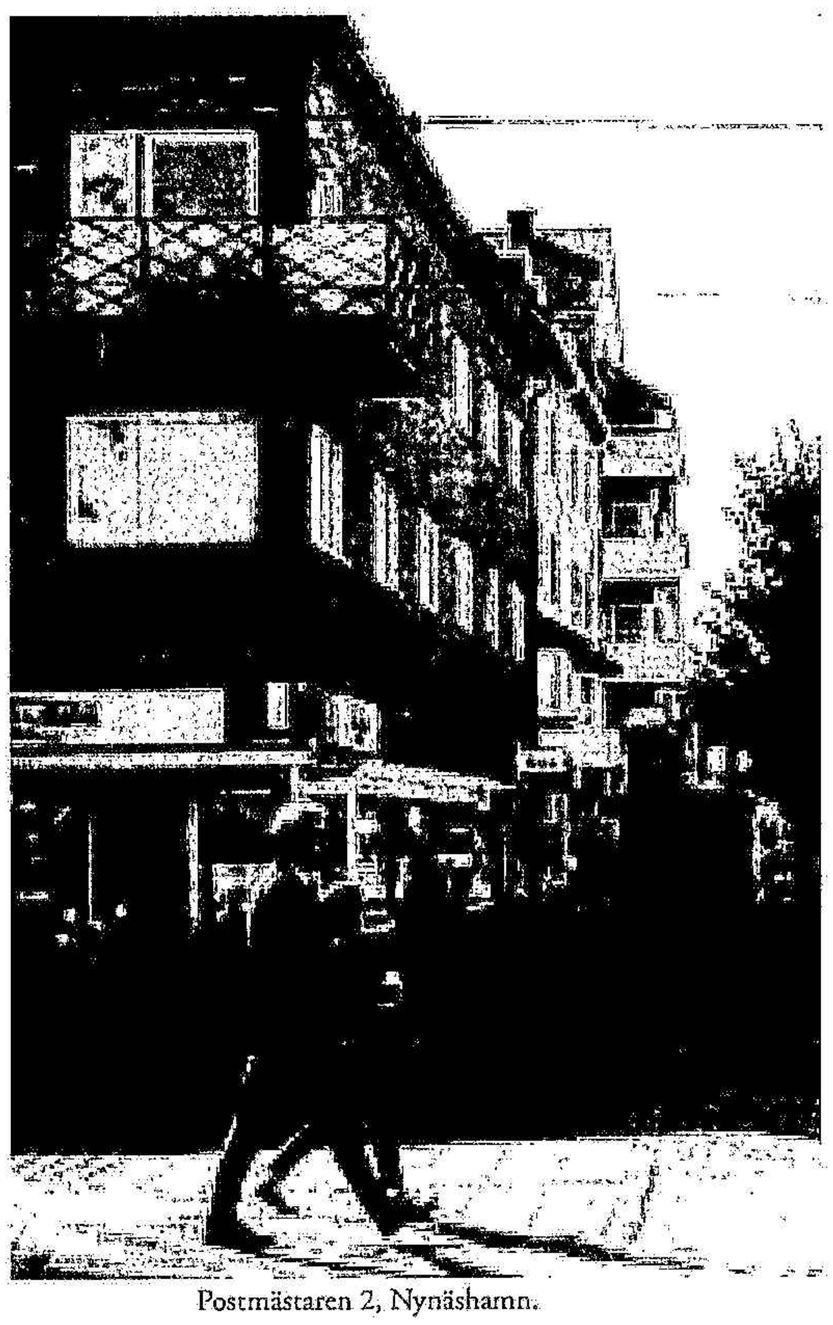


Holmströmgruppen finns representerad på många håll runt om i Sverige, genom fastighetsinnehav och i utvecklingsprojekt. Ägandet sker genom dotterbolaget Holmström Fastigheter samt intressebolagen Vincero Fastigheter, Klippudden Fastigheter, Ankarhagen och Magnolia Bostad.

- Holmström Fastigheter
- Vincero Fastigheter
- Klippudden Fastigheter
- Ankarhagen
- Magnolia Bostad (Projektutveckling)



Alex Snäckerström, Riksbyggen, och Maria Cheung, Magnolia Bostad, inspekterar solceller på taket till Senapsfabriken.



Postmästaren 2, Nynäshamn.

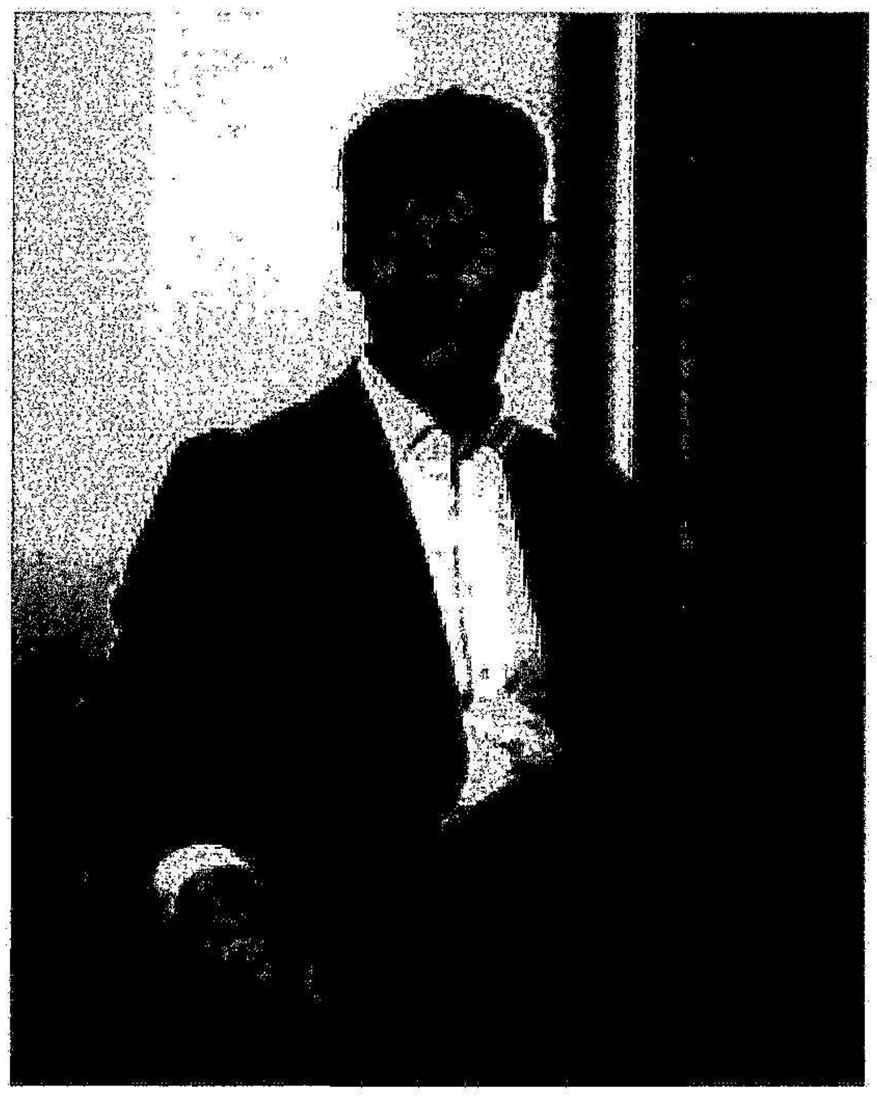


Rapsen 6, Kalmar.

LEDNINGSGRUPP

Vid årsskiftet bestod Holmströmgruppens ledningsgrupp av VD Erik Rune, ekonomichef Katarina Strömberg och fastighetschef Marija Nikolic. I maj 2023 tillträder Ken Wendelin som CFO och vVD i bolaget.





Erik Rune
VD (sedan 2020)
Arbetar i koncernen sedan 2015
Född: 1973

Närmast vice VD och COO inom Magnolia Bostad. Tidigare CFO för CBRE Global Investors och VD för London & Regional Properties nordiska verksamhet. Har även arbetat med fastighetsfinansiering på Eurohypo och SEB samt fastighetsrådgivning på SEB Enskilda.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

Ken Wendelin
CFO och vVD
Arbetar i koncernen sedan 2023
Född: 1975

Närmast CFO och Vice VD för Aros Bostad (Publ). Tidigare Director och Global Co-Head Real Estate på SEB Enskilda samt arbetat på SEB Industry & Corporate Analysis Real Estate and Infrastructure, Corem Property Group (Publ) och Catella.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.

20230623221162



Holmströmgruppens ledningsgrupp.





Katarina Strömberg
Ekonomichef
Arbetar i koncernen sedan 2019
Född: 1970

Närmast CFO på JLL, dessförinnan Nordisk CFO på SIX Financial Information.

Civilekonom från Uppsala Universitet.

Marija Nikolic
Fastighets- och hållbarhetschef
Arbetar i koncernen sedan 2019
Född: 1971

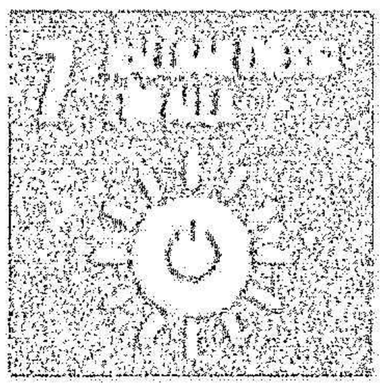
Närmast Fastighetschef på HEBA Fastighets AB (publ), dessförinnan Fastighetschef på Savills.

Fastighetsstudier vid Stockholms Universitet.

HÅLLBARHET

Att bidra till utvecklingen av det hållbara samhället med hänsyn till miljö och människor är en självklarhet för oss. Vi är övertygade om att en sund inställning till hållbarhetsfrågor ger stora vinster, både för oss som företag, våra medarbetare och för omvärlden i helhet. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom våra verksamhetsområden.







MILJÖ OCH KLIMAT

Holmströmgruppen och Slättö har i februari etablerat ett JV-bolag avseende ägandet i Klippudden Fastigheter vilket har skapat ännu större möjlighet för hållbar utveckling och allokering av kapital i miljöinsatser.

Vi har genomfört energikartläggning av beståndet och därefter valt ut nio fastigheter för djupare utredning inför energiinvesteringsprojekt. När de utvalda investeringarna färdigställts beräknas vi spara ca 35 procent energi, berättar Marija Nikolic, hållbarhetschef på Holmströmgruppen.

Ett prioriterat område för Holmströmgruppen är att fastighetsbeståndets energianvändning ska vara resurseffektiv för att bidra till minskad klimatpåverkan och stark ekonomi. Med anledning av detta har personalstyrkan förstärkts med spetskompetens inom området i form av en energicontroller som tillträder tjänsten i början av 2023.

För att underlätta och effektivisera resursanvändning har energiuppföljningssystem implementerats. Detta för att få snabb överblick på den totala klimatpåverkan.

▶ HÄNDELSER 2022

- Implementerat visselblåsarfunktion
- Uppmuntrat till inköp av miljötjänstebilar
- Infört webbaserad plattform för insamling, bearbetning, analys och visualisering av energidata
- Genomfört energikartläggning för våra fastigheter
- Installerat säkerhetsdörrar, LED-belysning och passersystem för tryggt boende
- Implementerat flertal energieffektiviserande åtgärder
- Genomfört klimatriskbedömning av delar av beståndet för att säkerställa efterlevnad av EU:s gröna taxonomiförordning och andra klimatmål

Exempel på energieffektiviseringsåtgärder som genomförts under 2022 är:

- Installation av nytt FX-system. Ett FX-system ger förutom minskad energianvändning även en förbättrad komfort för hyresgästerna.
- Belysningsbyte till LED-belysning genomförs löpande
- Tilläggsisoleringar av vindar
- Energikartläggning på utvalda fastigheter för att identifiera möjliga investeringar i bergvärme och solceller
- Digital uppkoppling av våra fastigheter för effektiv styrning av undercentraler
- Installation av el-laddstolpar
- Genomfört åtgärder i delar av beståndet, med syfte att minska värme- och vattenförbrukningen

20230626221163



Marija Nikolic, Fastighets- och hållbarhetschef, tillsammans med Tommy Jansson, Head of Asset Management på Slättö.

I september 2015 antog världens stats- och regeringschefer en ny utvecklingsagenda och globala mål för hållbar utveckling. Agenda 2030 består av 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen.

Inom Holmströmgruppen har vi valt att prioritera tre globala mål inom FN:s Agenda 2030. De målen och områden som vi fokuserar på i vårt hållbarhetsarbete är god hälsa och välbefinnande, hållbar energi för alla och hållbara städer och samhällen.

– Vi ska skapa långsiktiga värden och vårda och förädla dem i vår dagliga verksamhet, säger Marija Nikolic, hållbarhetschef inom Holmströmgruppen. Våra fastighetsinvesteringar och beslut ska inrymma ett hållbarhetsperspektiv. Som ett exempel arbetar vi aktivt med energioptimering och värmeåtervinning i våra fastigheter.

– Vi ser det som en självklarhet att ta ansvar för det avtryck vi gör på klimatet och miljön, och vill möjliggöra ett mer hållbart liv för alla som vistas i och runt våra fastigheter.

SOCIALT ANSVAR

– Våra medarbetares kompetens och välmående är viktiga för att vi ska vara ett långsiktigt hållbart och framgångsrikt företag, säger Marija. För att vara en framgångsrik aktör är det viktigt att vi tar hand om vår personal. Har Holmströmgruppen välmående människor som trivs på jobbet och mår bra är vi övertygade om att det har positiv påverkan på organisationens verksamhet och lönsamhet.

Då vi som arbetsgivare vill att våra medarbetare lever i en trygg och hållbar arbetsmiljö har vi under 2022 implementerat en visselblåsarfunktion.

Holmströmgruppen har tagit fram en social affärsplan för fastighetsbeståndet. I den ingår trygghetsåtgärder och förbättringar av gemensamhets- och aktivitetsytor för att bidra till ökad hälsa, trygghet och självbild.

Mångfald och jämställdhet

En avgörande aspekt för tillväxt och lönsamhet är mångfald och jämställdhet inom organisationen och bidrar till att öka förståelsen för samarbetspartners, kunder och den lokala marknaden. Om Holmströmgruppen inte arbetar med mångfald och jämställdhet är risken stor att bolaget inte lyckas attrahera de talanger som är nödvändiga för bolagets tillväxt och därmed missar affärsmöjligheter. Holmströmsgruppens uppförandekod, personalhandbok och policy avseende mångfald innehåller riktlinjer kring mångfald och jämställdhet. Idag består Holmströmsgruppens personalstyrka av lika många kvinnor som män. Bolagets ledningsgrupp består av 50 procent kvinnor.

VI ÄR RUSTADE ÄVEN FÖR TUFFARE TIDER

Under 2022 har vi haft hög inflation och stigande räntor, vilket har pressat såväl hushåll som företag. När jag summerar 2022 kan jag konstatera att det är det första året sedan 2009 som vår koncern visar röda siffror.

Svensk ekonomi har gått in i en lågkonjunktur och vi väntar oss att det blir sämre innan det blir bättre igen. Holmströmgruppen gjorde ett par större strategiska affärer under 2021 som minskade vår finansiella exponering. Men samtliga våra verksamheter påverkas nu av de försämrade marknadsförutsättningarna.

Vanligtvis sker uppgångar gradvis över en längre tid medan nedgångarna sker kraftigt och under kortare period. Vi har finansiella målsättningar och erfarenhet som ger oss marginaler att hantera konjunkturförändringarna som ofta är svåra att förutse.

Det är genom våra medarbetare som vi hittar nya affärer, nya samarbeten och fortsätter att förädla det vi redan har. Med tre tydliga plattformar, god finansiell ställning, en stark organisation och en ständig entreprenörsanda är vi väl rustade inför framtiden.

– FREDRIK HOLMSTRÖM,
STYRELSEORDFÖRANDE

Våra traditionellt starka områden, bostadsutveckling och förvaltningsfastigheter, har drabbats hårt på grund av ökade kostnader för byggnation och högre kostnader för kapital. På samma sätt som vi under många år i en stark marknad haft fördel av omvärldsfaktorerna är de nu emot oss. Vi fokuserar på det vi kan påverka och jag är mycket nöjd med hur vår organisation och våra partners samverkar i besvärliga tider.

Magnolia Bostads fina portfölj av byggrätter har vi byggt upp under många år och vi har en välskött förvaltningsportfölj. Dessa verksamheter har skapat stora värden under många år, men vi får nu konstatera att de påverkas negativt i nuvarande marknad. Däremot har vårt tredje område, private equity, klarat sig bättre.

Vår strategi sedan länge har varit att ha förvaltningsfastigheter i bra lägen med trygga kassaflöden som bas och att använda avkastningen från dessa till investeringar i såväl bostadsutveckling som private equity. Dessa investeringar sker med högre risk, men över tid ger de också bättre avkastning.

Finansiellt arbetar vi med att belåna förvaltningsfastigheterna där det finns ett kassaflöde som täcker räntorna, medan vi inom bostadsutvecklingen projektfinansierar och inom private equity bara gör obelånade investeringar.

De senaste tio-femton åren har vi successivt rört oss från att vara ett renodlat fastighetsbolag till

20230626211164



ett investmentbolag med tre tydliga verksamhetsområden. Inom fastighet och utveckling har vi som regel startat bolagen själva. Vi expanderar sen gärna med kapitalpartners där Holmströmgruppen är förvaltare och katalysator. Detta har varit en framgångsrik strategi där vi har samarbetat med större nordiska institutioner och vi hoppas kunna fortsätta att skapa nya samarbeten framöver.

När det kommer till private equity så är vi inte bundna till en specifik inriktning utan styrs snarare av vem som står bakom bolaget och den ledning som styr bolaget. Vi är en relationsdriven investerare med människan i fokus och tror på att rätt individ med rätt incitament kan skapa god avkastning över tid.

För det gångna året vill jag särskilt lyfta fram alla fantastiska medarbetare som vi har lyckats att attrahera till bolaget. Organisationen har successivt vuxit de senaste åren och idag är det vår viktigaste tillgång. Det är genom våra medarbetare som vi hittar nya affärer, nya samarbeten och fortsätter att förädla det vi redan har. Med tre tydliga plattformar, god finansiell ställning, en stark organisation och en ständig entreprenörsanda är vi väl rustade inför framtiden.

Stockholm i april 2023

Fredrik Holmström
Ordförande Holmströmgruppen

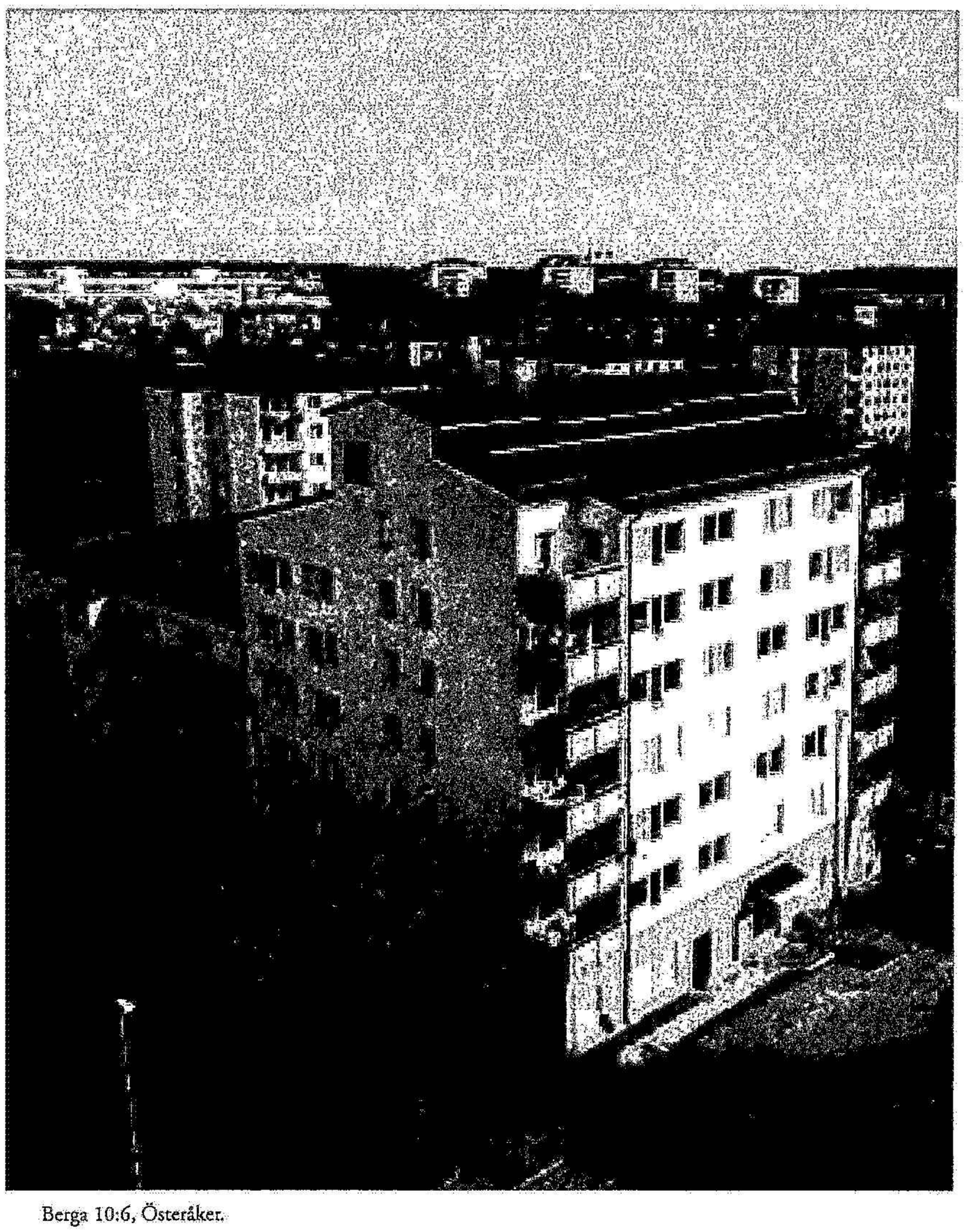
HOLMSTRÖM FASTIGHETER



I början av 2022 etablerade vi ett JV-bolag med Slättö avseende ägandet i Klippudden Fastigheter. Tillsammans möter vi klimatfrågorna på ett målmedvetet, strukturerat och innovativt sätt. Därför har vi offensivt satsat på allokering av kapital till hållbara investeringar inom miljö och energi.

– MARIJA NIKOLIC
FASTIGHETS- OCH HÅLLBARHETSCHEF

HOLMSTRÖM FASTIGHETER



Berga 10:6, Österåker.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Holmströmgruppens förvaltningsverksamhet bedrivs i det helägda dotterbolaget Holmström Fastigheter. Förvaltningsportfölj omfattar idag 225 808 kvm, fördelat på 77 procent bostäder, 19 procent kommersiella lokaler och fyra procent samhällsfastigheter.

Fastighetsverksamheten drivs med betoning på att leverera en aktiv förvaltning med utmärkt service för hållbara och bekväma bostäder och kommersiella lokaler. Holmström Fastigheter arbetar med ett långsiktigt fokus med målet att förvalta fastigheten under många generationer.

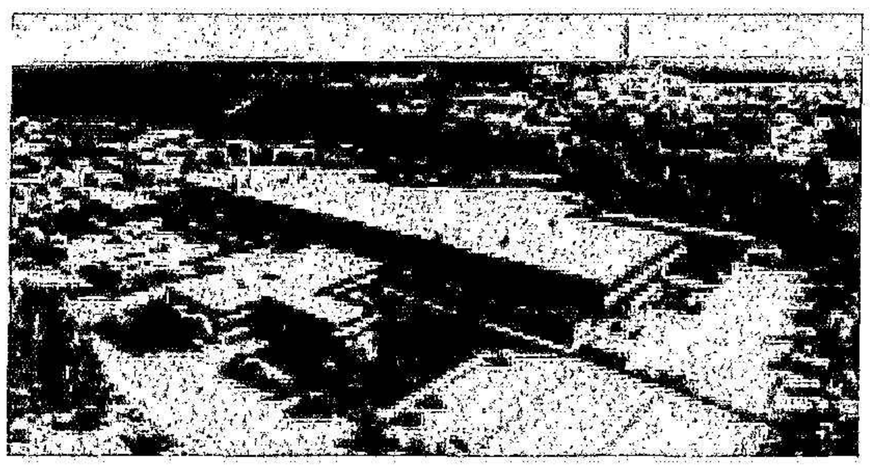
Läs mer om Holmströmgruppens fastighetsförvaltning på kommande sidor.

▶ HÄNDELSER **2022**

- Holmström Fastigheter etablerar JV med Slättö avseende ägandet i Klippudden Fastigheter
- Beståndet i Norrköping utökas med ytterligare två fastigheter, via Klippudden Fastigheter
- Beståndet i Kalmar utökas med ytterligare nio fastigheter, via Klippudden Fastigheter
- Nya förvaltningsuppdrag:
  – Östersund cirka 1 350 kvm
  – Bålsta cirka 2 100kvm
  – Knivsta cirka 17 300 kvm
  – Västerås, cirka 3 900 kvm
- Tecknat avtal med Vitec Marknad och Nya Boendet i syfte att effektivisera uthyrningen av lediga objekt
- Färdigställt nyproduktion av fyra vindslägenheter i Skarpnäck
- Genomfört vattenbesparingsprojekt i utvalda fastigheter
- Beslutat om och genomfört ett flertal energieffektiviserande åtgärder



Projektet Storängen etapp 2 i Huddinge utvecklas av Vincero Fastigheter.



Fastigheten Östanvinden 4 i Karlstad ägs av Ankarhagen.



Fastigheten Duvan 7 i Kalmar ägs av Klippudden Fastigheter.

ÖVRIGA FASTIGHETSINNEHAV

Vincero Fastigheter

Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero Fastigheter som äger och förvaltar 29 kommersiella fastigheter omfattande cirka 57 700 kvm med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Uppsala.

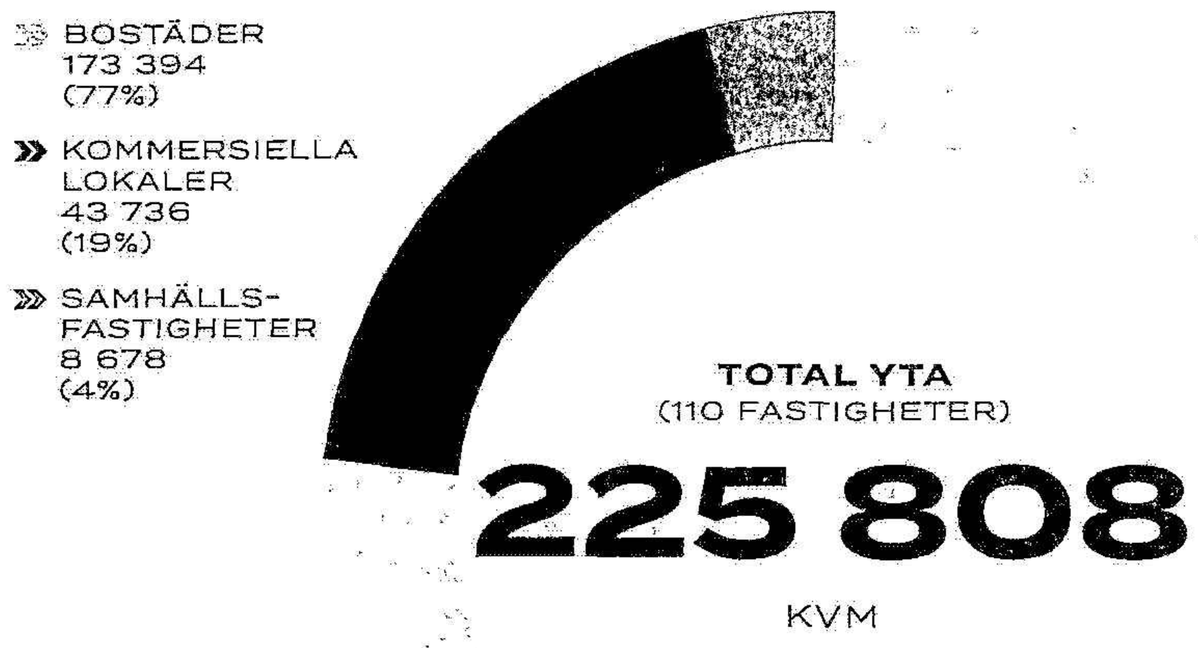
Ankarhagen

Holmströmgruppen äger även 20 procent i fastighetsbolaget Ankarhagen, som äger, förvaltar och förädlar kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i växande regioner i Mellansverige. Ankarhagen innehar för närvarande 40 fastigheter med cirka 117 900 kvm uthyrningsbar yta.

