ank=20250516009113

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 8 AB

556690-7548

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arwidsro Holding 8 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 12 juni 2025

Per Arwidsson

ank=20250613:20250616009912
ID:d23ac420-3b04-11f0-90f8-9a73f1c65e2 Status: Signerat av alla

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 8 AB

556690-7548

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6

ank=20250613-20250616600913
ID:d23ac420-3b04-11f0-90f8-b9a73f1c65e2 Status: Signerat av alla

Styrelsen och verkställande direktören för Arwidsro Holding 8 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget är låntagare i Swedbank för den externa finansieringen av delar av Arwidsro-koncernens fastighetsportfölj. Fastighetsportföljen är fördelad på de fyra dotterföretagen Arwidsro Holding 10 AB, Granen Alva 3 AB, Sporthallarna Stockholm AB och Arwidsro Holding 9 AB (vilka är indirekta fastighetsägare genom ägandet av sammanlagt tre stycken fastighetsägande aktiebolag och tre fastighetsägande kommanditbolag). Sporthallarna i Stockholm AB, Arwidsro Holding 10 AB samt Granen Alva 3 är i sin tur låntagare hos Arwidsro Holding 8 AB.

Företaget har inte haft några anställda under året.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inget väsentligt har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	16 759	13 777	15 397	14 142
Balansomslutning	282 251	389 597	366 684	355 248
Soliditet (%)	99,9	68,0	68,5	66,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100	251 189	13 789	**265 079**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		13 789	-13 789	**0**
Årets resultat			16 772	**16 772**
Belopp vid årets utgång	**100**	**264 979**	**16 772**	**281 851**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	264 978 930
årets vinst	16 771 671
	281 750 601

disponeras så att	
i ny räkning överföres	281 750 601
	281 750 601

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

ank=20250613:20250616009314
ID:d23ac420-3b04-11f0-90f8-b9a73f1c65e2 Status: Signerat av alla

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelseintäkter		**0**	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-14	-13
Summa rörselsekostnader		**-14**	**-13**
Rörelseresultat		**-14**	**-13**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2	21 888	19 380
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-5 116	-5 591
		16 773	**13 790**
Resultat efter finansiella poster		**16 759**	**13 777**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag		13	13
Resultat före skatt		**16 772**	**13 790**
Skatt på årets resultat		0	0
Årets resultat		**16 772**	**13 789**

ank=20250616:20250616160915
ID:d23ac420-3b04-11f0-90f8-b9a73f1c65e2 Status: Signerat av alla

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4, 5	7 876	7 476
Fordringar hos koncernföretag	6	79 277	359 271
		87 154	**366 747**
Summa anläggningstillgångar		**87 154**	**366 747**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		195 097	22 850
		195 097	**22 850**
Summa omsättningstillgångar		**195 097**	**22 850**
SUMMA TILLGÅNGAR		**282 251**	**389 597**

ank=20250613;20250616009316
ID:d23ac420-3b04-11f0-90f8-b9a73f1c65e2 Status: Signerat av alla

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
		100	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		264 979	251 189
Årets resultat		16 772	13 789
		281 751	**264 979**
Summa eget kapital		**281 851**	**265 079**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		400	124 518
Summa kortfristiga skulder		**400**	**124 518**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**282 251**	**389 597**

ank=20250613-20250616009117
ID:d23ac420-3b04-11f0-90f8-b9a73f1c65e2 Status: Signerat av alla

ank=20250613-20250616009918
ID:d23ac420-3b04-11f0-90f8-b9a73f1c65e2 Status: Signerat av alla

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Finansiella instrument
Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag
Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

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

Låneskulder och leverantörsskulder
Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilket företaget ingår är Arwidsro Fastighets AB (org.nr 556685-9053) med säte i Stockholm.

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

ank=20250516:20250519
ID:d23ac420-3b04-11f0-90f8-b9a73f1c65e2 Status: Signerat av alla

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

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	21 888	19 380
	21 888	**19 380**

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	-5 116	-5 591
	-5 116	**-5 591**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 776	24 776
Aktieägartillskott	400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**25 176**	**24 776**
Ingående nedskrivningar	-17 300	-17 300
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-17 300**	**-17 300**
Utgående redovisat värde	**7 876**	**7 476**

ank=20250516009920
ID:d23ac420-3b04-11f0-90f8-b9a73f1c65e2 Status: Signerat av alla

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sporthallarna Stockholm AB	100%	100%	1 000	116
Arwidsro Holding 10 AB	100%	100%	1 000	620
Granen Alva 3 AB	100%	100%	1 000	7 080
Arwidsro Holding 9 AB	100%	100%	1 000	60
				7 876

	Org.nr	Säte
Sporthallarna Stockholm AB	556643-1929	Stockholm
Arwidsro Holding 10 AB	556927-0605	Stockholm
Granen Alva 3 AB	556927-0670	Stockholm
Arwidsro Holding 9 AB	556818-9400	Stockholm

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	359 271	289 364
Tillkommande fordringar	27 207	71 607
Avgående fordringar	-307 201	-1 700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**79 277**	**359 271**
Utgående redovisat värde	**79 277**	**359 271**

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	0	0
	0	**0**

Not 8 Eventualförpliktelser

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

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Per Arwidsson
Ordförande

Christer Sandberg
Styrelseledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Stockholm, vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

ank=20250616:20250616160921
ID:d23ac420-3b04-11f0-90f8-9a73f1c65e2 Status: Signerat av alla

ank=20250613-20250616600922

Verifikat

Titel: ÅR ARW Holding 8

ID: d23ac420-3b04-11f0-90f8-b9a73f1c65e2

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-27

Underskrifter

Arwidsro 5566859053
Peter Zonabend
peter.zonabend@arwidsro.se
Signerat: 2025-05-27 16:28 BankID Isak Peter Zonabend

Arwidsro 5566859053
Per Arwidsson
per.arwidsson@arwidsro.se
Signerat: 2025-05-28 13:34 BankID Per Axel Arwidsson

Arwidsro 5566859053
Christer Sandberg
christersandberg@mac.com
Signerat: 2025-05-30 11:14 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro 5566859053
Thijs Dirkse
thijs.dirkse@pwc.com
Signerat: 2025-06-02 13:09 BankID Thijs Dirkse

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
118 Arwidsro Holding 8 AB för 20240101-20241231.pdf	128.8 kB	1c6c 6b2d 9f30 5a83 e1f7 8768 1170 d715 abe8 4853 abec 2a17 7b0e 454b 0b6c 1188

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-05-27	16:14	Skapat | Helene Liljefors, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2025-05-27	16:28	Signerat | Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 104.28.31.65
2025-05-28	13:34	Signerat | Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165
2025-05-30	11:14	Signerat | Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 92.34.31.93
2025-06-02	13:09	Signerat | Thijs Dirkse, Arwidsro Genomfört med: BankID av Thijs Dirkse. IP: 62.119.65.134

Verifikat utfärdat av Egreement AB
Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation
Verifikation, version: 1.19

ank=20250703:20250707111928

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Holding 8 AB, org.nr 556690-7548

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arwidsro Holding 8 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arwidsro Holding 8 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Arwidsro Holding 8 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro Holding 8 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsro Holding 8 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

ank=20250703-20250707111929

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro Holding 8 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-02 11:09:17 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thijs Dirkse

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250703-20250707111930

ank=20250715-20250716074153

ÅRSREDOVISNING
ARWIDSRO FASTIGHETS AB
556685-9053

20240101-20241231

Räkenskaper

Förvaltningsberättelse	49
Rapport över resultat för koncernen	54
Rapport över finansiell ställning för koncernen	55
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	56
Rapport över kassaflöden för koncernen	57
Resultaträkning för moderbolaget	58
Balansräkning för moderbolaget	59
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	60
Kassaflödesanalys för moderbolaget	61
Noter till de finansiella rapporterna	62
Årsredovisningens undertecknande	82
Styrelse och ledning	83
Revisionsberättelse	84
Kontaktinformation	93

ank=20250715;20250716074l6

Förvaltningsberättelse

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

Styrelsen och verkställande direktör för Arwidsro Fastighets AB (publ), org.nr 556685-9053, för härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2024.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

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

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Arwidsro Fastighets AB äger till 97,5 procent av Arwidsro Fastigheter AB, org.nr 556685-6214. Yttersta ägare i koncernen är Arwidsro Holding AB, org.nr 559954-0080.

