20220706231638

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 17 AB

559015-7938

Räkenskapsåret

2021

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arwidsro Holding 17 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 13 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 13 juni 2022

Per Arwidsson

20220706231169

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 17 AB

559015-7938

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5

20220705231170

Styrelsen för Arwidsro Holding 17 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Företaget har till uppgift att äga, förvalta och utveckla fastigheter. Företaget äger dotterföretaget Arwidsro Älvängen AB, 556256-0663.

Företaget har inte haft några anställda under året.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Covid-19 har inte haft någon större effekt på bolagets verksamhet under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2021**	**2020**	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-37	-120	63	351
Balansomslutning	51 534	49 969	48 926	46 726
Soliditet (%)	11,9	12,1	12,4	12,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	50	6 027	-45	**6 032**
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:				
Balanseras i ny räkning		-45	45	**0**
Årets resultat			76	**76**
Belopp vid årets utgång	**50**	**5 982**	**76**	**6 108**

Resultatdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 982 185
årets vinst	75 749
	6 057 934
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 057 934
	6 057 934

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

20220705231171

Resultaträkning
Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**0**	**0**
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		1	0
Övriga externa kostnader		-15	-78
Summa rörelsekostnader		**-14**	**-78**
Rörelseresultat		**-14**	**-78**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 468	1 435
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-1 490	-1 477
Summa finansiella poster		**-22**	**-42**
Resultat efter finansiella poster		**-36**	**-120**
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		112	75
Summa bokslutsdispositioner		**112**	**75**
Resultat före skatt		**76**	**-45**
Årets resultat		**76**	**-45**

20220706231172

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5, 6	6 084	6 084
Fordringar hos koncernföretag	7	40 693	40 693
Summa finansiella anläggningstillgångar		**46 777**	**46 777**
Summa anläggningstillgångar		**46 777**	**46 777**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		1 890	1 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 867	1 427
Summa kortfristiga fordringar		**4 757**	**3 191**
Summa omsättningstillgångar		**4 757**	**3 191**
SUMMA TILLGÅNGAR		**51 534**	**49 968**

20220706231173

Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		**50**	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 982	6 027
Årets resultat		76	-45
Summa fritt eget kapital		**6 058**	**5 982**
Summa eget kapital		**6 108**	**6 032**
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		42 095	42 095
Summa långfristiga skulder		**42 095**	**42 095**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		365	365
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 966	1 476
Summa kortfristiga skulder		**3 331**	**1 841**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**51 534**	**49 968**

20220706231174

Noter
Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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

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

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

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

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

Not 2 Koncernförhållanden

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

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

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

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	1 468	1 435
	1 468	**1 435**

20220706231175

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader till koncernföretag	-1 490	-1 477
Räntekostnader externa	0	0
	-1 490	**-1 477**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 084	6 084
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 084**	**6 084**
Utgående redovisat värde	**6 084**	**6 084**

Not 6 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arwidsro Älvängen AB	100%	100%	1 000	6 084
				6 084

	Org.nr	Säte
Arwidsro Älvängen AB	556256-0663	Stockholm

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 693	40 693
Tillkommande fordringar	0	0
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**40 693**	**40 693**
Utgående redovisat värde	**40 693**	**40 693**

Not 8 Eventualförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	**0**

20220706223176

Not 9 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Ställda panter	0	0
	0	**0**

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Stockholm den 13 juni 2022

Per Arwidsson
Ordförande

Christer Sandberg

Peter Zonabend

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 juni 2022

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20220706231177

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Holding 17 AB, org. nr 559015-7938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arwidsro Holding 17 AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arwidsro Holding 17 ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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.

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 17 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Arwidsro Holding 17 AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

20220706231178

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 17 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

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

Stockholm den 13 juni 2022

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20221020011677

ARWIDSRO

ÅRSREDOVISNING

2021

DET HÄR ÄR ARWIDSRO

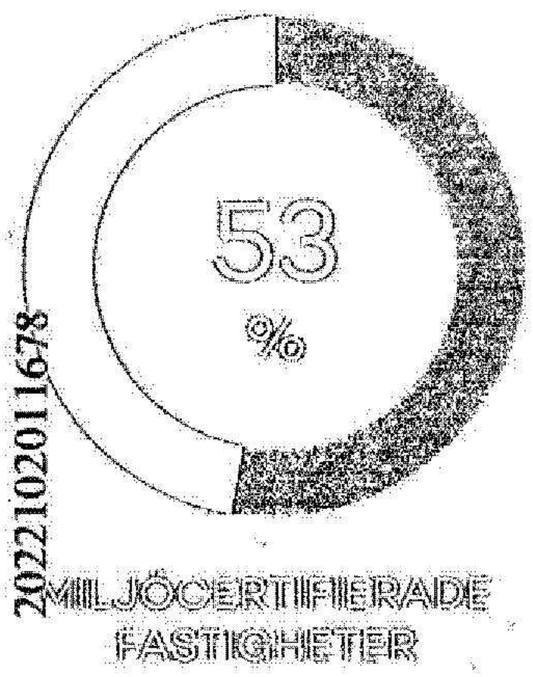
Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på samhällsfastigheter, bostäder och defensiv dagligvaruankrad handel.

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

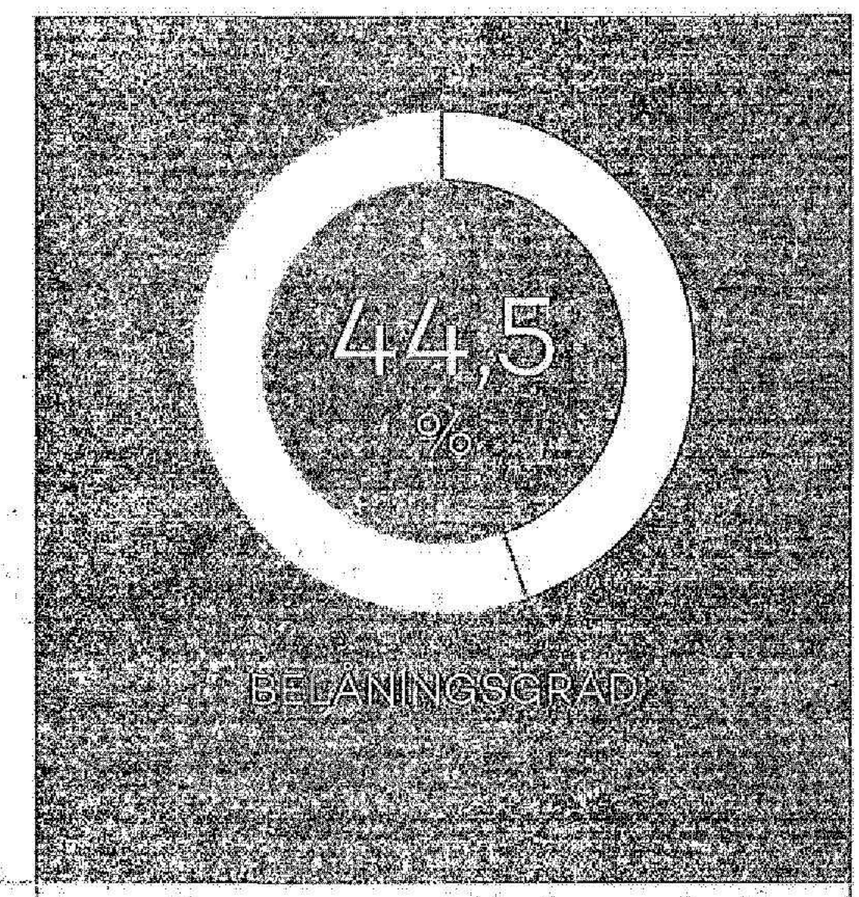
Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont - för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för att skapa ett företag som varar, baserat på hållbara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