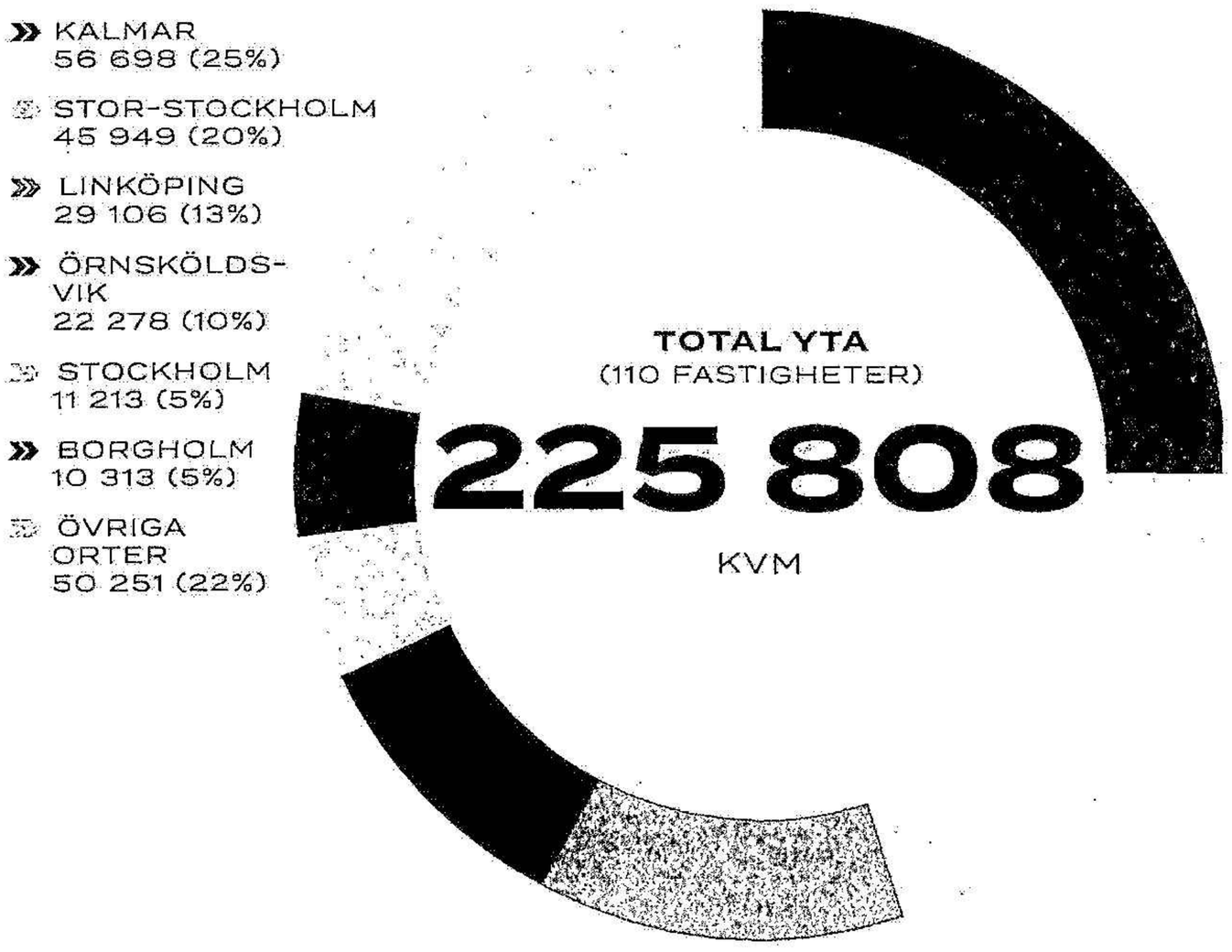
Klippudden Fastigheter

Klippudden Fastigheter ägs till lika delar av Holmström Fastigheter och Slättö. Bestånd är beläget i centrala lägen i Kalmar, Nybro, Linköping, Norrköping samt Borgholm. Fastigheterna omfattar cirka 72 000 kvm, varav 81 procent utförs av bostäder, 11 procent av samhällsfastigheter och 8 procent av kommersiella lokaler. Samtliga fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen.

FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



GEOGRAFISK FÖRDELNING
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



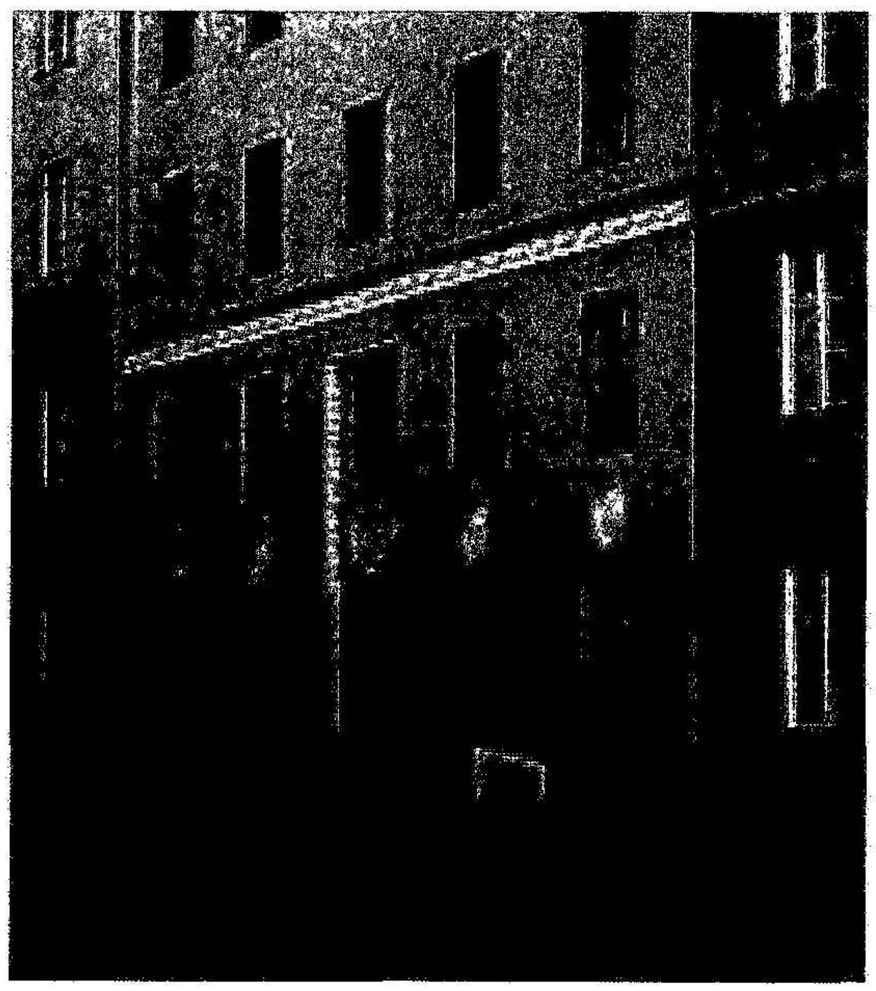
STOCKHOLM



Holmströmgruppen förvaltar åtta fastigheter i Stockholms kommun, varav sex ägs av Holmströmgruppen och två ägs av Fredrik Holmström privat. Fastigheterna omfattar totalt 11 213 kvm fördelat på 122 bostäder och 13 kommersiella lokaler.

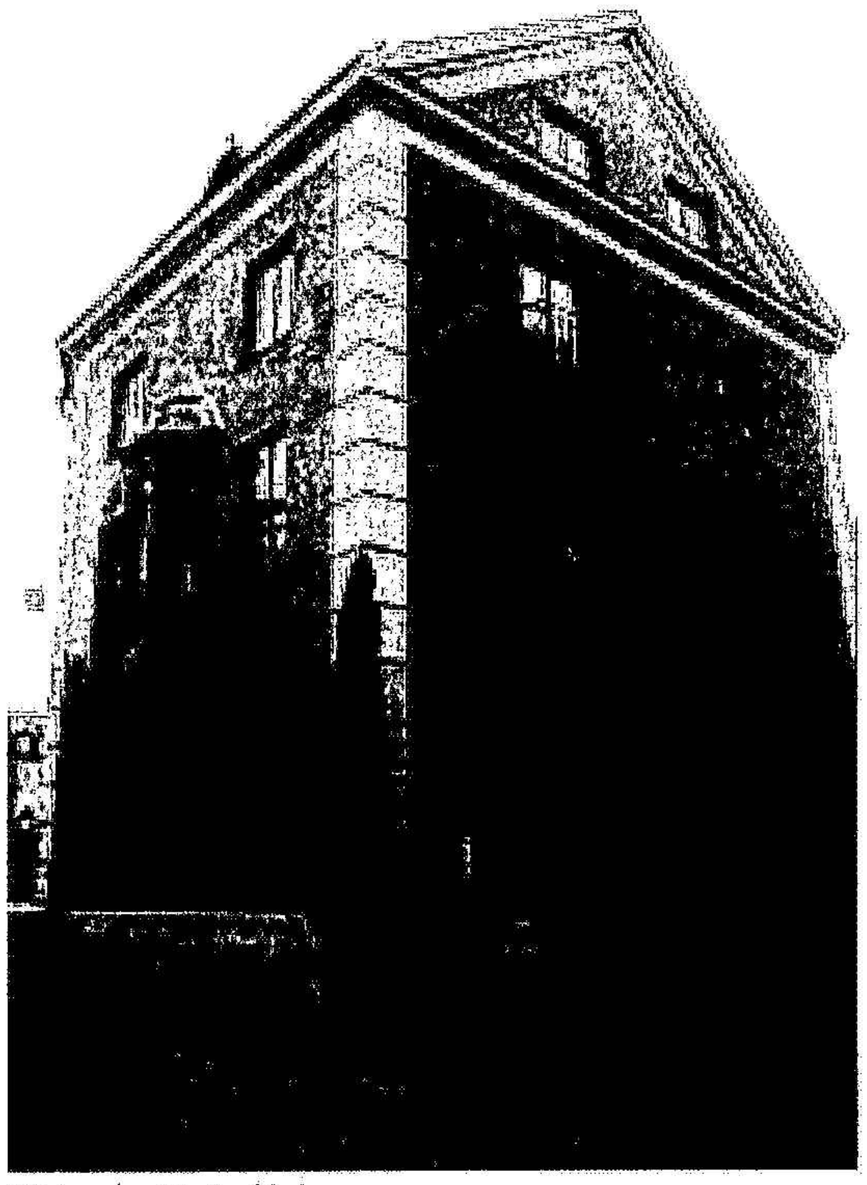
Fastigheterna på Skeppargatan 13 och Danderydsgatan 17, som ägs av Fredrik Holmström, omfattar totalt 1 938 kvm, varav 67 procent utgörs av bostäder.

Holmströmgruppen äger och förvaltar två fastigheter i Skarpnäck. I syfte att utveckla och förädla vårt befintliga bestånd har vi under året färdigställd nyproduktion av fyra vindslägenheter i Skarpnäck. Detta har medfört en ökad boyta om 224 kvm samt ett ökat fastighetsvärde.



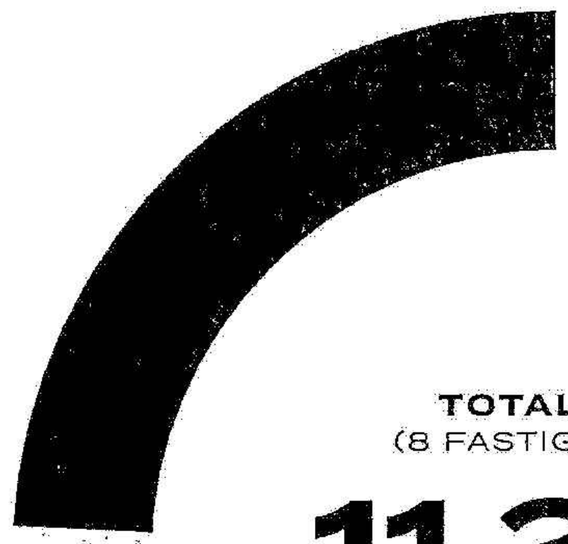
Fajansen 11, Stockholm.

Kyrkogården 12, Stockholm.



Näktergalen 30, Stockholm.

STOCKHOLM
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



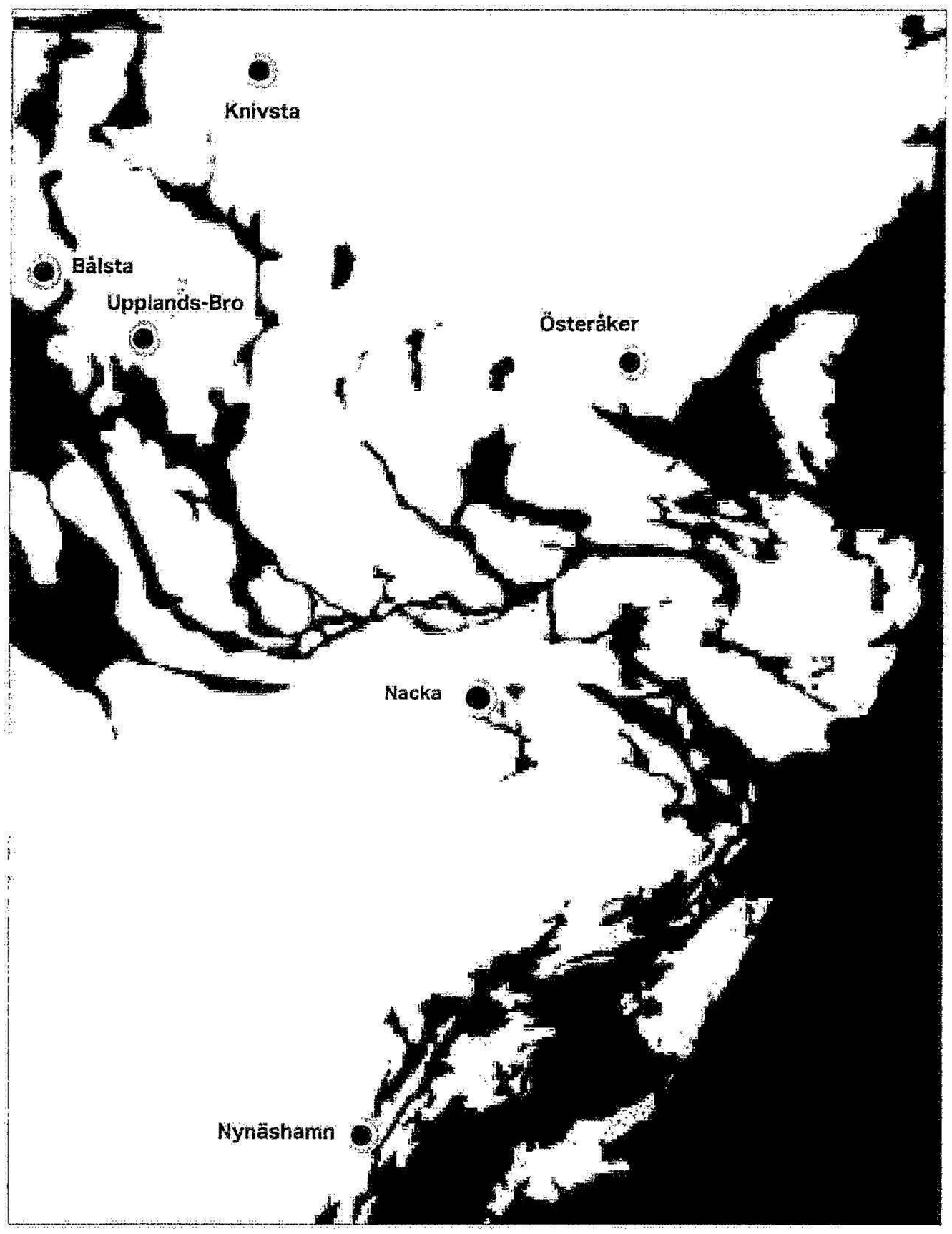
TOTAL YTA
(8 FASTIGHETER)

11 213

KVM

- BOSTÄDER
  8 612 KVM
- KOMMERSIELLA LOKALER
  2 601 KVM

STORSTOCKHOLM



Holmströmgruppen förvaltar sex fastigheter, omfattande totalt 45 949 kvm, i Storstockholm.

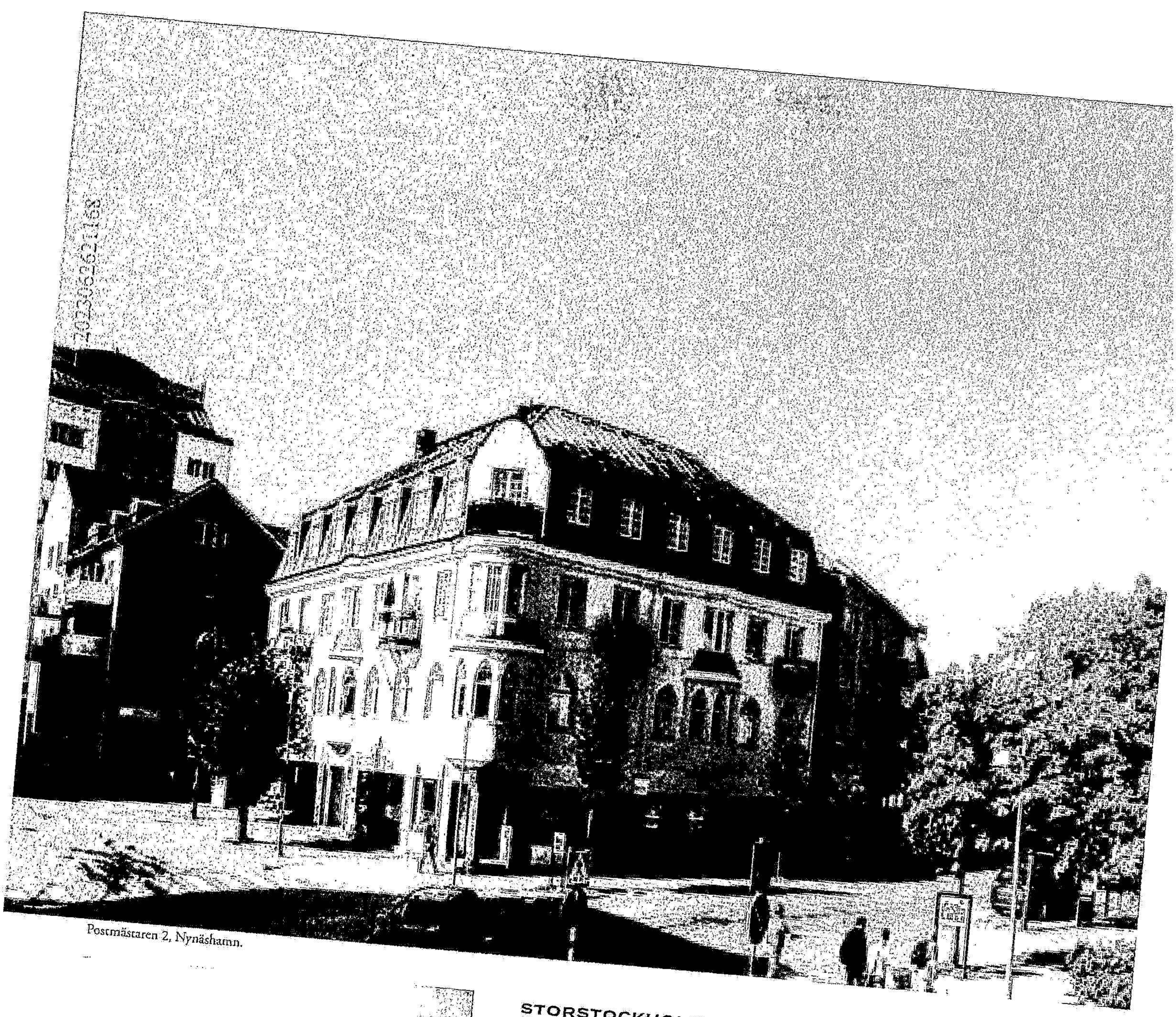
Holmströmgruppens fastighet i Nynäshamn omfattar totalt 9 282 kvm och är centralt belägen cirka 200 meter från järnvägsstationen. Omgivande bebyggelse utgörs främst av bostäder med butiker i bottenplan. Läget är mycket bra för bostadsändamål och även attraktivt för kontors- och butiksanvändning. På fastigheten finns totalt fyra byggnader uppförda i 3-4 våningar, vilka tillsammans utgör ett helt kvarter. Totalt omfattar fastigheterna 81 lägenheter och 18 kommersiella lokaler.

Fastigheten Berga 10:6 är belägen i närheten av Åkersberga centrum, Österåker kommun. Fastigheten som uppfördes 1991 har 41 lägenheter och åtta kommersiella lokaler. Totalt omfattar fastigheten 4 718 kvm.

I Orminge återfinns fastigheten Orminge 52:1 som består av 21 kommersiella lokaler fördelat på 6 494 kvm.

Holmströmgruppen förvaltar även fastigheten Brogård 1:169 i Upplands-Bro. Den omfattar totalt 6 065 kvm och består av 112 lägenheter.

Under 2022 erhöll Holmströmgruppen två nya förvaltningsuppdrag i Storstockholm. Det ena avser nyproduktion av 412 lägenheter i Knivsta med uthyrningsstart i juni 2023. Det andra är ett utvecklingsprojekt i Bålsta, och omfattar tre kommersiella lokaler.

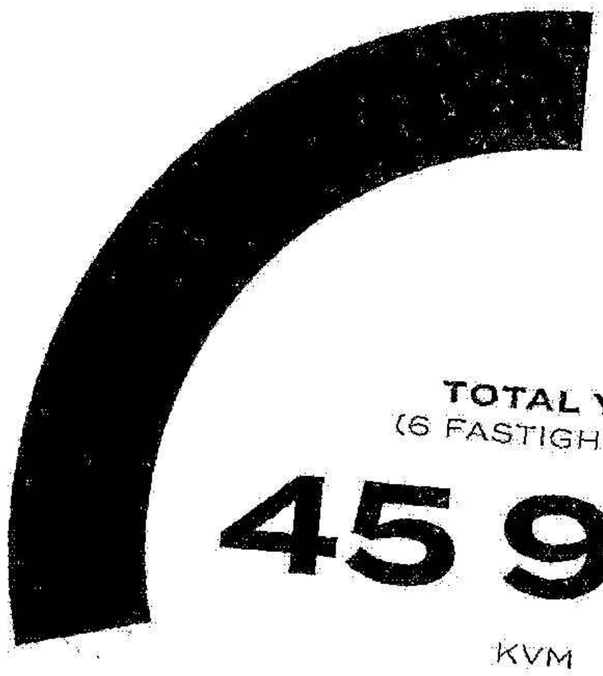


Postmästaren 2, Nynäshamn.



Berga 10:6, Österåker.

STORSTOCKHOLM
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



TOTAL YTA
(6 FASTIGHETER)

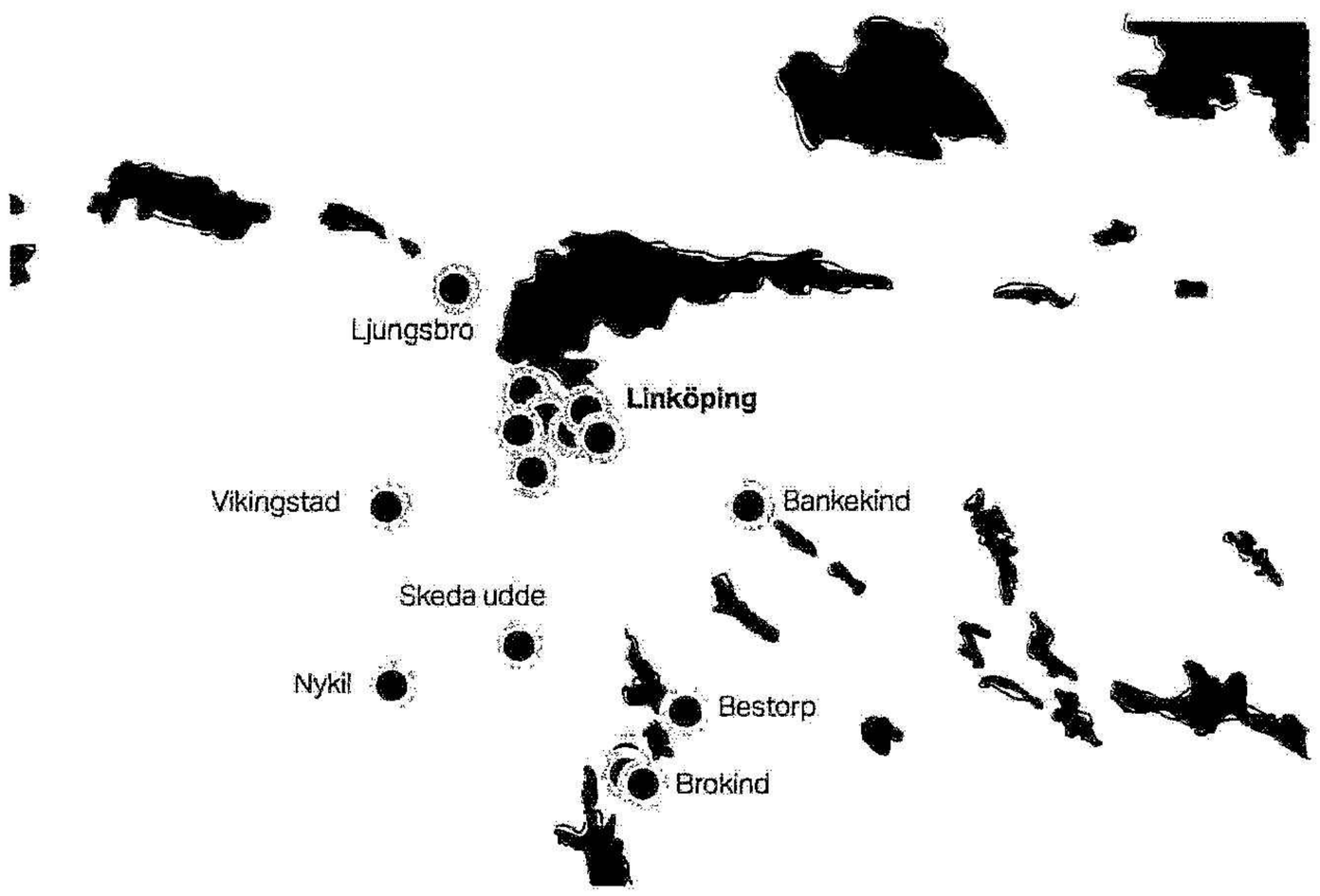
45 949

KVM

- BOSTÄDER
  32 799 KVM
- KOMMERSIELLA LOKALER
  13 150 KVM

HOLMSTRÖMGRUPPEN

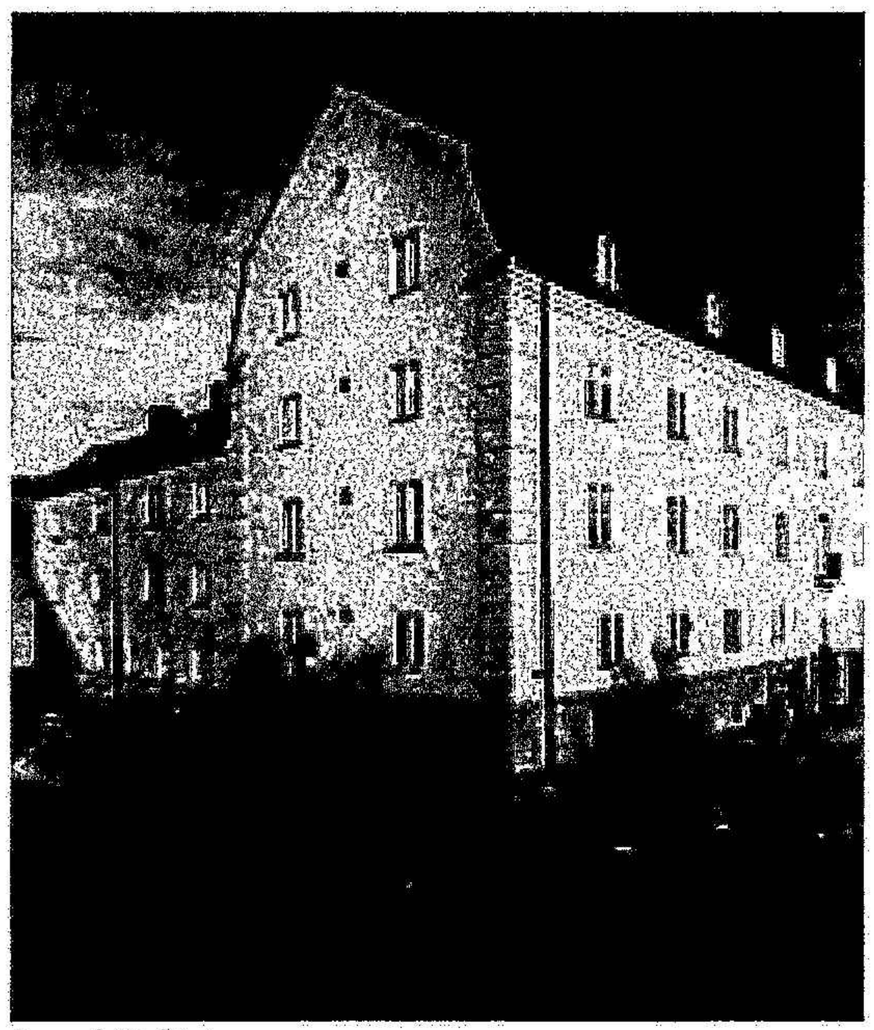
LINKÖPING



Holmströmgruppen förvaltar 13 fastigheter i Linköping, omfattande totalt 29 106 kvm.

Två av fastigheterna ägs av Klippudden Fastigheter. De omfattar totalt 2 263 kvm, fördelat på 42 bostäder och en kommersiell lokal.

Övriga 11 fastigheter ägs av Bonäsudden. De omfattar totalt 26 843 kvm, fördelat på 220 bostäder och 34 kommersiella lokaler. Därtill kommer 119 parkeringsplatser.



Amor 4, Linköping.

20230622211159

Kardanen 1 och 2, Linköping.