AFFÄRSMODELL

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

FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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

SAMHÄLLSANSVAR

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

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

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

Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Vid utgången av 2024 har totalt 736 Mkr av dessa återköpts. I samband med återköpet emitterades nya gröna hybridobligationer om 300 Mkr till en ränta om 3 månader STIBOR + 600 baspunkter. Arwidsro har möjlighet att förtidsinlösa de nya gröna hybridobligationerna från och med den 4 juni 2028.

ank=20250715;20250716074l7

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

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsgrundande och aldrig överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period. Arwidsro använder förutom fastförräntelån räntederivat i form av räntesvappar och räntetak för att erhålla önskad förfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. I genomsnitt finns räntetak till ett nominellt värde om 1 000 Mkr och räntesvappar om 600 Mkr. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 2 648,5 Mkr (2 449,2 Mkr). Lånen ges i huvudsak direkt till koncernens dotterbolag och panträtter med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2024 till 362,4 Mkr (212,8 Mkr).

Belåningsgraden uppgick till 57,7 procent (53,0 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid årets utgång till 5,2 procent (4,9 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 1,5 år (2,1 år) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,4 (3,8) år. Låneportföljen är fördelad på tolv kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant. Skulderna värderas verkliga värde och är totalt sett inte från redovisat värde.

INVESTERINGAR

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under året har 323,9 Mkr (303,2) investerats i befintliga fastigheter. Inga förvärv har gjorts under året (72). En fastighet har avyttrats under 2024, till ett värde av 35,6 Mkr (0).

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

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

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

DRIFTNETTO

Driftnettot ökade under året till 234,0 Mkr jämfört med 211,2 Mkr föregående år, vilket motsvarade en ökning på 10,8 procent. Överskottsgraden för 2024 uppgick till 70,4 procent, jämfört med 66,9 procent föregående år. För jämförbara fastigheter ökade driftnettot med 4 procent med en ökning av överskottsgraden från 72,3 procent 2023 till 73,0 procent 2024.

CENTRAL ADMINISTRATION

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

RÄNTENETTO

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

Arwidsro ingår avtal om s k räntesvappar och räntetak. Räntetak innebär att den rådiga räntan på koncernens lån "byts" mot en förutsägbar fast räntesats. Räntetak innebär att räntan aldrig kan överstiga en, i förväg satt, övre gräns oavsett hur marknaden går. Under 2024 har räntesäkringsinstrumenten minskat de finansiella kostnaderna med 22,8 Mkr (33,9 Mkr).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

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

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 121,8 Mkr jämfört med -287,7 Mkr föregående år. Realiserade värdeförändringar under 2024 uppgår till 1,6 Mkr (0). Av värdeförändringarna är 74,3 Mkr (-243,8 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och 47,5 Mkr (-43,9 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Skillnaden mot jämförelseperioden förklaras av det ändrade marknads- och ränteläget.

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

RESULTAT FÖRE SKATT

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

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

I koncernen redovisades en skatteeffekt om totalt -64,2 Mkr (37,7 Mkr). Aktuell skatt uppgick till -4,6 Mkr (-21,5 Mkr). Föregående års aktuella skatt inkluderar en beräknad skatteeffekt av räntan på hybridobligationen om -20,9 Mkr med motpost i eget kapital, denna beräkning har upphört, under 2024 då den inte har någon effekt på eget kapital totalt sett. Uppskjuten skatt uppgick till -37,6 Mkr jämfört med 25,2 Mkr föregående år. Skillnaden i uppskjuten skatt, jämfört med samma period föregående år är i huvudsak kopplat till uppskjutna skatteeffekter på skillnader i orealiserade värdeförändringar på förvaltningsfastigheter och derivatinstrument.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat för helåret 2024 uppgick till 174,7 Mkr (-137,2 Mkr).

MODERBOLAGET

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

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I juni förvärvade Arwidsro koncernfastigheten Döbeln 7:1 Lund som ett led i vår strategiska rotation av vårt bestånd.

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

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Arwidsro Fastighets AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Riskerna avser främst kassaflöde, finansiell risk samt fastighetsvärde. Avgående kassaflöde påverkas bolaget främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt av räntekostnader. Då bolaget har en väldiversifierad fastighetsportfölj med stabila och långsiktiga hyresgäster minskar risken för stora fluktuationer avseende förvaltningsresultatet. Den finansiella risken utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna till verkligt värde. Värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdet för fastigheter påverkas främst av förändringar i direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2024	2023	2022
Resultaträkning			
Nettoomsättning	367 [illegible]	315 905	282 234
Fastigheternas driftnetto	234 013	211 202	186 864
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	121 821	-287 729	225 059
Resultat före skatt	238 918	-174 865	331 320
Balansräkning			
Balansomslutning	5 231 609	4 768 748	4 970 320
Verkligt värde fastigheter	4 778 046	4 265 936	4 394 395
Eget kapital	1 742 143	1 590 311	1 710 283
Extern belåning	3 148 548	2 726 124	2 673 371
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastighetsantal	40	41	40
Förvaltningsområden	31	34	32
Uthyrningsbar area (kvm)	209	199	187
Genomsnittlig uthyrningsgrad	96,4%	96,6%	97,5%
Soliditet	32,7%	33,4%	34,4%
Soliditet exklusive hybridkapital	32,7%	33,4%	35,1%
Belåningsgrad	49,5%	53,0%	49,5%
Räntetäckningsgrad	57,7%	59,0%	51,1%
Avkastning eget kapital	2,0	1,8	1,8
Förändring mellan skuld och eget kapital	10,0%	-12,8%	15,1%
Förändring mellan skuld och eget kapital justerat med orealiserade värden	2,7	1,6	1,3
	4,7	3,4	1,2
Kassaflödesanalys			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 [illegible]	25 930	50 440
Kassaflöde från investeringsverksamheten	364 968	-213 148	-677 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	[illegible] 439	67 334	638 683

Finansiella instrument och riskhantering

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

Ränterisk

Ränterisk är risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter i form av ökade räntekostnader för lån. Koncernens upplåning sker både med fast ränta och rörlig ränta. För att minimera risken använder koncernen sig av finansiella instrument i form av "Swappar" och "Captar".

ank=20250715;20250716074l8

Valutarisk

Koncernens verksamhet äms enbart i Sverige med SEK som valuta.

Kundkreditrisk

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

Riskhantering av kapital

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

Klimatrelaterade risker och möjligheter

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

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

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

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

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

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

Intjäningsförmåga	Q4 2024
Nettoomsättning	331 033
Fastighetskostnader	-70 733
Driftnetto	**260 300**
Centraladministration	-36 822
Finansnetto	-92 455
Förvaltningsresultat	**131 323**
Räntetäckningsgrad	**2,4**

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

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor

Överkursfond	14 457 324
Balanserat resultat	-380 474 051
Hybridobligation	563 750 000
Årets resultat	10 605 143
Summa	**202 338 416**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, (10,254 aktier x 5 125,36 kr per aktie)	52 555 629
Balanseras i ny räkning	149 782 787
Summa	**202 338 416**

1) Varav hybridobligation 563 750 000 kr

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2025 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 5 125,36 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 52 555 629 kr. I moderbolaget finns ingå finansiella instrument som värderats enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554). Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning, får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551) Överkursfond och balanserade vinstmedel, inklusive hybridobligation om 563 750 tkr, uppgår till 191 733 tkr och resultatet för räkenskapsåret 2024 uppgår till 10 605 tkr (-4 420 tkr). Förutsatt att årsstämman 2025 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 149 782 tkr att balanseras i ny räkning. Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Enligt styrelsens bedömning kommer bolagets och koncernens egna kapital efter föreslagen vinstutdelning att vara tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen har härvid beaktat bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling och konjunkturläget. Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets och koncernens ställning samt bolagets och koncernens möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Styrelsen anser att bolaget och koncernen har förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra vidtagliga investeringar i enlighet med styrelsens planer. Föreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon väsentlig omfattning. Bolaget och koncernen har även god tillgång till såväl korta som långfristiga krediter, som kan tas i anspråk med kort varsel. Styrelsen bedömer därför att bolaget och koncernen har god beredskap att hantera såväl förändringar med avseende på likviditeten som oväntade händelser. Utöver vad som ovan anförts har styrelsen övervägt andra kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning. Ingen omständighet har utöver framkommit som gör att föreslagen vinstutdelning inte framstår som försvarlig. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

ank=20250715;2025071607419

Rapport över totalresultatet för koncernen

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2, 5	332 240	315 905
Fastighetskostnader	3	-298 227	-104 703
Driftnetto		**234 013**	**211 202**
Central administration	3, 4, 5, 29	-36 275	-34 547
Resultat före finansiella poster		**197 738**	**176 655**
Finansiella intäkter	6	15 698	14 276
Finansiella kostnader	6	-108 252	-135 302
Räntekostnader leasingskuld	19	-90	-
Andel i gemensamt företags resultat			2 102
Förvaltningsresultat		**105 113**	**77 730**
Värdeförändring fastigheter, realiserade	10	1 578	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	10	121 821	-257 729
Värdeförändring värdepapper, realiserade		-2 954	251
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-21 349	-27 856
Skatteutjämningsposition	7	34 731	59 324
Resultat före skatt		**238 918**	**-124 865**
Skatt	8	-64 205	2 682
Årets resultat		**174 713**	**-171 185**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		172 762	-175 451
Innehav utan bestämmande inflytande		1 951	4 266
Årets resultat		**174 713**	**-171 185**

