

Årsredovisning
för
F. Holmström Fastigheter AB
556530-3186
Räkenskapsåret
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i F. Holmström Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 30 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 30 april 2024


Fredrik Holmström

Årsredovisning och koncernredovisning 2023-01-01 – 2023-12-31

för

F. Holmström Fastigheter AB

556530-3186

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Koncernens resultaträkning	3
Koncernens rapport över totalresultatet	3
Koncernens balansräkning	4
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	6
Koncernens kassaflödesanalys	7
Moderbolagets resultaträkning	8
Moderbolagets rapport över totalresultatet	8
Moderbolagets balansräkning	9
Förändringar i moderbolagets eget kapital	11
Moderbolagets kassaflödesanalys	12
Tilläggsupplysningar och noter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för 2023. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

HOLMSTRÖMGRUPPEN

Moderbolaget

F. Holmström Fastigheter ABs verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter, äga och förvalta dotterbolag samt att utgöra managementfunktion gentemot dessa.

Koncernen

Koncernen utvecklar och förvaltar fastigheter, främst hyresrätter. Fastighetsförvaltningen avser såväl egna fastigheter som externa uppdrag och sker främst genom F. Holmström Fastigheter AB, org. nr. 556530-3186.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Under juni 2023 tecknade Holmström Fastigheter avtal om att sälja samtliga bolagets aktier i Magnolia Bostad AB (publ):s ägarbolag HAM Nordic AB till Areim. I samband med tecknat Avtalet erhöll Areim full kontroll på Magnolia Bostad och Holmströmgruppen erhöll en köpeskilling om cirka SEK 156 miljoner. Holmström Fastigheter äger fortfarande 30,8% av aktierna i HAM Nordic, men de är avtalade att frånträdas succesivt när Areim reser kapital som är avsett för Magnolia Bostad och kan inbringa ytterligare 250 mkr till Holmström Fastigheter. Areim har ett åtagande att snarast, givet marknadens förutsättningar, försöka genomföra en eller flera kapitalanskaffningar om sammanlagt 1,150mkr, vilket motsvarar den nivån där alla aktier har frånträts. I händelse av en utebliven finansiering kan Holmström Fastigheter erhålla upp till cirka SEK 125 mkr vid en avyttring av HAM Nordic AB. Avtalet med Areim sträcker sig till 2033-06-30.

ORGANISATION

Koncernens anställda arbetar främst med förvaltningsfastigheter och är indelade i avdelningarna Förvaltning och Ekonomi. Totalt omfattades 27 anställda (25), varav 15 kvinnor och 12 män vid kontor i Stockholm, Linköping och Kalmar.

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

F. Holmström Fastigheter AB, org.nr. 556530-3186, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till F. Holmströmgruppen AB, org.nr. 556696-3590, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den största koncern som F. Holmström Fastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är F. Holmströmgruppen AB.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 92 mkr (94) och minskningen beror primärt på försäljning av Klippudden Fastigheter till det JV som ingicks i februari 2022 med Slättö Core Plus AB.

Rörelseresultatet uppgick till -1 127 mkr (-577) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -135 mkr (-25).

Finansnetto uppgick till -85 mkr (-34).

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till -1 192 mkr (-554).

Balansomslutningen har minskat till 3 196 mkr (4 646). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2023 till 967 mkr (2 164), vilket gav en soliditet om 30 procent (47). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 44 mkr (51).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -70 mkr (232), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 116 mkr (453) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -188 mkr (-540). Likvida medel per den 31 december 2023 uppgick till 161 mkr (303).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	1 700 819 131
Årets resultat	-1 314 353 580
Summa	386 465 551

Styrelsen föreslår:

Balanseras i ny räkning	386 465 551
-------------------------	-------------

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG, MKR	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	92	94	593	2 465	975
Resultat efter finansiella poster	-1 212	-611	1 683	995	560
Eget kapital inklusive minoritet	967	2 164	3 667	2 882	2 116
Balansomslutning	3 196	4 646	6 507	8 703	6 901
Soliditet, %	30%	47%	56%	33%	31%