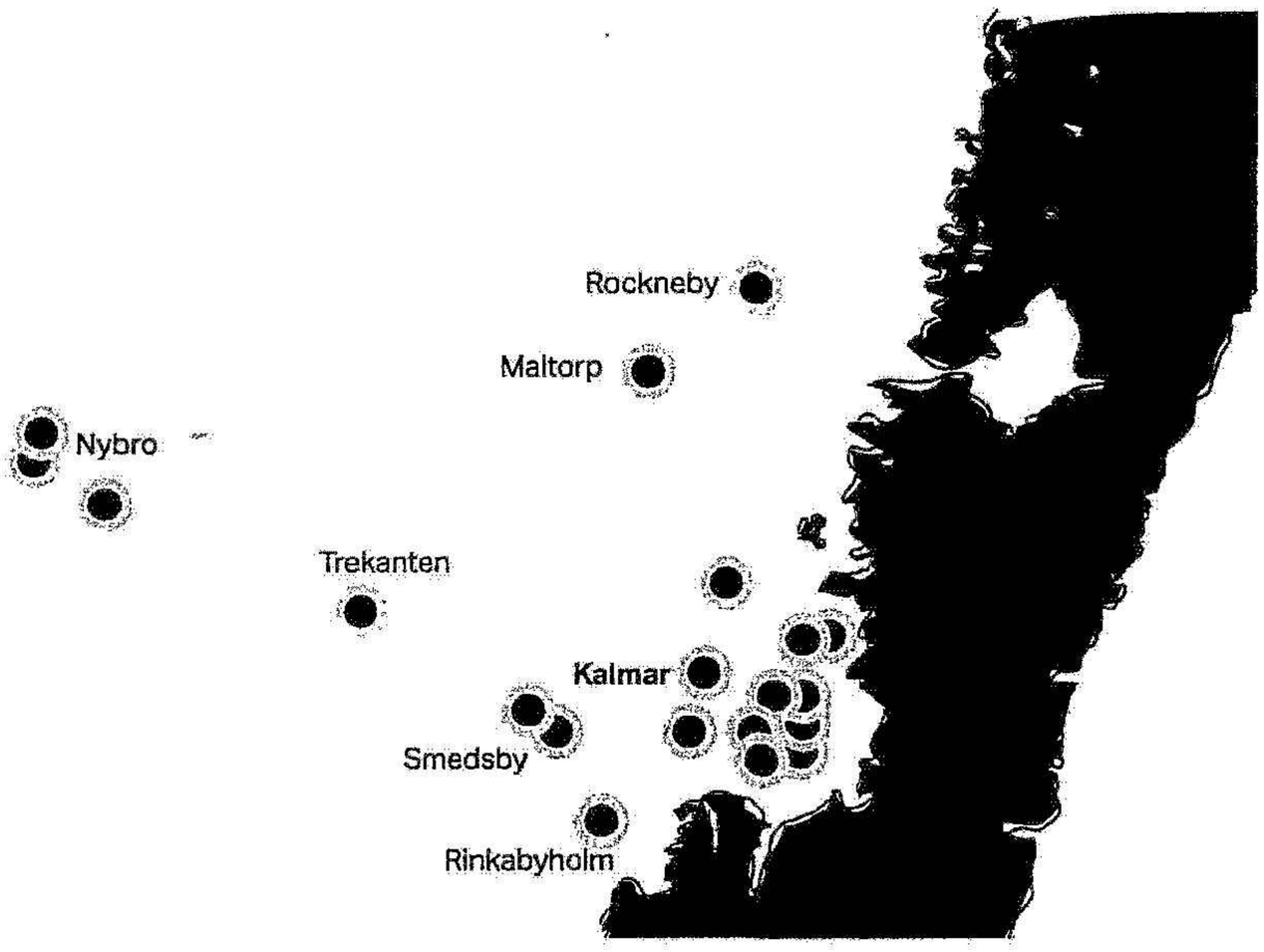
Apeln 9, Linköping.

LINKÖPING
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



- BOSTÄDER 17 435 KVM
- KOMMERSIELLA LOKALER 11 671 KVM

KALMAR



Under 2022 förvärvade Klippudden Fastigheter ytterligare nio fastigheter i Kalmar. Därmed förvaltar gruppen idag 43 fastigheter i Kalmar med omnejd. De nya fastigheterna, varav en är en samhällsfastighet, omfattar totalt 10 224 kvm.

Beståndet i Kalmar omfattar totalt 56 698 kvm, fördelat på 670 bostäder, 41 kommersiella lokaler och 9 samhällsfastigheter. Därtill kommer 610 parkeringsplatser.



Bofinken 8, Kalmar.



Kastanjen 2, Kalmar.

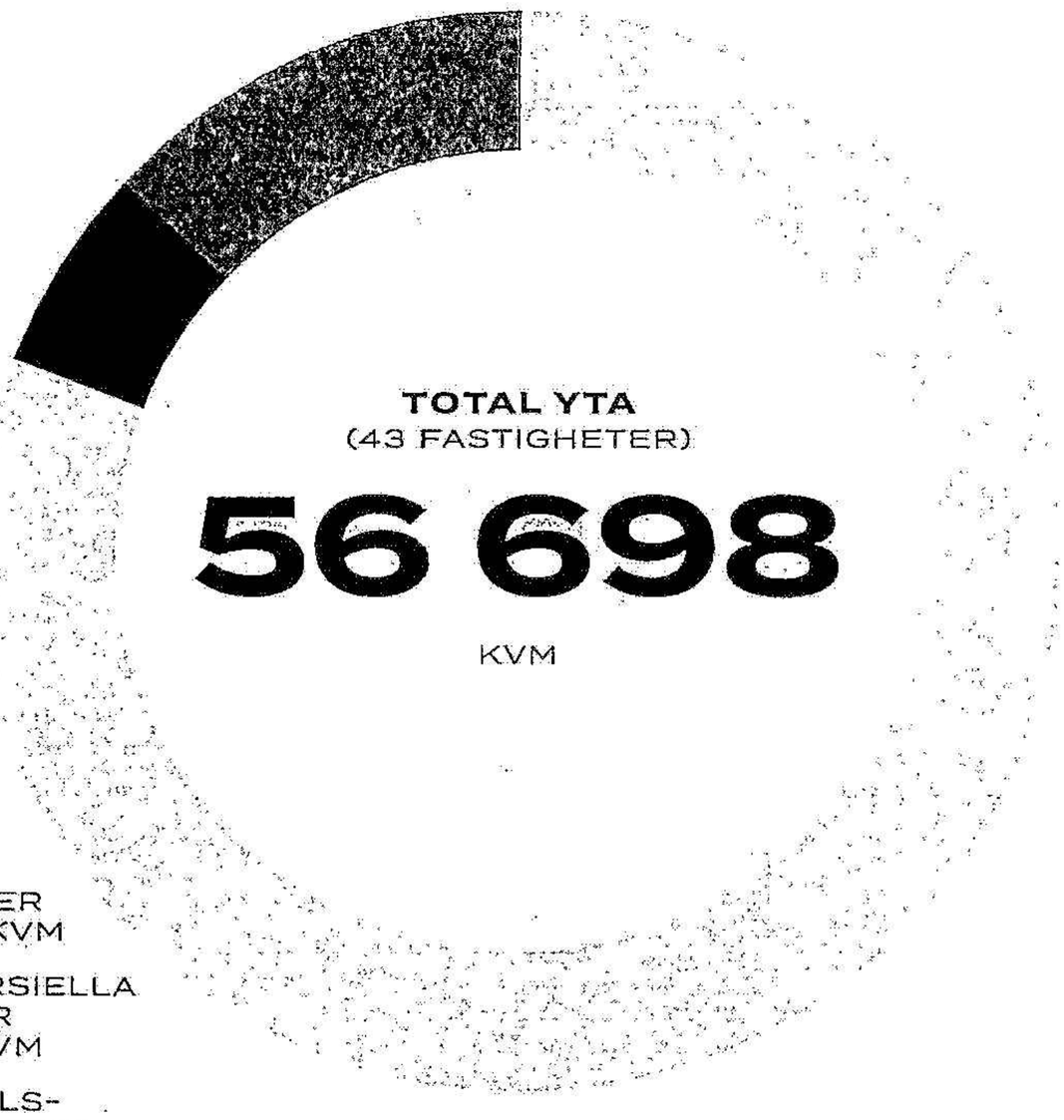


Måsen 6, Kalmar.



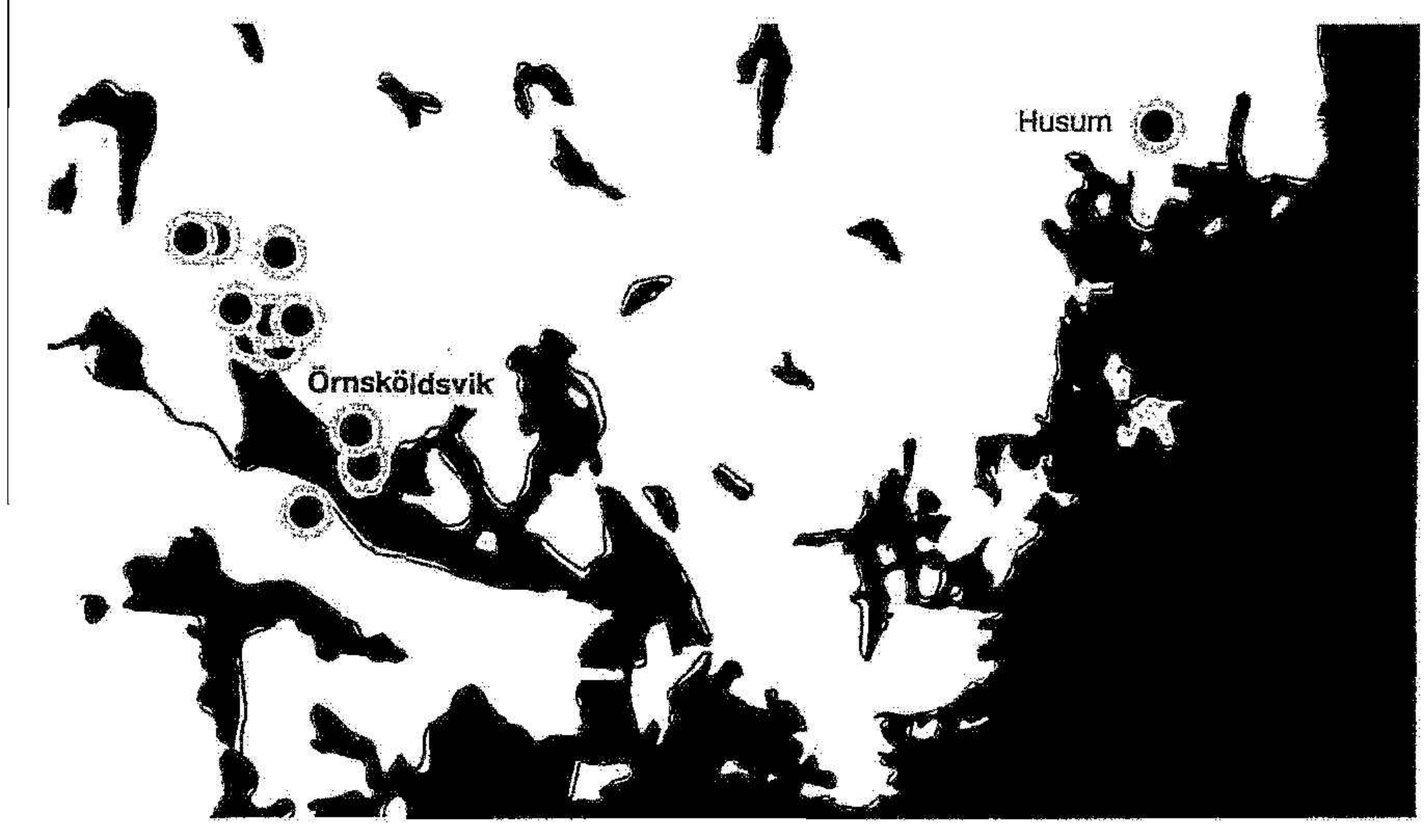
Bjälkdaget 11, Kalmar.

KALMAR
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



- BOSTÄDER
  45 667 KVM
- KOMMERSIELLA LOKALER
  3 506 KVM
- SAMHÄLLS-FASTIGHETER
  7 525 KVM

ÖRNSKÖLDSVIK

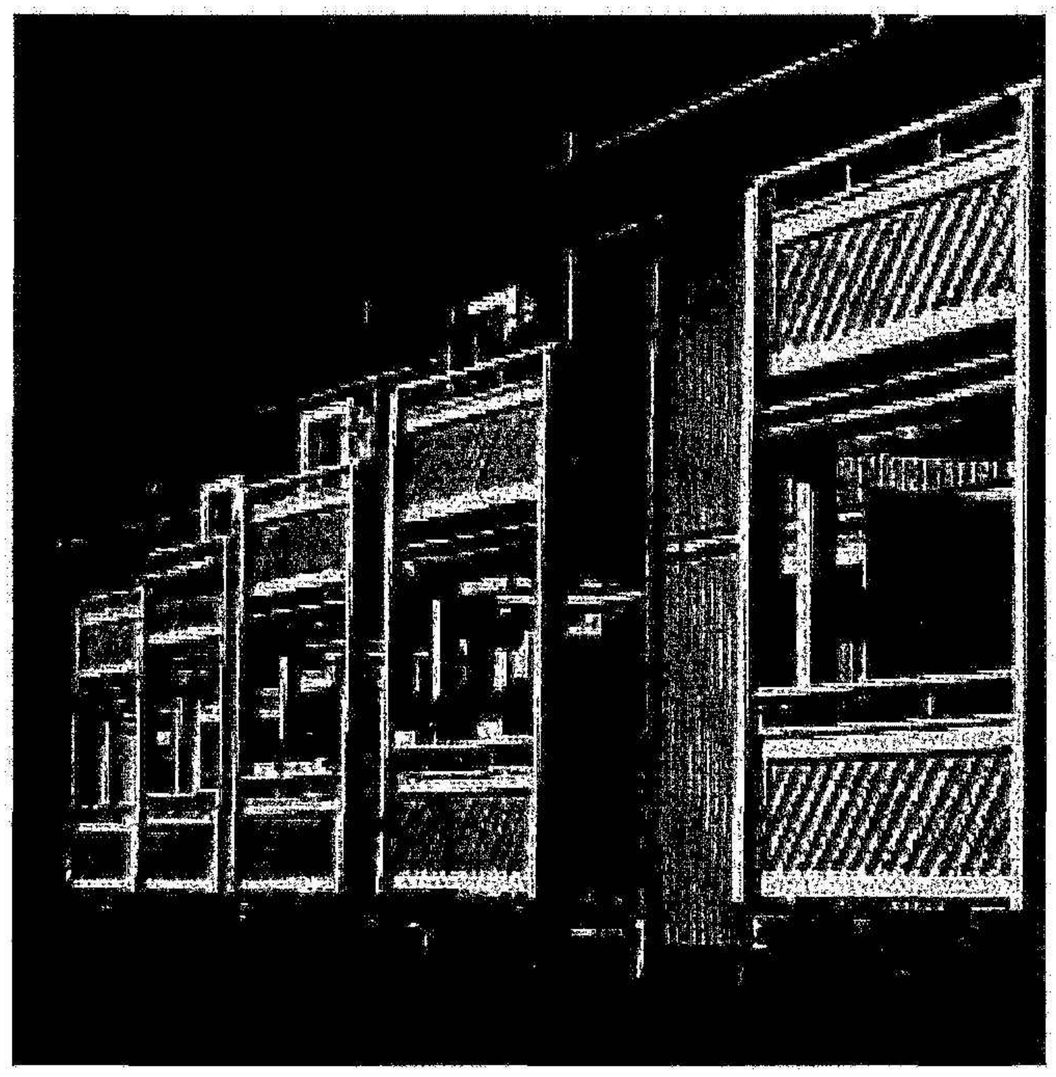


Holmströmgruppen förvaltar 21 fastigheter i Örnsköldsvik, varav 20 ägs av det delägda dotterbolaget Pelle Holmström Fastigheter KB.

Fastigheterna omfattar totalt 22 278 kvm, fördelat på 260 lägenheter och 22 kommersiella lokaler. Därtill kommer 261 parkeringsplatser.



Norrlungånger 2:201, Örnsköldsvik.

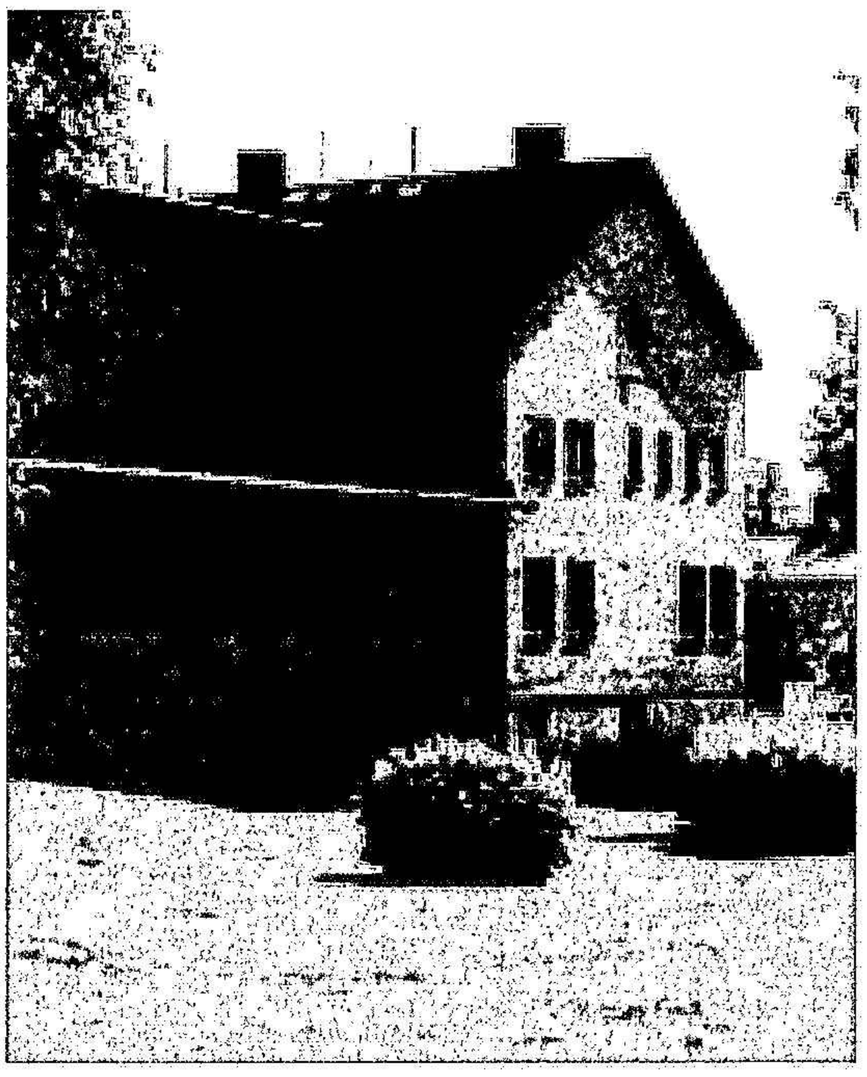


Husum 1:217, Örnsköldsvik.

20230602021171

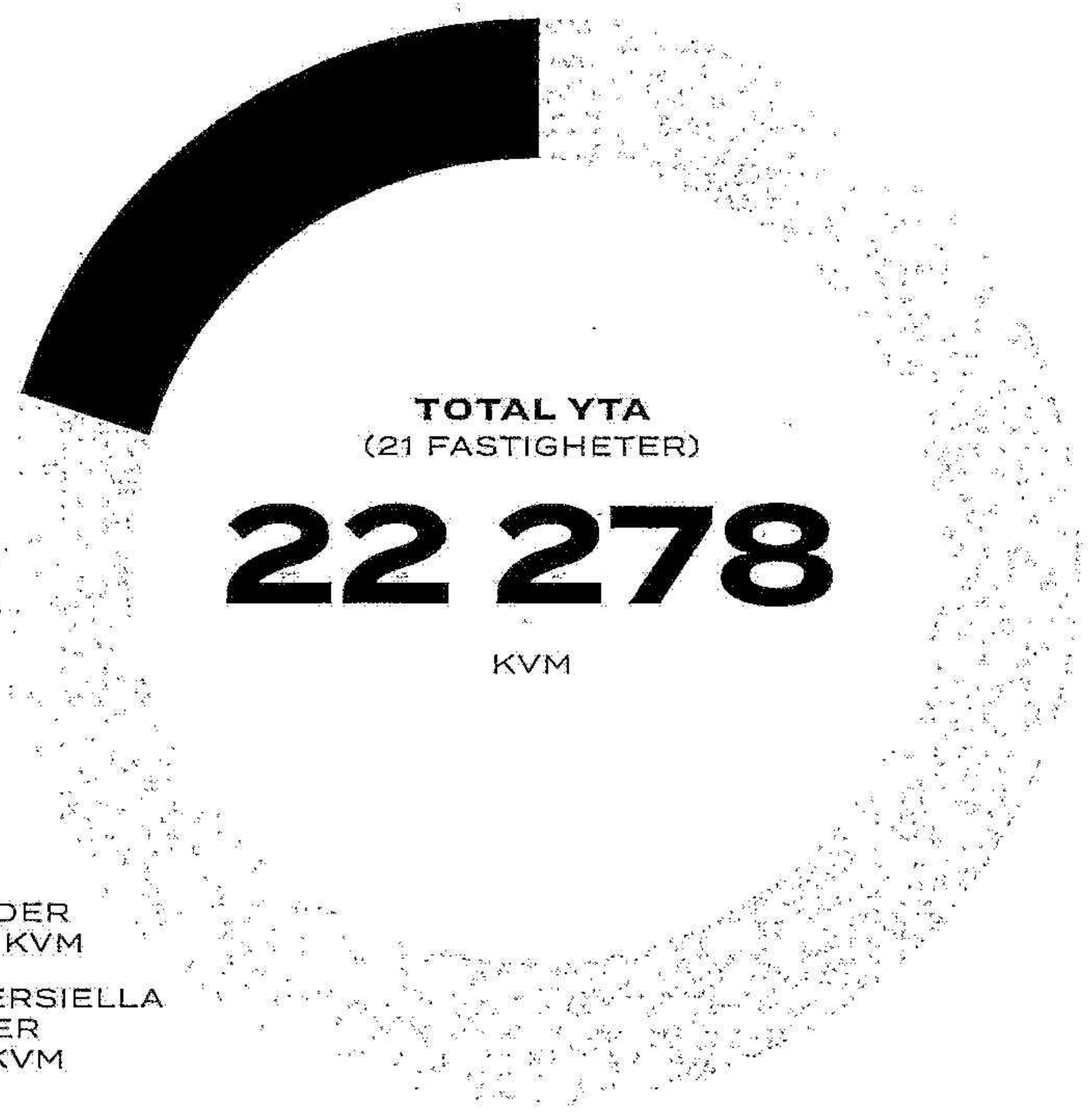


Turkiet 7, Örnsköldsvik.



Husum 1:113, Örnsköldsvik.

ÖRNSKÖLDSVIK
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING

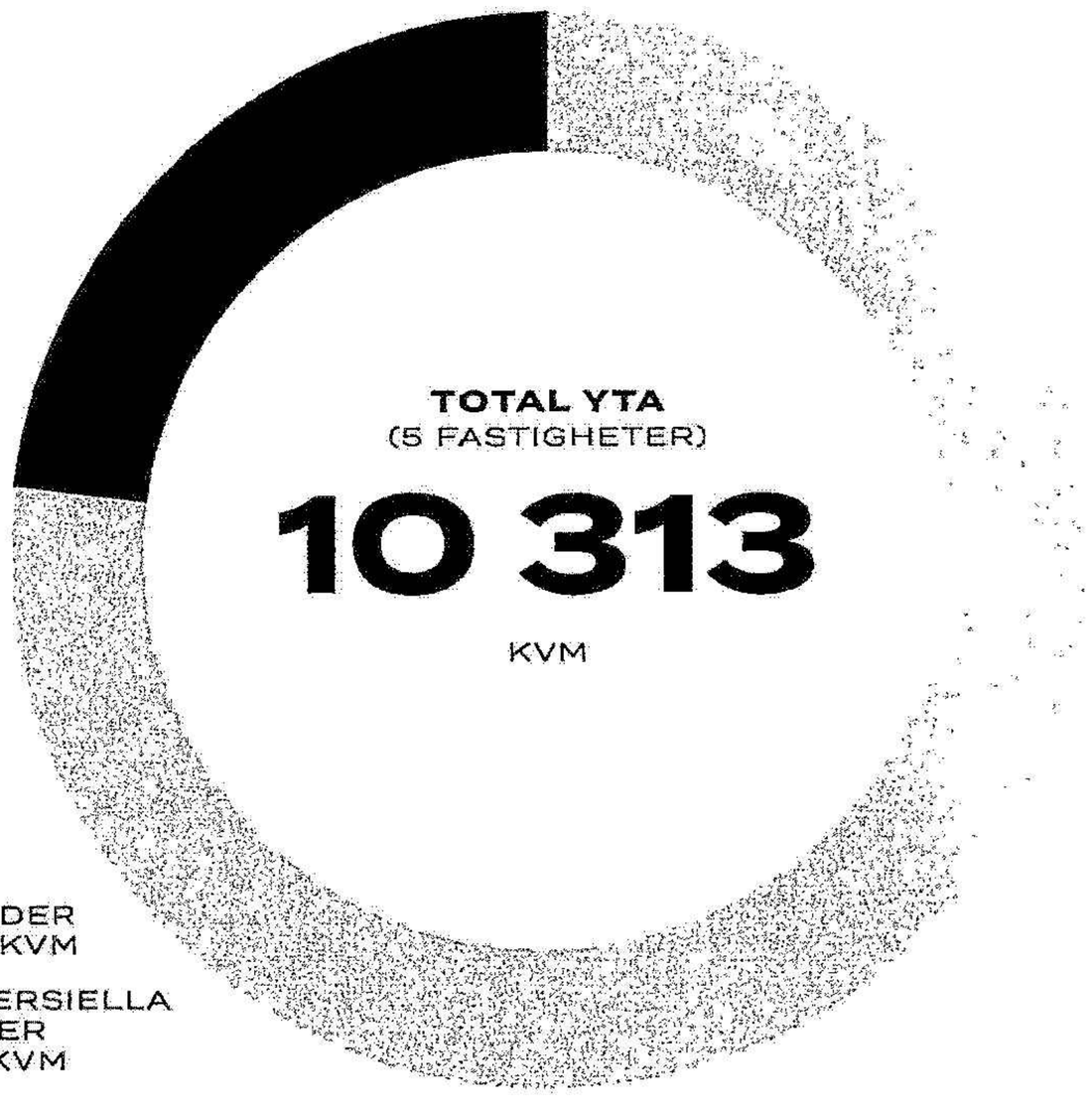




Verdandi 5, Borgholm.

BORGHOLM

BORGHOLM
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING

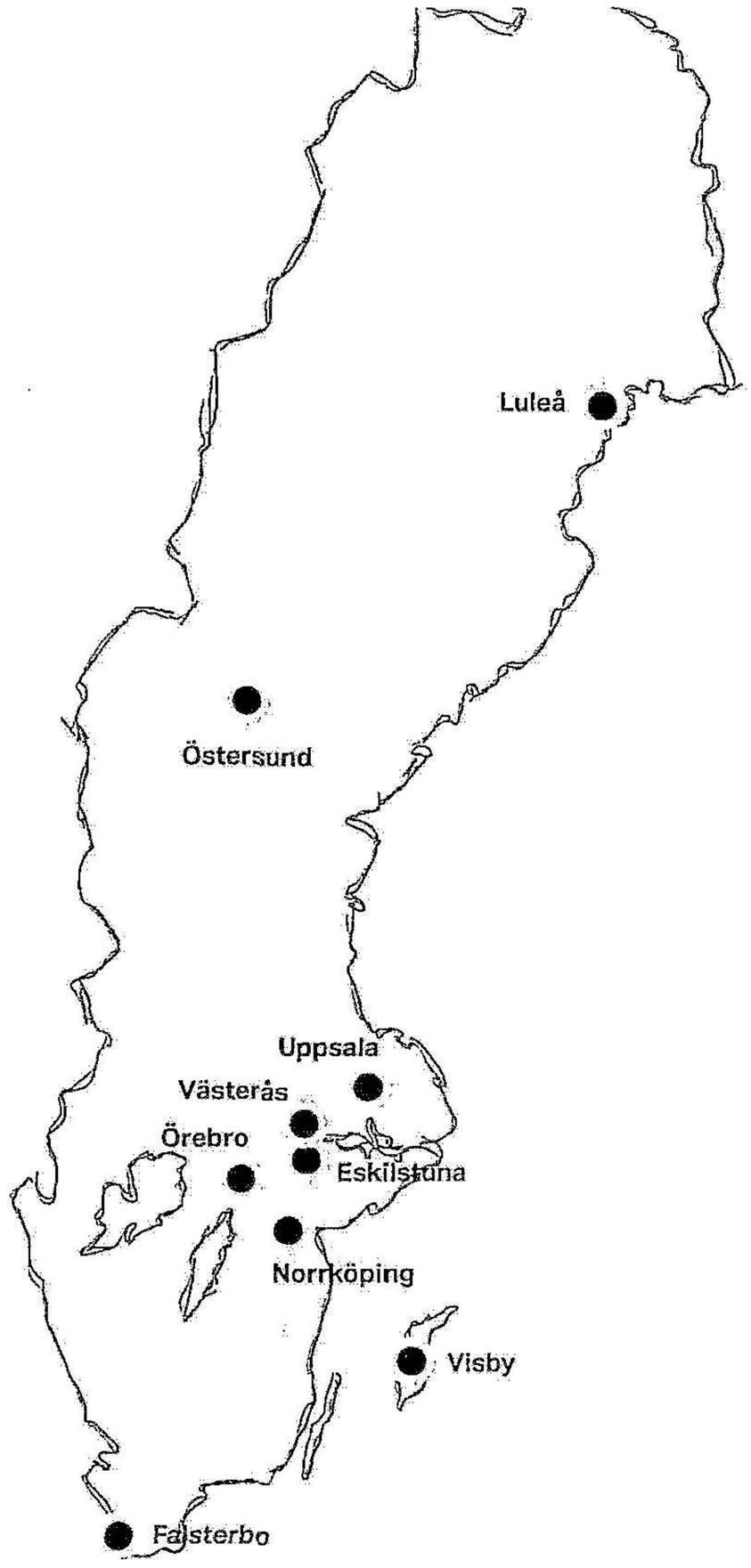


Holmströmgruppen förvaltar fem fastigheter i Borgholm. Samtliga ägs av det delägda intressebolaget Klippudden Fastigheter. De omfattar totalt 10 313 kvm, fördelat på 122 bostäder och 13 lokaler. Därtill kommer 74 parkeringsplatser.



Åkaren 25, Borgholm.

20230623021172



ÖVRIGA ORTER
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING

TOTAL YTA, ÖVRIGA ORTER
(14 FASTIGHETER)

50 251

KVM

- BOSTÄDER
  42 171 KVM
- KOMMERSIELLA LOKALER
  6 927 KVM
- SAMHÄLLSFASTIGHETER
  1 153 KVM

ÖVRIGA ORTER

ORT	ANTAL FASTIGHETER	KVM BOSTÄDER	KVM LOKALER	KVM SAMHÄLLS-FASTIGHETER	KVM TOTALT
Östersund	3	9 366	1 354	0	10 720
Norrköping	4	6 139	1 278	1 153	8 570
Örebro	1	8 481	0	0	8 481
Eskilstuna	1	6 008	0	0	6 008
Luleå	1	5 099	29	0	5 128
Uppsala	1	0	4 157	0	4 157
Västerås	1	3 890	0	0	3 890
Visby	1	3 188	0	0	3 188
Falsterbo	1	0	109	0	109
SUMMA	**14**	**42 171**	**6 927**	**1 153**	**50 251**

ÖVRIGA FASTIGHETS-INNEHAV

VINCERO FASTIGHETER



Robin Rutili, VD för Vincero Fastigheter.