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

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Nyttjanderättstillgångar	19	1 126	-
Förvaltningsfastigheter	10	4 726 048	4 285 936
Inventarier	9	2 674	1 546
Derivat	16, 18	5 606	26 975
Summa anläggningstillgångar		**4 737 516**	**4 294 456**
Hyresfordringar	18	300	724
Fordringar hos ägarbolag	11, 18	127 [illegible]	171 939
Övriga fordringar		26 [illegible]	67 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17, 18	18 639	16 047
Finansiella placeringar	13	54 663	-
Likvida medel	24, 18	362 436	212 831
Summa omsättningstillgångar		**594 093**	**469 292**
Summa tillgångar		**5 331 609**	**4 763 748**

EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	1 025	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		162 667	162 667
Hybridobligation		563 750	443 750
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 079 044	958 578
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 736 486**	**1 586 020**
Innehav utan bestämmande inflytande		6 256	4 291
Summa eget kapital		**1 742 743**	**1 590 311**

SKULDER			
Långfristiga räntebärande skulder	16, 18	2 469 [illegible]	1 932 060
Leasingskuld	19	1 070	-
Övriga långfristiga skulder		927	1 741
Uppskjutna skatteskulder	8	269 585	191 183
Summa långfristiga skulder		**2 750 906**	**2 125 974**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 18	649 423	793 074
Leverantörsskulder	28	42 633	60 850
Skulder till ägarbolag	18	47 683	90 953
Skatteskulder		1 013	6 561
Övriga skulder		17 026	19 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 18	80 [illegible]	74 587
Summa kortfristiga skulder		**837 960**	**1 047 463**
Summa skulder		**3 588 865**	**3 173 437**
Summa eget kapital och skulder		**5 331 609**	**4 763 748**

ank=20250715;20250716074200

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat Eget kapital inkl årets resultat	Hybrid obligation	Summa	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 251	1 201 026	500 000	1 710 292	-10	1 710 283
Årets totalresultat							
Årets resultat			-175 451		-175 451	4 266	-171 185
Årets övrigt totalresultat							
Årets totalresultat			-175 451		-175 451	4 266	-171 185
Lämnade utdelningar			-30 557		-30 557		-30 557
Nyemission	10	7 184	-9		7 185	35	7 220
Återköp av hybridobligation			5 575	-36 250	-30 675		-30 675
Konvertering av ägarlån		147 232			147 232		147 232
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)			-42 007		-42 007		-42 007
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	162 667	958 578	463 750	1 586 020	4 291	1 590 311
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	162 667	958 578	463 750	1 586 020	4 291	1 590 311
Årets totalresultat							
Årets resultat			172 762		172 762	1 951	174 713
Årets övrigt totalresultat							-
Årets totalresultat			172 762		172 762	1 951	174 713
Lämnade utdelningar			-63 844		-63 844		-63 844
Övriga justeringar			-1		-12	12	-
Nyemission hybridobligation				300 000	300 000		300 000
Återköp av hybridobligation			-4 000	-200 000	-204 000		-204 000
Kostnader för emission av hybridobligation							
Betalning ränta hybridobligation			-54 438		-54 438		-54 438
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 025	162 667	1 009 046	563 750	1 736 488	6 255	1 742 743

Rapport över kassaflöden för koncernen

1 januari - 31 december			
Tkr	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		197 738	176 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9, 19	652	267
Resultatandel joint ventures		-	2 102
		198 390	179 024
Erhållen ränta		12 776	15 177
Betald ränta		-166 297	-124 119
Betald skatt		-11 497	-25 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		31 372	44 240
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		78 709	70 718
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		37 165	-69 028
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		72 916	25 930
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i befintliga fastigheter	10	325 906	-303 169
Investeringar i inventarier	9	-1 391	-788
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-	-2 487
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		19 846	-
Förvärv av fastigheter		-	-6 730
Förvärv av finansiella tillgångar		-59 617	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-364 958	-313 148
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	25	1 674 637	953 403
Amortering av lån	25	-1 749 381	-811 080
Återköp hybridobligation		-900 000	-30 675
Betald ränta hybridobligation		-54 438	-42 906
Nyemission Hybridobligation		300 000	-
Transaktionskostnader Hybridobligation		-4 000	-
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-814	-950
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-38 865	-459
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		441 639	67 334
Årets kassaflöde		149 597	-219 884
Likvida medel vid årets början		212 831	432 716
Likvida medel vid årets slut	14	362 428	212 831

ank=20250715;20250716074421

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2	52 010	32 724
Övriga rörelseintäkter	2	6 140	2 406
Bruttoresultat		**58 147**	**35 130**
Övriga externa kostnader	3	-30 242	-24 129
Personalkostnader	4	-34 469	-29 402
Avskrivning av inventarier	9	-357	-267
Övriga rörelsekostnader		-40	-21
Rörelseresultat		**-6 904**	**1 222**
Resultat från finansiella poster:			
Finansiella intäkter	5	75 879	82 537
Finansiella kostnader	6	-98 271	-79 235
Resultat efter finansiella poster		**-29 497**	**4 524**
Bokslutsdispositioner	7	44 480	2 671
Resultat före skatt		**14 984**	**7 195**
Skatt	8	-4 379	-11 805
Årets resultat		**10 605**	**-4 420**

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

1 januari – 31 december

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

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	9	2 068	1 033
Pågående arbeten		6 400	6 598
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 467**	**7 630**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	229 282	217 812
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	23	610 636	985 219
Derivat		1 375	1 375
Summa finansiella anläggningstillgångar		**841 293**	**1 204 406**
Summa anläggningstillgångar		**849 760**	**1 211 636**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2
Fordringar hos koncernföretag	23	827 734	945 288
Övriga fordringar		843	392
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 411	4 379
Summa kortfristiga fordringar		**844 989**	**949 680**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		96 663	-
Summa kortfristiga placeringar		**96 663**	**-**
Kassa och bank		111 673	16 627
Summa omsättningstillgångar		**1 013 305**	**966 307**
Summa tillgångar		**1 863 065**	**2 177 943**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 025	1 025
Summa bundet eget kapital		1 025	1 025
Fritt eget kapital			
Överkursfond		14 457	14 457
Balanserat resultat		-386 474	-359 773
Årets resultat		10 605	-4 420
Hybridobligation		563 750	463 750
Summa fritt eget kapital		202 339	214 015
Summa eget kapital		**203 364**	**215 040**
Obeskattade reserver	24	**9 353**	**2 283**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	400 000	400 000
Obligationslån	16	500 000	278 527
Långfristiga skulder till koncernföretag	16	-	2 102
Summa långfristiga skulder		**900 000**	**680 629**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	50 000
Leverantörsskulder		5 513	4 078
Skulder till koncernföretag		716 671	1 204 675
Aktuella skatteskulder		3 767	180
Övriga skulder		2 646	2 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	21 649	18 382
Summa kortfristiga skulder		**750 348**	**1 279 991**
Summa eget kapital och skulder		**1 863 065**	**2 177 943**

anr=20250715;20250716074422

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
Tkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Hybrid-obligation	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	1 015	8 147	500 000	-190 865	-1 918	316 479
Årets totalresultat						
Årets resultat					-4 420	-4 420
Årets övrigt totalresultat					-	-
Årets totalresultat	-		-	-	-4 420	-4 420
Vinstdisposition				-1 918	1 918	-
Nyemission	10	6 210				6 220
Återköp hybridobligation			-36 250	5 575		-30 675
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)				-42 007		-42 007
Utdelning				-30 557		-30 557
Utgående eget kapital 2023-12-31	1 025	14 457	463 750	-259 773	-4 420	215 040
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	14 457	463 750	-259 773	-4 420	215 040
Årets totalresultat						
Årets resultat					10 605	10 605
Årets övrigt totalresultat					-	-
Årets totalresultat					10 605	10 605
Vinstdisposition				-4 420	4 420	
Nyemission hybridobligation			300 000			300 000
Återköp hybridobligation			-200 000	-4 001		-204 000
Betalning ränta hybridobligation				-54 439		-54 439
Utdelning				-[illegible]		-63 644
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 025	14 457	563 750	-386 474	10 605	203 364