Koncernens resultaträkning

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4, 6	92	94
Övriga intäkter		9	0
Driftskostnader	5	-38	-36
Bruttoresultat		63	58
Administrationskostnader	5, 8, 10	-70	-64
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	5, 7, 9	-2	-1
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	13	-965	-585
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	14	-19	39
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, realliserad		0	10
Värdoförändring förvaltningsfastigheter, orealliserad	19	-135	-35
Rörelseresultat		-1 127	-577
Finansiella intäkter	15	15	22
Finansiella kostnader	16	-100	-56
Resultat efter finansiella poster		-1 212	-611
Resultat före skatt		-1 212	-611
Skatt på årets resultat	17, 18	20	57
ÅRETS RESULTAT		-1 192	-554
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-1 188	-550
Minoritetsintresse		-4	-4

Koncernens rapport över totalresultatet

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Periodens resultat		-1 192	-554
Övrigt totalresultat			
Omräkningsdifferenser		0	23
Summa övrigt totalresultat		0	23
Periodens totalresultat		-1 192	-531
Totalresultat hänförligt till			
Moderbolagets aktieägare		-1 188	-527
Innehav utan bestämmande inflytande		-4	-4

Koncernens balansräkning

BELOPP I MKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	19	1 995	2 090
Nyttjanderättstillgångar	7	55	61
Inventarier	20	135	133
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		2 185	2 284
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	22, 23	428	1 704
Fordringar hos intresseföretag	24, 37	150	158
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	253	115
Andra långfristiga fordringar	26	1	1
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		832	1 978
Summa anläggningstillgångar		3 017	4 262
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar	27	5	3
Fordringar hos koncernföretag		0	48
Fordringar hos intresseföretag	24, 37	0	0
Aktuella skattefordringar		1	1
Övriga fordringar	29	1	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	11	18
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		18	81
Kassa och bank		161	303
Summa omsättningstillgångar		179	384
SUMMA TILLGÅNGAR		3 196	4 646

BELOPP I MKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		77	77
Övrigt tillskjutet kapital		34	34
Reserver		23	23
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		790	1 979
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		924	2 113
Innehav utan bestämmande inflytande		44	51
Summa eget kapital		967	2 164
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	32	288	309
Övriga avsättningar		52	52
Långfristiga räntebärande skulder	33	970	1 008
Långfristig leasingkuld		47	54
Summa långfristiga skulder		1 357	1 423
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	33	627	538
Kortfristig leasingkuld		7	7
Leverantörsskulder		7	5
Skulder till koncernföretag		182	443
Övriga kortfristiga skulder		0	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	49	33
Summa kortfristiga skulder		872	1 059
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 196	4 646

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	77	34	2	3 484	71	3 669
Årets resultat				-550	-4	-554
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens			21			21
Transaktioner med ägare						
Utdelning				-1 000		-1 000
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande						0
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande				-2	-16	-18
Erhållet koncernbidrag				48		48
Utgående eget kapital 2022-12-31	77	34	23	1 979	51	2 164
Ingående eget kapital 2023-01-01	77	34	23	1 979	51	2 164
Årets resultat				-1 188	-4	-1 192
Övrigt totalresultat						
Omräkningsdifferens			0			0
Transaktioner med ägare						
Utdelning					-3	-3
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande						0
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande						0
Erhållet koncernbidrag						0
Utgående eget kapital 2023-12-31	77	34	23	790	44	967

Koncernens kassaflödesanalys

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-1 212	-611
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Avgår resultatandel i Intresseföretag	965	585
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	135	25
Avgår resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	19	-39
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	9	1
Betald inkomstskatt	-1	-2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-83	-40
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	64	234
Förändring rörelseskulder	-51	38
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-70	232
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46	-55
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	541
Erhållna utdelningar från intresseföretag	0	30
Tillskott till Intresseföretag	-11	-22
Försäljning av intresseföretag	165	0
Förändring av långfristiga fordringar intresseföretag	8	0
Förvärv av aktier och andelar	0	19
Förändring av andra långfristiga fordringar	0	-60
Kassaflöde från investeringsverksamheten	116	453
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-3	-1 000
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	0	0
Förvärv/avyttring från/till innehav utan bestämmande inflytande	0	0
Upptagna lån	633	785
Amortering av lån	-818	-325
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-188	-540
Årets kassaflöde	-142	145
Likvida medel vid årets början	303	158
Likvida medel vid årets slut	161	303