Starten på 2022 var svår att förutspå. Relativt sett har Vincero Fastigheter haft ett bra år där vi av naturliga skäl varit lite mer försiktiga i våra expansionsplaner.

– ROBIN RUTILI, VD





Fjärdingen 27:5, Uppsala.

Vincero Fastigheter äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i bra kommunikationslägen i Storstockholm och Uppsala. Fokus ligger på att skapa rätt förutsättningar för hyresgästernas verksamhet och därigenom över tid öka avkastningen.

Vincero Fastigheter bildades 2016 och den 31 december 2022 omfattade beståndet 29 fastigheter, totalt cirka 57 700 kvm.

Bolaget bygger inte upp en egen organisation utan säkerställer en kompetens inom såväl kommersiell som ekonomisk förvaltning genom managementavtal med Vincero AB som drivs av bröderna Robin och Andreas Rutili. Vincero AB och Holmströmgruppen äger vardera 50 procent av Vincero Fastigheter. Bolaget har förutsättningar att fortsätta vara en aktiv köpare under de närmaste åren.

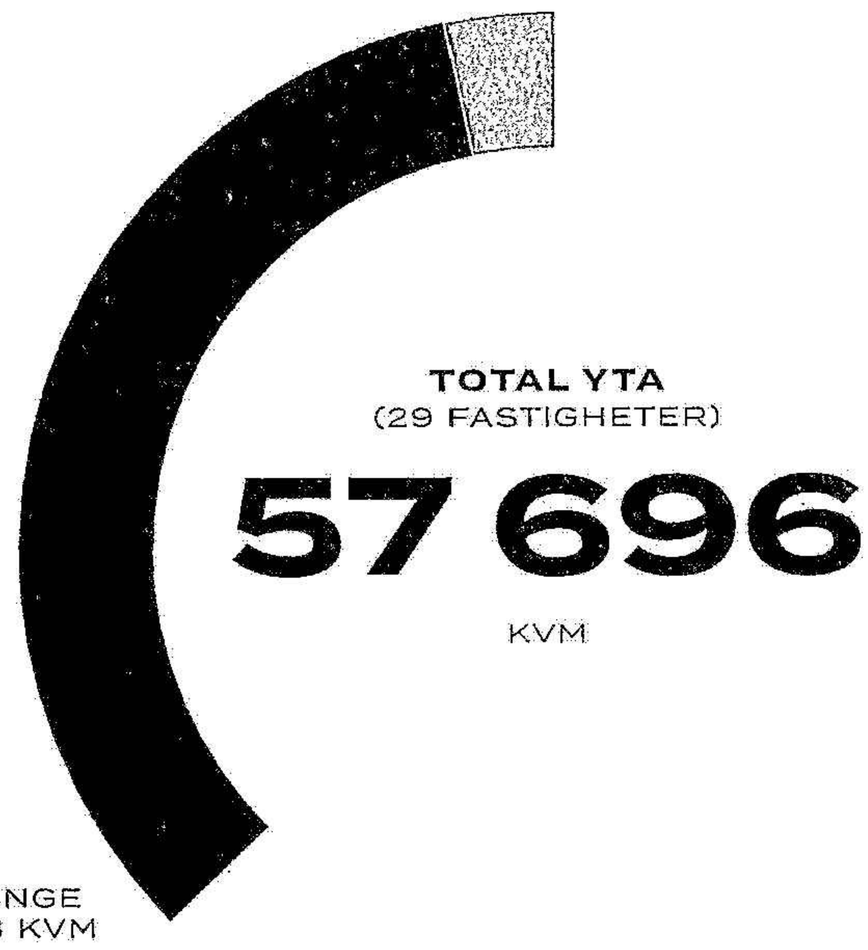


Parken kvarter 4 etapp 4, Huddinge.

▶ HÄNDELSER **2022**

- Bolagets viktigaste projekt, Sjödalen i Huddinge, gick till samråd, en viktig milstolpe för projektet. Färdig detaljplan bedöms föreligga under 2024.
- Förvärvat fyra fastigheter i Segeltorp, Huddinge kommun, omfattande totalt 6 150 kvm. Bolaget avser att på sikt utveckla byggrätter för bostäder på fastigheterna.
- Färdigställt 40 lägenheter i centrala Uppsala. Bostäderna avyttrades till en bostadsrättsförening.

VINCERO FASTIGHETER
GEOGRAFISK FÖRDELNING



INNOVATIV STADSUTVECKLING

Vincero Fastigheter förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter i bra kommunikationslägen i Storstockholm som genom aktiv stadsplanering omvandlas till attraktiva bostadsområden. I Storängen, som ansluter till Huddinge centrum, utvecklar Vincero Fastigheter ett större bostadsområde om cirka 2 000 bostäder med innovativa ambitioner.

Andreas och Robin Rutili, grundare av Vincero Fastigheter.



Genom en innovativ stadsplanering skapar vi områden med unika kvalitéer för de boende och som medverkar till mer hållbara stadsmiljöer, säger Andreas Rutili, som grundat Vincero Fastigheter tillsammans med sin bror Robin. Med våra stora och samlade volymer för utveckling har vi förutsättningar att investera i den senaste tekniken och nästa generations lösningar.

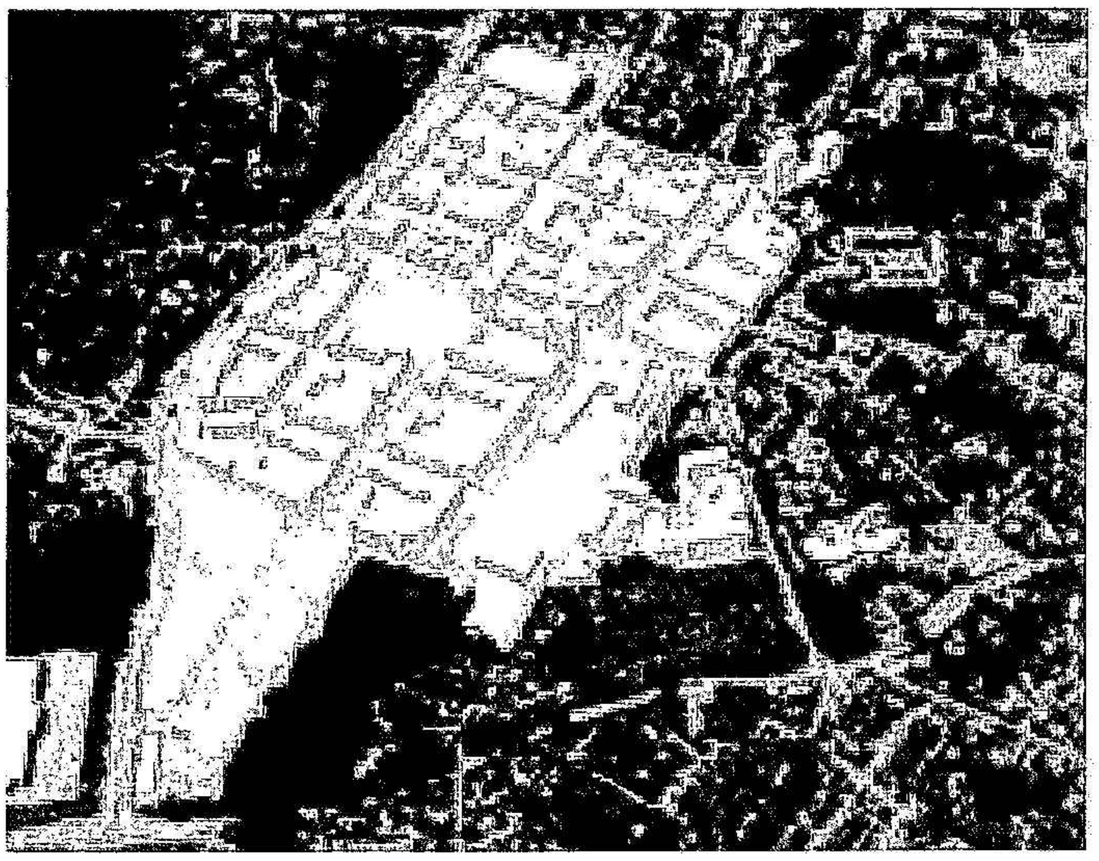
I Storängen, knappt en kilometer öster om Huddinge Centrum, har Vincero Fastigheter förvärvat över 20 fastigheter som ligger samlade inom en yta om 90 000 kvm. Storängen har goda förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde med goda kommunikationer och nära till service, skolor och rekreation. Till centrala Stockholm tar det en kvart med pendeltåg från Huddinge centrum och några få minuter bort ligger Flemingsberg. Flemingsberg är ett av de starkast växande utvecklingsområdena i landet, och kommer att bli ett nav i söderort för kommunikation, utbildning och arbete.

Vincero Fastigheter har ambitionen att i Storängen utveckla nästa generations bostadsområde i åtta stora kvarter. För att förstå hur man kommer utveckla bostadsområden i framtiden har bolaget valt att arbeta med ett femtiotal av Sveriges och Europas ledande experter inom områden som energi, mobilitet, digitalisering, miljö och sociala frågor. Dessa specialister, som kommer från näringslivet, akademin och myndigheter, har under ett par år arbetat med att ta fram ett innovationsprogram som ligger till grund för utvecklingen av nästa generations bostadsområde i Storängen. Detta innovationsprogram kommer även utgöra riktlinjer för stadsplanering i övriga bostadsområden som bolaget utvecklar.

Parken kvarter 1 etapp 4, Huddinge.



Storängen etapp 2, Huddinge.



Etapp 1-5, Storängen.

ANKARHAGEN



Markus Sjövall, VD för Ankarhagen.

Ankarhagen har haft en fortsatt god utveckling av verksamheten och fastighetsportföljen under 2022. Under året ökade hyresintäkterna, driftnetto och förvaltningsresultatet. Trots nya makroekonomiska förutsättningar ser vi ljus på framtiden.

– MARKUS SJÖVALL, VD

2022 var, trots helt nya marknadsförutsättningar, ett framgångsrikt år för Ankarhagen. Hyresintäkterna ökade med 28 procent till 83 Mkr (64), driftnettot ökade med 40 procent till 68 Mkr (49) och förvaltningsresultatet ökade till 25 Mkr (22). Överskottsgraden i fastighetsportföljen uppgick till 82 procent (76).

Under året har vi fortsatt att bedriva vårt aktiva förvaltningsarbete och det totala kontraktsvärdet uppgår nu till 376 Mkr (328). Därtill genomfördes åtta förvärv och fastighetsportföljens värde uppgick vid slutet av året till 1 213 Mkr (989). Balansomslutningen uppgick till 1 325 Mkr (1 081) med en soliditet om 35 procent.

Under året har vi fortsatt att arbeta enligt vår affärsplan med fokus på tillväxt som fastställdes 2021 och sträcker sig till 2026. För att möjliggöra fortsatt tillväxt arbetar vi vidare med att bygga långsiktigt strukturkapital. Som ett led i detta arbete har förvaltningsorganisationen utökats med fyra personer och en hållbarhetschef har rekryterats för att proaktivt möta våra intressenters ökade krav på hållbart företagande. Vi har övergått från att vara ett privat till ett publikt aktiebolag för att bredda koncernens finansieringsalternativ framöver.

MARKNADEN

Det nya marknadsläget påverkar flera delar av Ankarhagens verksamhet. Koncernens enskilt största kostnadspost, räntekostnader, har under året ökat markant där Ankarhagens genomsnittliga ränta gått från 2,16 procent i januari till 4,63 procent vid årets slut. Därtill påverkas även fastighetsbeståndets värdering mot bakgrund av generellt ökade avkastningskrav. Inflationen har lett till en historiskt hög uppjustering av hyrorna där årets KPI siffra uppgick till 10,9 procent. Trots att avkastningskraven ökat, uppnådde portföljen en marginell värdeökning mot bakgrund av förbättrade kassaflöden.

Flera noterade fastighetsbolag har blivit tvungna att minska sin skuldsättning, vilket har resulterat i ett stort utbud av fastigheter till försäljning. Eftersom en stor del av utbudet inte lyckats möta köpare på begärda prisnivåer svängde marknaden från att ha varit "säljarens marknad" till en utpräglad "köparens marknad".

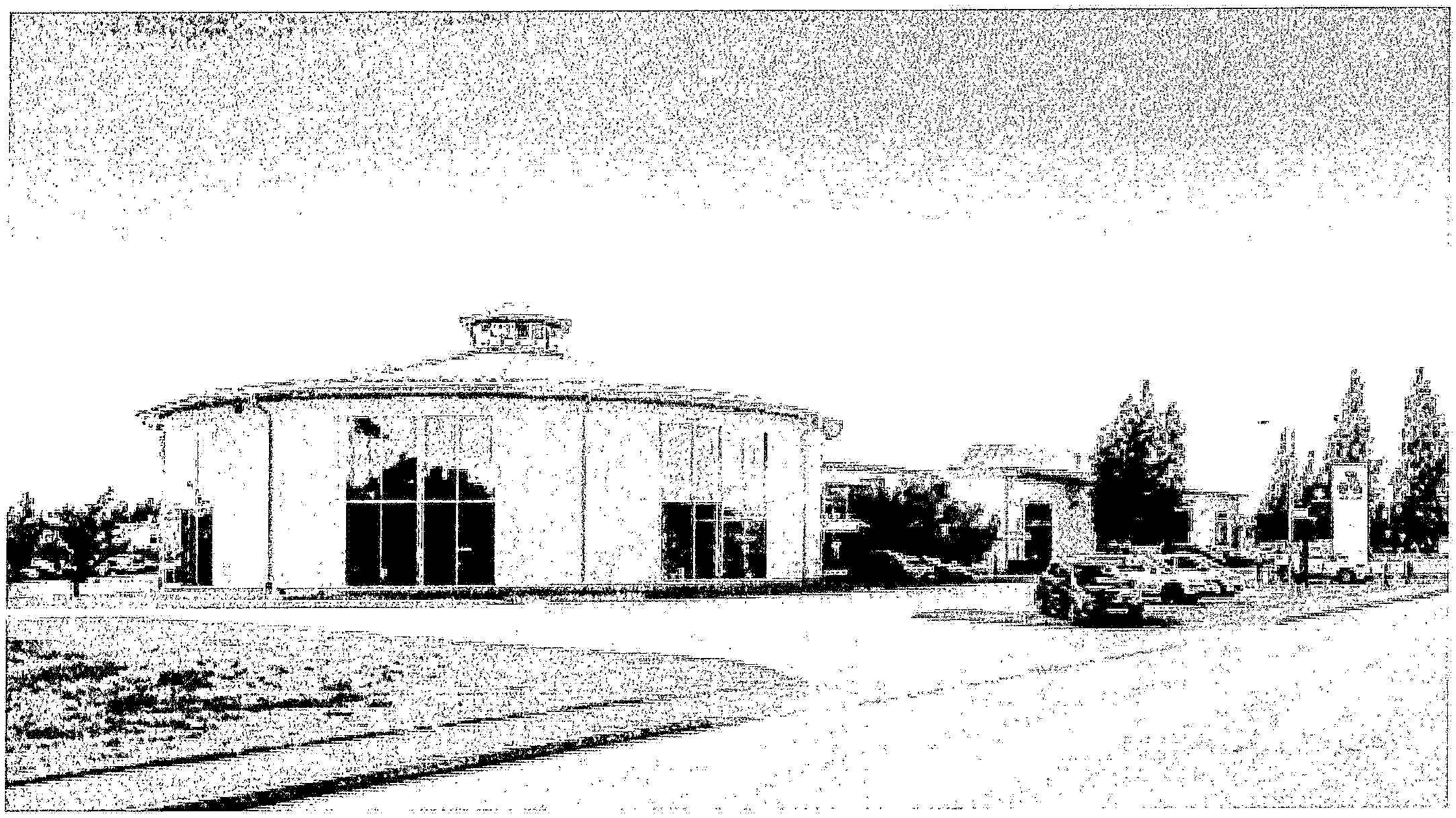
Vad gäller efterfrågan på Ankarhagens typ av lokaler var den under året god. Ankarhagen har sina vakanta lokaler utspridda i flera orter och vi har sett ett kontinuerligt brett inflöde av intressenter som letar efter större lokaler eller en ny ort att etablera sig i. I skrivande stund ser vi en fortsatt stark efterfrågan på koncernens lokaler.

PÅ FAST MARK

Ankarhagen förvaltar 40 fastigheter väl utspridda i de växande regionstäderna i Mellansverige. Fastigheterna huserar över 105 hyresgäster fördelat på 120 hyresavtal där 97 procent av dessa är indexerade till KPI. Våra hyresgäster verkar i vitt skilda branscher från industri, tillverkning till tjänster och handel. Fastigheterna ligger i etablerade industriområden inom tätbebyggelse. Byggnaderna är flexibla och i ett scenario där en lokal blir vakant är det relativt enkelt att ställa om till en ny verksamhet. I snitt betalar våra hyresgäster runt 850 kr per kvadratmeter vilket är en nivå som understiger hyran för nybyggda lokaler i dessa orter. Ankarhagens bestånd värderas till cirka 10 Tkr per kvadratmeter vilket väl understiger kostnaden för nyproduktion för nya motsvarande byggnader. Med ovan nämnda förutsättningar känner vi en trygghet i att vår tillgångsmassa har en långsiktig stark motståndskraft mot ökade vakanser.

AKTIVT HÅLLBARHETSARBETE

Året inleddes med att en ny hållbarhetspolicy antogs av styrelsen för att ge riktning och styrning i hållbarhetsarbetet. En hållbarhetschef tillsattes under tredje kvartalet för att säkerställa en kontinuitet i arbetet och att hållbarhetsarbetet genom-



Likströmmen 6, Västerås.

syrar hela verksamheten. Vi har inlett ett flertal miljöbyggnadsprojekt. I skrivande stund har vi erhållit miljöcertifiering Miljöbyggnad Silver för vår nyproducerade anläggning i Jordbro. Utöver detta har vi fyra byggnader i pågående certifieringsprocesser hos Sweden Green Building Counsil.

En av våra målsättningar uppnåddes under året när vi nådde 100 procent förnyelsebar el i de anläggningar där vi som hyresvärd har rådighet över abonnemangen. Vidare fortsatte vi att öka andelen gröna hyresavtal som är en bidragande faktor till att även våra hyresgäster minskar sin miljöpåverkan.

INFÖR 2023

När vi satte punkt för 2022 och gick in i 2023 var det med en fortsatt osäkerhet på marknaden. Vi känner dock en trygghet i vår underliggande affärsmodell som vi vet är långsiktigt hållbar, oavsett marknadsläge. Det är ingen hemlighet att fastighetsbranschen har det extra tufft just nu. Samtidigt öppnar det föränderliga marknadsläget upp för spännande affärsmöjligheter. Således är det med tillförsikt som vi går in i 2023.

Avslutningsvis vill jag tacka Ankarhagens styrelse och våra hyresgäster för gott samarbete. Vidare vill jag tacka alla medarbetare som arbetat hårt under 2022 för att driva bolaget framåt.

Markus Sjövall
VD och koncernchef

ANKARHAGEN
GEOGRAFISK FÖRDELNING EFTER FASTIGHETSVÄRDE



KOMMERSIELLA LOKALER I MELLANSVERIGE

Ankarhagen investerar i kommersiella fastigheter, främst inom lager och lätt industri. Ankarhagens geografiska marknad är Mellansveriges regionstäder, mer specifikt Mälardalen samt Karlstad.



Jordbromalm 1:10, Haninge

Holmströmgruppen förvärvade under 2021 aktier motsvarande 20 procent i fastighetsbolaget Ankarhagen.

Ankarhagen, som grundades 2011, investerar främst i kommersiella fastigheter i Mälardalen och Mellansverige med huvudsaklig inriktning på lager, lättindustri och stadsnära verksamhetslokaler. Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i stadsnära lägen i växande regioner i Mellansverige.

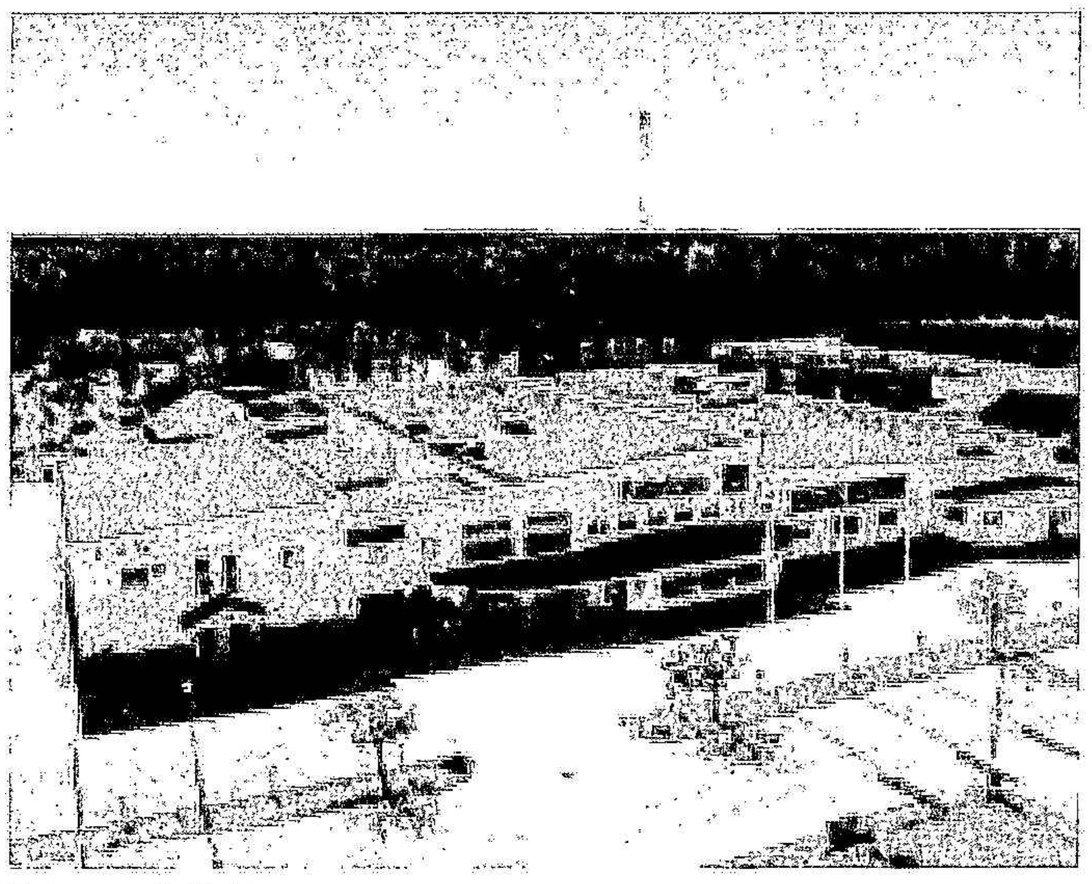
Bolaget driver även projektutveckling av tidigare outnyttjad tomtmark där man utvecklar och bygger nya lokaler åt befintliga och nya kunder.

Ankarhagens fastigheter finns i Storstockholm och i andra större städer i Mälardalen och övriga mellansverige. Totalt innehar koncernen 40 fastigheter med cirka 500 000 kvm detaljplanerad mark och en total uthyrningsbar yta om 117 900 kvm.

Östanvinden 4, Karlstad

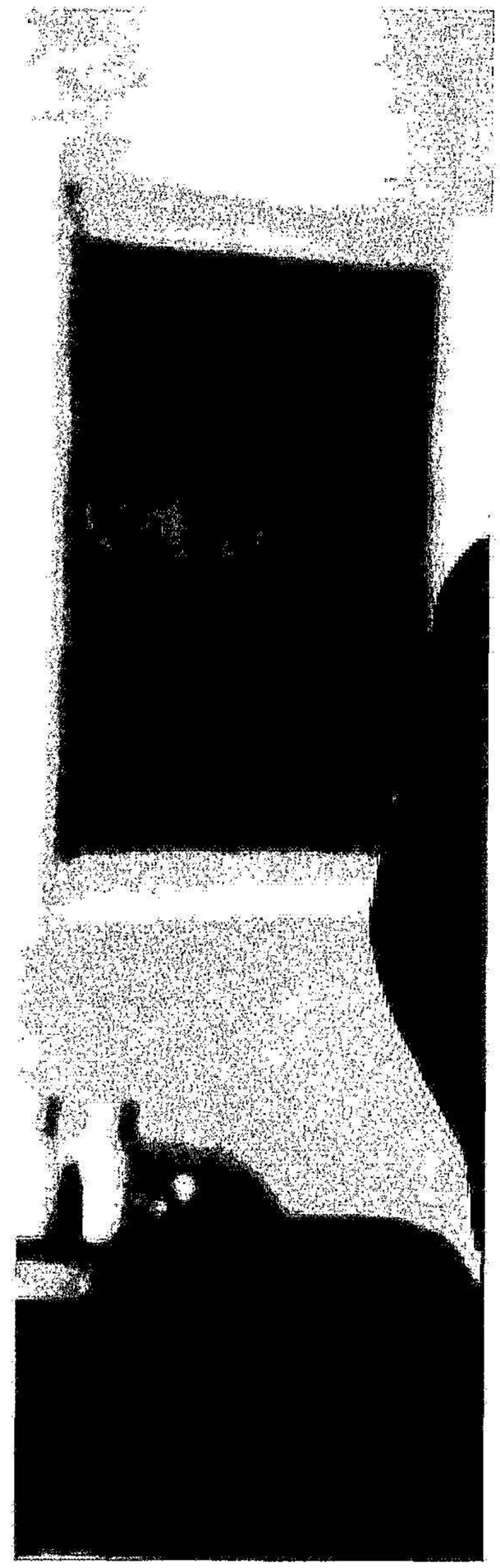


Nattvinden 5, Karlstad

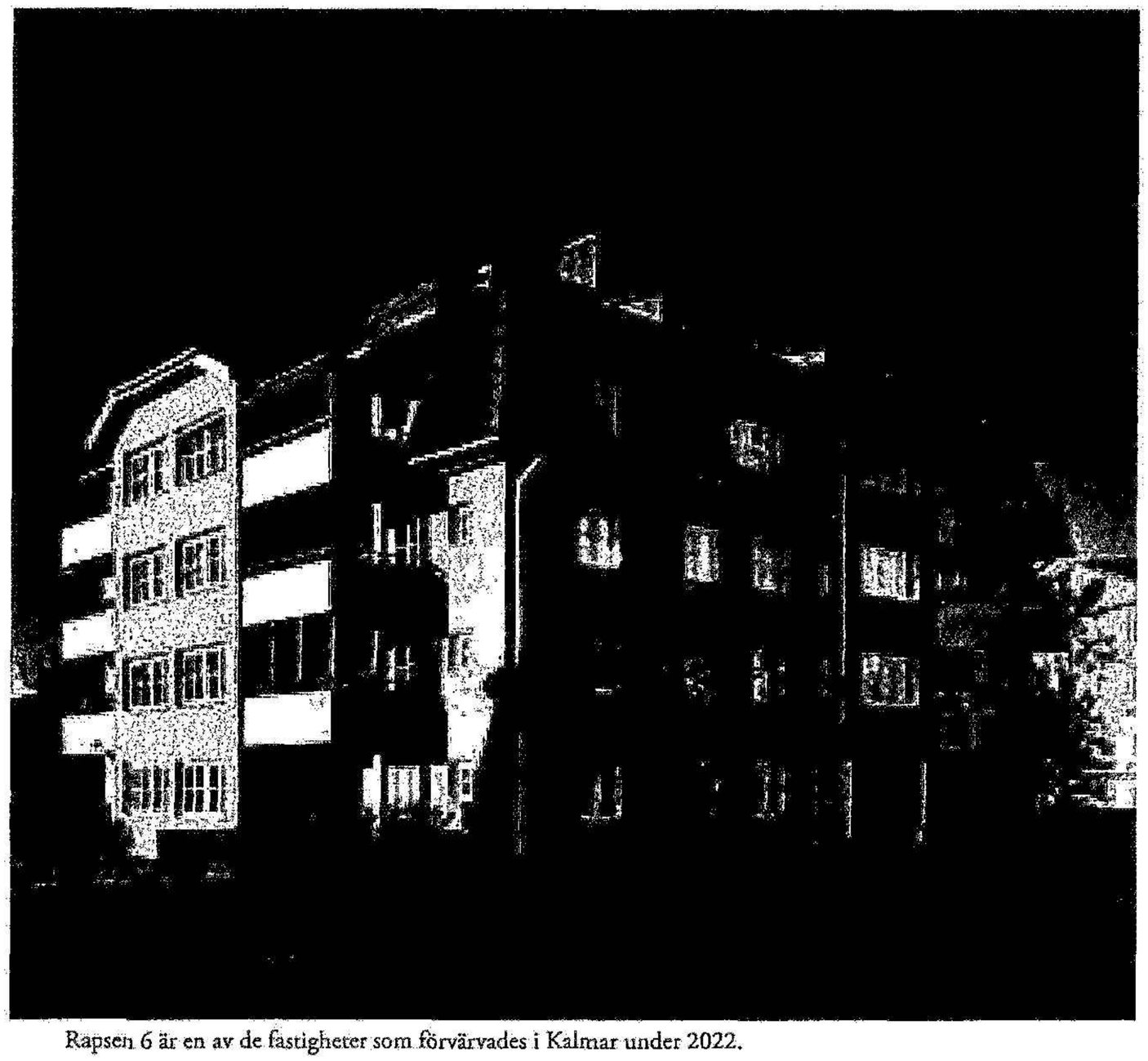


Fotbromsen 2, Karlskoga.

KLIPPUDDEN FASTIGHETER



Klippudden Fastigheter är ett joint venture mellan Holmströmgruppen och Slättö. Bolagets fastighetsbestånd är beläget centralt i Kalmar, Borgholm, Linköping och Norrköping. Samtliga fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen.



Rapsen 6 är en av de fastigheter som förvärvades i Kalmar under 2022.