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 904	1 212
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9	257	267
Nedskrivning	13	792	-
Erhållen ränta	6	72 153	93 860
Erlagd ränta	6	-94 930	-146 364
Betald skatt		792	-1 925
		-29 424	-42 930
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		334 803	-77 103
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		498 541	101 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-393 157**	**-18 264**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier	9	-1 220	-768
Investeringar i pågående projekt		130	-5 622
Förvärv/ avyttring dotterbolag			-25
Utlåning koncernföretag		374 680	-53 457
Derivat			1 650
Kortfristiga placeringar	13	-57 455	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**316 134**	**-58 417**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna koncerninterna lån	25	21	102
Amortering av koncerninterna lån	25	-2 123	-40 000
Upptagna räntebärande skulder	25	500 228	452 330
Amortering/ lösen av räntebärande skulder	25	-328 750	-379 535
Återköp hybridobligation		-200 000	-30 675
Transaktionskostnader Hybridobligation		-4 000	-
Betald ränta hybridobligation		-54 438	-52 705
Nyemission hybridobligation		300 000	-
Utbetald utdelning		-38 865	-456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**172 068**	**-51 122**
Årets kassaflöde		95 045	-127 804
Likvida medel vid årets början		16 627	144 430
Likvida medel vid årets slut		**111 673**	**16 627**

ank=20250715;20250716074423

Noter till de finansiella rapporterna

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget - Arwidsro Fastighets AB - tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper". Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 10 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir fastställd för fastställelse på årsstämman den 11 april 2025.

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

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

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA
Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkar denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10 och not 18.

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

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS
Ändringar av EU godkända nya och ändrade standarder som träder i kraft efter 2024 har bedömts av företagsledningen och bedöms inte påverka Arwidsro Fastighets framtida finansiella ställning i väsentlig omfattning. Tillämpningen av IFRS 18 har inte påbörjats i förtid. Tillämpningen kommer inte att påverka resultatet eller värderingen av poster i de finansiella rapporterna. Standarden kan dock komma att ändra vilka transaktioner som klassificeras i resultatet från och med 2027.

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

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

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

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

Ändrade redovisningsprinciper
Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2024 tillämpats i enlighet med vad som anges även för koncernen.

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

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

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

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

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

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

Skatter
I moderbolaget redovisas i balansräkningen obeskattade reserver utan uppdelning på eget kapital och uppskjuten skatteskuld, tillsammans med i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sättningen förändring av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skatteskuld.

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

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

ank=20250715;20250716074

Not 02 Intäkter

Hyresintäkter

Intäkter, som är att redovisa i resultaträkningen, består av hyresintäkter från operationella leasingavtal avseende förvaltade fastigheter och periodiseras därför i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen, inklusive förmånsperioder, hyresrabatter och serviceintäkter. I det förstahandskontrakt för bostadsändamål som förvaltas av Arwidsro Fastighets AB är bostadshyran reglerad och förhandlas årligen med Hyresgästföreningen. Övriga hyresavtal är marknadsanpassade och förhandlas med respektive hyresgäst. Hyresavtalen är i huvudsak tillsvidareavtal med en uppsägningstid om nio månader. Hyresavtalen för lokaler har i huvudsak en löptid om fem år med en årlig omräkning av hyran med förändringen av konsumentprisindex. Hyresavtalen för bostäder har i huvudsak en löptid om ett år med en årlig omräkning av hyran med förändringen av konsumentprisindex. Hyresavtalen för parkeringsplatser har i huvudsak en löptid om tre månader med en årlig omräkning av hyran med förändringen av konsumentprisindex. Hyresavtalen för garage har i huvudsak en löptid om tre månader med en årlig omräkning av hyran med förändringen av konsumentprisindex. Hyresavtalen för övriga lokaler har i huvudsak en löptid om tre månader med en årlig omräkning av hyran med förändringen av konsumentprisindex. Hyresavtalen för övriga lokaler har i huvudsak en löptid om tre månader med en årlig omräkning av hyran med förändringen av konsumentprisindex.

Koncernen	2024		
Tkr	Dagligvaruanknuten handel	Samhällsfastigheter	Totalt
Hyresintäkter	271 570	22 652	294 222
Serviceintäkter	17 743	1 065	18 808
Övriga intäkter	1 417	4 726	6 137
Summa nettoomsättning	**302 726**	**29 443**	**332 190**

Koncernen	2023		
Tkr	Dagligvaruanknuten handel	Samhällsfastigheter	Totalt
Hyresintäkter	251 277	15 056	266 332
Serviceintäkter	28 112	1 321	29 433
Övriga intäkter	10 205	9 025	20 230
Summa nettoomsättning	**289 593**	**26 313**	**315 905**

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

FÖRDELNING AV INTÄKTER

Samtliga hyresavtal klassificeras som operationella enligtIFRS hyresavtal

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

Koncernen	2024-12-31		
Tkr	Dagligvaruanknuten handel	Samhällsfastigheter	Totalt
2025	262 743	14 079	276 822
2026	223 990	55 666	279 656
2027	180 475	15 509	195 984
2028	150 907	15 240	166 148
2029	135 734	13 240	148 975
Mer än 5 år	100 056	15 240	120 646
Summa	**1 053 855**	**132 974**	**1 186 829**

Koncernen	2023-12-31		
Tkr	Dagligvaruanknuten handel	Samhällsfastigheter	Totalt
2024	239 941	15 100	345 041
2025	196 820	15 090	211 910
2026	196 820	14 990	211 810
2027	148 092	15 558	163 607
2028	148 092	14 303	162 356
Mer än 5 år	232 534	116 925	349 549
Summa	**1 152 309**	**191 963**	**1 344 272**

MODERBOLAGET

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

Not 03 Rörelsesegment och fördelning på kostnadsslag

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

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

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

För Arwidsro Fastighets AB innebär dagligvaruanknuten handel handelslokaler med en större dagligvarubutik samt service i form av apotek, postombud, mindre vårdinrättningar, systembolag, restaurang och eller café. En miljö där man enkelt kan utföra sina vardagsärenden. Affärsområdet samhällsfastigheter utvecklar och förvaltar äldreboenden, förskolor, LSS boenden samt hyresbostäder.

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

Intäkterna för koncernens olika rörelsesegment är satta utifrån principen om "armslängds avstånd" det vill säga transaktioner som är överenskomna av oberoende, välinformerade parter med ett intresse av att transaktionerna genomförs.

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

ank=20250715;20250716074Z5

Not 3, Rörelsesegment och fördelning på kostnadsslag

Koncernens rörelsesegment Tkr	2024 Dagligvaruanknuten handel	2024 Samhälls-fastigheter	2024 Totalt	2023 Dagligvaruanknuten handel	2023 Samhälls-fastigheter	2023 Totalt
Hyresintäkter	271 570	23 652	295 222	251 277	15 065	266 342
Serviceintäkter	27 743	1 085	28 830	28 112	1 321	29 433
Övriga intäkter	3 412	4 726	8 137	10 205	9 925	20 130
Totala intäkter	**302 726**	**29 463**	**332 190**	**289 593**	**26 312**	**315 905**
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-26 558	-1 303	-26 861	-32 184	-1 403	-33 587
Fastighetsskötsel	-26 739	-1 061	-27 800	-29 375	-233	-23 607
Fastighetsskatt	14 159	-9	-14 169	-14 053	0	-14 054
Övriga fastighets-kostnader	-26 652	-2 696	-29 347	-25 617	-8 038	-33 655
Summa	**-93 107**	**-5 069**	**-98 177**	**-95 039**	**-9 664**	**-104 703**
Driftnetto	**209 619**	**24 394**	**234 013**	**194 554**	**16 648**	**211 202**
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)			-22 074			-19 709
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)			-652			-737
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)			-13 749			-14 571
Summa			**-36 275**			**-34 547**
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)			15 696			14 074
Finansiella kostnader (ej fördelade)			-108 236			-115 302
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)			-89			
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)			-			2 102
Summa			**-92 627**			**-98 925**
Förvaltningsresultat	**209 619**	**24 394**	**105 111**	**194 554**	**16 648**	**77 730**
Värdeförändring fastigheter, realiserad	1 578	-	1 578	-	-	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	74 256	47 565	121 821	-243 604	-13 925	-257 529
Värdeförändring värdepapper orealiserad (ej fördelade)			-2 954			-296
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad (ej fördelade)			-21 384			-27 384
Summa	**75 834**	**47 565**	**99 076**	**-243 604**	**-13 925**	**-285 910**
Bokslutsdispositioner						
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)			34 731			33 314
Summa			**34 731**			**33 314**
Resultat före skatt	**285 453**	**71 959**	**238 918**	**-49 250**	**2 723**	**-174 866**