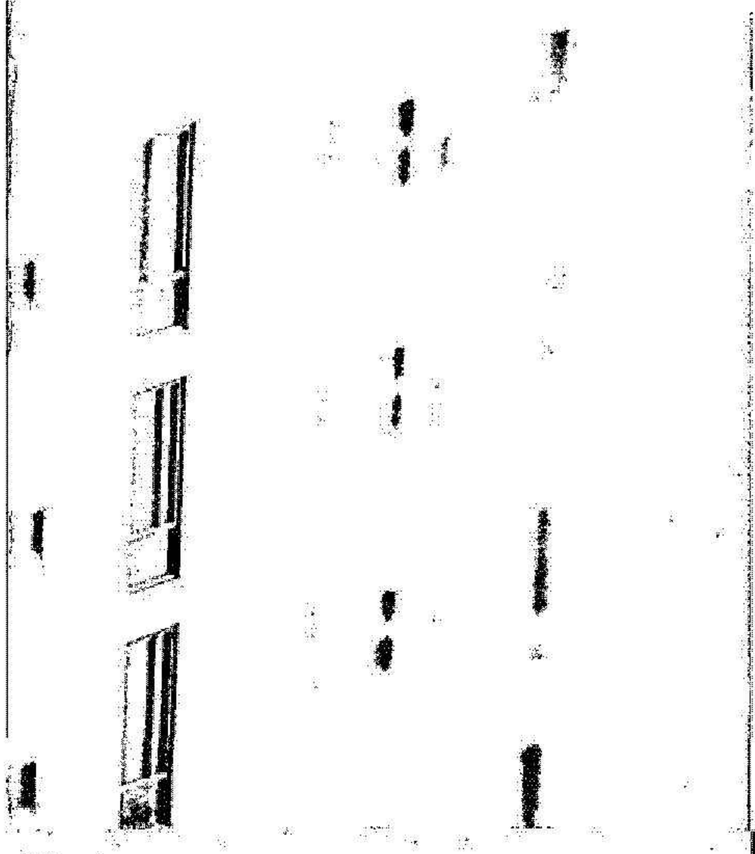
INNEHÅLL

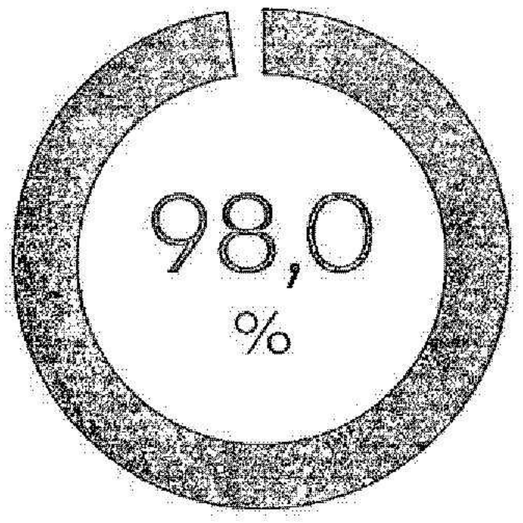
Året i korthet	4	Fastighetsbestånd	18	**Räkenskaper**	**42**
Historia	6	Affärsområden	20	Förvaltningsberättelse	43
Vision, strategi och affärsidé	8	Förvaltning	22	Bolagsstyrningsrapport	48
VD-ord	10	Projekt	23	Rapport över resultat för koncern	50
Om Arwidsro	12	Investerarrapport	28	Rapport över finansiell ställning koncern	51
Hållbarhet	14				



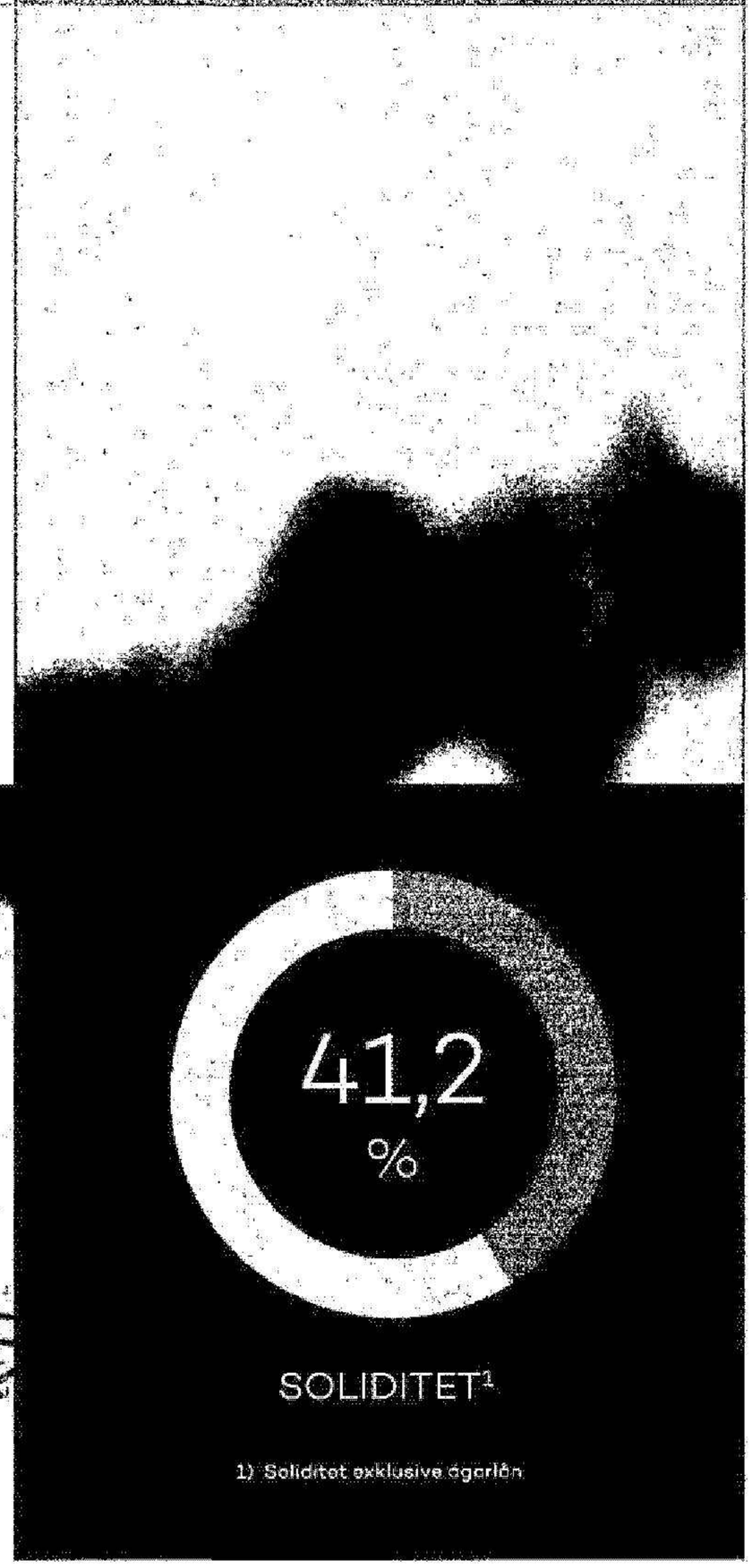
”Vi skapar bestående livsmiljöer”