▶ HÄNDELSER **2022**

- I början av året blev Slättö 50-procentig delägare i JV-bolaget som äger Klippudden-koncernen. Slättös investering kommer att bidra till att underlätta vidare tillväxt samt genomförande av energibesparande investeringar i bolaget.
- Under året har Klippudden Fastigheter gjort elva fastighetsförvärv, nio i Kalmar och två i Norrköping
- Ett flertal energieffektiviserande åtgärder har implementerats under året

Klippudden Fastigheter ägs till lika delar av Holmström Fastigheter (50 procent) och Slättö (50 procent). Bolaget och dess ägare har som mål att växa fastighetsinnehavet, där Slättö står för majoriteten av finansieringen. Fastigheterna förvaltas av Holmströmgruppen.

LÄGE

Klippudden Fastigheters bestånd är beläget i centrala lägen i Kalmar, Nybro, Linköping, Norrköping samt Borgholm och består i dagsläget av 81 procent bostäder, 11 procent samhällsfastigheter och 8 procent kommersiella lokaler.

Johan Karlsson (VD) Slättö, Erik Rune (VD) Holmströmgruppen och Jonas Andersson (CFO) Slättö.



Även Hajen 4 i Kalmar förvärvades under 2022.

KLIPPUDDEN FASTIGHETER ÄR

Selektiva

Huvudsakligt fokus ligger på befintliga bostads- och samhällsfastigheter i utvalda städer i Sverige.

Långsiktiga

Målbilden är långsiktigt ägande där aktiv förvaltning, värdeskapande, kundnöjdhet och energieffektivisering står i centrum.

Trygga

Stabila kassaflöden med hög uthyrningsgrad och låg vakansrisk i starka marknader.

FASTIGHETER I URVAL



Asken 3, Kalmar



Verdandi 5, Borgholm.

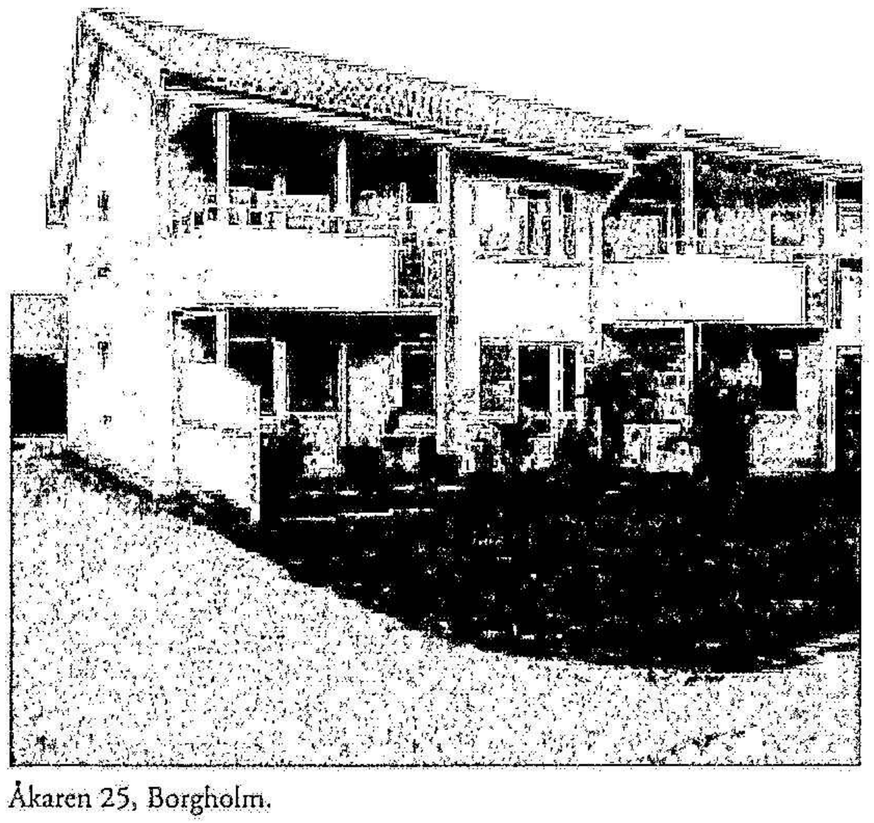


Bofinken 8, Kalmar



Plommonträdet 7, Kalmar.





Åkaren 25, Borgholm.

KLIPPUDDEN FASTIGHETER
FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP



- BOSTÄDER 58 524 KVM (81%)
- SAMHÄLLS-FASTIGHETER 7 948 KVM (11%)
- KOMMERSIELLA LOKALER 5 780 KVM (8%)

KLIPPUDDEN FASTIGHETER
FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE
MSEK



- KALMAR (INKL NYBRO 1 390 MSEK (83%)
- BORGHOLM 117 MSEK (7%)
- NORRKÖPING 101 MSEK (6%)
- LINKÖPING 67 MSEK (4%)

PROJEKT-UTVECKLING



För att anpassa oss efter nya förutsättningar arbetade vi under året med kostnadsbesparingar och vi gjorde en översyn av byggrättsportföljen för att göra den bättre balanserad för rådande förutsättningar. På grund av fortsatt höga entreprenadkostnader har vi valt att senarelägga produktionsstarten för ett flertal projekt.

– JOHAN TENGELIN,
VD MAGNOLIA BOSTAD

MAGNOLIA BOSTAD



Johan Tengelin, VD för Magnolia Bostad.

MAGNOLIA

Vi har under de senaste åren varit med om omvälvande händelser i vår omvärld. Först pandemin som slog till för cirka tre år sedan och efter det Rysslands orättfärdiga invasion av Ukraina i februari 2022. Vi ser en ökad osäkerhet i det geopolitiska läget och i den makroekonomiska utvecklingen. Under 2022 fick vi uppleva skenande inflation och kraftigt stigande räntor. Vi fick också erfara att marknaden för finansiering blev svårtillgänglig. Nya marknadsförutsättningar började råda och Magnolia Bostad påverkades givetvis också. Med kostnadsökningar på entreprenader, dyrare finansiering och höjda avkastningskrav har det varit svårt att produktionsstarta nya projekt.

ÖVERSYN OCH EFFEKTIVISERING

För att anpassa oss efter nya förutsättningar arbetade vi under året med kostnadsbesparingar och vi gjorde en översyn av byggrättsportföljen för att göra den bättre balanserad för rådande förutsättningar. På grund av fortsatt höga entreprenadkostnader har vi valt att senarelägga produktionsstarten för ett flertal projekt och har avbrutit förvärv där det inte funnits förutsättningar för att genomföra projekten enligt plan, totalt omfattande cirka 1 500 byggrätter. Vi har utöver detta även sålt drygt 700 byggrätter.

Vi har för 2022 negativa värderingseffekter och nedskrivningar, dels på grund av högre finansieringskostnader som för med sig högre avkastningskrav dels på grund av högre entreprenadkostnader. Även Hovrättens domar om begränsade hyreshöjningar för nyproducerade lägenheter med presumtionshyror har påverkat värderingarna.

PRODUKTIONSSTARTER OCH BOSTÄDER I PRODUKTION

Under året produktionsstartade vi cirka 950 bostäder och färdigställde cirka 900 bostäder. Vid slutet av året hade vi cirka 9 300 bostäder i produktion, varav cirka 2 000 bostäder för egen

20230525211811

förvaltning och cirka 7 300 bostäder är sålda till externa köpare. Dessa pågående projekt löper på och genomförs enligt befintliga tidsplaner.

FRAMÅT

Denna förändrade omvärld med nya marknadsförutsättningar har lett till en avsevärt lägre aktivitet på transaktionsmarknaden och en mycket kraftig inbromsning för nyproduktionen av bostäder i Sverige, vilken vi ännu inte sett den fulla effekten av. Men de grundläggande fundamentala förutsättningarna för vår affär kvarstår. Det finns ett omfattande underskott av bostäder i Sverige och behovet av en fungerande nyproduktion kommer att vara stort för att klara Sveriges ekonomiska och sociala utveckling under kommande år.

Våra starka och engagerade ägare ger oss förutsättningar att ta vara på möjligheter i nuvarande marknad. Totalt under året har vi erhållit 700 miljoner kronor i nya kapitaltillskott av vårt ägarbolag HAM Nordic AB. Trots en svår obligationsmarknad kunde vi första halvåret emittera ytterligare ett grönt obligationslån och lösa in ett obligationslån före förfall. Hållbarhet i finansiering liksom i projektutveckling ligger till grund för allt vårt arbete. Vi har enbart gröna obligationer och beviljades under året även gröna byggnadskreditiv.

Jag tror i skrivande stund att det inte kommer att dröja alltför länge innan inflationen kommer ner på mer normala nivåer, vilket bör leda till stabilare räntor, förbättrade finansieringsmöjligheter, mindre osäkerhet i kostnadsutvecklingen och en generellt ökad investeringsvilja.

Detta skulle ge oss bättre förutsättningar att handla upp totalentreprenader på rimliga nivåer och starta fler nya projekt. Fram till dess arbetar vi med befintliga möjligheter i nuvarande marknad. Vi har en stark marknadsposition och en hög genomförandekapacitet med goda möjligheter att fortsätta utveckla bostäder och nya samhällen även under rådande tuffa marknadsförutsättningar.

Jag vill tacka alla mina engagerade medarbetare, våra samarbetspartners och vår styrelse för det gångna året och ser med tillförsikt på framtiden.

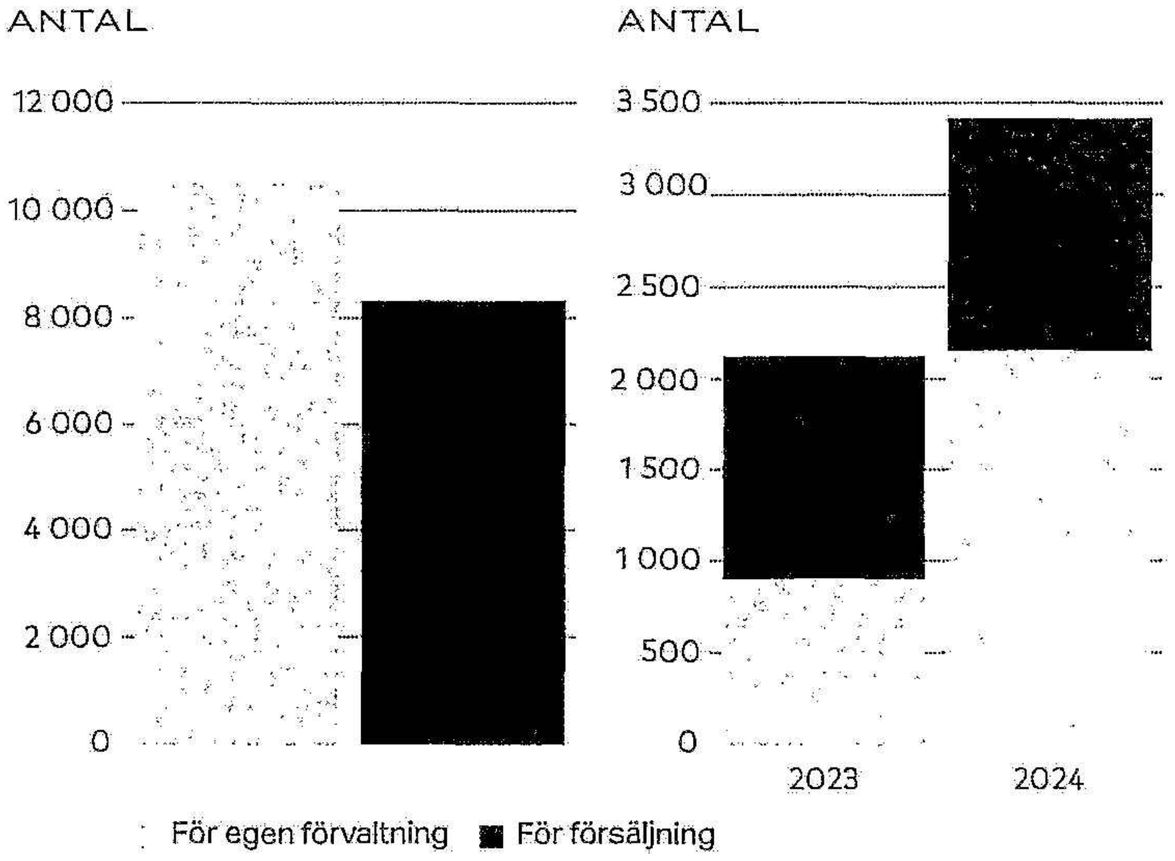
Stockholm i april 2023

Johan Tengelin
Verkställande direktör

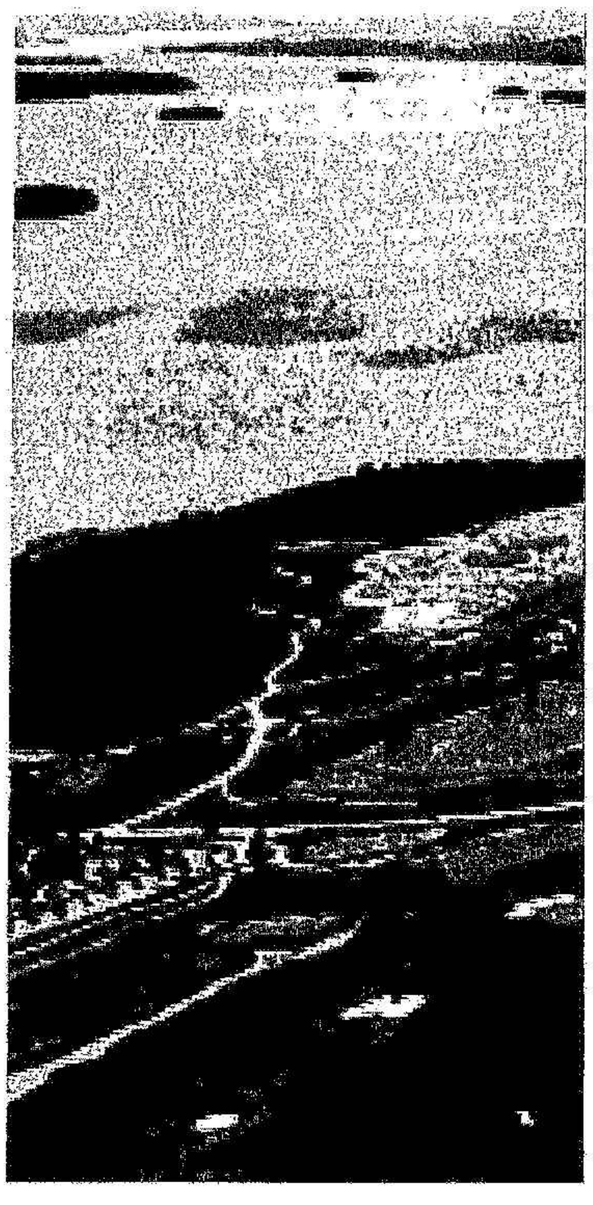
PROJEKTSTATUS
FASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING



BYGGRÄTTSPORTFÖLJ
ANTAL



PRODUKTIONSSTARTER I BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN
ANTAL



PROJEKT OCH FASTIGHETER

Magnolia Bostad har en av Sveriges största byggrättsportföljer och utvecklar såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Boendena utvecklas som enskilda projekt eller som en del av ett större projekt när en helt ny stadsdel växer fram.

Magnolia Bostads byggrättsportfölj bestod per den sista december 2022 av drygt 18 800 bedömda byggrätter. Drygt hälften är avsedda för utveckling för egen förvaltning och den andra häften för utveckling för försäljning. Bolaget har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning.

Bolaget bedömde per årsskiftet att kunna produktionsstarta drygt 2 000 boenden under 2023 och över 3 000 produktionsstarter under 2024. Dessa bedömningar kan komma att ändras dels på grund av att portföljen fylls på med nyförvärvade byggrätter dels på grund av anpassningar efter rådande marknadsläge.

Magnolia Bostad hade 31 december 2022 drygt 9 300 boenden under produktion. Större delen, cirka 80 procent, är sålda boenden och cirka 20 procent byggs för egen förvaltning.

I enlighet med Magnolia Bostads inriktning att öka antalet boenden avsedda för egen förvaltning och på sikt bli en betydande fastighetsförvaltare så kommer andelen av boenden för egen förvaltning under produktion att öka framöver.

Under 2022 färdigställde bolaget cirka 900 boenden. Sedan bolagets grundande 2009 har över 6 700 bostäder färdigställts.

ANTAL BEDÖMDA BYGGRÄTTER I PROJEKTPORTFÖLJEN

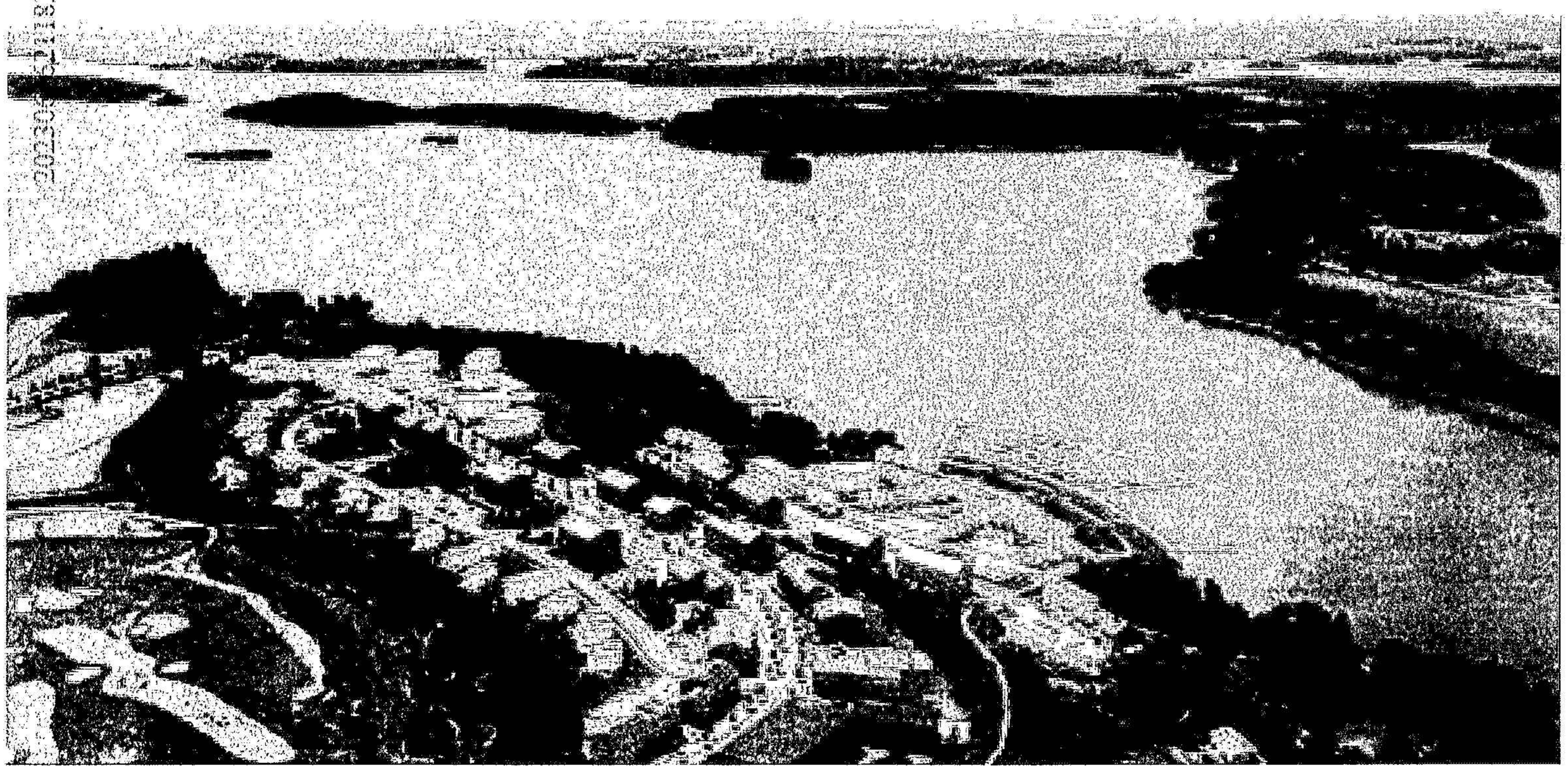
18 800

ANTAL BOENDEN I PRODUKTION

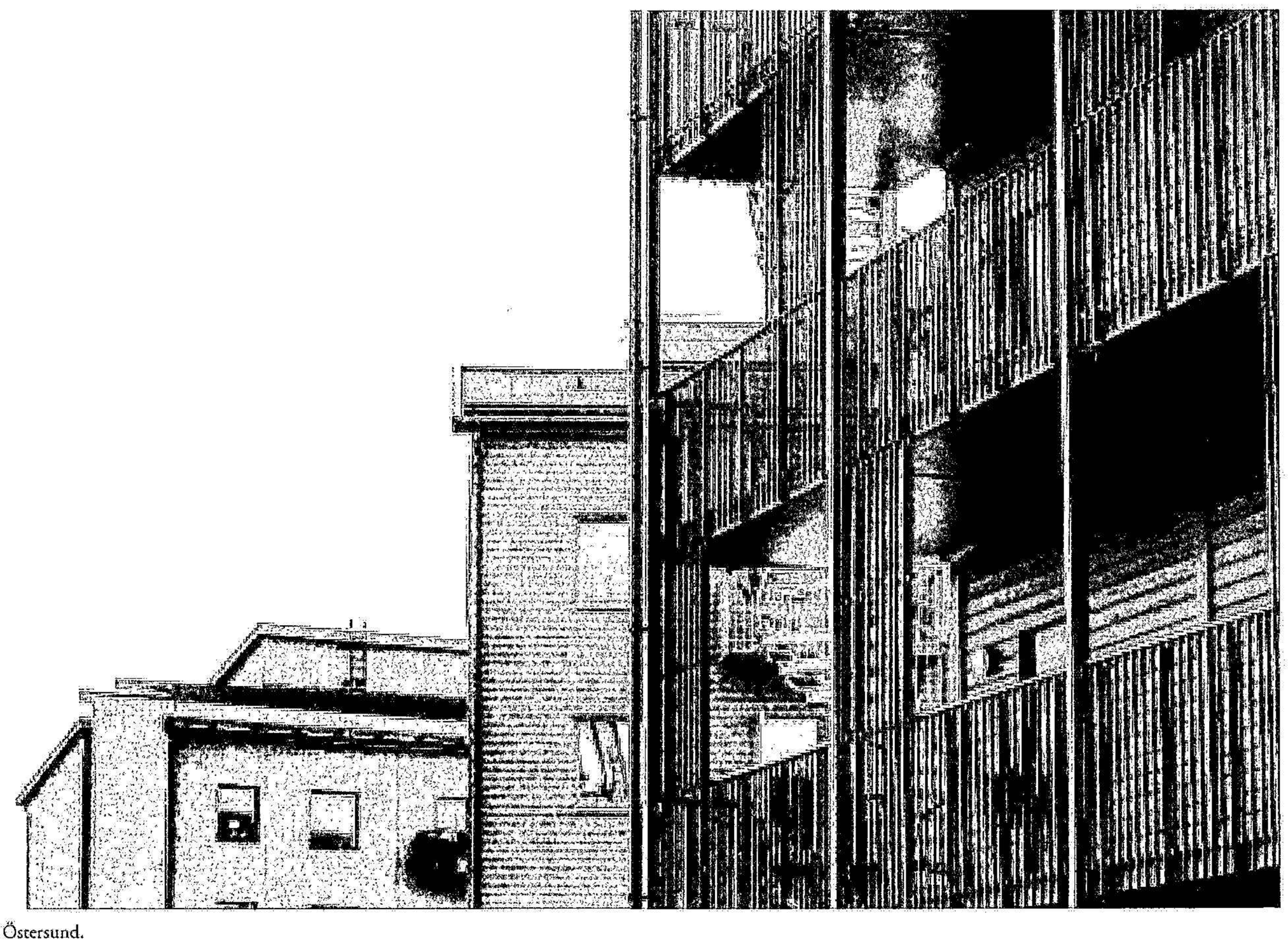
9 300

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA BOENDEN UNDER 2022

900



Projektet Bro Mälarstrand i Upplands-Bro.

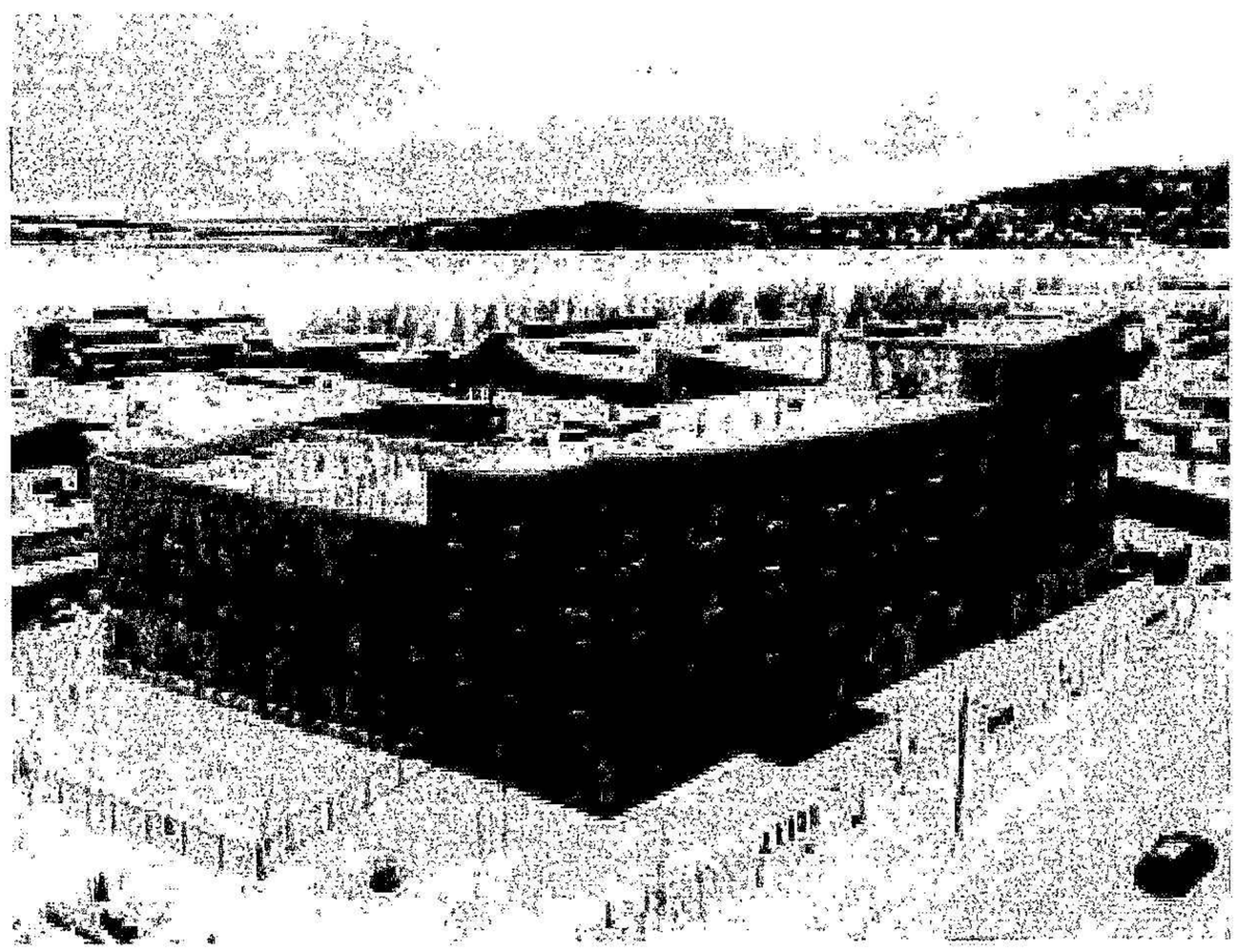


Projektet Strandblick i Östersund.

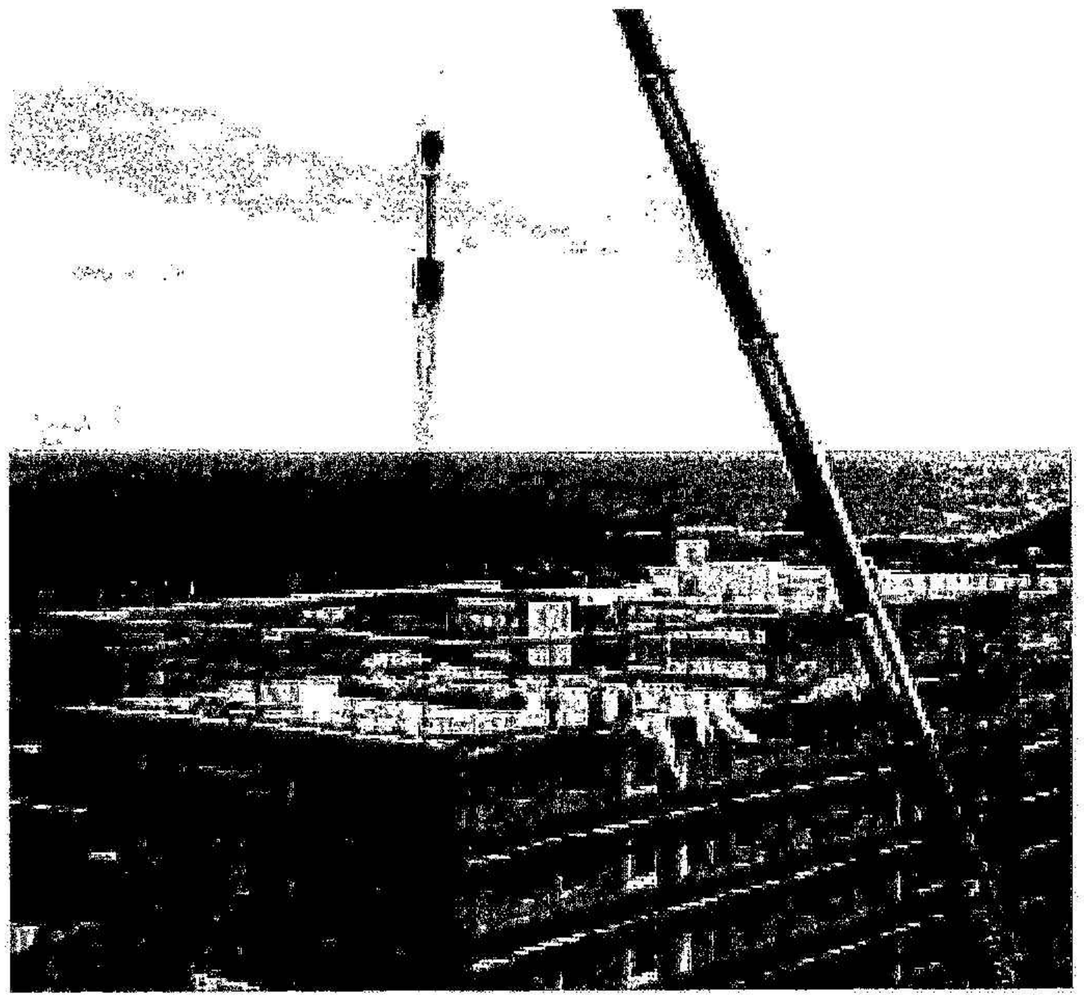
PROJEKT I URVAL



Ett av Magnolia Bostads byggstartade nya hyresrättsprojekt heter Öresjö Ängar Centrum. Här utvecklar bolaget cirka 300 bostäder som ligger naturnära cirka fem kilometer utanför Borås. Projektet ligger i det nya området Öresjö Ängar där Magnolia Bostad totalt utvecklar över 530 bostäder. Projektet är framtaget för Magnolia Bostads egen förvaltning och det första spadtaget togs i oktober 2022.