MODERBOLAGET

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

Not 4, Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda
Koncernen

Tkr	2024	2023
Löner och ersättningar m.m.	22 951	20 726
Pensionskostnader	4 788	3 295
Sociala avgifter	7 187	6 782
	34 687	**29 793**

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

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

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

Tkr	2024 Ledande befattningshavare (3 personer)	2023 Ledande befattningshavare (7 personer)
Löner och andra ersättningar	4 611	8 880
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)
Sociala kostnader	2 318	4 406
(varav pensionskostnad)	(860)	(1 573)

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

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

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

anr=20250715;20250716074426

Not 05 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen

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

Moderbolaget

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

* Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB valdes som ny revisor på årsstämman 2024-04-18

Med revisionsuppdrag avses lagstadgad revision av bolags- och koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt revision och annan granskning utförd i enlighet med överenskommelse eller avtal. Detta inkluderar övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat bistånd som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 06 Finansnetto

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

- ränteintäkter
- räntekostnader,
- utdelningar,
- nettovinst/-förlust på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet,
- utfall av räntesäkring genom derivatinstrument

Arvoderingar ingår sedan flera år tillbaka avtal om så kallade ränteswappar och ränetak. Ränteswap innebär att den rörliga räntan på koncernens lån "byts" mot en i förväg satt räntesats. Räntetak innebär att räntan aldrig kan överstiga en, i förväg satt, övre gräns oavsett hur marknaden går. Ränteintäkter från derivatinstrumenten kvittas mot räntekostnader på lånen.

Räntelntäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.

Koncernen

Tkr	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	9 657	6 798
Räntenetto från derivat	5 560	4 711
Övriga finansiella intäkter	471	2 765
Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	15 698	14 273
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån	-128 404	-77 002
Utfall räntesäkring av banklån	22 752	-3 921
Räntekostnader för koncernlån	-	-20 479
Räntekostnader för obligationslån	-272	-34 231
Övriga finansiella kostnader	-2 333	-7 512
Summa finansiella kostnader som härrör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde	-108 236	-135 202
Räntekostnader leasingskuld	-89	-
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	-	2 002
Finansnetto redovisat i resultatet	-92 627	-98 925

Not 6, fortsättning

Moderbolaget

Tkr	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter koncernen	74 109	80 530
Räntenetto på derivat	2 358	1 576
Övriga finansiella intäkter	212	432
Summa	75 679	82 537
Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader koncernen	-39 555	-29 888
Räntekostnader obligationslån	-38 807	-34 536
Räntekostnader leasingskuld	38 357	-34 231
Övriga finansiella kostnader	-3 536	-520
Summa	-98 271	-79 235

Not 07 Bokslutsdispositioner

Koncernen

Tkr	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	-20 152	-
Erhållet koncernbidrag	44 880	33 314
Summa	24 731	33 314

Moderbolaget

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

Not 08 Skatter

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

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen

Tkr	2024		2023	
Resultat före skatt	**236 918**		**-174 865**	
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-49 217		36 022	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-570		-790	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntenetto	-19 916		-23 047	
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	3 775		528	
Temporär skillnad tax/bfl	7 934		-8 176	
Övriga skattemässiga justeringar	-341		-413	
Skatt 17 % på ej avdragsgill ränta	-5 873		-423	
Redovisad effektiv skatt	20%	**-44 205**	42%	**3 681**

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

Koncernen

Tkr	2024	2023
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-4 379	-21 095
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-225	-423
	-4 604	-21 505
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-59 600	25 186
	-59 600	25 186
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-64 205	3 681

Moderbolaget

Tkr	2024	2023
Resultat före skatt	**14 984**	**7 385**
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-3 087	-1 521
Ej avdragsgilla kostnader	-296	-32
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntenetto	-913	-9 016
Ej skattepliktiga intäkter	3	7
Övriga skattemässiga justeringar	-85	-864
Skatt hänförlig till ändrad taxering	-	-369
Redovisad effektiv skatt	29%	**-4 379** 160%	**-11 805**

Moderbolaget

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

ank=20250715;20250716074427

Not 8, fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och obeskattade reserver

Koncernen Tkr	Balans per 2024-01-01	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Balans per 2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	-168 059	-58 361	1 250	-225 170
Derivat	-4 932	4 402	-	-529
Värdepapper	-334	333	-	-1
Obeskattade reserver	-17 860	-5 974	-	-23 834
	-191 183	-59 600	1 250	-249 533

Tkr	Värde per 2023-01-01	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Balans per 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-195 619	27 559	-	-168 059
Derivat	-10 627	5 695	-	-4 932
Värdepapper	-	-334	-	-334
Obeskattade reserver	-10 123	-7 737		-17 860
	-216 368	25 185	-	-191 183

MODERBOLAGET

Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/ skattefordringar.

Not 9 Hyresintäkter

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

Moderbolaget Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 878	2 610
Årets anskaffningar	1 223	768
Omklassificering	68	-
Utgående balans	4 669	3 378
Ingående avskrivningar	-2 346	-2 078
Årets avskrivningar	-257	-267
Utgående balans	-2 603	-2 346
Redovisade värden	2 067	1 033

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

För upplysningar om förvaltningsfastigheter se not 10.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

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

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen Tkr	2024-12-31 Dagligvaruankrad handel	2024-12-31 Samhällsfastigheter	2024-12-31 Totalt	2023-12-31 Dagligvaruankrad handel	2023-12-31 Samhällsfastigheter	2023-12-31 Totalt
Ackumulerade verkliga värden						
Verkligt värde vid årets början	3 626 248	639 690	4 265 936	3 568 502	595 893	4 164 395
Förvärv	-			9 218	-	9 218
Investeringar, ny-, till- och ombyggnad	139 454	184 452	323 906	249 130	54 052	303 182
Aktiverade räntor	33 772	18 214	51 986	13 232	3 440	16 672
Avyttringar	-36 600	-	-36 600	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar	74 284	47 035	121 320	-240 804	-19 935	-257 739
Verkligt värde vid årets slut	3 838 157	889 391	4 728 048	3 626 248	639 690	4 265 936

VÄRDERINGSPROCESS OCH VÄRDERINGSMETOD

Förvaltningsfastigheter redovisas i rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Målet är att varje kvartal värderas cirka en fjärdedel av beståndet externt, vilket utförs av oberoende värderingsman, de övriga tre fjärdedelarna av fastigheterna värderas internt med kassaflödesmetoden. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samtliga fastigheter värderas på samma sätt oavsett under vilket räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är främst Newsec, Cellfors samt CBRE. Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 10 årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

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

Prognostiserade driftnetton under kalkylperioden, och ett prognostiserat restvärde vid kalkylperiodens slut, har diskonterats baserat på bedömd kalkylränta. Kalkylräntan är anpassad individuellt för varje fastighet. För Dagligvaruankrad handel är den mellan 7,5 procent och 9,7 procent med ett vägt snitt om 8,2 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 6,0 procent och 8,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,6 procent.

Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut. Det prognostiserade driftnettot avkapitaliseras med ett för fastigheten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. Två fastigheter har en högre kalkylränta (10,1-10,8 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 8,0-8,7 procent, men uppgår dock bara till 0,3 procent av totalt fastighetsvärde.

Det vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för dagligvaruankrade handelsfastigheter till 6,0 (6,2) procent, för samhällsfastigheter 4,7 (4,3) procent och för hela portföljen till 5,4 (5,3) procent. De parametrar som använts i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar görs i ortsanalyser och kassaflödesvärderingar som baseras på observerade transaktioner av jämförbara fastigheter.