2024070210393

Moderbolagets resultaträkning

BELOPP I MKR	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4, 6	46	40
Övriga intäkter		1	0
Produktions- och driftskostnader	5	-10	-8
Bruttoresultat		36	32
Administrationskostnader	5, 8, 10	-62	-54
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	5, 7, 9	-3	-3
Resultat från andelar i koncernföretag	12	-884	1 097
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	13	-382	9
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	14	-6	41
Rörelseresultat		-1 302	1 122
Finansiella intäkter	15	15	15
Finansiella kostnader	16	-27	-18
Resultat efter finansiella poster		-1 314	1 119
Resultat före skatt		-1 314	1 119
Skatt på årets resultat	17, 18	0	9
ÅRETS RESULTAT		-1 314	1 128

Moderbolagets rapport över totalresultatet

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årets resultat	-1 314	1 128
Övrigt totalresultat för perioden	0	0
Årets totalresultat	-1 314	1 128

Moderbolagets balansräkning

BELOPP I MKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	19	307	292
Inventarier	20	132	130
Summa materiella anläggningstillgångar		440	422
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	21	477	1 003
Andelar i intresseföretag	22, 23	0	473
Fordringar hos intresseföretag	24	5	6
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	136	97
Andra långfristiga fordringar	26	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		620	1 581
Summa anläggningstillgångar		1 059	2 003
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	27	5	3
Fordringar hos koncernföretag		40	558
Aktuella skattefordringar		1	1
Övriga fordringar	29	28	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	17	11
Summa kortfristiga fordringar		90	583
<i>Kassa och bank</i>		31	200
Summa omsättningstillgångar		121	783
SUMMA TILLGÅNGAR		1 181	2 786

2024070210394

BELOPP I MKR	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	30	77	77
Uppskrivningsfond	31	203	204
<i>Summa bundet eget kapital</i>		280	281
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		1 701	564
Årets resultat		-1 314	1 128
<i>Summa fritt eget kapital</i>		387	1 692
Summa eget kapital		667	1 973
<i>Långfristiga skulder</i>			
Uppskjuten skatteskuld	32	53	54
Långfristiga räntebärande skulder	33	248	13
Långfristig derivatskuld		0	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		301	67
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder	33	0	251
Kortfristig derivatskuld		0	0
Leverantörsskulder		5	3
Skulder till koncernföretag		182	443
Övriga kortfristiga skulder		0	34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	27	16
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		213	746
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 181	2 786

Förändringar i moderbolagets eget kapital

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	77	205	231	1 275	1 788
Disposition enligt årsstämman	-	-	1 275	-1 275	0
Upplösning uppskrivningsfond	-	-1	2	-	1
Effekt av ändrad skattesats	-	-	-	-	0
Utdelning	-	-	-1 000	-	-1 000
Erhållet koncernbidrag	-	-	55	-	55
Årets resultat	-	-	-	1 128	1 128
Utgående eget kapital 2022-12-31	77	204	564	1 128	1 973

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	77	204	564	1 128	1 973
Disposition enligt årsstämman	-	-	1 128	-1 128	0
Upplösning uppskrivningsfond	-	-1	2	-	1
Erhållet koncernbidrag	-	-	8	-	8
Årets resultat	-	-	-	-1 314	-1 314
Utgående eget kapital 2023-12-31	77	203	1 701	-1 314	667

Moderbolagets kassaflödesanalys

BELOPP I MKR	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-1 314	1 119
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Avgår resultat från andel i intresseföretag	382	-9
Avgår resultat från andelar i koncernföretag	884	419
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	3
Avgår resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-41
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	7	5
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-32	1 496
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	475	-9
Minskning/ökning rörelseskulder	-27	23
Kassaflöde från den löpande verksamheten	416	1 510
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21	-16
Aktieägartillskott till till dotterbolag	-358	-1
Erhållna utdelningar från intresseföretag	0	9
Förvärv av intresseföretag	0	-2
Försäljning av intresseföretag	45	81
Försäljning aktier och andelar	0	37
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-334	108
Finansieringsverksamheten		
Utdelning	0	-1 000
Upptagna lån	296	30
Amortering av lån	-547	-485
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-251	-1 455
Årets kassaflöde	-169	163
Likvida medel vid årets början	200	37
Likvida medel vid årets slut	31	200
Kassaflöde	-169	163

Tilläggsupplysningar och noter

Not 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

F. Holmström Fastigheter AB med organisationsnummer 556530-3186 är ett företag som har sitt säte i Stockholm. Adressen är Sturegatan 6, Box 5184, 102 44 Stockholm.