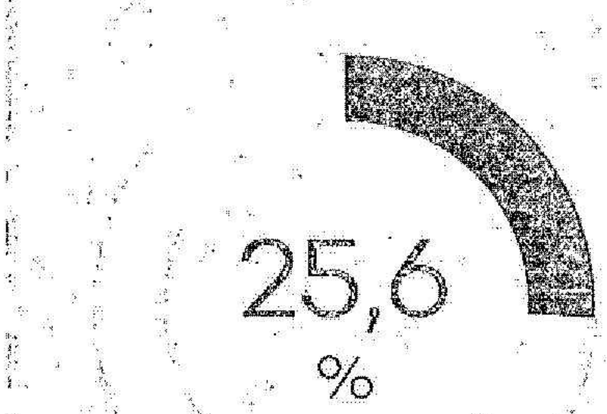






FAKTISK
UTHYRNINGSGRAD





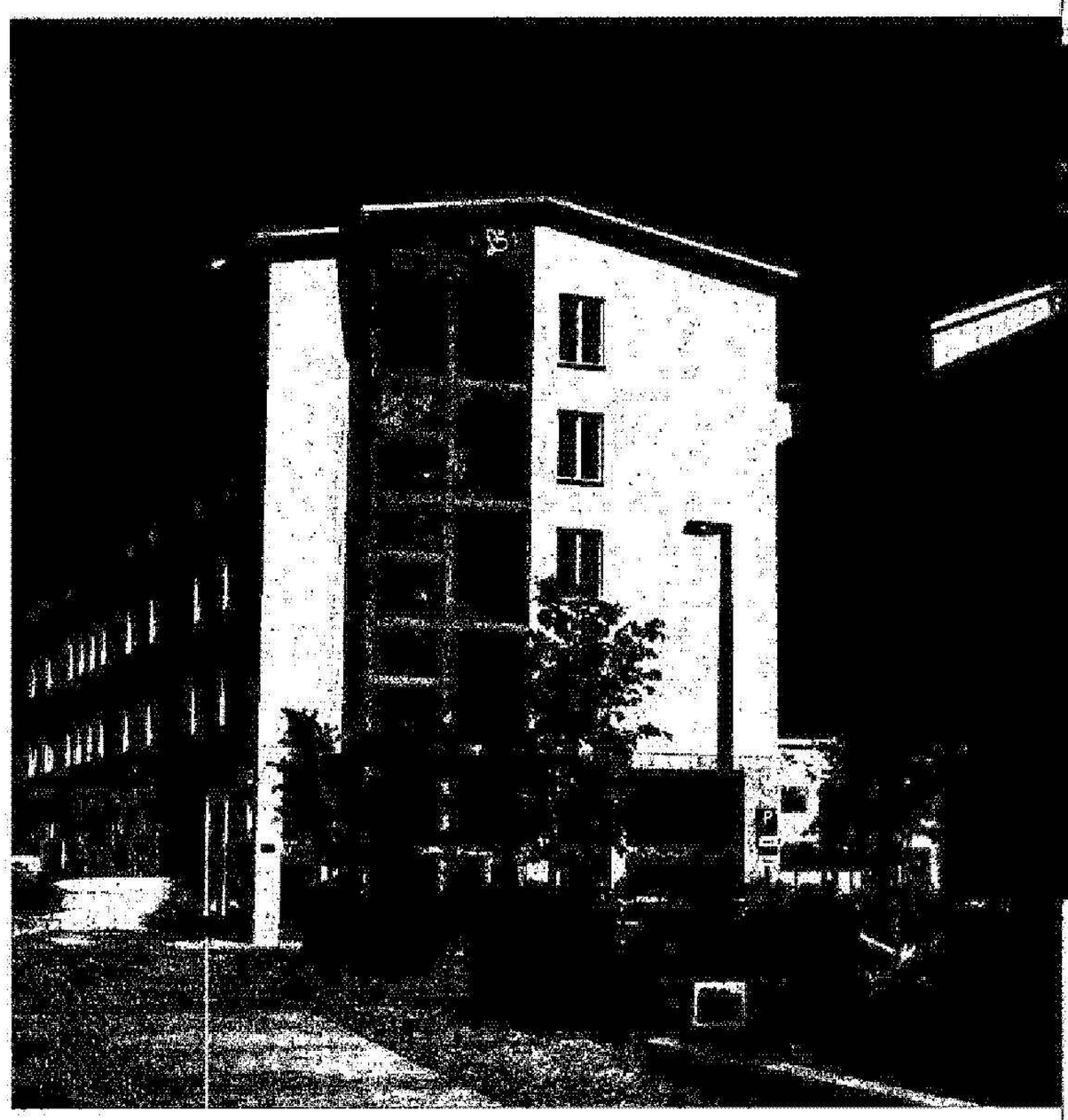
AVKASTNING
PÅ EGET KAPITAL

SOLIDITET[1]

1) Soliditet exklusive ägarlån

Rapport över förändringar eget kapital för koncernen	52
Rapport över kassaflöden för koncernen	53
Resultaträkning för moderbolaget	54
Balansräkning för moderbolaget	55
Rapport över förändringar eget kapital för moderbolaget	56
Kassaflöde för moderbolaget	57
Noter	58
Årsredovisningens undertecknande	80
Styrelse och ledning	81
Revisionsberättelse	82
Kontaktinformation	87

VIKTIGA HÄNDELSER 2021



Q1

- Arwidsros äldreboende under uppförande, Brödgården 1 i Norrtälje Hamn, erhåller certifikat avseende Miljöbyggnad nivå Silver. Äldreboendet omfattar 80 lägenheter med Humana som operatör och största hyresgäst. Byggnaden har solceller och sedumtak samt laddstolpar för elbilar. Projektet påbörjades hösten 2019 och färdigställdes i maj 2021.
- Tillträder två handelsfastigheter i Stenhagens handelsområde sydväst om centrala Uppsala. Fastigheterna Berthåga 11:20 och Berthåga 11:36 är uppförda 2010 och 2011 med Willys, Dollarstore, Rusta och Systembolaget som största hyresgäster.

Q2

- Emitterar gröna hybridobligationer om 500 Mkr i två rater. Emissionen var kraftigt övertecknad från en bred bas av investerare. Ansöker om upptagande till handel av de nya hybridobligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.
- Förvärvar Ölands Köpstad – Ölands största handelsplats med en uthyrningsbar yta om 13 722 kvm i Färjestaden i Mörbylånga kommun. Ölands Köpstad är belägen några hundra meter från havet med goda förbindelser till fastlandet och andra delar av ön. Mörbylånga kommun har en stark befolkningstillväxt och på fastigheten pågår ett detaljplanarbete som kan addera 20 000 kvm BTA för bostäder med havsutsikt.
- I juni 2021 registrerar Arwidsro Sveriges första flerbostadshuset avseende tilläggscertifieringen NollCO$_2$.

20221020111679

Q3

- Förvärvar E-center i Löddeköpinge. Fastigheten Löddeköpinge 14:40 är en modern dagligvaruankrad handelsfastighet med en uthyrningsbar area om 11 242 kvm i de centrala delarna av handelsområdet Center Syd.
- Tillträder huvuddelen av aktierna i Orminge Entré AB, vilket innefattar uppförandet av hyresbostäder, livsmedelshandel och parkeringsplatser. Projektet ingår i första etappen av Nacka kommuns stora planprogram med övergripande syfte att möjliggöra nya bostäder, verksamheter och en levande miljö som skapar förutsättningar för ett attraktivt centrum där fler resor sker med kollektivtrafik, cykel eller till fots.

SWEDEN GREEN BUILDING COUNCIL

MILJÖ BYGGNAD

iDrift Guld

GULD

Totalt antal poäng: 84

Enligt bedömningskriterier i version 1.0

FJÄLLSKIVLINGEN 4

Arwidsro Ånghagen AB

Intyg utfärdat enligt datum nedan

Q4

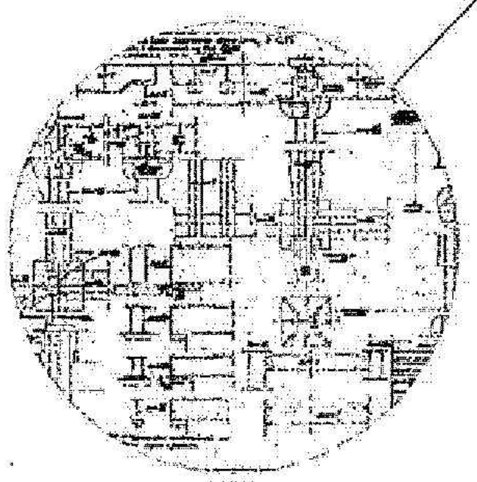
- Efter en gedigen certifieringsprocess, genomförd i egen regi, certifierar Arwidsro den första byggnaden i Sverige med högsta nivån, GULD, enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift. Fastigheten Fjällskivlingen 4, Ånghagens Handelsplats i Lidköping, fick i början av oktober 2021 certifieringsbeviset efter granskning av Sweden Green Building Council (SGBC).
- Tillträder fastigheten Akka 4 i Skurups handelsplats. Fastigheten, som TAM Retail AB uppfört under 2020-2021, huserar Willys nya koncept, restaurang, bankomat samt aktör inom paketutlämning. Byggnaden är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.
- Förvärvar handelsfastighet vid Värmdö Centrum för etablering av Stockholms första EKO-butik. Fastigheten Ösby 1:229 i Värmdö kommun är en handelsfastighet vid Värmdö Köpcentrum, i vilken varuhuset Brisak huserat sedan 1998. Arwidsro påbörjar vid tillträdet i februari 2022 projektet att bygga ut och anpassa fastigheten för EKO-Gruppens koncept, vilket bland annat innebär tillbyggnad av butiksyta och höglager.
- Förvärvar av Corem fastigheten Järnet 5, en dagligvaruankrad handelsfastighet i Ingelsta, Norrköping. Fastigheten tillträds i februari 2022.