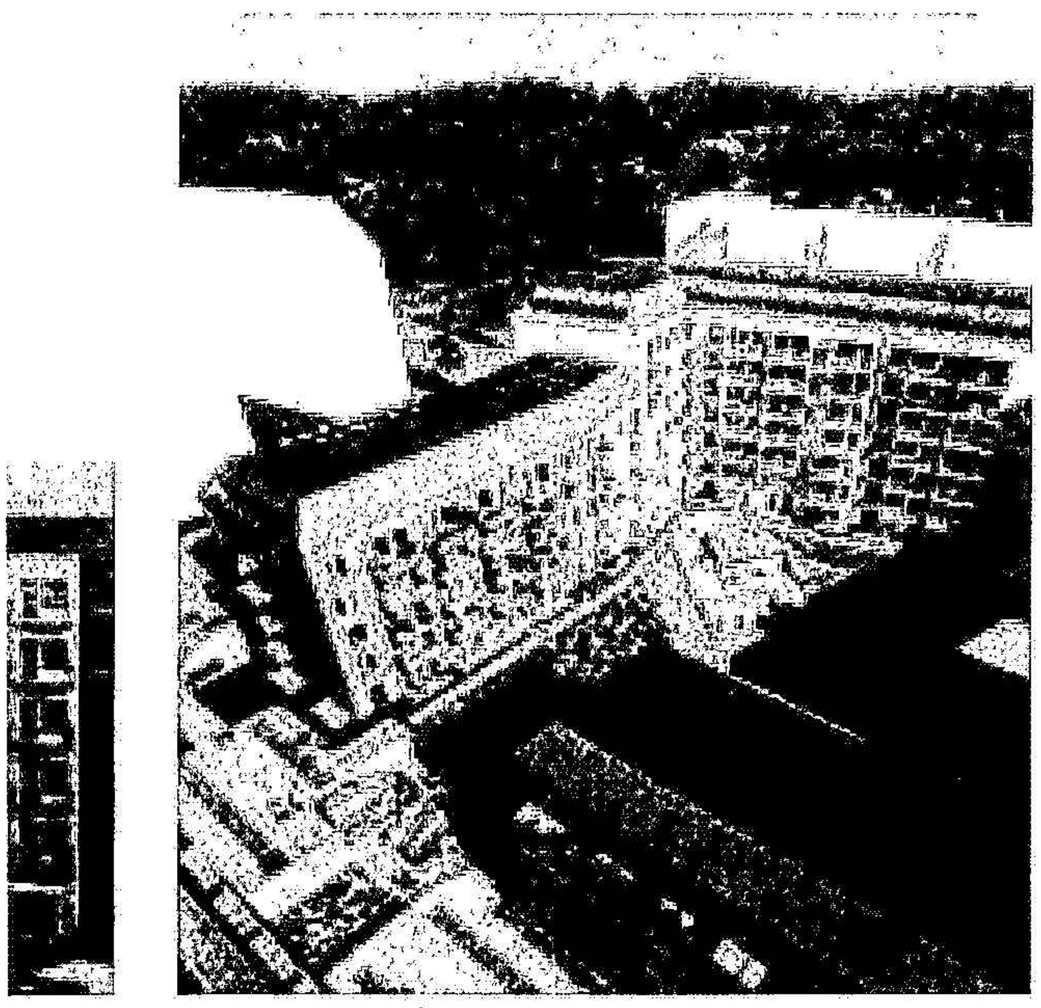


Projektet Norrsken i Östersund är sålt genom forward funding till Hemsö. Inflyttning påbörjas i april 2023. Boendet ligger bara ett par minuters promenadavstånd från Östersunds centrum. Huset är utvecklat i massivt trä och arkitekturen kopplar till den jämtländska kulturen och den vackra naturen. På takterrassen har de boende utsikt över Storsjön med Jämtlandsfjällen som fond.

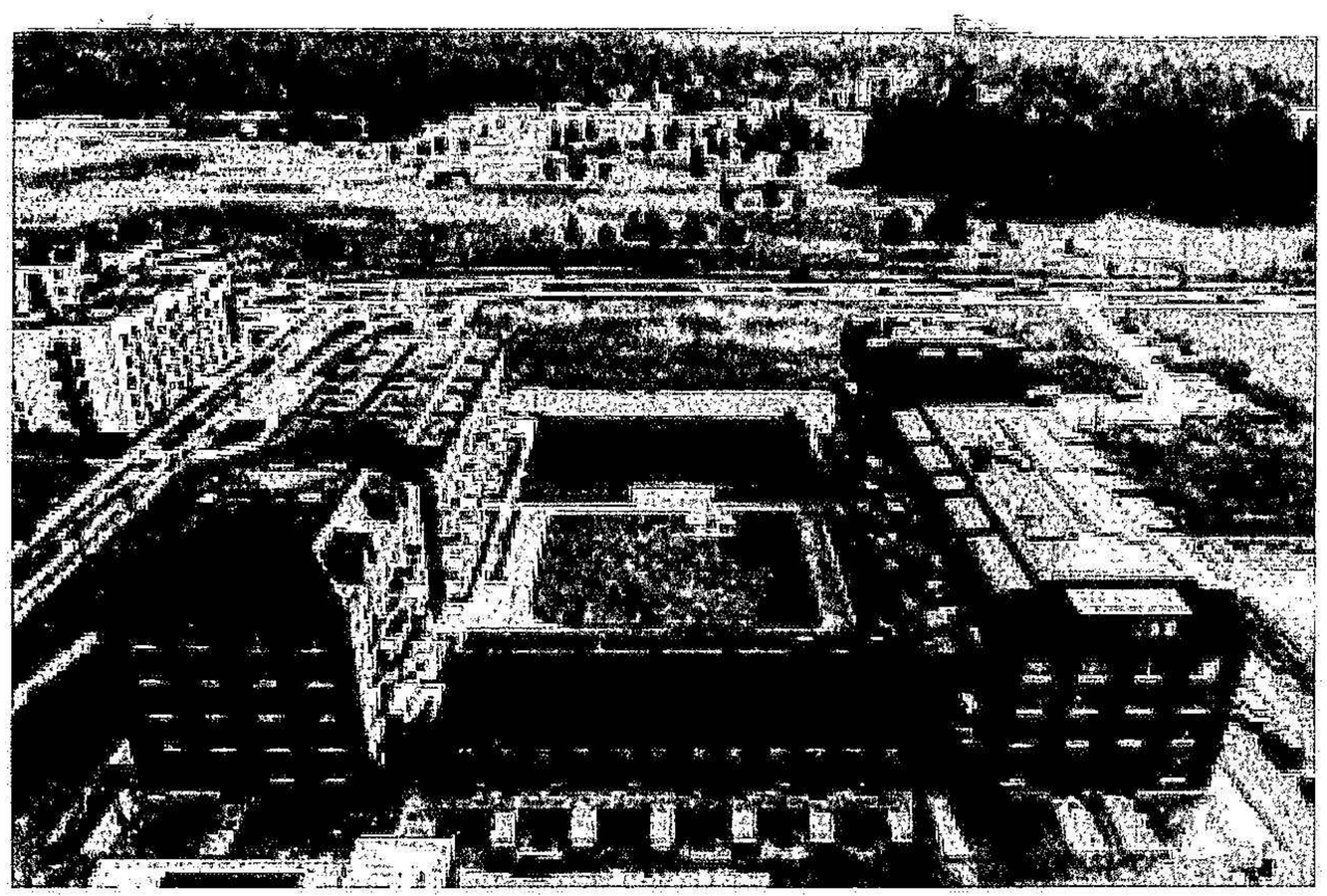


Västra Sjöstaden ligger strax utanför Ystad och var ursprungligen ett industriområde som nu omvandlas till ett bostadsområde med 224 bostäder. Husen är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver och på taken finns solceller för fastighetsel. Inflyttning av första etappen skedde under november 2022 och projektet beräknas vara färdigställt under hösten 2023.

I Upplands-Bro utvecklar Magnolia Bostad 2 300 bostäder intill Mälaren och med närhet till centrala Stockholm. En del av bostäderna utvecklas för Magnolia Bostads egen långsiktiga förvaltning och andra för försäljning. I området kommer det finnas både hyresrätter, bostadsrätter, villor och radhus. I slutet av 2022 var 818 bostäder inflyttade. Hela området beräknas vara färdigställt 2030.



Hyresrättsprojektet Ångloket med 412 bostäder ligger i Knivsta, nära centrum och med gångavstånd till vacker natur med badsjöar, svampskogar och skidleder. Området ligger dessutom bara några minuters promenad från Knivsta station varifrån det är lätt att ta sig till såväl Stockholm som Uppsala.



Hyresrättsprojektet Sportflygaren i Södra Ladugårdsängen i Örebro färdigställdes 2022. Det ligger i nära anslutning till grönområden, golfbanor och vandringsleder och samtidigt nära centrum. 180 hyresrättsbostäder är fördelade över fem huskroppar, varav fyra flerbostadshus och en länga med sex radhus. Här finns en mängd olika typer av bostäder: vindsvåningar, egen entré från gatan, extra generös takhöjd, snedtak eller takkupa.

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY



Holmströmgruppen har de senaste åren ökat aktiviteten inom private equity, men vi behåller vår filosofi: varje investeringsbeslut fokuserar på människorna mer än verksamheten. Vi vill också känna att vi kan bidra till tillväxt – det kan vara med kapital, finansiell kompetens och/eller kontaktnät.

– FREDRIK TIBELL,
ADVISORY BOARD.

HÖG AKTIVITET I PORTFÖLJEN UNDER 2022

År 2022 har varit ett framgångsrikt år för Holmströmsgruppens private equity-innehav. Under räkenskapsåret har portföljen vuxit med flera nya innehav. Majoriteten av innehaven har visat en stark tillväxt inom sina respektive branscher.

Holmström Private Equity blir en allt viktigare del i koncerners verksamhet. Tillgångarna för presenterade bolag värderades vid årsskiftet till 1 379 MSEK.

Under räkenskapsåret har portföljen vuxit med nya innehav, där det största är EHAB, sett till marknadsvärde. Majoriteten av innehaven visade en stark tillväxt i sina respektive branscher.

STRATEGI OCH MÅL

Genom att välja företag med goda förutsättningar för tillväxt och genom att inta en aktiv ägarroll läggs grunden för god värdetillväxt i investeringarna. Portföljföretagen verkar inom olika branscher och befinner sig i olika faser, vilket ger en riskspridning.

▶ HÄNDELSER 2022

- Holmström Friends & Family grundades, där personer inom samt nära till bolaget kan investera i onoterade innehav
- Totala tillgångar har ökat med 643 miljoner kronor mot bokfört värde föregående år
- Portföljen har utökats med nya innehav, bland andra EHAB, Nya Boendet, Tentacle och Novi Medical Solutions

Holmströmgruppen är i allmänhet kvar som ägare under många år. Avyttringar sker normalt först när det är lämpligt med hänsyn till övriga ägare och sammanfaller inte sällan med att företagen går in i ny utvecklingsfas. Målsättningen är att portföljen skall visa en årlig värdetillväxt om 20 procent över tid, något som vi historiskt har infriat.

ESMAEILZADEH HOLDING

NONEDO

DENTALUM

CENTRIPETAL

HIDDEN DREAMS

STUREPLANSGRUPPEN

SACHAJUAN

ChainTraced

tentacle

vivium

novi MEDICAL SOLUTIONS

Goldlogic

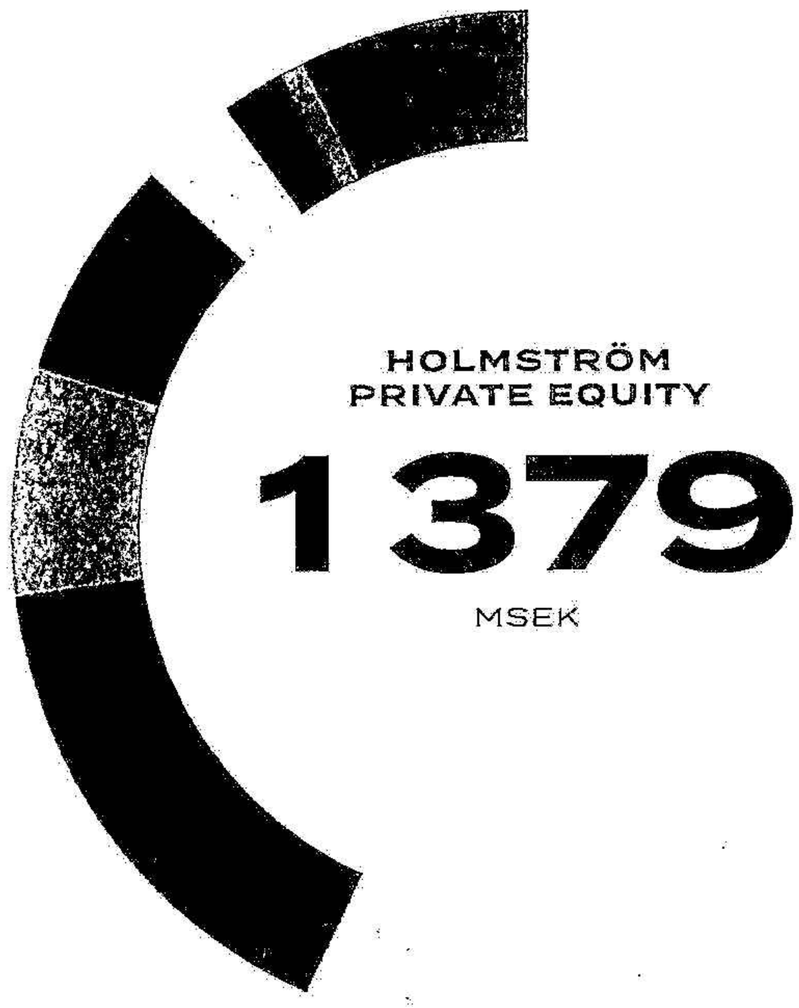
Nya boendet

MUTATE

SWEED

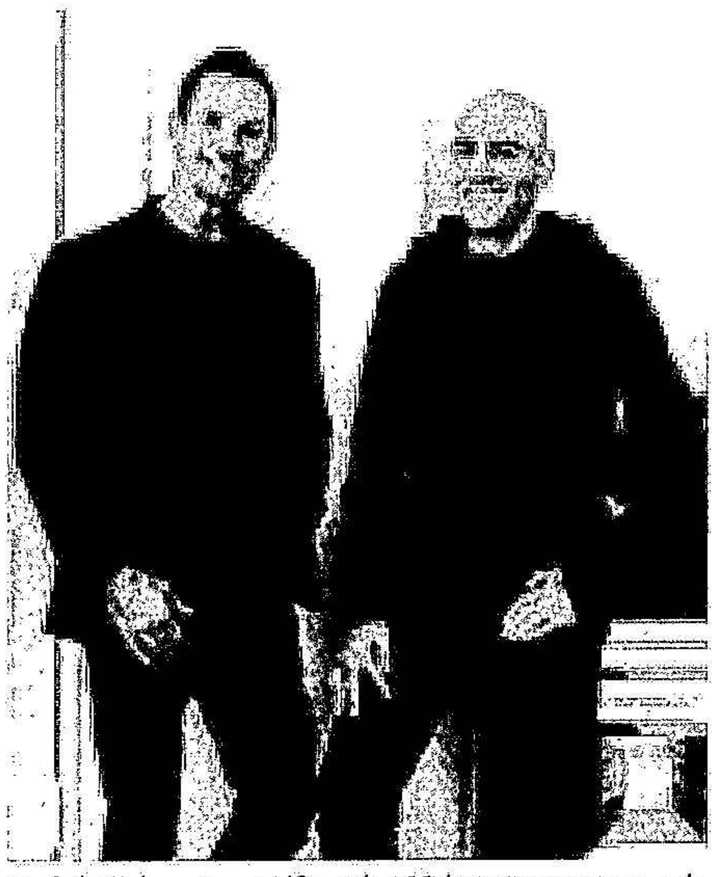
HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY
MARKNADSVÄRDE I MSEK

- EHAB, 57%
- NOVEDO, 16%
- DENTALUM, 7%
- CENTRIPETAL, 7%
- SACHAJUAN, 3%
- STUREPLANSGRUPPEN, 2%
- HIDDEN DREAMS, 1%
- ÖVRIGA, 7%

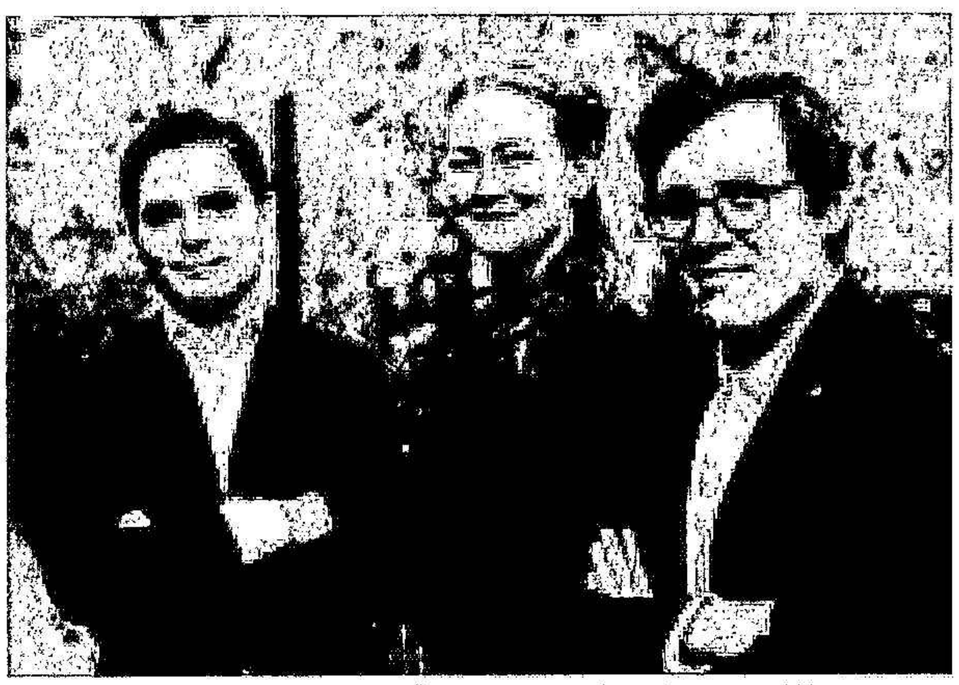




Dentalum bedriver tandvård i 20 kliniker runt om i Sverige.



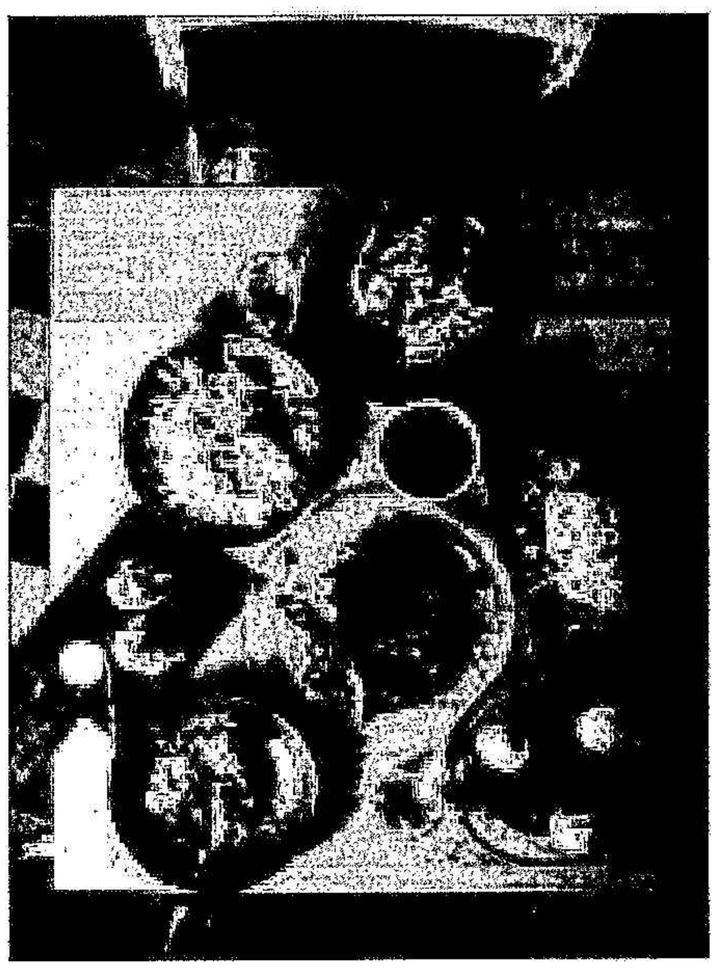
Fredrik Holmström, ordförande i Holmströmgruppen, och Saeid Esmaeilzadeh, VD i investmentbolaget EHAB.



Grundarna av Hidden Dreams: Fabian Assarsson, Maria Norberg och Johan Lindblad.



Hårvårdsprodukter från Sachajuan.



Stureplansgruppen öppnade restaurang Gurras i Göteborg under 2022.

EHAB

Esmaeilzadeh Holding AB (publ) ("EHAB") är ett entreprenöriellt drivet investmentföretag som investerar i och utvecklar långsiktigt hållbara företag inom utvalda branscher med djupa nischer. Bolagets primära fokus är investeringar inom operationella bolagsgrupper med möjlighet till såväl organisk som förvärvsbaserad tillväxt.

Under 2022 ökade EHAB:s nettotillgångar med 69 procent. Ökningen var en naturlig konsekvens av många välriktade strategiska investeringar i portföljen under det första halvåret 2022, vilka kombinerades med en mycket positiv tillväxt i våra operationella grupper under samma period. Vår ägarjusterade andel av EBITDA i våra största operationella grupper ökade markant till cirka 850 Mkr under året. Under andra halvåret var tillväxten och EHAB:s investeringsaktivitet något lägre, vilket gav oss möjlighet att utveckla strategi och affärsplan samt förbereda för ett spännande och definierande 2023.
Vi inledde 2022 med en bred portfölj av tillgångar som nu förädlats till en mer sammanhållen, stabil och logisk investeringsportfölj. Vi har bildat oss en klar bild över hur portföljen ska förädlas över tid och vilka initiativ som behöver tas för att kunna fortsätta växa i snabb takt med vår beprövade och entreprenöriella investeringsfilosofi som kärna.

EHAB:S INNEHAV

EHAB har innehav i bland andra:

- Dentalum
- Lyvia
- Novedo
- Rebellion
- Samfastigheter i Norden
- Sdiptech
- Xbrane Biopharma
- Venture Capital-plattformarna Centripetal och Hidden Dreams.

EHAB:s kärnverksamhet är att investera i och utveckla lönsamma operationella grupper med tydliga nischer och ett tidigt pan-europeiskt fokus. Vi har ett unikt track record när det kommer till att aktivt stötta bolag från tillväxtfas till en mer mogen fas. Vi har etablerat en metodisk och iterativ process för att finna nya investeringsmöjligheter, där vi utifrån tillgänglig data siktar in oss på lönsamma nischer och fragmenterade marknader. Denna "kreativa dans" ligger i vårt DNA och är central för allt vi gör. Det är också den som utmärker oss och möjliggör en god avkastning för våra aktieägare.

Vi ser flera konkurrensfördelar med att våra operationella grupper tar sig ut på den europeiska marknaden tidigt i sina bolagsresor. Våra företagsgrupper är långsiktiga, tillåtande, engagerade, ansvarsfulla och transparenta ägare. Denna decentraliserade investeringsstrategi som företagsgrup-

ESMAEILZADEH HOLDING

VD:	Saeid Esmaeilzadeh
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Sverige
BRANSCH:	Riskkapital/investmentbolag
WEBSIDA:	ehab.group
INVESTERINGSÅR:	2022

	2022	2021
SUBSTANSVÄRDE, Mkr	7 607	4 514
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, kr	9 869	5 955
LIKVIDA TILLGÅNGAR, Mkr	488	703
NETTOKASSA/NETTOSKULD (+/-), Mkr	–1 133	16
BELÅNGINGSGRAD (LTV), %	15	0
BALANSOMSLUTNING, Mkr	8 817	4 516
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	11%	-



Fredrik Holmström, ordförande i Holmströmgruppen, och Saeid Esmaeilzadeh, VD i investmentbolaget EHAB.

perna använder är ovanlig utanför Norden. Men efter Lyvia Groups europeiska expansion, ser vi, inte helt oväntat, att även icke-nordiska entreprenörer lockas av vår modell och väljer att samarbeta med oss framför andra aktörer. Samtidigt ger det entreprenörerna tillgång till ett europeiskt nätverk av affärspartners, som skapar förutsättningar för samarbeten som kan generera både tillväxt och effektiviserad drift. För EHAB:s investerare innebär detta i sin tur en geografisk bredd och branschdiversifiering vilket erbjuder trygghet.

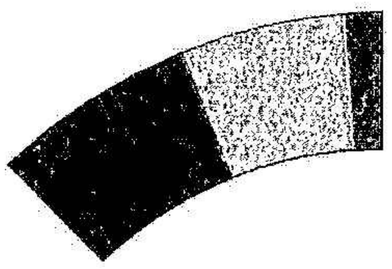
I början av 2023 kunde vi framgångsrikt emittera ytterligare obligationer om 375 Mkr inom ramen för existerande obligationslån. I en nästan obefintlig kapitalmarknad kan vi inte tolka transaktionen som något annat än en stark tilltro till vår portföljstrategi och förmåga att bygga framgångsrika bolagsgrupper. Vi ser nu fram emot att stötta våra portföljbolag ytterligare i bearbetningen av deras attraktiva transaktionspipelines.

Vi är ett par månader in i 2023 när dessa ord skrivs och jag ser med tillförsikt fram emot ett spännande år. Jag är övertygad om att vägen ut ur en tuff tid är genom att fortsätta agera modigt, metodiskt, rationellt och systematiskt. Det är i kriser de bästa affärerna kan göras – fortune favors the brave.

Jag vill tacka våra aktieägare och investerare för deras fortsatta förtroende.

Saeid Esmaeilzadeh, VD

SEGMENTSINDELNING
ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR



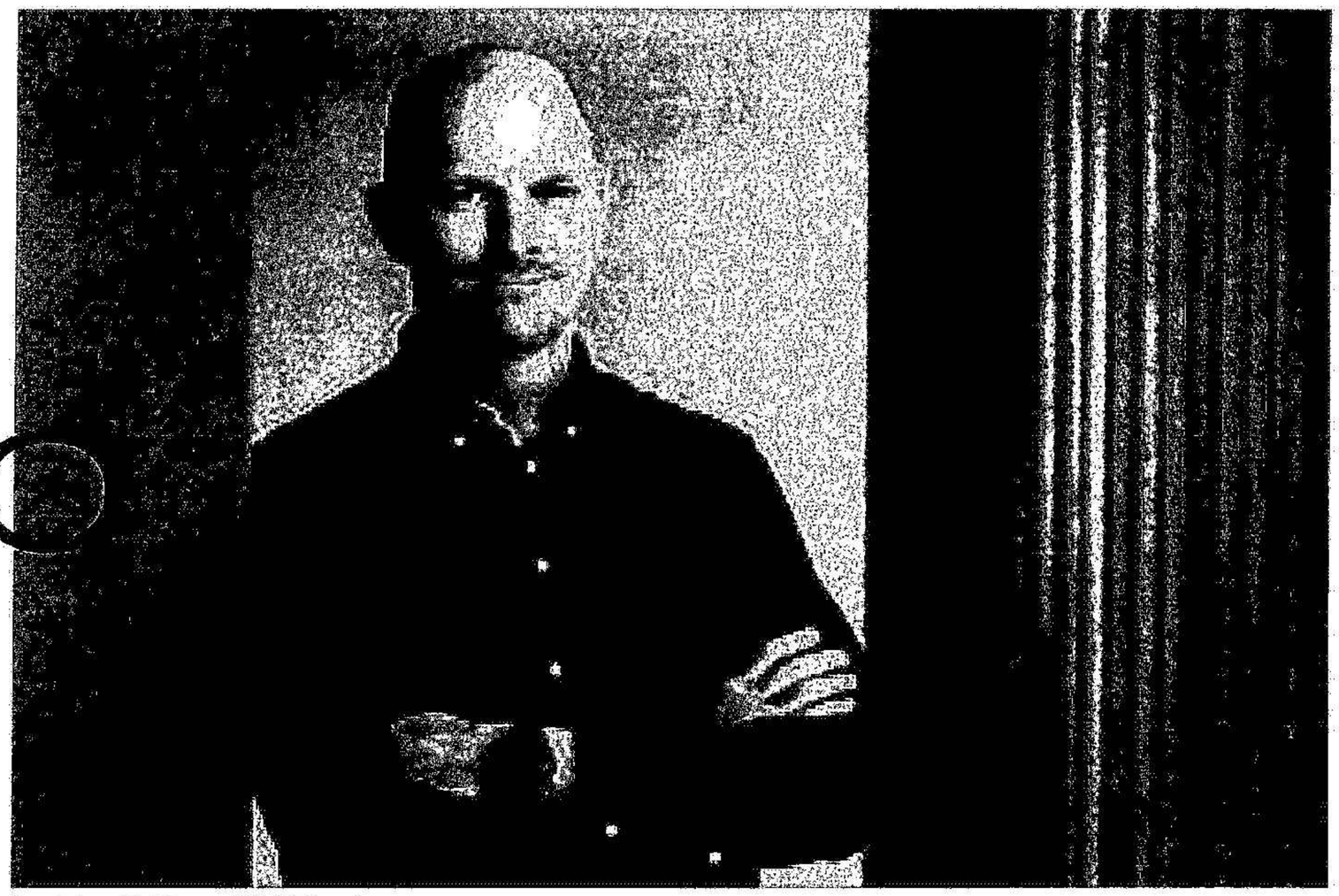
TOTALA TILLGÅNGAR

8 817

MKR

- OPERATIONAL GROUPS 88%
- LIQUID ASSETS 6%
- VENTURE CAPITAL 5%
- ÖVRIGT 1%

NOVEDO



Per-Johan Dahlgren, VD i Novedo.