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 redovisas 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 kapitalandelsmetoden. 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 "Övriga 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 redovisas enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

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.

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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.

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 leasingkulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderätterna och räntekostnader för leasingkulden redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingkulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingkulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingkulden ökar därefter med räntekostnader på leasingkulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingkuldens 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 leasingkulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet.

Omvärderingen av leasingkulden 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 värdestebringning eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga 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 i 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 obestämbart nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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 realiserar, 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 anskaffningsvärdet 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 reglerna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglerna 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 rapporteringsrekommendation 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 alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. 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 2023 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.

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 bedömning-

en att ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag redovisas.

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.

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 tilläggsköpeskillning 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, ränteräkningsgrad och belåningsgrad.

LIKVIDITETSRIK

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.

FINANSIERINGSRIK

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 förfalldagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 procent.

KREDITRIK

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 (0).

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar	151	159
Kortfristiga fordringar	18	81
Likvida medel	161	303
Maximal exponering för kreditrisk	330	543

MARKNADSRISK

Ränterisk

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

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

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

	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
KONCERNEN, MKR		
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31		
Fordringar hos intressebolag		150
Andra långfristiga värdepappersinnehav	253	
Andra långfristiga fordringar		1
Kundfordringar		5
Övriga fordringar		1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11
Likvida medel		161
Summa	253	329
Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		970
Skulder till koncernbolag		182
Kortfristiga räntebärande skulder		627
Leverantörsskulder		7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		49
Summa	0	1 835
KONCERNEN, MKR		
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31		
Fordringar hos intressebolag		158
Andra långfristiga värdepappersinnehav	115	
Andra långfristiga fordringar		1
Kundfordringar		3
Koncernfordringar		48
Övriga fordringar		11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18
Likvida medel		303
Summa	115	542
Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		1 008
Skulder till koncernbolag		443
Kortfristiga räntebärande skulder		538
Leverantörsskulder		5
Övriga kortfristiga skulder		34
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		33
Summa	0	2 061

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 437,5 mkr (470) 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 2023 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2023 var 30 procent (47). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Hysesintäkter	66	76
Intäkter från fastighetsförvaltning	20	15
Övrigt	6	3
Summa	92	94

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Fastighetsverksamhet	22	19
Intäkter från fastighetsförvaltning	23	19
Övrigt	-	2
Summa	46	40

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 uppsägnings-tid.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	-38	-36
Produktionskostnader	0	0
Övriga externa kostnader	-29	-29
Personalkostnader	-42	-35
Av- och nedskrivningar	-2	-1
Summa	-110	-101

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Drifts- och underhållskostnader	-10	-8
Övriga externa kostnader	-25	-23
Personalkostnader	-38	-31
Av- och nedskrivningar	-3	-3
Summa	-75	-65

Not 6 Leasing - leasegivare

Hysesavtalen 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	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	61	58
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	14	17
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
Summa	75	75

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Avtalade hyresintäkter inom ett år	13	5
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	4	7
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
Summa	17	12

Not 7 Leasing - leasetagare

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

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Nyttjanderätter		
Ingående redovisat värde	61	24
Anskaffningar	0	37
Avgående	-6	0
Utgående redovisat värde	55	61

Not 8 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

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

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	-2	-2
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
övriga uppdrag	0	0
Summa	-2	-2

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
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	2023	2022
Inventarier, verktyg och installationer	-2	-1
Summa	-2	-1

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Byggnad	-2	-2
Inventarier, verktyg och installationer	-2	-2
Summa	-3	-3

Not 10 Ersättning till anställda

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-4	-4
Övriga anställda	-29	-24
Summa	-33	-28
Sociala kostnader	-9	-7
- varav pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	-1
Summa	-42	-35

Styrelse, VD och ledande befattningshavare utgörs av Fredrik Holmström.