HISTORIA

Grundat av Per Arwidsson

- 1979 grundade Per Arwidsson det som idag har kommit att bli Arwidsro
- Samma år förvärvar bolaget den första tillgången, en industrifastighet i Örebro

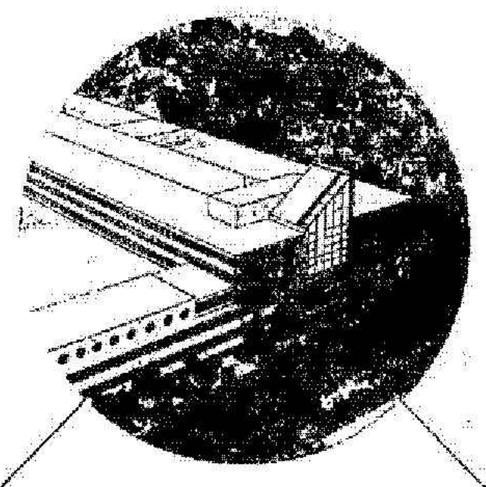
1979



Portföljen växer

- Vid de här tiden gick Arwidsro under namnet "Convector"
- Under 80-talet förvärvades ett stort antal fastigheter, företrädesvis bostadsfastigheter där fokus låg på att skapa goda boendemiljöer

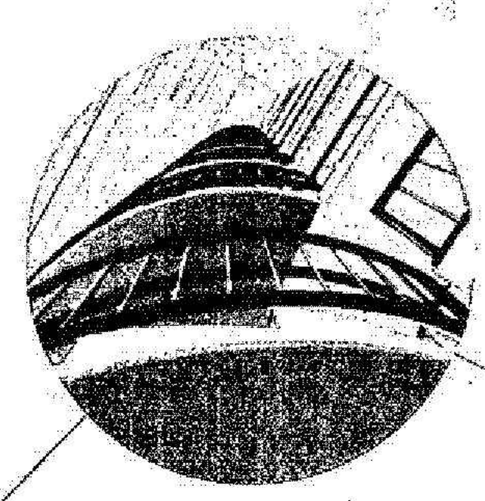
1980-tal



Convector blir Granen

- Under våren 1992 avyttras det som då utgjorde Convectors fastighetsbestånd
- Efter finanskrisen började Convector på nytt att förvärva fastigheter och då under namnet "Granen"

1992-1993



Granen växer

- Granen fortsätter att växa, både genom förvärv och fastighetsutveckling
- Utvecklar och bygger bostäder vid Högdalstorget i södra Stockholm. Här används lösningar väl anpassade till den lokala miljöns egenskaper och krav, men också kvaliteter som höjer densamma och skapar mervärden för de som lever och vistas där.

2000-talet

GRANEN

20221020116801

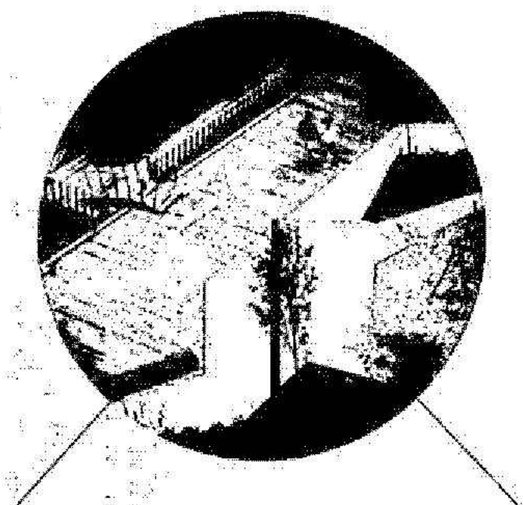
Nytt affärsområde - Samhällsfastigheter

- Under 2019 skapades det nya affärsområdet Samhällsfastigheter.
- Under våren 2019 förvärvades en byggrätt i Norrtälje hamn. Här uppför Arwidsro i egen regi, med start hösten 2019, ett äldreboende med 80 lägenheter. Byggnaden färdigställs i maj 2021.

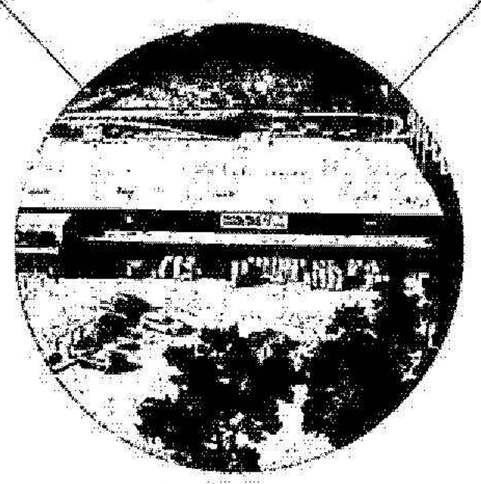
Hållbarhet i fokus

- I maj 2021 emitterar Arwidsro gröna hybridobligationer om 500 Mkr i två rater.
- Fortsätter att växa genom flertalet förvärv av fastigheter. Passerar 3,2 Mdkr i fastighetsvärde.
- Fortsatt stort fokus på att integrera hållbarhet i hela verksamheten. Certifierar 53% av befintliga fastigheter enligt Miljöbyggnad/Miljöbyggnad iDrift. Först i Sverige att uppnå högst nivå GULD enligt Miljöbyggnad iDrift avseende fastigheten Fjällskivlingen 4, Lidköping.

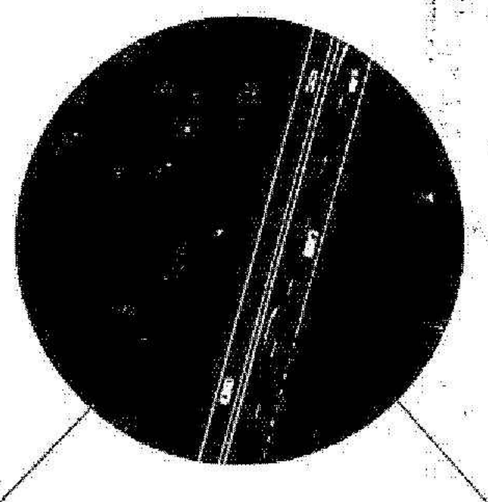
2017



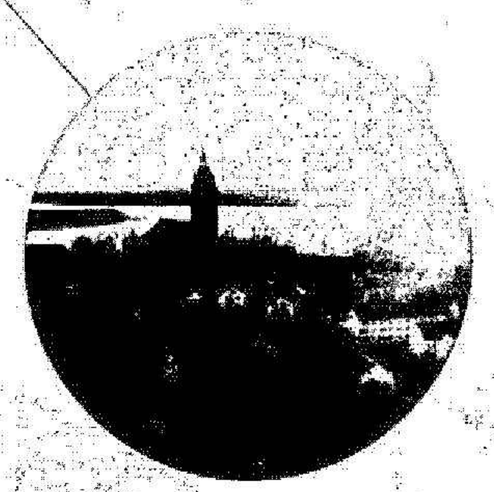
2019



2020



2021



2022

ARWIDSRO

Granen byter namn till Arwidsro

- Under 2017 genomgick Granen en större strategisk omvandling, både organisatoriskt och tillgångsmässigt
- 70% av handelsfastigheterna avyttras och investeringsstrategin omdefinierades vilket involverade att den externa förvaltningen sades upp för att istället bedrivas i egen regi
- Granen byter namn till Arwirdsro