Novedo har visat på fortsatt stabil tillväxt och lönsamhet under 2022. Vid årets utgång bestod koncernen av ett 20-tal framstående B2B-bolag med verksamhet i Danmark, Estland och Sverige.

– PER-JOHAN DAHLGREN, VD NOVEDO

Novedo, som grundades i juli 2020, är en företagsgrupp som förvärvar och utvecklar företag där entreprenören både vill sälja sitt bolag och driva det vidare.

På den premissen förvärvar Novedo affärsmässiga bolag med en god kultur – bolag som tar vara på medarbetarna och som har nöjda kunder, god lönsamhet och starkt kassaflöde.

– Bolagens entreprenörer går in som delägare i Novedo. De fortsätter att leda sina bolag i samma positiva anda som tidigare men med större utvecklingsmöjligheter. Erfarenhetsutbyte mellan entreprenörer och stöd i strategiska frågor gör att man blir starkare tillsammans, säger bolagets VD, Per-Johan Dahlgren.

HÄNDELSER 2022/2023

- Under 2022 har elva portföljbolag tillträtts
- I slutet av 2022 genomförde Novedo sitt första förvärv utanför Sveriges gränser. Danska Nordkabel A/S.
- Under 2023 års första månader har ytterligare två bolag förvärvats

BOLAG SOM BLIVIT EN DEL AV NOVEDO 2022/2023

- GBB Holding AB
- Nordkabel A/S
- Nordsign AB
- Sentexa AB
- Total Fasad Stockholm AB
- Ventilationskontroll Aeolus AB
- BATAB
- Elarbeten Helsingborg AB
- Elinzity AB
- Helsingborg Byggplkåt AB
- ProvideU AB
- Stantraek A/S

NOVEDO

VD:	Per-Johan Dahlgren
BRANCH:	Förvärvsbolag inom industri, infrastruktur samt installation och tjänster.
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Sverige, Danmark och Estland
WEBSIDA:	www.novedo.se
INVESTERINGSÅR:	2021

	2022	Jul 2020 –dec 2021
NETTOOMSÄTTNING, tkr	1 773 350	370 906
EBITDA, tkr	192 181	39 590
RÖRELSERESULTAT (EBIT), tkr	122 530	23 278
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, tkr	-31 531	6 703
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	1 110	485
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	14%	14%

20230621211187

DENTALUM



Vi har fortsatt att leverera enligt vår tillväxtstrategi och vuxit med tio kliniker som är väl positionerade i landet. Samtidigt har vi vidareutvecklat vår organisation för att fortsatt driva kontinuerlig utveckling i våra befintliga kliniker och har påbörjat flertalet intressanta organiska tillväxtmöjligheter.

– MAX DORTHÉ LADOW, VD

Dentalum är en av de ledande och snabbast växande tandvårdsgrupperna i Sverige. Resan började i oktober 2019, när Dentalum genomförde sitt första förvärv av en tandvårdsklinik i Halland. Sedan dess har bolaget haft en kraftig tillväxt för att i slutet av 2022 bestå av 31 verksamheter, belägna i tio regioner i Sverige. Sammanlagt består gruppen av fler än 300 medarbetare som arbetar i 146 behandlingsrum och förser patienterna med allmän-, specialist-, kosmetisk- och estetisk tandvård.

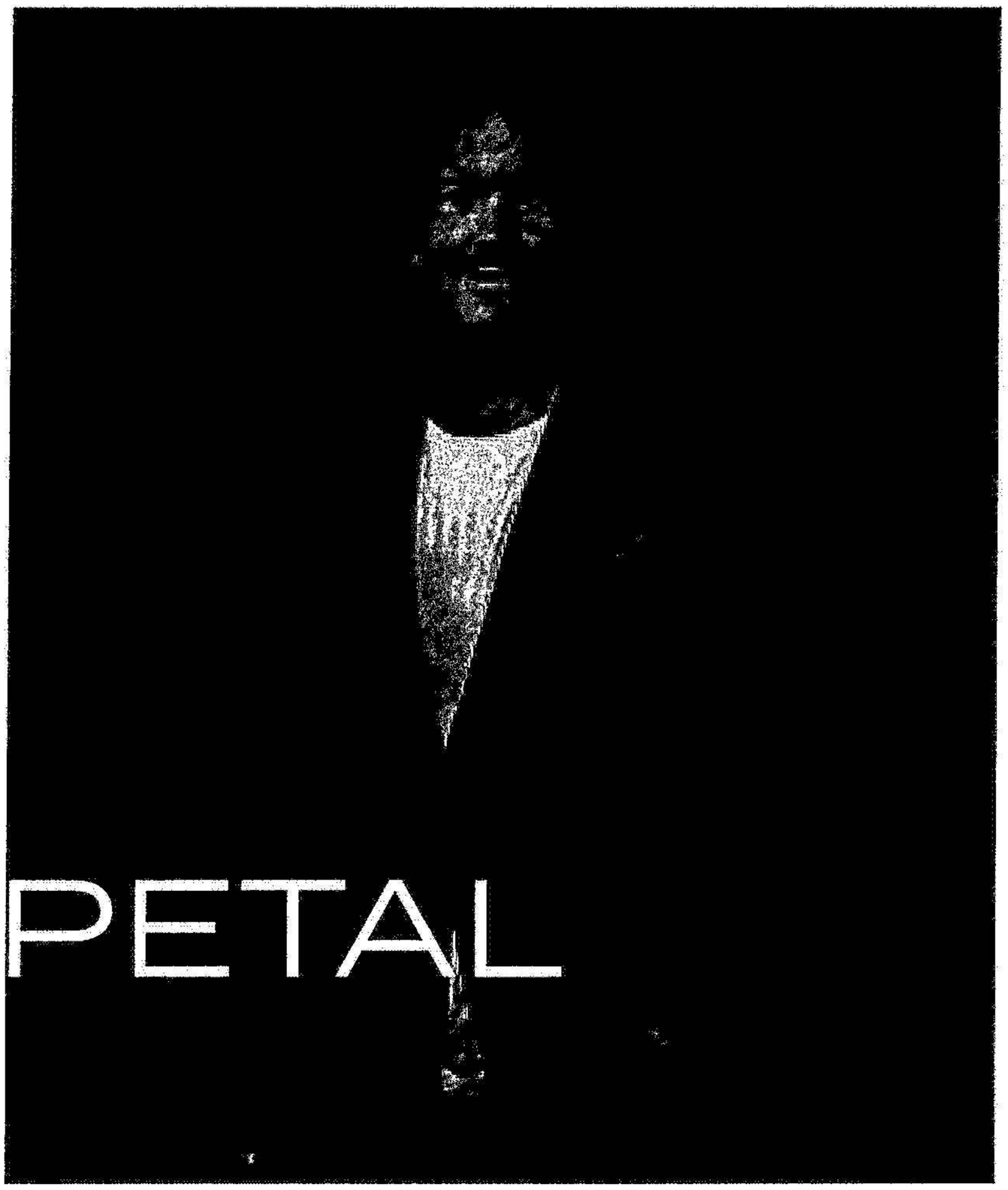
DENTALUM

VD:	Max Dorthé Ladow
BRANSCH:	Tandvård
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Sverige
WEBSIDA:	www.dentalum.com
INVESTERINGSÅR:	2020

	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	399 842	234 631
RÖRELSERESULTAT, Tkr	73 998	38 477
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-63 534	-38 732
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	287	195
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	7%	7%

VERKSAMHETEN 2022

- Dentalum har fortsatt att växa i en utmanande omvärld och sett till helårets resultat har bolaget ökat rörelseresultatet före avskrivningar, finansiella poster och skatt ("EBITDA") från ca 38,5 miljoner kronor till ca 74 miljoner kronor, vilket motsvarar en ökning på mer än 90 procent. Därutöver har EBITDA-marginalen stärkts och uppgick vid årets slut till ca 18,5 procent jämfört med 16,4 procent motsvarande period föregående år.
- Sett till klinikernas proformerade och justerade EBITDA på rullande tolv månader, som om samtliga kliniker hade varit en del av Dentalum vid ingången av året, uppgick EBITDA till 117,5 miljoner kronor, vilket ger en fortsatt stark marginal överstigande 24 procent.
- Bolaget har under året fortsatt att växa kraftigt med ytterligare tio kliniker som tillsammans adderar en "proformerad" årsomsättning om ca 163,9 miljoner kronor till koncernen. De förvärvade klinikernas lönsamhet bidrar ytterligare till koncernens starka EBITDA-marginal med en årlig "proformerad" EBITDA om ca 45,6 miljoner kronor.
- Genom årets förvärv, expanderade Dentalum sin närvaro till Västerbotten, Uppsala och Skåne och befinner sig nu i tio regioner i Sverige med över 300 medarbetare i gruppen.
- Parallellt med förvärven har Dentalum arbetat aktivt med sina befintliga kliniker. Under året har ett flertal lokala expansioner projekterats, förberetts och påbörjats för att skapa förutsättningar till organisk tillväxt i regionerna Västerbotten, Kalmar, Östergötland och Stockholm. Projekten kretsar främst kring utökning av befintliga kliniker.



CENTRIPETAL

Kristoffer Ahlbom, medgrundare och partner i Centripetal.

2022 har varit ett spännande år för alla som verkat i och omkring tech-branschen. Trots turbulensen har Centripetal hållit ett högt tempo – portföljen har fyllts på med ett antal nya bolag och en lönsam exit har gjorts.

– KRISTOFFER AHLBOM, MEDGRUNDARE CENTRIPETAL

CENTRIPETAL

MEDGRUNDARE:	Kristoffer Ahlbom
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Sverige och USA
BRANSCH:	Riskkapital
WEBSIDA:	www.centripetal.vc
INVESTERINGSÅR:	2021

	2022	2021
NETTOANDELSVÄRDE JUSTERAT FÖR TILLSKJUTET KAPITAL, Tkr	560 196	559 867
NETTOANDELSVÄRDE PER PREFERENSAKTIE CARRY-JUSTERAT, Tkr	8 926	12 548
ANTAL PORTFÖLJBOLAG, st	21	16
ANTAL HELTIDSANSTÄLLDA, medeltal	3	4
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	17%	16%

Centripetal Capital är ett venture capital-bolag som främst investerar i bolag där det finns en ambition att noteras inom 12–18 månader efter investering.

– Såväl Centripetals ägare som medarbetare har stor erfarenhet som entreprenörer, finansiärer, ledare och investerare, säger bolagets medgrundare och partner, Kristoffer Ahlbom. Vi strävar efter att skapa, finansiera, bygga och utveckla värde för våra portföljbolag. Genom ett nära samarbete med våra portföljbolag kring såväl operativ som finansiell strategi hjälper vi dem att förverkliga sin potential. Vid starten av 2022 inledde företag med en exit av bolaget Truecaller. Vidare har under året nya bolag tagit plats i portföljen såsom Ageras, Voi, X Shore med flera.

ETT URVAL AV CENTRIPETALS PORTFÖLJBOLAG

- Ageras
- Voi
- Einride
- X Shore
- Mindler
- Bolt
- Diet Doctor
- MEDS
- Quartr
- Doktor.se
- Mindler
- Nextory
- Novedo
- Occultech
- Sitoo Tipser (Bolt.com)
- Truecaller
- Workaround



HIDDEN DREAMS

2022 var ett expansivt år. Vi har organisatoriskt börjat landa i många viktiga principer och metoder för framgångsrikt bolagsbygge vilket har resulterat i fina milstolpar och lärdomar. Hidden Dreams har en infrastruktur idag som gör oss rustade att utveckla många bolag parallellt. Under 2023 fokuserar vi bland annat på att ytterligare öka tillväxten i våra bolag.

–MARIA ASSARSON, VD HIDDEN DREAMS

Sett till antal startade verksamheter är Hidden Dreams en av Europas mest ambitiösa och snabbväxande Venture Builder. Bolaget specialiserar sig på att eliminera tidskrävande och ineffektiva arbetsprocesser som är utbredda inom en bransch men dolda för omvärlden. För varje intressant problem de identifierar grundar Hidden Dreams ett techbolag, rekryterar en vd som får initial finansiering, verktyg, expertis och tillgång till ett brett entreprenörsnätverk för att möjliggöra företagets framgång. Dessa dolda problem som portföljbolagen startas utifrån är svåra att hitta och nischade men tekniskt enkla att lösa. På sociala medier och genom ett aktivt uppsökande arbete bjuder Hidden Dreams in människor att dela sina problem som är administrativt betungande men ofta kritiska för regelefterlevnad, rapportering eller administration.

HIDDEN DREAMS

VD:	Maria Assarson
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Sverige, Norge, UK, Österrike och Kroatien
BRANSCH:	Riskkapital
WEBSIDA:	www.hiddendreams.se
INVESTERINGSÅR:	2019

	2022	2021
PORTFÖLJBOLAGENS MARKNADSVÄRDE, Tkr	325 739	241 343
HIDDEN DREAMS PORTFÖLJANDELSVÄRDE, Tkr	137 422	101 159
ANTAL ANALYSERADE PROBLEM, st	771	620
ANTAL STARTADE PORTFÖLJBOLAG, st	11	3
ANTAL HELTIDSANSTÄLLDA, medeltal	10	9
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL*, cirka	20%	16%

*Ägarandel avser andel av kapitalet med hänsyn taget till stam- och preferensaktier. Röstandel per 2022 uppgick till cirka 6%.

VERKSAMHETEN 2022

Under 2022 har Hidden Dreams gjort ett extensivt effektiviseringsarbete som resulterat i en fin värdeutveckling, rekordökning i antal startade bolag, elva stycken nya, samt genomförande av sex framgångsrika kapitalrundor i portföljbolagen, trots förändrat marknadsläge.

Hidden Dreams har även genomfört tre riktade emissioner. Ledstjärnan för 2023 är skalbarhet och kvalitet där vi har goda möjligheter att bli ännu bättre genom alla de viktiga lärdomar som identifierats under 2022.



STUREPLANS-GRUPPEN

Konferens- och spahotellet Skepparholmen Nacka.

Stureplansgruppen kom ur pandemin starkare än någonsin. Detta genom att tidigt genomföra ett mycket omfattande besparingspaket med fokus på lägre fasta kostnader i kombination med en anpassad och förhöjd gästupplevelse. Det tydligaste kvittot på att vi fattade rätt beslut under en mycket svår tid är att 2022 blev Stureplansgruppens bästa år någonsin, både i omsättning och rörelseresultat.

– VIMAL KOVAC
VD STUREPLANSGRUPPEN

Stureplansgruppen är en av landets ledande aktörer inom restaurang-, konferens-, catering-, konsert-, hotell- och upplevelseindustrin, och är en av Sveriges största privatägda restaurangkoncerner.

HÄNDELSER 2022 I URVAL

- Den 9 februari kom den glada nyheten att allt nattliv äntligen kunde öppna igen efter pandemin. Vi kunde varmt välkomna våra gäster tillbaka till att umgås utan några restriktioner.
- Stureplansgruppen inledde ett spännande projekt tillsammans med Petter Stordalen med att förvärva Skepparholmen Nacka, ett spa- och konferenshotell.
- Gustav Trägårdh öppnade sin nya restaurang Gurras i Göteborg. Restaurangen ger dig matupplevelser inspirerade av street food från hela världen.
- I höstas slog Laroy upp dörrarna, nu i en ny era som cocktailbar. Laroy välkomnar dig med en festlig stämning till after work och cocktails till pulserande musik mitt på Stureplan.
- I juli blev Sayan Isakssons restaurang Nour tilldelad sin första stjärna i guide Michelin. På Nour kan du upptäcka nordisk samtida matlagning med influenser från framför allt Japan.
- I oktober var det premiär för Mikael Einarssons restaurang Chez Jolie. Här inspireras maten av både lantlig rustik fransk mat såväl som lyxig storstadsbistro.
- Säkrat kapital genom investeringsfonden Cinder Invest AB.

STUREPLANSGRUPPEN

VD:	Vimal Kovac
BRANCH:	Hotell och restaurang
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Stockholm och Göteborg
WEBSIDA:	www.stureplansgruppen.se
INVESTERINGSÅR:	2007

	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	1 496 478	811 158
RÖRELSERESULTAT, Tkr	116 077	–26 769
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	102 848	–48 019
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	1 041	627
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, *cirka*	8%	8%

20230526211189



SACHAJUAN

SACHAJUAN har haft ett starkt år även 2022 trots fortsatta svårigheter på världsmarknaden så som nedstängningar i bland annat Kina och Sydkorea på grund av pandemin samt det sämre konjunkturläget. Omsättningen på den Nordamerikanska marknaden ökade med 23% samtidigt som vissa marknader i Asien minskade.

– SACHA MITIC, VD

Sachajuan grundades 1997 av frisörerna Sacha Mitic och Juan Rosenlind, båda välmeriterade frisörer med lång bakgrund och erfarenhet inom frisör- och modebranschen.

Huvudsakliga verksamheten består i utveckling, produktion, marknadsföring och försäljning av hårvårds- och skönhetsprodukter. Företaget driver även en egen frisörsalong i centrala Stockholm.

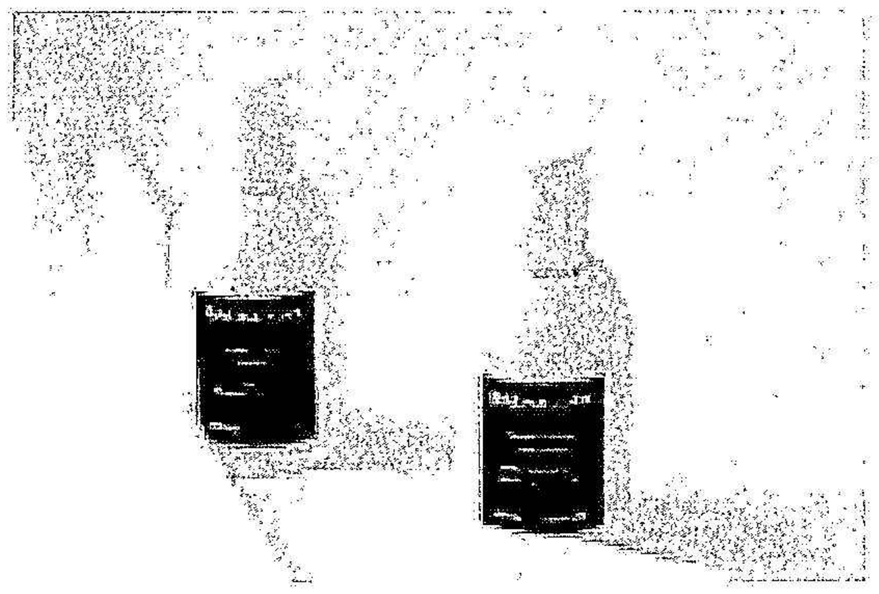
HÄNDELSER 2022

- Sachajuan vann Business Swedens pris för årets Exportföretag inom kosmetik, utdelat vid Swedish Beauty Awards.
- Under 2022 deltog Sachajuan i flera internationella prenumerationsboxar och nådde därigenom ut till över 700 000 konsumenter.

SACHAJUAN

VD:	Sacha Mitic
BRANSCH:	Hårvård och skönhetsvårdsprodukter
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Över 40 marknader över hela världen
WEBSIDA:	www.sachajuan.se
INVESTERINGSÅR:	2010

	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	59 724	60 153
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-1 278	4 453
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-915	4 394
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	15	15
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	33%	32%



ÖVRIGA INNEHAV

MUTATE

BRANSCH: Spelutveckling
WEBSIDA: www.mutate.se
INVESTERINGSÅR: 2018

	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	0	1
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-20 058	-20 863
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-26 065	-20 870
ANTAL ANSTÄLLDA, *medeltal*	13	16
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	7%	7%

Uppgifterna för 2022 är preliminära.

vivium

BRANSCH: Mjukvaruutveckling
WEBSIDA: www.vivium.se
INVESTERINGSÅR: 2021

	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	359	0
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-6 120	-2 608
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-6 156	-2 610
ANTAL ANSTÄLLDA, *medeltal*	4	3
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	6%	5%

Uppgifterna för 2022 är preliminära.

ChainTraced

BRANSCH: Mjukvaruproduktion
WEBSIDA: www.chaintraced.com
INVESTERINGSÅR: 2021

	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	4 497	854
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-2 893	-3 145
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-2 888	-3 091
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	9	6
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	3%	3%

Uppgifterna för 2022 är preliminära.

SWEED

BRANSCH: Kosmetiska produkter och tjänster
WEBSIDA: www.sweedbeauty.com
INVESTERINGSÅR: 2018

	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	18 477	15 707
RÖRELSERESULTAT, Tkr	4 920	3 548
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	4 815	3 536
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	5	4
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	25%	25%

Uppgifter för 2022 är preliminära.

20230626221190

Goldlogic

BRANSCH:	Gruvdrift och utvinning av ädelmetaller
WEBSIDA:	www.goldlogic.com
INVESTERINGSÅR:	2017

	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	37 976	34 804
RÖRELSERESULTAT, Tkr	34 247	12 228
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	25 708	12 228
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	6	1
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	5%	5%

Bolaget redovisar i USD. Växelkurs 2022-12-31: 10,44 SEK, 2021-12-31: 9,05 SEK.
Uppgifterna för 2022 är preliminära.

tentacle

BRANSCH:	Datorprogrammering
WEBSIDA:	www.tentacle.se
INVESTERINGSÅR:	2022

	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	380	2 823
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-3 975	-2 571
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-4 031	-2 573
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	6	8
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	11%	-

Uppgifterna för 2022 är preliminära.

Nya boendet

BRANSCH:	Marknadsplattform för bostäder
WEBSIDA:	www.nyaboendet.se
INVESTERINGSÅR:	2022

	2022	2021
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	0	-
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-2 150	-
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-2 162	-
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	3	-
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	9%	-

Uppgifterna för 2022 är preliminära. Då detta är bolagets första verksamhetsår finns det inte möjlighet att redovisa belopp för tidigare år.

novi MEDICAL SOLUTIONS

BRANSCH:	Distributör av skönhetsprodukter
WEBSIDA:	www.novimedicalsolutions.se
INVESTERINGSÅR:	2022

Novi Medical Solutions gör sitt första helårsbokslut 2023, därför redovisas inga nyckeltal för bolaget i denna årsredovisning.

Bolaget distribuerar kosmetiskt och estetiskt medicintekniska produkter som har konsumenternas verkliga skönhetsbehov i åtanke. Novi Medical Solutions tror på högkvalitativ, inkluderande hudvård och arbetar med att ta fram innovativa och högpresterande produkter till den svenska marknaden. Holmströmgruppens ägarandel uppgår till 50 procent.

20230626021101

FINANSIELL INFO OCH RAKENSKAPER



Under 2022 genomgick koncernen en förändring där halva underkoncernen Klippudden Fastigheter AB avyttrades till det JV som koncernen etablerat tillsammans med Slättö. Koncernens innehav av fastigheter har därigenom minskat.

– KATARINA STRÖMBERG,
EKONOMICHEF

FÖRVALTNINGS-BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för F. Holmströmgruppen AB, org.nr. 556696-3590, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

HOLMSTRÖMGRUPPEN

Moderbolaget

Holmströmgruppen äger företag inom huvudsakligen fastighetsbranschen. Bolaget har inga anställda.

Koncernen

Koncernen delar in sin verksamhet i tre områden: innehav och förvaltning av fastigheter, projektutveckling i fastighetssektorn och innehav av private equity-bolag.

Fastighetsförvaltningen avser såväl egna fastigheter som externa uppdrag och sker främst genom F. Holmström Fastigheter AB, org. nr. 556530-3186 ("Holmström Fastigheter"). Totalt förvaltas ca 226 000 kvm, varav 77 procent utgörs av bostäder, 19 procent av kommersiella lokaler och 4 procent av samhällsfastigheter.

Holmströmgruppens egen fastighetsportfölj omfattar 29 (70) fastigheter. Fastigheterna är primärt belägna i Stockholm, StorStockholm och Örnsköldsvik och omfattar ca 45 000 kvm varav 76 procent utgörs av bostäder och 24 procent av kommersiella lokaler.

Koncernen äger 50 procent (50) i HAM Nordic AB, som innehar 100 procent i fastighetsutvecklingsbolaget Magnolia Bostad. Bolaget utvecklar hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i Sveriges tillväxtorter och storstäder, dels för försäljning och dels för egen förvaltning. Vid utgången av 2022 hade bolaget drygt 18 800 byggrätter i sin byggrättsportfölj och under året färdigställdes cirka 900 bostäder.

Holmströmgruppen äger 50 procent av Vincero VF5 som äger och förvaltar 29 kommersiella fastigheter omfattande cirka 57 700 kvm med bra kommunikationslägen i Stockholm och Uppsala.

Koncernen äger 50 procent i Klippudden Fastigheter (95). Klippudden Fastigheters bestånd är beläget i centrala lägen i Kalmar, Nybro, Linköping, Norrköping samt Borgholm och består i dagsläget av 81 procent bostäder, 11 procent samhällsfastigheter och 8 procent kommersiella lokaler.

Holmströmgruppen äger även 20 procent i fastighetsbolaget Ankarhagen (20), ett fastighetsbolag vars affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter med huvudsaklig inriktning mot lager och lätt industri i stadsnära lägen i växande regioner i Mellansverige. Bolaget driver även projektutveckling av tidigare outnyttjad tomtmark där de bygger nya lokaler åt befintliga och nya kunder.

Holmströmgruppen investerar genom F. Holmström Private Equity AB, org. nr. 556724-4800, framförallt i små eller mellanstora entreprenörsdrivna företag med goda förutsättningar för tillväxt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

I februari 2022 etablerade koncernen tillsammans med Slättö Core Plus AB ett JV-bolag. Koncernen sålde 50% av dotterbolaget Klippudden Fastigheter AB till JV:t. Fastigheterna såldes in till de värderingar som förelåg per 31 december 2021. Koncernens fastighetsinnehav i Region Kalmar samt fastighetsinnehaven i Norrköping och Linköping ingår i Klippudden Fastigheter AB. F. Holmström Fastigheter AB är asset manager för Klippudden Fastigheter.

Fastighetsförvaltningen har under perioden utökat sitt förvaltningsuppdrag med 4 nya fastigheter, främst bostadsfastigheter och samhällsfastigheter.

Rysslands anfallskrig mot Ukraina har involverat stora delar av världen och medfört ökade el- och gaspriser i Europa och världen. Kombinationen av internationella kostnadsökningar och förhållandevis stark svensk konjunktur har inneburit att inflationen stigit kraftigt. För att stävja inflationen har Riksbanken höjt styrräntan. Ökade kostnader och räntor påverkar resultat och kassaflöde negativt medan inflationen i viss mån leder till högre hyresintäkter.

LEGAL STRUKTUR

Holmströmgruppen-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2022 av 25 bolag (49).

ORGANISATION

Anställda i koncernen arbetar främst med förvaltningsfastigheter och är indelade i avdelningarna Förvaltning och Ekonomi. Totalt omfattades 25 anställda (20), varav 14 kvinnor och 11 män vid kontor i Stockholm, Linköping, Kalmar och Örnsköldsvik.

HÅLLBARHET

Koncernen verkar för en hållbar utveckling och vi ser hållbarhetsfrågor som en naturlig del av vårt arbete. Vi tar hänsyn till miljö och människor och tar ansvar för kommande generationer. Vi är övertygade om att en sund inställning till hållbarhetsfrågor ger stora vinster för oss som företag, för våra medarbetare och för omvärlden i stort. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom de områden där vi kan påverka.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Fredrik Holmström äger samtliga aktier i F. Holmströmgruppen AB.

20230622021192

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	93	593	2 465	975	1 125
Rörelseresultat	-223	2 254	1 293	696	378
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	10	0	0	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-35	506	580	705	165
Resultat efter finansiella poster	-255	2 131	1 085	512	235
FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, MKR					
Förvaltningsfastigheter	2 090	3 440	4 157	2 881	1 581
Omsättningsfastigheter	0	0	999	1 382	1 196
Likvida medel	345	163	535	608	616
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	3 750	4 270	3 133	2 297	2 029
Balansomslutning	5 910	7 060	8 799	6 858	5 520
NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, %	-6	58	40	24	13
Avkastning på totalt kapital, %	-3	29	17	12	8
Kassalikviditet, %	189	484	162	311	311
Soliditet, %	63	60	36	33	37

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 93 mkr (593) och består främst av hyresintäkter och förvaltningsintäkter. Minskningen beror primärt på omklassificeringen av Magnolia Bostad från dotterbolag till intressebolag under 2021 samt försäljningen av Klippudden Fastigheter till det JV som ingicks i februari 2022 med Slättö Core Plus AB.

Rörelseresultatet uppgick till -223 mkr (2 254) och innehåller resultat från försäljning av dotterbolag 0 mkr (769), värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -25 mkr (506), resultat från andelar i intressebolag -584 mkr (531) och resultat från övriga värdepapper och fordringar 394 (479).

Finansnetto uppgick till -33 mkr (-123).

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till -192 mkr (1 983).