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-4	-4
Övriga anställda	-25	-20
Summa	-29	-24
Sociala kostnader	-9	-7
- varav pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	-1
Summa	-38	-31

Not 11 Medelantal anställda

KONCERNEN	2023	2022
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	15	14
Män	12	11
Summa	27	25

MODERBOLAGET	2023	2022
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	15	14
Män	12	11
Summa	27	25

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	0	1 516
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-884	-419
Summa	-884	1 097

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Andelar i Intresseföretags resultat	-965	-585
Summa	-965	-585

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Utdelning på andelar i Intresseföretag	0	9
Reallsationsvinst vid avyttring	-136	0
Nedskrivning andelar i Intresseföretag	-246	0
Summa	-382	9

Not 14 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Orealiserad värdeförändring	-19	39
Summa	-19	39

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Orealiserad värdeförändring	-6	41
Summa	-6	41

Not 15 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Räntelintäkter, koncernföretag	0	2
Räntelintäkter, Intresseföretag	9	3
Räntelintäkter, övriga	3	8
Övriga finansiella intäkter	3	9
Summa	15	22

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Räntelintäkter, koncernföretag	10	5
Räntelintäkter, Intresseföretag	1	3
Övriga finansiella intäkter	3	6
Summa	15	15

Not 16 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-12	-4
Räntekostnader, övriga	-81	-48
Övriga finansiella kostnader	-7	-4
Summa	-100	-56

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-11	-12
Räntekostnader, övriga	-11	-5
Övriga finansiella kostnader	-4	-1
Summa	-27	-18

Not 17 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-1	0
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	21	48
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	0	9
Summa	20	57

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	0	0
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	0	9
Summa	0	9

Not 18 Avstämning av effektiv skatt

KONGERNEN, MKR	2023	2022
Resultat före skatt	-1 212	-611
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	250	126
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-12	-5
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-204	-128
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	0	10
Skatteeffekt av underskottsavdrag	0	7
Skatteeffekt av temporära skillnader	-6	57
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	0	-10
Skatteeffekt av ej redovisade underskottsavdrag	-8	0
Redovisad effektiv skatt	20	57

MODERBOLAGET, MKR	2023	2022
Resultat före skatt	-1 314	1 119
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (20,6%)	271	-231
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-3	-2
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-263	-86
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	0	322
Skatteeffekt av underskottsavdrag	0	8
Skatteeffekt av temporära skillnader	0	9
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-2	-11
Skatteeffekt övriga poster	-3	0
Redovisad effektiv skatt	0	9

Not 19 Förvaltningsfastigheter

KONGERNEN	2023-12-31	2022-12-31
Ingående verkligt värde	2 090	3 440
Omklassificeringar	0	0
Investeringar och förvärv	42	40
Orealiserade värdeförändringar	-135	-35
Försäljning till JV	0	-1 418
Avyttringar	0	0
Valutakurseffekt	-2	62
Utgående verkligt värde	1 995	2 090

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 29 (29) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar utförda av oberoende värderingsinstitut. I normalfaller används en kassaflödesmodell där driftöverskotten 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 2,0% till 7,3%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

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

REGION MÅLAREN	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-76	-7,6%
Direktavkastning -0,25 %	90	9,0%
Inflation +0,5%	3	0,2%
Inflation -0,5%	-3	-0,2%
Långsiktig vakansgrad +1%	-10	-1,0%
Långsiktig vakansgrad -1%	11	1,1%

REGION ÖRNSKÖLDSEVIK	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-10	-4,4%
Direktavkastning -0,25 %	11	4,8%
Inflation +0,5%	0	0,1%
Inflation -0,5%	0	-0,1%
Långsiktig vakansgrad +1%	-3	-1,2%
Långsiktig vakansgrad -1%	3	1,2%

Värdetförändring före skatt, %	Resultateffekt (Mkr)	Soliditet, %
+10	200	34
0	0	30
-10	-200	26

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde värde	39	37
Inköp	17	2
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56	39
Ingående avskrivningar enligt plan	-4	-4
Årets avskrivningar enligt plan	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5	-4
Ingående uppskrivningar	279	279
Årets uppskrivningar	0	0
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-22	-20
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2	-2
Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	256	257
Utgående redovisat värde byggnader och mark	307	293

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 3 (3) st.
Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 455 mkr (496).
Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med RFR2 till anskaffningsvärde.