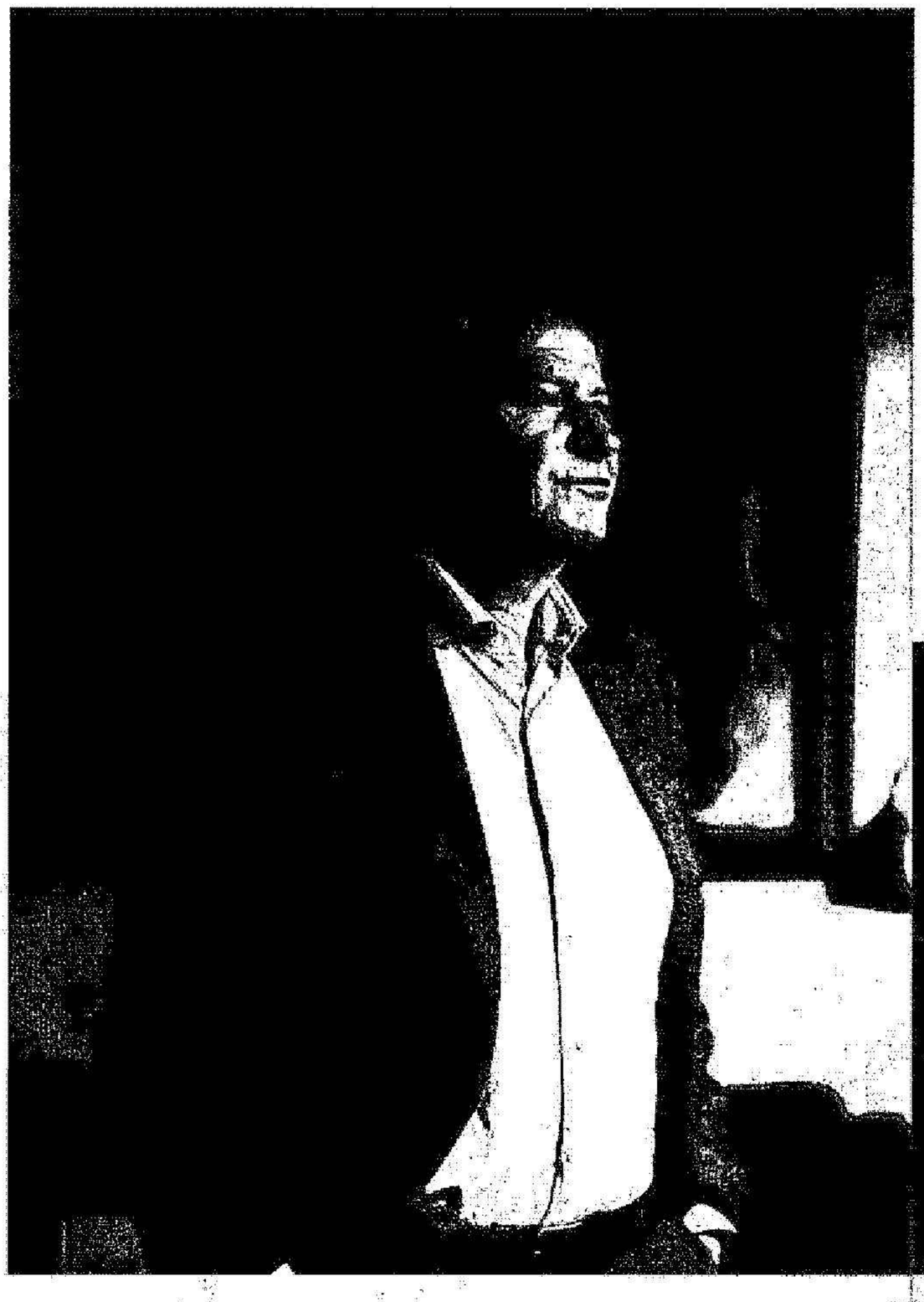
Grön obligation & flertalet förvärv

- Arwidsro fastställer grönt ramverk, som granskas av klimatforskningsinstitutet Cicero.
- I augusti emitterar Arwidsro sin första gröna obligation
- Förvärvar flertalet fastigheter

Framtida expansion

- Framgent kommer Arwidsro fokusera på att förädla och utöka de båda affärsområdena
- Den samlade erfarenheten och kompetensen hos Arwidsro tillsammans med en välavvägd investeringsstrategi och höga hållbarhetsambitioner ger goda förutsättningar för fortsatt tillväxt.

VISION, STRATEGI OCH AFFÄRSIDÉ



VISION

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

”Få fler människor att förstå och uppskatta skillnaden att leva och verka i genomtänkta harmoniska livsmiljöer. Inse att det går att skapa gestaltnings-idéer där värdet har fler dimensioner och en annan långsiktighet.”

VISION, STRATEGI OCH AFFÄRSIDÉ

20221020111681

STRATEGI

Aktiv portföljförvaltning

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

Evig investeringshorisont

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

Attrahera och behålla anställda

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

Datadriven fastighetsanalys

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

AFFÄRSIDÉ

Äga, förvalta & utveckla fastigheter

Dagligvaruankrad handel

- Mat
- Dryck
- Samhällsservice

Samhällsfastigheter

- Förskola
- Skola
- Äldreboende
- Hyresbostäder

ARWIDSRO FASTIGHETS AB ÅRSREDOVISNING 2021 9

VD-ORD

Arwidsro fortsätter att utvecklas i positiv riktning där vårt systematiska arbete för ständig förbättring fortsätter. Vi har tagit stora steg framåt inom framför allt hållbarhet och vi står väl positionerade för fortsatt förbättring inom samtliga områden. Vi arbetar utifrån vår strategi och utifrån styrkan av att ha både en projektverksamhet och en fastighetsförvaltande verksamhet under samma tak. Detta gör att vi kan nyttja företagets samlade kompetens och erfarenhet i att bygga och förvalta bestående miljöer som ger en sund förvaltningsekonomi med en god projektekonomi samt höga hållbarhetsvärden. Detta bygger på att vi har engagerade medarbetare med gedigen kompetens och bred erfarenhet. Vår ambition är att ha de mest kunniga och engagerade medarbetarna vilket borgar för en fortsatt hög kvalitét i allt vi gör.

Under 2021 ökade resultatet kraftigt vilket har varit drivet av framför allt högre förvaltningsresultat och färdigställda projekt ävensom justerade avkastningskrav. Vi har en mycket hög uthyrningsgrad, lång hyresduration, en god soliditet och en stark finansiell ställning. Sammantaget har detta lett till en avkastning på eget kapital om 25,6% samt en räntetäckningsgrad om 2,4 gånger samtidigt som vi står väl rustade för framtiden.

Det gångna året har varit händelserikt på många olika sätt och just när vi trodde att vi kunde lämna den oro som har präglat världen på grund av pandemin kastades vi in i nytt mörker genom Rysslands invasion av Ukraina. Utöver att kriget vållar ett enormt mänskligt lidande påverkar både förödelsen och de sanktioner som Väst har implementerat mot Ryssland och de sanktioner som Ryssland har svarat med världsekonomin i hög grad. Ekonomin var innan Rysslands angrepp kraftigt påverkat av både leveranskedjestörningar och penningpolitiska stimulanser. Kriget har ökat leveransstörningarna och även lett till högre energi- och drivmedelspriset. Energi- och drivmedel har därtill påverkats av den klimatpolitik som förts av många länder i Väst. Sammantaget får vi en inflation som vi inte har sett på många år, driven av både kraftig efterfrågan på grund av penning- och finanspolitiska

Lyckligtvis har Arwidsro positionerat sig väl för att fortsätta färden på något mer osäkra vatten. Vi har under det gångna året ökat vår likviditet, förlängt vår kapital- och räntebindning för att sitta än mer säkert om marknaden viker ned.

Vi har under året tagit stora framsteg inom vårt hållbarhetsarbete. Detta gäller i synnerhet vårt miljömässiga arbete där vi bland annat har miljöcertifierat 53 procent av vår portfölj.

20221020011682

Trots att det är lätt att ryckas med när väderprognoserna bara visar blå himmel och sol har vi lyckats vara stringenta i vår tillväxtresa.

stimulanser och vikande utbud. Den fråga centralbankerna nu står inför – prioritera tillväxt under den begynnande lågkonjunkturen eller stävja inflationen – är sannerligen inte lätt och en felnavigering kan komma att få betydande påverkan på ekonomin i stort.