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

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

ask=20250715-20250716074428

Not 10, fortsättning

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

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

Värderingsantaganden

	2024-12-31	2023-12-31	Kommande år
Värdetidpunkt			
Inflationsantagande, procent	2%	2%	2%
Direktavkastning, procent	4,0%-8,7%	3,5%-8,3%	4,0%-8,7%
Kalkylränta, procent	6,0%-10,8%	5,8%-10,5%	6,0%-10,8%
Långsiktig vakans, procent	3%-10%	3%-10%	3%-10%
Driftnetto Dagligvaruanknuten handel, tkr	223 619	194 584	
Driftnetto Samhällsfastigheter, tkr	24 394	20 648	
Hyresantagande	Bedömd hyra och marknadshyra		
Drift- och underhållskostnader	Individuellt anpassade utifrån utfall för respektive fastighet och värderingssituation samt erfarenhet av liknande objekt.		

Hyresavtalen är indexreglerade, varför påverkan av inflation begränsas

Den långsiktiga vakansen för Dagligvaruanknuten handel är 3%-5%, med undantag för två mindre fastigheter motsvarande 0,03% av fastighetsvärdet. Dessa har en strukturell vakans om 7% respektive 10%. Genomsnittet för segmentet är 4,48%. För Samhälls fastigheter är den strukturella vakansen 1%-5% med ett genomsnitt om 3,26%.

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

Känslighetsanalys

2024-12-31	Förändring	I Tkr	Förändring	I Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	1 063 210	1%	-739 360
Driftnetto (procentenheter)	1%	38 359	-1%	-38 359
Kalkylränta (procentenheter)	1%	545 121	-1%	-415 199
Hyresintäkter	25 kr/kvm	96 047	-25 kr/kvm	-96 047
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	96 047	25 kr/kvm	-96 047
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	54 586	1%	-54 586

Känslighetsanalys

2023-12-31	Förändring	I Tkr	Förändring	I Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	957 692	1%	-660 840
Driftnetto (procentenheter)	1%	38 331	-1%	-38 331
Kalkylränta (procentenheter)	1%	401 926	-1%	-368 090
Hyresintäkter	25 kr/kvm	90 982	-25 kr/kvm	-90 982
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	90 982	25 kr/kvm	-90 982
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	52 616	1%	-52 616

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar	2024	2023
Hyresintäkter	295 222	266 342
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-48 127	-34 703

Not 11 Fordringar på ägarbolag

Fordringar hos ägarföretag

Koncernen

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

Moderbolaget

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	985 319	931 862
Årets tillkommande	98 421	298 716
Årets avgående	-473 304	-245 259
Utgående balans 31 december	**610 436**	**985 319**
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	945 288	792 300
Årets tillkommande	2 593 090	3 554 628
Årets avgående	-2 710 664	-2 401 640
Utgående balans 31 december	**827 714**	**945 288**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränteintäkt	4 042	1 110
Upplupna hyresintäkter	-	5 872
Förutbetalda finansieringskostnader	10 494	3 325
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 304	5 842
Utgående balans 31 december	**18 839**	**16 048**

Moderbolaget

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald hyra	703	724
Förutbetalda försäkringspremier	2 242	5
Förutbetalda finansieringskostnader	8 877	1 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 570	1 532
Utgående balans 31 december	**16 411**	**4 199**

Not 13 Finansiella placeringar

Koncernen

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

Moderbolaget

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

Not 14 Likvida medel

Koncernen

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

Not 15 Eget kapital

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

FRITT EGET KAPITAL

Balanserade vinstmedel

Balanserade vinstmedel utgörs av föregående års balanserade vinstmedel/förlust efter avdrag för årets lämnade vinstutdelning.

HYBRIDOBLIGATION

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

Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr. Till och med juni 2024 har totalt 263,8 Mkr av dessa återköpts och en emission om ytterligare 300 Mkr har gjorts. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 4 juni 2026.

ank=20250715;20250716074429

Not 16 Räntebärande skulder

Koncernen 2024-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Ägarlån	Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	649 428	-	-	-	649 428	21	3,90	
1-2 år	1 313 053	500 000		-	1 813 053	58	4,09	-
2-3 år	222 640			-	223 640	7	4,67	96 196
3-4 år	216 491		-	-	216 491	7	5,25	-
4-5 år	34 920	-	-	-	34 920	1	5,12	-
>5 år	210 991	-	-	-	210 991	7	4,72	-
Totalt	**2 648 548**	**500 000**	**-**	**-**	**3 148 548**	**100**		**96 196**

Koncernen 2023-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Ägarlån	Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	793 074	-	-	-	793 074	29	5,15	21 805
1-2 år	428 092	253 821	23 090	-	705 002	26	6,75	-
2-3 år	804 677	-	-	-	804 677	30	5,75	223 260
3-4 år	-	-	-	-	-	-	0,0	-
4-5 år	218 752	-	-	-	218 752	8	2,26	-
>5 år	204 619			-	204 619	8	6,19	-
Totalt	**2 449 214**	**253 821**	**23 090**	**-**	**2 726 124**	**100**		**255 061**

Moderbolaget 2024-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Koncernlån	Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	-	-	-	-	-	-	-	
1-2 år	400 000	500 000	-	-	900 000	100	2,89	
2-3 år	-	-	-	-	-	-		
3-4 år			-	-	-	-	-	
4-5 år	-		-	-	-	-	-	
>5 år	-		-	-	-	-	-	
Totalt	**400 000**	**500 000**	**-**	**-**	**900 000**	**100**		**0**

Moderbolaget 2024-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Koncernlån	Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	50 000	-	-	-	50 000	-	9,82	10 000
1-2 år	-	257 054	21 473	-	278 527	38	6,60	-
2-3 år	400 000	-		-	400 000	55	6,52	-
3-4 år	-	-	-	-	-	-	-	-
4-5 år	-			-	-	-	-	-
>5 år	-		-	2 102	2 102	0	-	-
Totalt	**450 000**	**257 054**	**21 473**	**2 102**	**730 629**	**100**		**10 000**

Räntederivat

Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Taknivå %	Återstående Löptid, År
Cap	2021-06-30	2026-06-30	500	3,1	2,00	1,49
Cap	2021-06-30	2027-03-01	500	5,7	2,00	2,16
Swap	2023-12-19	2026-12-19	300	-2,1	2,67	1,97
Swap	2024-07-23	2027-07-23	300	-1,3	2,30	2,59
			1 600	5,5		

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	47 118	40 921
Ränteposter	3 730	2 776
Upplupna driftskostnader	19 901	11 625
Övrigt	9 409	21 062
	80 178	**76 587**
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	16 029	12 668
Semesterlöner	2 942	2 114
Övrigt	2 883	3 581
	21 849	**18 383**

Not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

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

FINANSIELL RISKHANTERING

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

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

De övriga affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument värderas enligt nivå 2 och förvaltningsfastigheter enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

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

UPPLUPET ANSKAFFNINGSVÄRDE OCH EFFEKTIVRÄNTEMETODEN

Upplupet anskaffningsvärde för en finansiell tillgång är det belopp till vilket den finansiella tillgången värderas vid det första redovisningstillfället minus kapitalbelopp, plus den ackumulerade avskrivningen med effektivräntemetoden av eventuell skillnad mellan det kapitalbeloppet och det utestående kapitalbeloppet, justerat för eventuella nedskrivningar. Redovisat bruttovärde för en finansiell tillgång är upplupet anskaffningsvärdet för en finansiell tillgång före justeringar för en eventuell förlustreserv.

ank=20250715;20250716074300

Not 18, fortsättning

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

KVITTNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

NEDSKRIVNINGAR

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektivt och sannolikhetsvägt belopp som bestäms genom att utvärdera ett intervall av möjliga utfall, pengarnas tidsvärde och rimliga verifierbara uppgifter om nuvarande förhållanden och prognoser för framtida ekonomiska förutsättningar. För kundfordringar och avtalstillgångar finns förenklingar som innebär att koncernen direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. Koncernens exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till kundfordringar, avtalstillgångar (leveransfordringar), övriga fordringar, upplupna intäkter och likvida medel. Likvida medel, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. Den förenklade modellen används för beräkning av kreditförlusterna på koncernens kundfordringar och avtalstillgångar. Vid beräkning av de förväntade kreditförlusterna har kundfordringar grupperats baserat på kundernas kreditbetyg. För koncernens fordringar på ägarbolag tillämpas reglerna för nedskrivningar enligt IFRS 9.