Not 20 Inventarier

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	140	126
Omklassificering	0	0
Inköp	4	14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144	140
Ingående avskrivningar enligt plan	-7	-6
Omklassificering	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-2	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9	-7
Utgående redovisat värde	135	133

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

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	136	122
Inköp	4	14
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	140	136
Ingående avskrivningar enligt plan	-6	-5
Årets avskrivningar enligt plan	-2	-1
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8	-6
Utgående redovisat värde	132	130

I beloppet ingår konst som ej skrivs av på med 128 (128) mkr.

Not 21 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 003	1 421
Aktieägartillskott	358	1
Nedskrivning andelar i koncernföretag	-884	-419
Försäljning andelar i koncernföretag	0	0
Utgående redovisat värde	477	1 003

SPECIFIKATION AV BOLAGETS INNEHAV AV AKTIER

NAMN	Org. nummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
SCI Le Rève		532072352	Nice, Frankrike	100%	0
Holmström Fastigheter Holding AB (publ)		559286-6809	Stockholm	100%	477
F Holmström Holding 5 AB		559279-7368	Stockholm	100%	0
F Holmström Holding 7 AB		559349-4080	Stockholm	100%	0
Summa					477

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 22 Andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 707	2 243
Anskaffning	0	51
Avyttring	-165	0
Aktieägartillskott	11	13
Nyemission	0	9
Omvärdering	-692	0
Andel av intresseföretags resultat	-274	-584
Erhållen utdelning	0	-30
Omklassificeringar	-157	6
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	431	1 707
Ingående nedskrivningar	-3	-3
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3	-3
Utgående redovisat värde	422	1 704
MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	473	552
Anskaffning	0	0
Avyttring	-428	-81
Aktieägartillskott	0	2
Uppskrivning	0	0
Omklassificeringar	-45	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	473

Not 23 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

KONCERNEN NAMN	Org. nummer	Säte	Andel i procent *	Redovisat värde
Kvitfjell Projektutvikling AS	992601787	Oslo, Norge	34,0%	0
Vincero Fastigheter 5 AB	559299-5467	Stockholm	50,0%	336
Ankarhagen Holding AB	559343-8699	Stockholm	20,1%	92
Klippudden Holding 18 AB	559349-4072	Stockholm	50,0%	0
Summa				428

* Avser både kapital- och ägarandel.

MODERBOLAGET NAMN	Andel i procent *	Redovisat värde
Kvitfjell Projektutvikling AS	34,0%	0
Summa		0

* Avser både kapital- och ägarandel.

VINCERO FASTIGHETER 5 AB

MKR	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar	2 173	2 536
Likvida medel	31	37
Övriga omsättningstillgångar	31	92
Summa tillgångar	2 235	2 665
Eget kapital	725	1 066
Långfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	899	689
Långfristiga finansiella skulder till ägarbolag	161	157
Uppskjuten skatteskuld	186	264
Övriga långfristiga skulder	4	0
Kortfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	208	412
Övriga kortfristiga skulder	52	77
Summa eget kapital och skulder	2 235	2 665
MKR	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	82	66
Driftskostnader	-19	-17
Driftnetto	63	49
Central administration	-20	-17
Resultat från andelar i Intressebolag och JV	-3	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-332	-31
Värdeförändring räntederivat	-3	5
Övriga värdeförändringar	-53	-61
Finansnetto	-86	-55
Varav räntekostnad till ägarlån	-12	-7
Bokslutsdispositioner	-4	0
Inkomstskatt	75	22
Årets resultat	-363	-88