Lyckligtvis har Arwidsro positionerat sig väl för att fortsätta färden på något mer osäkra vatten. Vi har under det gångna året ökat vår likviditet, förlängt vår kapital- och räntebindning för att sitta än mer säkert om marknaden viker ned. Våra hyresgäster står starka och eftersom huvuddelen av våra hyresgäster avser dagligvaruhandel, lågpris och offentligt finansierade hyresgäster ser vi det som troligt att dessa kommer gagnas i en sämre ekonomi och därtill kunna bära den hyreshöjning som inflationsindexerade hyreskontrakt innebär. Vi har emellertid sett en kraftig volatilitet på byggkostnader vilket gör att det finns risk för att planerade projekt förskjuts till dess att vi har bättre visibilitet kring kostnaderna. Detta kan få en påverkan på den takt vi väljer att utveckla vår projektportfölj.

Vi har under året tagit stora steg inom vårt hållbarhetsarbete. Detta gäller i synnerhet vårt miljömässiga arbete där vi bland annat har miljöcertifierat 53 procent av vår portfölj. Vi är stolta över att vara först i Sverige med att certifiera en av våra handelsplatser som MiljöbyggnadiDrift Guld vilket vi sedermera har lyckats upprepa. Vi känner oss även väl rustade för att accelerera våra satsningar inom det sociala hållbarhetsområdet där vi gärna lånar tankar från den forskning som sponsras av och bedrivs inom Arwidssonstiftelsen. Ett gediget och ärligt arbete inom både miljömässig och social hållbarhet kommer lägga grunden för miljöer där man vill vistas och bo med låg resursförbrukning och litet avtryck. Rådande världsläge har åter påmint oss om betydelsen av de tio principerna i FN:s Global Compact. Vi är medlemmar i Global Compact sedan 2020 och fortsätter naturligtvis ge vårt stöd till detta framöver. Trots att det är lätt att ryckas med när väderprognosen bara visar blå himmel och sol har vi lyckats vara stringenta i vår tillväxtresa. Under året har priset ofta pressats upp av aktörer som snabbt vill bygga volym. Detta har lett till att vi har tackat nej i budgivningar där priset har blivit för högt även om detta påverkar tillväxthastigheten. Vår önskan att växa får aldrig ta överhanden utan varje förvärv måste passa våra kriterier såväl kommersiellt som inom hållbarhet.

Trots de oroliga tider vi lever i är jag övertygad om att vi som bolag står väldigt säker och har fantastiska möjligheter framför oss.

Peter Zonabend, VD

BERÄTTELSEN OM ARWIDSRO

Arwidsros affärsidé är att äga, förvalta och utveckla kommersiella fastigheter inom segmenten defensiv dagligvaruhandel, samhällsfastigheter och bostäder. Vår målsättning är att skapa ett diversifierat fastighetsbestånd inom handel och närliggande service samt samhällsfastigheter.

Vi arbetar med kvalitativa och kvantitativa dataanalyser för att förstå läget och hyresgästerna, dess behov och förmåga på lång sikt. Våra hyresgäster finns primärt inom livsmedelshandel och samhällsservice. Vi förbättrar befintliga och nyförvärvade fastigheter genom aktiv förvaltning. Aktiv förvaltning handlar för oss om att förstå vår kund – våra hyresgästers verksamhet.

VÅR HISTORIA

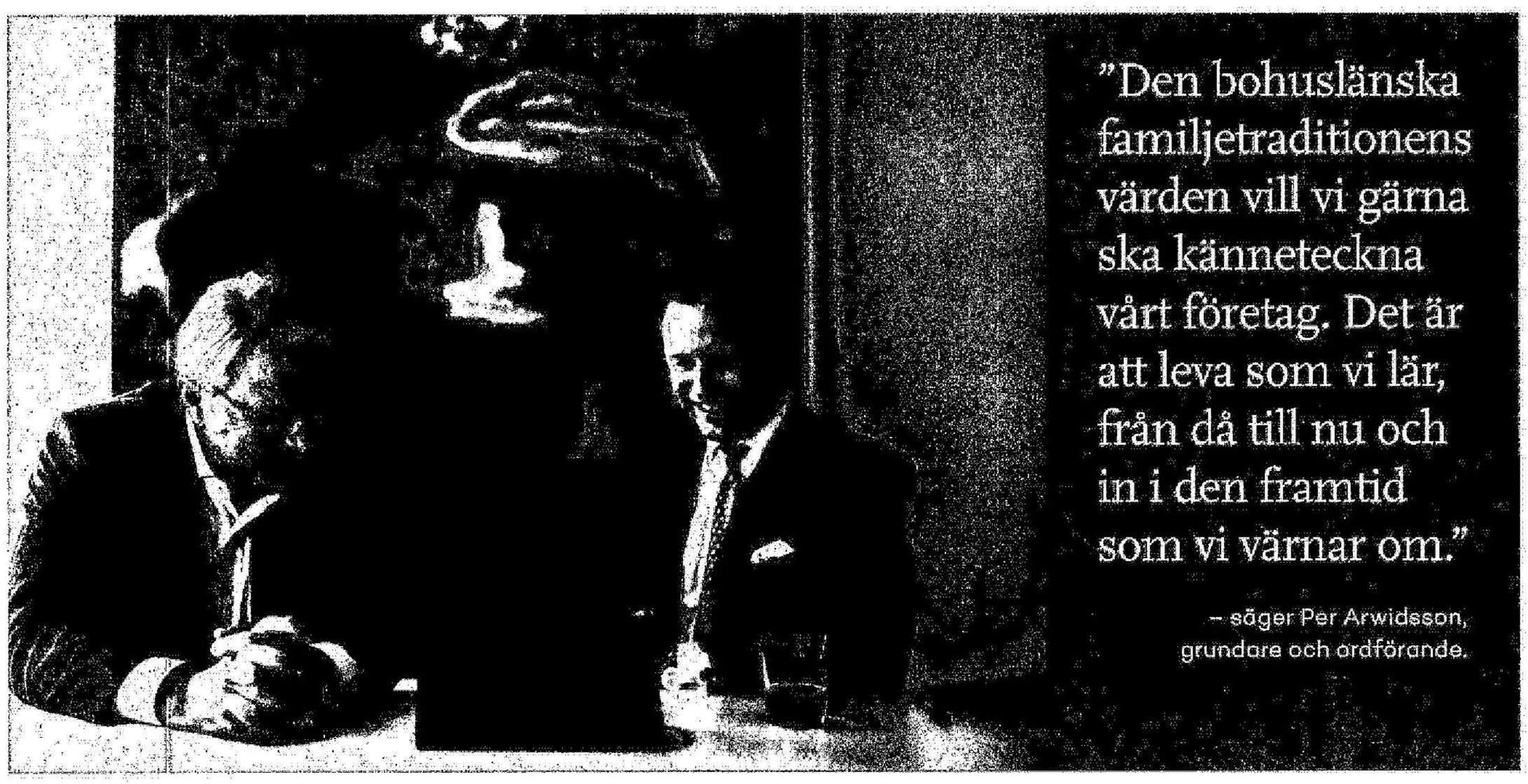
Vår historia går långt tillbaka. Företaget grundades 1979 av lanthandlarsonen Per Arwidsson, som redan då var en nyfiken och skarp entreprenör med känsla för såväl affärer som långsiktig utveckling. Sedan starten har vi arbetat med fastighetsutveckling och förvaltning, i olika sammanhang och på olika delmarknader. Med starka värderingar i grunden, inte minst vår grundares övertygelse att forma miljöer för ökad livskvalitet, genomgick företaget under 2017 stora förändringar i såväl fastighetsbeståndet som strategiskt och organisatoriskt. Vi såg stora fördelar i att rusta oss med tydlighet och långsiktighet och på så vis, få möjlighet att konsolidera oss som företag, bygga nära relationer och skapa grunden inför en framtida expansion. Den omfattande förändringen innehöll en omvandling där 70 procent av portföljen av mindre handelsenheter avyttrades för att renodla strategin och kunna vara opportun i sämre tider. I samband med den större avyttringen sades externa förvaltningsavtal upp och vi investerade i att digitalisera vår verksamhet för att på så vis, genom aktiv förvaltning, komma närmare kund och ta hem stora delar av de resurser som tidigare låg outsourcat. För att förstärka och tydliggöra vår förändring, bytte vi samtidigt namn från Granen till Arwidsro.