RÄNTERISK

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

Arwidsros ränteriskstrategi är att uppnå stabila kassaflöden för att främja fastighetsinvesteringarna och uppfylla de krav och förväntningar som finns från externa parter samt uppnå bästa finansiella kassaflöde. Ränteriskstrategin ska utgöras av en balanserad kombination av rörlig och fast räntebindning. Räntebindningstiden ska vid varje beslutas från den framtida bedömda ränteutvecklingen, koncernens bedömda kassaflödesutveckling, kapitalstrukturen samt behov av att säkerställa räntetäckningsgraden.

Använda skall ha en mix i förfallostrukturen avseende både kredit- och räntebindning. Huvudregeln är att inte mer än en tredjedel av lånen skall förfalla inom en 12-månaders period.

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

Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 5,0 procent (4,72 procent). Den genomsnittliga räntebindningen per balansdagen uppgick till 1,5 år (2,3 år) varav 29,0 (31,0) procent förfaller räntebindningsmässigt inom ett år.

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

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

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

RÄNTEDERIVAT

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

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar finns i not 27.

VALUTARISK

Koncernens verksamhet finns enbart i Sverige, med SEK som valuta.

KUNDKREDITRISK

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

LIKVIDITET OCH REFINANSIERINGSRISK

Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Koncernen finansieras delvis med ägarlån, klassificerade som eget kapital. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. För upplysningar om löptidsanalyser och kreditramar hänvisas till not 24.

TABELLERNA NEDAN VISAR KONCERNENS FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER.

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

2024-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2024-12-31 Verkligt värde
Upplåning	-	2 648 348	2 648 348	2 648 348
Obligationslån	-	500 000	500 000	500 000
Övriga långfristiga skulder	-	927	927	927
Leverantörsskulder	-	42 633	42 633	42 633
Kortfristiga skulder hos moderbolag	-	47 603	47 603	47 603
Övriga skulder	-	17 026	17 026	17 026
Upplupna kostnader	-	80 178	80 178	80 178
Summa	**-**	**3 336 994**	**3 336 994**	**3 336 994**

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

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

2023-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2023-12-31 Verkligt värde
Upplåning	-	2 449 214	2 449 214	2 449 214
Obligationslån	-	276 910	276 910	276 910
Övriga långfristiga skulder	-	1 741	1 741	1 741
Leverantörsskulder	-	60 850	60 850	60 850
Kortfristiga skulder hos moderbolag	-	90 953	90 953	90 953
Övriga skulder	-	19 338	19 338	19 338
Upplupna kostnader	-	76 567	76 567	76 567
Summa	**-**	**2 975 593**	**2 975 593**	**2 975 593**

ank=20250715;20250716074

Not 18, fortsättning

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

Koncernen är föremål för ett antal så kallade covenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla covenanter under både räkenskapsåren. För upplysningar om låneanalyser och kreditramar hänvisas till not 15.

RISKHANTERING AV KAPITAL

Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna. I nettoskulden ingår räntebärande skulder och likvida medel. Bolagets finanspolicy anger att belåningen långsiktigt ska understiga 60 procent och ej överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska ligga över 2,75 gånger

Not 19 Leasingavtal

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASETAGARE

Koncernen har som leasetagare endast ett hyresavtal avseende en kontorslokal. Koncernen upptar tillgången av värdet på hyresavtalet i enlighet med IFRS 16 och redovisar från 2024 nyttjanderättstillgång och leasingskuld i balansräkningen

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG

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

LEASINGSKULDER

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

BELOPP REDOVISADE I RESULTATET

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

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

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

Not 21 Disposition av företagets vinst

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor

Överkursfond	34 457 324
Balanserat resultat	+286 474 951
Hybridobligation	563 750 000
Årets resultat	+20 608 240
Summa	**202 338 416**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, (10 254 aktier x 5 125,38 kr per aktie)	52 555 629
Balanseras i ny räkning[1]	149 782 787
Summa	**202 338 416**

[1] Varav hybridobligationen 563 750 000 kr

Not 22 Närstående

NÄRSTÅENDERELATIONER

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

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen Tkr	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Ränteintäkter	Räntekostnader	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation							
Närståendetransaktioner	2024	1 290	-2 000	5 540	0	127 476	47 693
Närståendetransaktioner	2023	1 215	-2 000	4 711	-20 478	171 939	90 953

Moderbolaget Tkr							
Närståenderelation							
Dotterföretag	2024	82 007	-	74 209	-30 565	1 385 722	715 359
Dotterföretag	2023	52 000	-	80 530	-29 386	1 930 607	1 204 675
Andra närstående	2024	-	-2 000	-	-	51 628	323
Andra närstående	2023	-	-2 000	-	-	-	-

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

Not 23 Andelar i koncernföretag

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

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2024-12-31	 2023-12-31
Arwidsro Holding 2 AB, 556844-0696, Stockholm	1 000	100	4 700	4 700
Arwidsro Holding 3 AB, 556800-1415, Stockholm	1 000	100	2 800	2 500
Arwidsro Samhällsfastigheter AB, 559172-2640, Stockholm	5 000	96	15 720	11 520
Arwidsro Holding 14 AB, 559211-2238, Stockholm	1 000	100	2 462	1 792
Arwidsro Holding 4 AB, 556650-5167, Stockholm	10 000 000	100	15 000	15 000
Arwidsro Holding 182 AB, 559280-7399, Stockholm	25 000	100	18 505	6 405
Arwidsro Holding 167 AB, 559286-5181, Stockholm	25 000	100	45	45
Arwidsro Holding 188 AB, 559307-4400, Stockholm	25 000	100	175 025	175 025
Arwidsro Fastighetsinvest Holding AB, 559443-0420, Stockholm	25 000	100	25	25
			229 282	**217 312**

ank=20250715;20250716074 32

not 24 Obeskattade reserver

Moderbolaget

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
Ingående balans 1 januari	178	-
Årets avskrivningar utöver plan	70	178
Utgående balans 31 december	**248**	**178**
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2021	1 615	1 615
Avsatt vid taxering 2023	490	490
Avsatt vid taxering 2024	7 000	-
Utgående balans 31 december	**9 105**	**2 105**
Summa obeskattade reserver	**9 353**	**2 283**

not 25 Specifikation av till rapport över kassaflöden

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR KONCERNEN

Tkr	2024-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2024-12-31
Koncernen				
Obligationslån	276 910	221 250	2 840	500 000
Banklån	2 449 214	299 334	-	2 748 548
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 726 124	520 584	1 840	3 148 548

Tkr	2023-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2023-12-31
Koncernen				
Obligationslån	665 713	-379 333	530	276 910
Koncernlån	103 630	-	-103 630	-
Banklån	1 917 558	531 655	-	2 449 214
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	2 676 901	152 323	-103 100	2 726 124

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR MODERBOLAGET

Tkr	2024-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2024-12-31
Moderbolaget				
Obligationslån	278 527	221 250	223	500 000
Koncernlån	7 102	-7 123	21	0
Banklån	450 000	-50 000	-	400 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	730 629	169 127	244	900 000

Tkr	2023-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2023-12-31
Moderbolaget				
Obligationslån	655 713	-426 298	39 213	278 527
Koncernlån	42 000	-39 898	-	2 102
Banklån	-	450 000	-	450 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	697 713	-6 296	39 213	730 629

not 26 Händelser efter balansdagen

Den 29 januari 2025 meddelade Arwidsro att bolaget lanserat ett frivilligt återköpserbjudande till innehavarna av de utestående Hybridobligationerna där bolaget köper tillbaka de utestående Hybridobligationerna till ett pris om 101,00% procent av nominellt belopp plus upplupen och obetald ränta. Arwidsro mottog och accepterade återköpsinstruktioner till ett totalt aggregerat nominellt belopp motsvarande 88,75 Mkr. Den 1 april begärde Arwid sro inlösen av utestående Hybridobligationer med lösen 6 maj 2025.

Den 23 januari 2025 emitterade Arwidsro ytterligare gröna efterställda hybridobligationer till ett belopp om 200 Mkr inom dess existerande rambelopp om 600 Mkr. De Efterföljande Gröna Hybridobligationerna emitterades till ett pris motsvarande en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 533 baspunkter. En summa motsvarande emissionslikviden kommer att användas i enlighet med bolagets sedan tidigare etablerade gröna finansieringsramverk, vilket bland annat innefattar återköp och/eller inlösen av bolagets utestående gröna efterställda hybridobligationer.