ANKARHAGEN HOLDING AB, PROFORMA

KONCERN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar	1 274	1 256
Likvida medel	32	48
Övriga omsättningstillgångar	30	22
Summa tillgångar	1 336	1 326
Eget kapital	410	405
Långfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	491	383
Långfristiga finansiella skulder till ägarbolag	82	80
Uppskjuten skatteskuld	105	103
Övriga långfristiga skulder	39	41
Kortfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	140	255
Övriga skulder	69	59
Summa eget kapital och skulder	1 336	1 326
MKR	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	99	83
Driftskostnader	-15	-15
Driftnetto	84	68
Central administration	-25	-26
Värdförändring förvaltningsfastigheter	1	32
Värdförändring finansiella instrument	-2	0
Finansnetto	-42	-22
Varav räntekostnad för ägarlån	-4	-4
Inkomstskatt	-5	-12
Årets resultat	10	41

Not 24 Fordringar hos intresseföretag, lång och kort

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	158	94
Omklassificering	0	-6
Tillkommande poster	45	96
Avgående poster	-54	-26
Utgående redovisat värde	150	158
MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	6	48
Tillkommande poster	0	0
Avgående poster	-1	-42
Utgående redovisat värde	5	6

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	115	95
Förvärv	0	74
Försäljning	0	-95
Omvärdering till verkligt värde	-19	41
Omklassificeringar	157	0
Avgående poster	0	0
Utgående redovisat värde	253	115

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	97	93
Förvärv	0	54
Försäljning	0	-91
Omvärdering	-6	41
Omklassificering	45	0
Utgående redovisat värde	136	97

Not 26 Andra långfristiga fordringar

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	1	1
Utgående redovisat värde	1	1

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övrigt	1	1
Utgående redovisat värde	1	1

Not 27 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	5	3
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	5	3

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar

Ej förfallna hyres- och kundfordringar	5	3
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31-90 dagar	0	0
Förfallna > 90 dagar	0	0
Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar	5	3
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	0
Summa hyres- och kundfordringar	5	3

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	5	3
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	5	3

Ej förfallna hyres- och kundfordringar	5	3
Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar	5	3
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	0
Summa hyres- och kundfordringar	5	3

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONGERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	10	16
Upplupna räntelntäkter	1	2
Summa	11	18

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	6	7
Upplupna räntelntäkter	10	4
Summa	17	11

Not 29 Övriga fordringar

KONGERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	1	11
Summa	1	11

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	28	10
Summa	28	10

Not 30 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

Antal aktier uppgår till 76 741 952 st och kvotvärdet är 1 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 31 Förändring i uppskrivningsfond

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	204	205
Upplösning uppskrivningsfond	-1	-1
Utgående redovisat värde	203	204

Uppskrivning avser bolagets fastigheter

Not 32 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	287	308
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	0	0
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	288	309

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	53	54
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	0	0
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	0	0
Summa	53	54

Not 33 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	970	495
Obligationslån*	0	500
Övriga långfristiga skulder	0	13
Summa	970	1 008
Kortfristiga räntebärande skulder		
Banklån	127	525
Obligationslån	500	0
Övriga lån	0	13
Summa	627	538
Totalt	1 597	1 546
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	627	538
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	970	1 008
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	1 597	1 546

* 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.

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Banklån	248	238
Övriga långfristiga skulder	0	26
Summa	248	265
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	0	13
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	248	252
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen		0
Totalt	248	265

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6	6
Upplupna personalkostnader	4	3
Upplupna räntekostnader	22	13
Övriga poster	17	11
Summa	49	33

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1	2
Upplupna personalkostnader	4	3
Upplupna räntekostnader	11	5
Övriga poster	10	7
Summa	27	16

Not 35 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 160	1 119
Andra ställda säkerheter	190	0
Efterställda aktieägarlån	0	481
Summa	1 350	1 600

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	261	243
Summa	261	243

Not 36 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtagande	202	615
Summa	202	615

MODERBOLAGET, MKR	2023-12-31	2022-12-31
Övriga borgensåtagande	764	390
Summa	764	390

Not 37 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.

TRANSAKTIONER MED INTRESSEBOLAG, MKR	2023	2022
Inköp/försäljning från/till intresseföretag		
Klippudden Holding 18 AB	6	6
Fordringar på intressebolag		
Kvittfjell Prosjektutvikling AS	5	6
Vincero Fastigheter 5 AB	104	112
Ankarhagen Holding AB	41	40
Summa	150	158
Skulder till intresseföretag		
Summa	0	0

MODERBOLAGET

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget, dess moderbolag, dess dotterbolag, i form av utlåning av likvida medel.