Namnet Arwidsro symboliserar vår värdegrund, men ger också ett perspektiv från historien och in i framtiden.

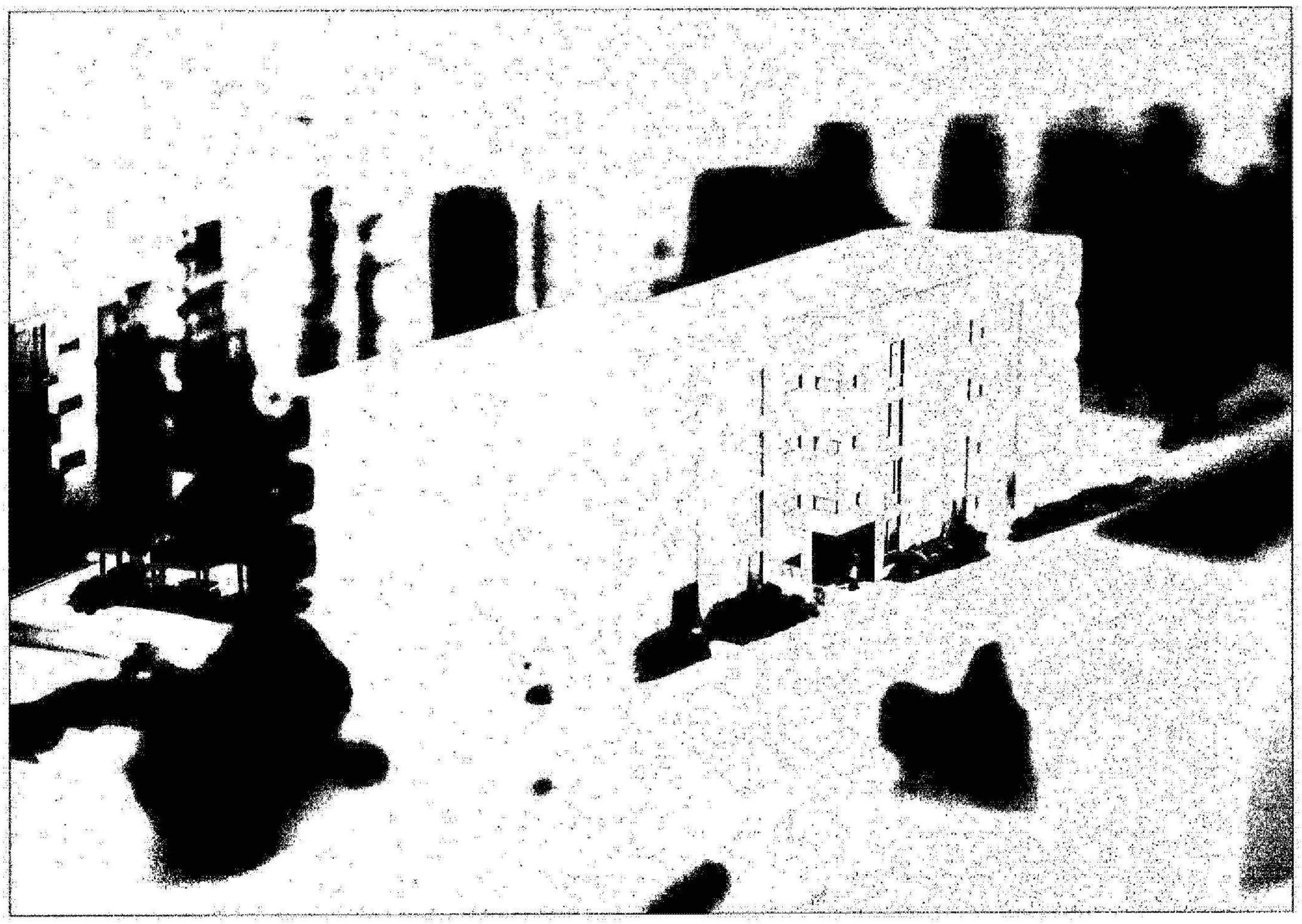
ENKELHET, TYDLIGHET OCH ANSVAR

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

Trots stora förändringar kände vi oss mer än trygga då det innebar att vi gick tillbaka till våra ursprungliga värden. Vår värdegrund och ursprungliga strategi kvarstår – att utveckla bestående livsmiljöer. Detta, tillsammans med vårt över tid uppbyggda kontaktnät gav oss möjligheten att kapitalisera på de goda relationer vi byggt upp. Vår grundare Per Arwidsson har i över fyra decennier arbetat för just detta: Ett företag som varar, baserat på hållbara synsätt.



20221020011683



BESTÅENDE LIVSMILJÖER

Vi ska arbeta för att utveckla bestående livsmiljöer där vi ser handelsplatser som en del av livsmiljön. Handelsplatser vi vill verka för att hålla levande. Det långsiktiga målet är att skapa en långsiktig lönsam affärsmodell samtidigt som man minskar den miljömässiga inverkan.

Nu står vi starka med en renodlad portfölj, vi har investerat i interna system och byggt en organisation utöver det vanliga. Med gedigen erfarenhet, kompetenta medarbetare, tillsammans med genomarbetad kvalitativ och kvantitativ analys av samtliga förvärv kommer vi inom respektive affärsområde bygga högkvalitativa portföljer för egen förvaltning. Med evig tid som investeringshorisont tar vi nu nästa steg för fortsatt utveckling. Målinriktat och fokuserat arbetar vi för att integrera hållbarhet i vår verksamhet. Samtidigt fortsätter vi att växa, planerar för framtida expansion och är övertygade om att vi med våra interna system, goda relationer, engagerade medarbetare och samverkansparter, kan fortsötta bygga det företag vår grundare startat. Vi står inför samhällsutmaningar och samtidigt ser vi stor affärsmässig och samhällsnyttig vinst i att investera i samhällsfastigheter och handelsplatser – med det följer ett stort ansvar.

VI VÅGAR UTMANA

Vi vågar utmana konsensus, se helheten och drivs av att ta fastighetsutveckling till nästa steg. Vårt långsiktiga bidrag till samhällsnyttan är högkvalitativa livsmiljöer.

Vi faller inte för tidens nycker.

Vår arkitektur ska varaktigt tåla tidernas granskande öga. Byggnaderna ska kännetecknas av kvalitet i material och byggteknik. Vi väver samman funktionella och estetiska värden för att skapa inspirerande omgivningar.

Platser där människor trivs och tar ansvar.

HÅLLBAR STADSUTVECKLING

STRATEGI
Arwidsros verksamhet omfattar mer än separata delar i samhället – vi bygger bestående livsmiljöer. Vi är övertygande om och deltar i omställningen till en hållbar värld genom att skapa förutsättningar för ändrade beteenden. Vårt hållbarhetsarbete ska genomsyra hela vår organisation, vårt arbetssätt och våra dagliga beslut. Styrelse och ledning har en gemensam övertygelse om att långsiktiga affärsmodeller med hållbarhet integrerad är nödvändig. Vårt hållbarhetsarbete ska alltid leda till konkreta handlingar.

AGENDA 2030
Vi arbetar ytterst för att Agenda 2030:s mål och delmål ska genomsyra vårt arbete vid planering, styrning och beslutsfattande. Vi har identifierat vilka av de 17 globala målen som är mest relevanta för hela vår verksamhet – där vi kan göra störst nytta – och kommit fram till att det är: Mål 11 Hållbara städer, Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion samt Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald. Under 2021 har vi tagit fram hållbarhetskoncept för respektive typfastighet med direkt koppling till de globala målen. Arbetet med detta kommer i nästa steg omfatta att sätta vetenskapligt förankrade mål för respektive delmål.