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

Den 24 mars 2025 förvärvade Arwidsro två moderna dagligvarudrivna fastigheter. Lönngårdsparken i Lerum, i Överby Handelsområde, Trollhättan. Förvärvet omfattar 20 862 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 440,0 mkr och ett hyresvärde om 34,8 mkr. Fastigheterna har en genomsnittlig hyreslängd om 6,6 år och en ekonomisk beläggningsgrad om 100%. Fastigheterna ankras av dagligvaruaktörerna City Gross respektive Lidl med kompletterande utbud mot lagerbyggnad, bland annat Jysk, Ödéll, Dollarstore och XXL. Arwidsro tillträdde fastigheterna den 31 mars 2025. I samband med förvärvet omförhandlade Arwidsro ett återtal lån genom ett nytt lån från Storebrand om 1,1 mdkr med en tenor om tre år.

not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

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

Värdering till verkligt värde

Ett antal av koncernens redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar kräver värdering till verkligt värde, för såväl finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder. Koncernen har fastställt ett ramverk för intern kontroll med hänsyn till värdering till verkligt värde.

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

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska instrument

Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

Ytterligare information om antaganden som gjorts vid värdering till verkliga värde framgår av följande not

Not 10 Förvaltningsfastigheter

not 28 Upplysningar om moderbolaget

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

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

Arwidsro Fastighets AB är helägt dotterföretag till Arwidsro Fastigheter AB, org. nr 556685-6216 med säte i Stockholm. Arwidsro Fastigheter AB ingår i en koncern där Arwidsro Holding AB, org. nr 556954-0080 med säte i Stockholm upprättar koncernredovisning för den yttersta koncernen i vilka Arwidsro Fastigheter AB ingår som dotterföretag.

Årsredovisningens undertecknande

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

Årsredovisningen och koncernredovisningen har som framgår ovan godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 9 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning för moderbolagets [illegible] kommer att bli föremål för fastställelse på årsstämman den 21 april 2025.

Stockholm den 9 april 2025

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

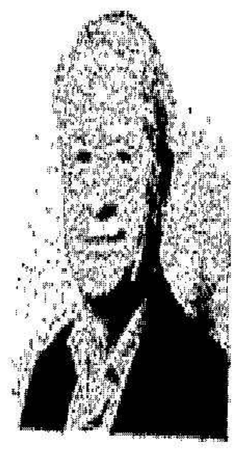
Peter Zonabend
Ledamot

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Huvudansvarig revisor

ank=20250715;20250716074333

Styrelse och ledning



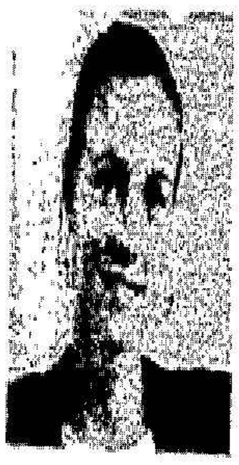
Per Arwidsson
Grundare & Ordförande

Christer Sandberg
Styrelseledamot

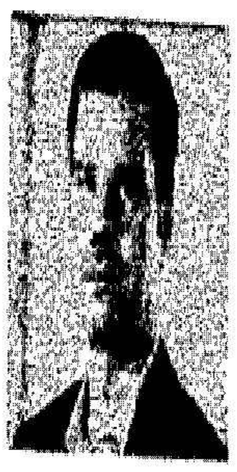
Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Joakim Nordblad
Styrelseledamot

Peter Zonabend
VD



Maria Björkling
COO, Affärsutvecklare & Hållbarhetsansvarig



Magnus Tamnäs
COO, Fastighetschef

20250722207157

Revisionsberättelse

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arvidera Fastighets AB, org.nr 556601-9551

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2024 för Arvidera Fastighets AB, org.nr 556601-9551.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Våra uttalanden i denna del överensstämmer med innehållet i den kompletterande rapport till styrelsen som har upprättats i enlighet med revisionsförordningen (EU) nr 537/2014 (revisionsförordningen).

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen för räkenskapsåret 2024.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Revisionen har utförts i enlighet med International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i övrigt. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed och har i övrigt fullgjort våra yrkesetiska skyldigheter enligt dessa krav. Vi bedömer att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

ÖVRIG UPPLYSNING

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som har lämnat en revisionsberättelse med en oförändrad uttalande den 22 mars 2024.

VÅR REVISIONSANSATS

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighet och identifiera och bedöma risker för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi bedömde särskilt de områden där företagsledningen gjorde subjektiva bedömningar, exempelvis vid ställningstaganden om tillämpning av uppskattningsmetoder med framtidsinriktade antaganden som är behäftade med osäkerhet. Vi bedömde även om det fanns information som krävs enligt årsredovisningslagen för att årsredovisningen och koncernredovisningen ska ge en rättvisande bild. Vi beaktade särskilt de områden där företagsledningen gjorde bedömningar som påverkade väsentliga poster i årsredovisningen och koncernredovisningen, bland annat om det fanns indikationer på bristande fortsatt förmåga att bedriva verksamhet. Vi bedömde om det fanns väsentliga transaktioner som inte hade bokförts på ett korrekt sätt. Vi bedömde även om det fanns väsentliga felaktigheter som bestod av att information utelämnats, förvanskats eller att det förekom andra skillnader av sådan omfattning att de kunde förväntas påverka slutsatserna som dras på grundval av den granskning som vi har utfört.

Vi utgår från att den information som lämnas om framtiden är rimlig. Men eftersom framtiden är förknippad med osäkerhet kan vi inte uttala oss om att den kommer att bekräftas.

Vi har kommunicerat med dem som har uppdrag att ansvara för den övergripande styrningen och kontrollen av verksamheten om bland annat planerad omfattning och inriktning av granskningen samt när den huvudsakliga granskningen skulle genomföras. Vi har också informerat om de iakttagelser som vi har gjort under granskningen, däribland de eventuella väsentliga brister i den interna kontrollen som vi har identifierat.

Vi har också lämnat en försäkran till dem som har uppdrag att ansvara för den övergripande styrningen och kontrollen av verksamheten om att vi har uppfyllt relevanta etiska krav avseende oberoende och att vi har kommunicerat med dem om samtliga förhållanden och andra frågor som rimligen kan antas påverka vår oberoende och de åtgärder som vi har vidtagit för att eliminera identifierade hot eller de skyddsåtgärder som har tillämpats för att minska dessa hot.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden är de områden som enligt vår professionella bedömning var av störst betydelse för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den period som har granskats. Dessa områden har behandlats i samband med revisionen av och vid bildandet av vår uppfattning om årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inte någon särskild bedömning av dessa områden eller uttalar oss inte särskilt om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter utgör för Arvidera Fastigheter AB koncernen en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning. Per den 31 december 2024 uppgick värdet av koncernens förvaltningsfastigheter, som framgår av not 13, till 4 [illegible] tkr, vilket utgör [illegible] av koncernens balansomslutning. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen.

Det verkliga värdet för koncernens förvaltningsfastigheter har fastställts av externa värderingsmän med erkänd kompetens och erfarenhet av de fastigheter och områden som värderingarna avser. Värderingarna har baserats på kassaflödesprognoser vilka marknadens förväntningar på fastigheterna analyseras. De observerade värdeingångarna kontrollerades av Arvidera Fastigheter AB (externa) för att resultera i riktiga fastighetsvärderingar.

Se sidan 54-55 för rapport över totalresultat för koncernen och rapport över koncernens ställning per 31 december (Förvaltningsfastigheter) och not 1 väsentliga redovisningsprinciper (Värderingsgrunder vid upprättandet av de årsmässiga rapporterna och bedömningar och uppskattningar i de årsmässiga rapporterna) som beskriver bolagets metod för bedömning av verkligt värde per 31 december 2024.

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

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området

Vi har över revisionen granskat interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter.

Vi har utvärderat den värderingsmetod som använts. Vi har stickprovsvis granskat underlag och indata samt även bedömt värderingsmännens kompetens och objektivitet.

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

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

2025072207158

Revisionsberättelse

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

[illegible]

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

[illegible] koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information [illegible] samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla [illegible]

[illegible] göra detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

[illegible] dessa beror på [illegible]

[illegible] fortsatta verksamheten. De upplysningar är tillämpligt, [illegible]

[illegible]

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om [illegible] uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses [illegible]

[illegible] av årsredovisningen och koncernredovisningen finns på [illegible] är en del av [illegible]

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

UTTALANDEN

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

[illegible] tillstyrker att bolagsstämman [illegible] 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. [illegible] utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

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

Stockholm, 9 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor

Vidimerasi

Pia Widberg, 073-682 1342

TD