TRANSAKTIONER MED INTRESSEBOLAG, MKR	2023	2022
Inköp/försäljning från/till intresseföretag		
Klippudden Holding 18 AB	6	6
Summa	6	6
Fordringar på intressebolag		
Kvittfjell Prosjektutvikling AS	5	6
HAM Nordic AB	0	0
Ankarhagen Holding AB	0	0
Summa	5	6

Not 38 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 39 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Not 40 Förslag till resultatdisposition

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


balanserad vinst	1 700 819 131
årets vinst	-1 314 353 580
	386 465 551
disponeras så att	
i ny räkning balanseras	386 465 551
	386 465 551

Underskrifter

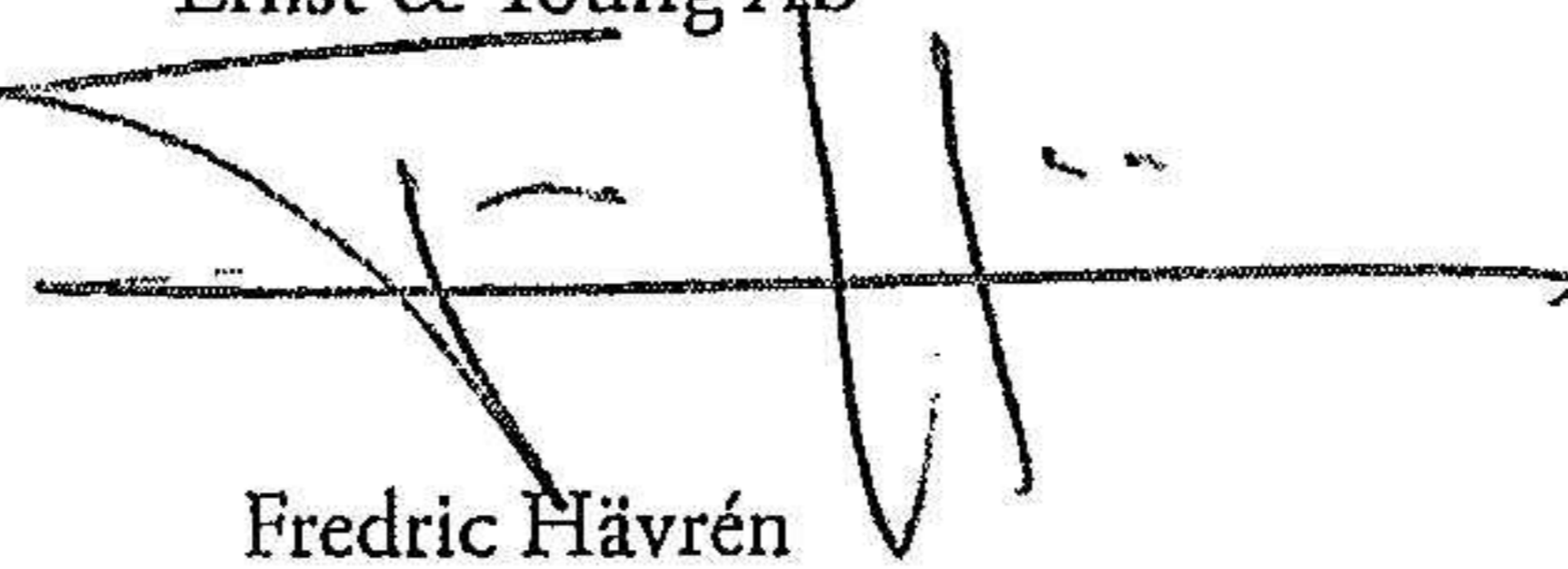
Undertecknad försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen 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.

Stockholm den 30/4 -2024


Fredrik Holmström
Styrelseledamot och verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/4 -2024

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i F. Holmström Fastigheter AB, org.nr 556530-3186

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för F. Holmström Fastigheter AB för år 2023.

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 2023 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 2023 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.

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 gransknings-

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

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- 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. Holmström Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig 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 30 april 2024

Ernst & Young AB

Fredric Häyrén
Auktoriserad revisor