Balansomslutningen uppgår till 5 910 mkr (7 060). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2022 till 3 750 mkr (4 270), vilket gav en soliditet om 63 procent (60). Innehav utan bestämmande inflytandes andel av eget kapital uppgick till 119 mkr (99). Under 2022 uppgick avkastningen på eget kapital till -6 procent (58).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 161 mkr (263), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 224 mkr (-507) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -203 mkr (-128). Likvida medel per den 31 december 2022 uppgick till 345 mkr (163). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 25 mkr (25).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	774 216 197
Årets resultat	4 452 099
Summa	**778 668 296**
Styrelsen föreslår:	
Balanseras i ny räkning	778 668 296
Summa	**778 668 296**

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4, 6	93	593
Produktions- och driftskostnader	5, 8	-59	-543
Bruttoresultat		**34**	**50**
Administrationskostnader	5, 10	-41	-80
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	5, 7, 9	-1	-1
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	13	-584	531
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag	12	0	769
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	14	394	479
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad		10	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	20	-35	506
Rörelseresultat		**-223**	**2 254**
Finansiella intäkter	15	20	11
Finansiella kostnader	16	-53	-134
Resultat efter finansiella poster		**-255**	**2 131**
Resultat före skatt		**-255**	**2 131**
Uppskjuten skatt	17, 18	101	-146
Skatt på årets resultat	17, 18	-38	-2
ÅRETS RESULTAT		**-192**	**1 983**
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-207	1 998
Minoritetsintresse		15	-15

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-192	1 983
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser	23	2
Summa övrigt totalresultat	**23**	**2**
PERIODENS TOTALRESULTAT	**-169**	**1 985**
Totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	-183	2 000
Innehav utan bestämmande inflytande	15	-15

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	19	0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		*0*	*0*
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	20	2 090	3 440
Nyttjanderättstillgångar	7	61	24
Inventarier	21	133	120
Summa materiella anläggningstillgångar		*2 284*	*3 584*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	23,24	1 751	2 264
Fordringar hos intresseföretag	25	163	88
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	1 333	755
Andra långfristiga fordringar	27	1	11
Summa finansiella anläggningstillgångar		*3 248*	*3 118*
Summa anläggningstillgångar		**5 532**	**6 702**
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Exploaterings- och projektfastigheter	28	0	0
Summa varulager		*0*	*0*
Kortfristiga fordringar			
Hyres- och kundfordringar	29	3	5
Fordringar hos intresseföretag	25	0	6
Övriga fordringar	31	12	177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	18	7
Summa kortfristiga fordringar		*33*	*195*
Kassa och bank		*345*	*163*
Summa omsättningstillgångar		**378**	**358**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 910**	**7 060**

BELOPP I MKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0	0
Reserver		23	2
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		3 608	4 169
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		**3 631**	**4 171**
Innehav utan bestämmande inflytande		119	99
Summa eget kapital		**3 750**	**4 270**
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	33	309	444
Övriga avsättningar	34	52	0
Långfristiga räntebärande skulder	35	1 008	1 844
Långfristig leasingskuld		54	20
Långfristiga skulder till intressebolag		0	0
Övriga långfristiga skulder	35	0	2
Summa långfristiga skulder		**1 423**	**2 310**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	35	538	406
Kortfristig leasingskuld		7	4
Kortfristig derivatskuld		0	0
Leverantörsskulder		5	6
Skulder till intresseföretag		0	0
Skatteskuld		37	1
Övriga kortfristiga skulder		120	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36	30	41
Summa kortfristiga skulder		**737**	**480**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 910**	**7 060**

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie-kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**0**	**1**	**2 258**	**874**	**3 133**
Årets resultat			1 998	-15	**1 983**
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser		2			**2**
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-85	-8	**-93**
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande				-756	**-756**
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			-2	3	**1**
Förskjutningseffekt vid aktieägartillskott			-1	1	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**0**	**2**	**4 169**	**99**	**4 270**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**0**	**2**	**4 169**	**99**	**4 270**
Årets resultat			-207	15	-192
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser		21			21
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-353		-353
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande			-2	2	0
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				-18	-18
Nyemission				22	22
Utgående eget kapital 2022-12-31	**0**	**23**	**3 646**	**119**	**3 750**

20230626231194

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-255	2 131
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde		
Avgår resultatandel i intresseföretag	584	-531
Avgår resultatandel i koncernföretag	0	-769
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	24	-506
Värdeförändring övriga värdepapper och fordringar	-394	-479
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2	7
Betald inkomstskatt	-2	-3
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-40**	**-149**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	109	-188
Förändring rörelseskulder	92	600
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**161**	**263**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55	-312
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	541	-277
Erhållna utdelningar från intresseföretag	30	0
Förvärv av intresseföretag	-42	0
Försäljning av intresseföretag	0	99
Förändring av långfristiga fordringar intresseföretag	-75	0
Investering i aktier och andelar	-185	-197
Försäljning av aktier och andelar	0	180
Förändring av andra långfristiga fordringar	10	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**224**	**-507**
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-353	-85
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	0	-8
Förvärv/avyttring från/till innehav utan bestämmande inflytande	0	-2
Upptagna lån	453	404
Amortering av lån	-325	-437
Nyemission	22	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-203**	**-128**
Årets kassaflöde	**182**	**-372**
Likvida medel vid årets början	163	535
Likvida medel vid årets slut	345	163

20230522021105

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelsens intäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1	-1
Summa rörelsens kostnader		**-1**	**-1**
Rörelseresultat		**-1**	**-1**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	1 000
Finansiella intäkter	15	5	1
Summa finansiella poster		**5**	**1 001**
Resultat efter finansiella poster		**4**	**1 000**
Resultat före skatt		**4**	**1 000**
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		4	1 000

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat	4	1 000
Övrigt totalresultat för perioden	**0**	**0**
ÅRETS TOTALRESULTAT	4	1 000

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	30	30
Summa finansiella anläggningstillgångar		*30*	*30*
Summa anläggningstillgångar		**30**	**30**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	39	789	1 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	5	1
Summa kortfristiga fordringar		*794*	*1 113*
Kassa och bank		*40*	*0*
Summa omsättningstillgångar		**834**	**1 113**
SUMMA TILLGÅNGAR		**864**	**1 143**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	32	0	0
Summa bundet eget kapital			*0*
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel		775	125
Årets resultat		4	1 000
Summa fritt eget kapital		*779*	*1 125*
Summa eget kapital		**779**	**1 125**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		85	18
Summa kortfristiga skulder		*85*	*18*
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**864**	**1 143**

20230605221195

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	0	0	165	44	**209**
Disposition enligt årsstämman	-	-	44	-44	**0**
Årets resultat	-	-	-	1 000	**1 000**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	**0**
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-85	-	**-85**
Erhållet koncernbidrag	-	-	0	-	**0**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**0**	**0**	**125**	**1 000**	**1 125**

BELOPP I MKR	Aktie-kapital	Uppskriv-ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	0	0	125	1 000	**1 125**
Disposition enligt årsstämman	-	-	1 000	-1 000	**0**
Årets resultat	-	-	-	4	**4**
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	**0**
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-353	-	**-353**
Erhållet koncernbidrag	-	-	3	-	**3**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**0**	**0**	**775**	**4**	**779**

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	4	1 000
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde		
Avgår resultat från andel i koncernföretag	0	-1 000
Erhållen ränta		
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4**	**0**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	322	71
Förändring rörelseskulder	68	13
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**393**	**84**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-353	-84
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-353**	**-84**
Årets kassaflöde	**40**	**0**
Likvida medel vid årets början	0	0
Likvida medel vid årets slut	40	0

TILLÄGGS-UPPLYSNINGAR

20230626211957

Not 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

F. Holmströmgruppen AB med organisationsnummer 556696-3590 är ett företag som har sitt säte i Stockholm. Adressen är Sturegatan 6, Box 5184, 102 44 Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den 26 maj 2023 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 26 maj 2023.

TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernens rapport över finansiell ställning värderas till verkligt värde. Även förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen enbart består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om deras andel av periodens resultat.

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang
Joint ventures är arrangemang där bolaget har gemensamt bestämmande inflytande och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se avsnitt om intressebolag nedan). Tillgångar (inklusive eventuell goodwill och justeringar av verkligt värde) och skulder för under året förvärvade eller avyttrade samarbetsarrangemang ingår i koncernens finansiella rapporter från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras.

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger vanligen då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag och joint ventures enligt antingen kapitalandelsmetoden eller till verkligt värde i enlighet med IAS 28, pkt 18. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som "Andra långfristiga värdepappersinnehav".

Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Värdering av intressebolag till verkligt värde innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter utifrån det bedömda värdet på innehavet av intressebolaget i enlighet med IAS 28, pkt 18. Förändringen i värde redovisas via koncernens resultat i enlighet med IFRS 9.

Stegvisa förvärv
Vid stegvisa förvärv av tidigare intresseföretag omvärderas tidigare innehav till verkligt värde och resultatet redovisas i resultaträkningen när det bestämmande inflytandet uppnås.

INTÄKTSREDOVISNING
Intäktsredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Under början av räkenskapsår 2021 var Magnolia Bostad ett dotterbolag. Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter, äldreboenden, samhällsfastigheter och hotell. Vid försäljningar ingås två olika avtal med kunden, ett avtal avseende försäljning av projektet (fastigheten) samt ett avtal avseende projektledning. Dessa två avtal ses enligt IFRS 15 som ett enda avtal. Koncernen har två separata prestationsåtaganden; projektledning som redovisas över tid baserat på färdigställandegrad av projektet och försäljning av projektet (fastigheten) som redovisas vid en tidpunkt när kontrollen övergått till kunden. Transaktionspriset allokeras mellan de två prestationsåtagandena baserat på fristående försäljningspris för projektledning.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal
Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Magnolia Bostad har valt nedlagda projektkostnader i relation till totala uppskattade kostnader för respektive projektledningsavtal. Denna metod har valts eftersom nedlagda kostnader bäst bedöms spegla överförandet till kund. Kostnader för projektledningsavtalet består till största delen av personalkostnader samt kostnader för underkonsulter.

Intäktsredovisning av projekt (fastighet)
Magnolia Bostad bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning av projekt (fastighet) är när kontrollen övergått till köparen. Kontrollen bedöms övergå när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen bedömer att kontrollen över tillgången övergår vid denna tidpunkt då det finns ett legalt bindande avtal med köparen och de betydande riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet av tillgången därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotell och samhällsfastigheter är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/ driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid utgången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrekt återge de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut. Den rörliga komponenten för hyra beror på garantier begränsade i tid och omfattning kopplade till framtida hyresnivå/driftnetto och framtida vakansnivå för hyresrättsprojekt. Vakansgarantin uppdateras utifrån aktuellt uthyrningsläge.

Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanearbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplad till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt. För bostadsrättsprojekt har koncernen ett åtagande mot bostadsrättsföreningen att köpa osålda bostadsrätter varvid osålda bostadsrätter behandlas som en ytterligare rörlig komponent i transaktionspriset för bostadsrättsprojekt, utöver den rörliga komponenten för yta bestående av planrisk och risk i totalentreprenaden som finns beskrivet ovan. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och medför att de intäktsredovisas, eller redovisas som en minskning av intäkter, i den period under vilken transaktionspriset ändras.

Hyresintäkter
Hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

20230623211198

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA OCH STYRELSE

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Avgiftsbestämda pensioner

Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna tillgångar i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

LEASING - LEASEGIVARE

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

LEASING - LEASETAGARE

Som leasetagare redovisas nyttjanderätter och leasingskulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderätterna och räntekostnader för leasingskulderna redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingskulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingskulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingskulden ökar därefter med räntekostnader på leasingskulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingskuldens ursprungliga värde. Nyttjanderätten skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingskulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet.

Omvärderingen av leasingskulden justeras mot nyttjanderätten. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om de ökar de framtida ekonomiska fördelarna som överstiger den ursprungliga bedömningen och utgifterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med denna andra tidpunkt.

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, dvs som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras som tillgång. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter som del av rörelseresultatet.

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid

ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

INVENTARIER

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH INVENTARIER

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Licenser	5 år
Inventarier	3–5 år

NEDSKRIVNINGAR

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett. För goodwill och immateriella tillgångar med obestämbar nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Exploaterings- och projektfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. I vissa avtal om tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle. Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/ eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiell instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper:

- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen,
- finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde, samt
- finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde

Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet

Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Likvida medel och spärrkonto
Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper:
- finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen, samt
- finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

KASSAFLÖDESANALYS
Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för finansiell rapporterings uttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag
Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott
Bolaget redovisar koncernbidrag enligt huvudregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas direkt i eget kapital. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER
Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
Inga av de nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar
Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

RESULTATAVRÄKNING PROJEKT (FASTIGHETER)
Hyresrättsprojekt vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vakans och hyresnivå för vilka koncernen håller tillbaka intäkter utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering för rörlig ersättning kopplade till hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen håller tillbaka intäkter för planrisk baserat på kännedom om detaljplanearbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Bedöm-

ning och uppskattning av rörliga komponenter att inkludera i transaktionspriset baseras i stor utsträckning på en bedömning av framtida förväntad prestanda och all information (historisk, aktuell och prognostiserad) som rimligen finns tillgänglig för bolaget. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras. Bedömningar och uppskattningar påverkar fordran fastighetsförsäljning vilken framgår av not 27 – Andra långfristiga fordringar och not 31 – Övriga fordringar.

RESULTATAVRÄKNING NYTTJANDERÄTTER (BOSTADSRÄTTER)

Magnolia Bostad bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar upphör vid den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och bostadsrätterna konsolideras fram till denna tidpunkt. Intäkter och kostnader för bostadsrättsprojekt redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostadsrätterna och består av den faktiska intäkten för den sålda bostadsrätten respektive den sålda bostadsrättens andel av projektets totala kostnad.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

INTÄKTSREDOVISNING PROJEKTLEDNING

Intäkter från projektledningsavtal redovisas successivt baserat på färdigställandegrad av projektet. Graden av färdigställande bestäms i huvudsak i löpande takt med att arbetet utförs.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på företagsledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då en stor del av koncernens intäkter enligt nuvarande skatteregler behandlas som ej skattepliktiga intäkter har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag redovisas.

KLASSIFICERING EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen.

Företagsledningen gör en individuell bedömning av varje fastighet för att avgöra om syftet är att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, eller om syftet är att äga fastigheterna långsiktigt.

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda. Under år 2022 och 2021 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskilling ska utgå inträffar.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyn bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

LIKVIDITETSRISK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från forward funding och slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas.

FINANSIERINGSRISK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. För större lån påbörjas processen senast 9 månader före förfallodagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 procent.

KREDITRISK

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 0 mkr (21).

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar	164	99
Kortfristiga fordringar	33	195
Likvida medel	345	163
Maximal exponering för kreditrisk	**542**	**457**

MARKNADSRISK

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid.

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31		
Fordringar hos intressebolag		163
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 333	
Andra långfristiga fordringar		1
Kundfordringar		3
Övriga fordringar		12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18
Likvida medel		345
Summa	**1333**	**542**
Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		1 008
Skulder till intresseföretag		0
Övriga långfristiga skulder		0
Derivatskuld		0
Kortfristiga räntebärande skulder		538
Leverantörsskulder		5
Skatteskuld		37
Övriga kortfristiga skulder		120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		30
Summa	**0**	**1 738**

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffningsvärde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2021-12-31		
Fordringar hos intressebolag		94
Andra långfristiga värdepappersinnehav	755	
Andra långfristiga fordringar		11
Kundfordringar		5
Övriga fordringar		177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7
Likvida medel		163
Summa	**755**	**457**
Finansiella skulder i balansräkningen 2021-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		1 844
Skulder till intresseföretag		0
Övriga långfristiga skulder		2
Kortfristiga räntebärande skulder		406
Leverantörsskulder		6
Skatteskuld		1
Övriga kortfristiga skulder		22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41
Summa	**0**	**2 322**

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 470 mkr (503) jämfört med bokfört värde om 500 mkr (500). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses

reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Innehaven har värderats baserat på transaktioner mellan två oberoende parter. Verkligt värde för innehav har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på det justerade värdet på transaktioner på en ej aktiv marknad.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt nivå 3.

HANTERING AV KAPITALRISK

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

Koncernen bedömer kapitalet på basis av soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Under 2022 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2022 var 64 procent (60). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Hyresintäkter	76	121
Försäljning omsättningsfastigheter	0	459
Intäkter från fastighetsförvaltning	15	7
Övrigt	2	6
Summa	**93**	**593**

Koncernens omsättning hänför sig i sin helhet till Sverige. Fastighetsverksamheten avser till största del av hyresavtal avseende bostäder. Dessa ingås normalt tillsvidare där hyresgästerna har möjlighet att säga upp avtalen med tre månaders uppsägningstid..

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Drifts- och underhållskostnader	-36	-469
Produktionskostnader	0	-50
Övriga externa kostnader	-30	-24
Personalkostnader	-35	-80
Av-och nedskrivningar	-1	-1
Övriga rörelsekostnader	0	0
Aktiverade projektkostnader	0	0
Summa	**-102**	**-624**

Not 6 Leasing - leasegivare

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan anges avtalade framtida minimileaseavgifter inom respektive intervall. Bostadskontrakten betraktas som tillsvidarekontrakt.

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom ett år	58	102
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	17	16
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	9
Summa	**75**	**127**

20230526211201

Not 7 Leasing - leasetagare

Koncernens leasingavgifter består primärt av lokalhyra. Nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen som Nyttjanderätter.

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Nyttjanderätter		
Ingående redovisat värde	24	84
Anskaffningar	37	12
Avskrivningar	0	0
Effekt av omklassificering av dotterbolag till intressebolag	0	-72
Uppsagda kontrakt	0	0
Utgående redovisat värde	**61**	**24**

Not 8 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I Produktions- och drifts kostnader ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	-2	-3
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
övriga uppdrag	0	0
Summa	**-2**	**-3**

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	0	0
Summa	**0**	**0**

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Inventarier, verktyg och installationer	-1	-1
Summa	**-1**	**-1**

Not 10 Ersättning till anställda

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-4	-3
Övriga anställda	-24	-71
Summa	**-28**	**-74**
Sociala kostnader	-7	-8
- varav pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	-2
Summa	**-35**	**-82**

Styrelse, VD och ledande befattningshavare utgörs av Fredrik Holmström och Erik Rune.

Not 11 Medelantal anställda

KONCERNEN	2022	2021
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	14	11
Män	11	9
Summa	**25**	**20**

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Realisationsvinst vid avyttring	0	769
Summa	**0**	**769**

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Utdelning på andelar i koncernföretag	0	1 000
Summa	**0**	**1 000**

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Andelar i intresseföretags resultat	-584	531
Summa	**-584**	**531**

Not 14 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Resultat vid avyttring av andelar i andra företag	0	3
Nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	0	0
Återföring av nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	0	4
Orealiserad värdeförändring	394	472
Summa	**394**	**479**

Not 15 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	11	6
Övriga finansiella intäkter	9	5
Summa	**20**	**11**

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	5	1
Summa	**5**	**1**

Not 16 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-48	-129
Övriga finansiella kostnader	-5	-5
Summa	**-53**	**-134**

Not 17 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-38	-2
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	49	-118
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	52	-28
Summa	**63**	**-148**

Not 18 Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Resultat före skatt	-255	2 131
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	53	-439
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-8	-6
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-128	0
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	83	240
Skatteeffekt av temporära skillnader	101	57
Skatteeffekt vid avyttring av värdepapper	-53	0
Skatteeffekt av underskottsavdrag	15	0
Redovisad effektiv skatt	**63**	**-148**

Not 19 Goodwill

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	6
Effekt av omklassificering av dotterbolag till intressebolag	0	-6
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierade inte några nedskrivningsbehov.

Not 20 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	3 440	4 156
Omklassificeringar	0	0
Investeringar och förvärv	40	525
Orealiserade värdeförändringar	-35	506
Försäljning till JV	-1 418	0
Avyttringar	0	-1 759
Valutaeffekt	62	12
Utgående verkligt värde	**2 090**	**3 440**

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 29 (71) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar utförda av oberoende värderingsinstitut. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftsöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 1,4% till 6,9%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Känslighetsanalys fastighetsvärde per region

Känslighetsanalys avseende den nominella samt procentuella påverkan på fastighetsvärdet har upprättats för koncernens fokusregioner.

REGION MÄLAREN	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-94	-8,7%
Direktavkastning -0,25 %	114	10,5%
Inflation +0,5%	2	0,2%
Inflation -0,5%	-2	-0,2%
Långsiktig vakansgrad +1%	-12	-1,1%
Långsiktig vakansgrad -1%	12	1,1%

REGION ÖRNSKÖLDSVIK	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-12	-5,1%
Direktavkastning -0,25 %	14	5,6%
Inflation +0,5%	0	0,1%
Inflation -0,5%	0	-0,1%
Långsiktig vakansgrad +1%	-3	-1,1%
Långsiktig vakansgrad -1%	3	1,1%

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRE SKATT, %	Resultateffekt (Mkr)	Soliditet, %
+10	209	65
0	0	64
-10	-209	63

Not 21 Inventarier

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	126	134
Omklassificering	0	-29
Inköp	14	21
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**140**	**126**
Ingående avskrivningar enligt plan	-6	-22
Omklassificering	0	17
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-7**	**-6**
Utgående redovisat värde	**133**	**120**

I beloppet ingår konst som ej skrivs av på med 131 (118) mkr.

Not 22 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	81	81
Ingående nedskrivning	-51	-51
Utgående redovisat värde	**30**	**30**

SPECIFIKATION AV BOLAGETS INNEHAV AV AKTIER

NAMN	Org. nummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
F Holmström Fastigheter AB	556530-3186	Stockholm	100	100,00%	30
F Holmström Private Equity AB	556724-4800	Stockholm	100	100,00%	0
					30

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 23 Andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	**2 264**	**483**
Anskaffning	53	1 194
Avyttring	0	-99
Aktieägartillskott	19	0
Utdelning	-30	0
Andel av intresseföretags resultat	-584	308
Nyemission	9	471
Omvärdering	21	267
Omklassificeringar	0	-360
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 751**	**2 264**
Ingående nedskrivningar	**0**	**-10**
Årets nedskrivning	0	0
Omklassificeringar	0	10
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**0**	**0**
Utgående redovisat värde	**1 751**	**2 264**

Not 24 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

NAMN	Org. nummer	Säte	Andel i procent [1]	Redovisat värde, mkr
Kvitfjell Prosjektutvikling AS	992601787	Oslo, Norge	34,0%	0
Vincero Fastigheter 5 AB	559299-5467	Stockholm	50,0%	507
HAM Nordic AB	559279-7376	Stockholm	50,0%	1 099
Klippudden Holding 18 AB	559349-4072	Stockholm	50,0%	9
Ankarhagen Holding AB	559343-8699	Stockholm	20,1%	90
Sachajuan Haircare AB [2]	556646-8152	Stockholm	32,0%	40
Beauty Pro AB	556969-6410	Stockholm	25,3%	5
Novi Medical Solutions AB	559389-7878	Stockholm	50,0%	2
Summa				**1 751**

[1] Avser både kapital- och ägarandel.

[2] Innehav värderas till verkligt värde enligt undantagsregeln i IAS 28.

HAM NORDIC AB - KONCERN, MKR	2022	2021
Anläggningstillgångar	5 242	5 494
Likvida medel	779	269
Övriga omsättningstillgångar	2 099	1 820
Långfristiga finansiella skulder	-3 563	-2 849
Kortfristiga finansiella skulder	-194	-130
Övriga skulder	-645	-940
Nettotillgångar	**3 718**	**3 664**
Nettoomsättning	568	804
Produktions- och driftskostnader	-825	-757
Central administration	-105	-57
Resultat från andelar i intresseföretag och JV	-211	52
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	0	1 101
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-286	26
Upplösning goodwill vid försäljning av fastighet	-18	-26
Finansnetto	-172	-65
Inkomstskatt	88	27
Årets resultat	**-961**	**1 105**

20230525121203

VINCERO FASTIGHETER 5 AB - KONCERN, MKR	2022	2021
Anläggningstillgångar	2 442	2 193
Likvida medel	37	29
Övriga omsättningstillgångar	189	181
Långfristiga finansiella skulder	-1 110	-1 068
Kortfristiga finansiella skulder	-437	-206
Övriga skulder	-54	-32
Nettotillgångar	**1 068**	**1 097**
Nettoomsättning	67	59
Produktions- och driftskostnader	-17	-16
Central administration	-17	-11
Resultat från andelar i intresseföretag och JV	0	6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-30	1 249
Värdeförändring derivat	-55	129
Finansnetto	-55	-29
Inkomstskatt	23	-285
Årets resultat	**-84**	**1 102**

ANKARHAGEN HOLDING AB - KONCERN, MKR	2022	2021
Anläggningstillgångar	1 256	1 030
Likvida medel	47	25
Övriga omsättningstillgångar	22	25
Långfristiga finansiella skulder	-553	-285
Kortfristiga finansiella skulder	-255	-296
Övriga skulder	-58	-82
Nettotillgångar	**459**	**417**
Nettoomsättning	83	64
Produktions- och driftskostnader	-15	-15
Central administration	-25	-14
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	32	195
Finansnetto	-18	-13
Inkomstskatt	-12	-45
Årets resultat	**45**	**172**

KLIPPUDDEN HOLDING 18 AB - KONCERN, MKR	2022
Anläggningstillgångar	1 689
Likvida medel	35
Övriga omsättningstillgångar	5
Långfristiga finansiella skulder	-875
Kortfristiga finansiella skulder	-153
Övriga skulder	-59
Nettotillgångar	**642**
Nettoomsättning	76
Produktions- och driftskostnader	-28
Central administration	-10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-90
Finansnetto	-15
Inkomstskatt	-11
Årets resultat	**-78**

Not 25 Fordringar hos intresseföretag, lång och kort

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	94	228
Omklassificering	0	-181
Tillkommande poster	111	88
Avgående poster	-42	-41
Utgående redovisat värde	**163**	**94**

Not 26 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	755	300
Förvärv	540	197
Omvärdering till verkligt värde	373	471
Omklassificeringar	0	-41
Avgående poster	-334	-172
Utgående redovisat värde	**1 333**	**755**

Not 27 Andra långfristiga fordringar

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	0	3
Övrigt	1	8
Utgående redovisat värde	**1**	**11**

Not 28 Exploaterings- och projektfastigheter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	999
Omklassificeringar	0	-999
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

* Det värde som avkonsoliderats i och med omklassificeringen av innehavet i Magnolia.

Not 29 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar	3	5
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	**3**	**5**

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	3	4
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31-90 dagar	0	0
Förfallna > 90 dagar	0	1
Summa ej nedskrivna hyres-och kundfordringar	**3**	**5**
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	0
Summa hyres- och kundfordringar	**3**	**5**

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	16	7
Upplupna intäkter	0	0
Upplupna ränteintäkter	2	0
Övriga poster	0	0
Summa	**18**	**7**

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	5	1
Summa	**5**	**1**

Not 31 Övriga fordringar

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	0	0
Fordran värdepappersförsäljning	0	150
Erlagd handpenning	0	25
Depositioner	0	0
Övriga poster	12	2
Summa	**12**	**177**

Not 32 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

MODERBOLAGET

Antal aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägarna.

Not 33 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	308	390
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	0	53
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på obeskattade reserver	1	1
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	0	0
Summa	**309**	**444**

Not 34 Övriga avsättningar

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	0
Tillkommande poster	52	0
Avgående poster	0	0
Utgående redovisat värde	**52**	**0**

Not 35 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	512	1 304
Obligationslån*	496	500
Handpenning	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	42
Summa	**1 008**	**1 846**
Kortfristiga räntebärande skulder		
Banklån	538	402
Obligationslån	0	0
Övriga lån	0	4
Summa	**538**	**406**
Totalt	**1 546**	**2 252**

Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	538	406
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 008	1 846
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		0
Totalt	**1 546**	**2 252**

* Emitterad obligationslån med nominella värdet om 500 mkr inom ett ramverk om 750 mkr, med en rörlig ränta Stibor 3m + 5,0% med förfall i oktober 2024.

Not 36 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6	15
Upplupna personalkostnader	3	2
Upplupna räntekostnader	9	9
Övriga poster	11	15
Summa	**30**	**41**

Not 37 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	1 119	1 439
Företagsinteckningar	0	-
Pantsatta internreverser	0	601
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	26
Pantsatta aktier i intressebolag	0	0
Efterställda aktieägarlån	481	121
Andra ställda säkerheter	0	82
Summa	**1 600**	**2 269**

Not 38 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensåtagande	*615*	*200*
Summa	**615**	**200**

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensåtagande	390	0
Summa	**390**	**0**

Not 39 Närståendetransaktioner

KONCERNEN

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget, dess moderbolag, dess dotterbolag och intressebolag, samt mellan dotterbolagen, i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna tjänster mellan bolagen.

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Inköp/försäljning från/till intresseföretag		
Klippudden Holding 18 AB	6	0
HAM Nordic AB	9	0
Summa	**15**	**0**
Fordringar på intressebolag		
Kvittfjell Prosjektutvikling AS	6	6
Vincero Fastigheter 5 AB	112	40
HAM Nordic AB	0	8
Ankarhagen Holding AB	40	40
Novi Medical Solutions AB	5	0
Summa	**163**	**94**
Skulder till intresseföretag	**0**	**0**

Not 40 Definition av nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %
Årets resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på totalt kapital, %
Årets rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittligt totalt kapital.

Kassalikviditet, %
Omsättningstillgångar exklusive lager i procent av icke räntebärande skulder.

Soliditet, %
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Not 41 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Not 42 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	774 216 197
årets vinst	4 452 099
	778 668 296
disponeras så att	
i ny räkning balanseras	778 668 296
	778 668 296

Underskrifter

Undertecknad försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

20230526121206

Stockholm den 26 maj 2023

Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Erik Rune
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 maj 2023.

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i F. Holmströmgruppen AB, org.nr 556696-3590

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för F. Holmströmgruppen AB för räkenskapsåret 2022. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 74–103 i detta dokument.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1–73, men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovis-

20230626121207

ningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av F. Holmströmgruppen AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Stockholm den 26 maj 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

KONTAKTINFORMATION
Besöksadress: Sturegatan 6, Stockholm
Postadress: Box 5184, 102 44 Stockholm
Telefon: +46 8 660 94 00
Hemsida: www.holmstromgruppen.se

HOLMSTRÖMGRUPPENS ÅRSREDOVISNING 2022
Projektledning: Holmströmgruppen
Layout, textbearbetning och original: Paues Media
Tryck: Taberg Media Group, Stockholm 2023