HÅLLBARHETSVISION
Vi ska inte ha något hållbarhetsarbete. Det ska vara helt integrerat i allt vi gör. Vi gör affärer, utvecklar, förvaltar, förvärvar, analyserar. Alltid på hållbart vis. Vår hållbarhetsvision kan uppfattas som enkel. Vår målbild är att den på lång sikt ska vara just enkel, en naturlig del av vår vardag. För att nå dit krävs hårt arbete, nyfikenhet, engagemang och mod. Att utmana konsensus och ifrågasätta gamla sanningar. Under 2021 har vi arbetat intensivt med att sätta upp system och strukturer för energiförbrukning och växthusgasutsläpp scope 1-3. Med dessa på plats har vi framöver möjlighet att sätta upp reduceringsmål och inleda konkreta dialoger med våra hyresgäster och samarbetspartners i syfte att tillsammans åstadkomma större skillnad.

20221020011684

KOMPLEXA FRÅGOR MED HELHETSPERSPEKTIV

Det är en fantastisk möjlighet att delta och bidra i omställningen till hållbar samhällsutveckling, och att samtidigt involvera arkitekter, konstruktörer, energispecialister, branschspecifik expertis och leverantörer med flera för att skapa en trygg och stimulerande värld full av möjligheter. Med god samverkan, genom utvalda partnerskap, har vi förutsättningar att skapa fastigheter med ett hållbarhetstänk utöver det vanliga.

MILJÖCERTIFIERING

Vi har beslutat att miljöcertifiera hela vårt fastighetsbestånd, både avseende befintliga fastigheter och nyproduktion. Under 2021 certifierade vi halva vårt befintliga bestånd. Vi genomför dessa enligt Miljöbyggnad iDrift, i egen regi för att under certifieringsarbetet identifiera förbättringspotential. 2021 var vi först i Sverige att certifiera en fastighet med högsta nivå, Miljöbyggnad iDrift GULD. Vi var även först i Sverige att registrera ett flerbostadshus med tilläggscertifieringen NollCO2. Vi fortsätter vårt certifieringsarbete i befintligt bestånd med målbilden att certifiera resterande halva under 2022.

Miljöcertifiering är ett viktigt arbete men omfattar inte hela spektret av hållbarhet. Vi behöver helhetsperspektivet för att kunna skapa bestående livsmiljöer som tar hänsyn till ekonomisk, social och miljömässig hållbarhet. Då vi samverkar med såväl hyresgäster som våra fastigheters besökare, kommuner, brukare och anställda har vi en unik möjlighet att skapa förändring långt utanför våra byggnaders väggar, vilket illustreras på nästa sida. Att skapa förändring genom samverkan och att gå från ord till handling är komplexa frågor som kräver målmedvetenhet och god planering. Med entusiasm och engagemang tar vi oss successivt an detta och ser fram emot många givande dialoger och konkreta åtgärder framöver.

KLIMATPÅVERKAN

Från och med 2021 redovisar vi utsläpp enligt GHG-protokollet. Vi implementerar utsläppsredovisningen successivt, för 2021 redovisar vi utsläpp i våra befintliga fastigheter. Från och med 2022 redovisar vi hela verksamhetens utsläpp, det vill säga befintliga fastigheter, utsläpp inom organisationen samt byggprojekt. Detta arbete, internt genomfört, i kombination

med att vi under 2021 på allvar lärt känna NollCO2-certifieringen och de vägval inom material den för med sig i våra byggprojekt, har gett oss god kunskap och förståelse för hur vi kan påverka klimatutsläpp inom ramen för vår verksamhet. IPCC-rapporten Den vetenskapliga grunden som publicerades i augusti 2021 är en intensivt blinkande varningslampa om vikten av att snabbt minska utsläppen. Vi har alla ett stort ansvar att agera vilket vi tar på största allvar. Vi avser att snarast möjligt ansluta oss till Science Based Targets Net-Zero Standard.

FÖRUTSÄTTNINGAR FÖR HÅLLBAR LIVSSTIL
Högaktuella frågor inom återbruk och cirkularitet börjar för oss ta fart på allvar genom att utvärderas med hänsyn till hela processen. Social hållbarhet är ett prioriterat område för oss, inte minst inom affärsområdet Samhällsfastigheter. Hur vi som fastighetsägare kan ta större socialt ansvar och i samverkan skapa ett sammanhang som inkluderar, är komplexa men viktiga frågor vi arbetar kontinuerligt med. Även beteendefrågor med fokus på hållbar livsstil, upptar mycket av vår tid. Vi utgår från frågeställningen – hur lever man hållbart här? - oavsett om vi skapar hyresrätter, äldreboende eller en förskola. I vårt andra affärsområde, handelsfastigheter, arbetar vi mycket med beteende- och upplevelsefrågor. Vi förbereder för omställning i hela vårt bestånd där vi successivt kommer att rulla ut koncept som utöver certifiering fokuserar på grönytor, transporter och avfall. Vår målbild är att överraska med en upplevelse för besökaren – som utöver att utföra vardagliga sysslor få möjlighet att göra det på hållbart vis. En avgörande parameter i detta är dialoger med våra hyresgäster och andra samarbetspartners. Tillsammans kan vi göra stor skillnad.

Läs gärna mer om vårt hållbarhetsarbete i vår investerarrapport på sidorna 28–41.

GRUNDLÄGGANDE PRINCIPER

1. Lönsamt (över tid)
2. Cirkulärt resursutnyttjande – livscykelanalys
3. Prioriterat, fokuserat på det som gör störst skillnad (väsentlighet)
4. Integrerat – inte isolerat
5. I samverkan – dialog
6. Från lokalt till globalt
7. Kommunikativt – delandekultur
8. Mätbart

HÅLLBARHET

VISION

HÅLLBARHETS-VISION

20221020111685

SAMVERKAN

Hyresgäst
Kommun
Besökare
Samarbets-
partners

ENERGI

Effektivisering
Övergång till
förnybar

EKOSYSTEM

Biologisk mångfald

Grönytor

FASTIGHET

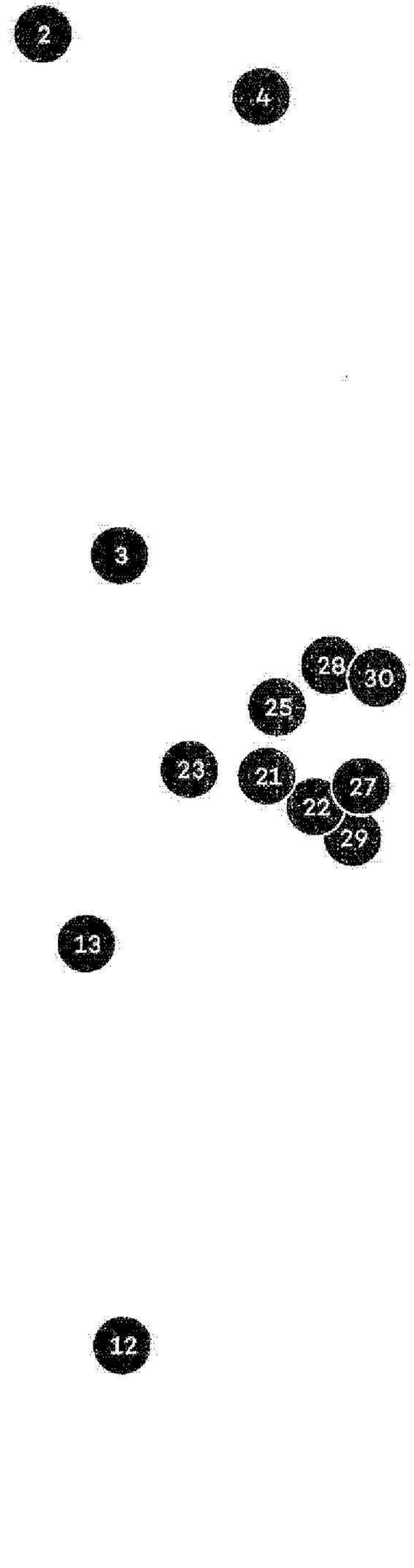
En plats för
alla

Avfalls-
trappan

HÅLLBARA TRANSPORTER

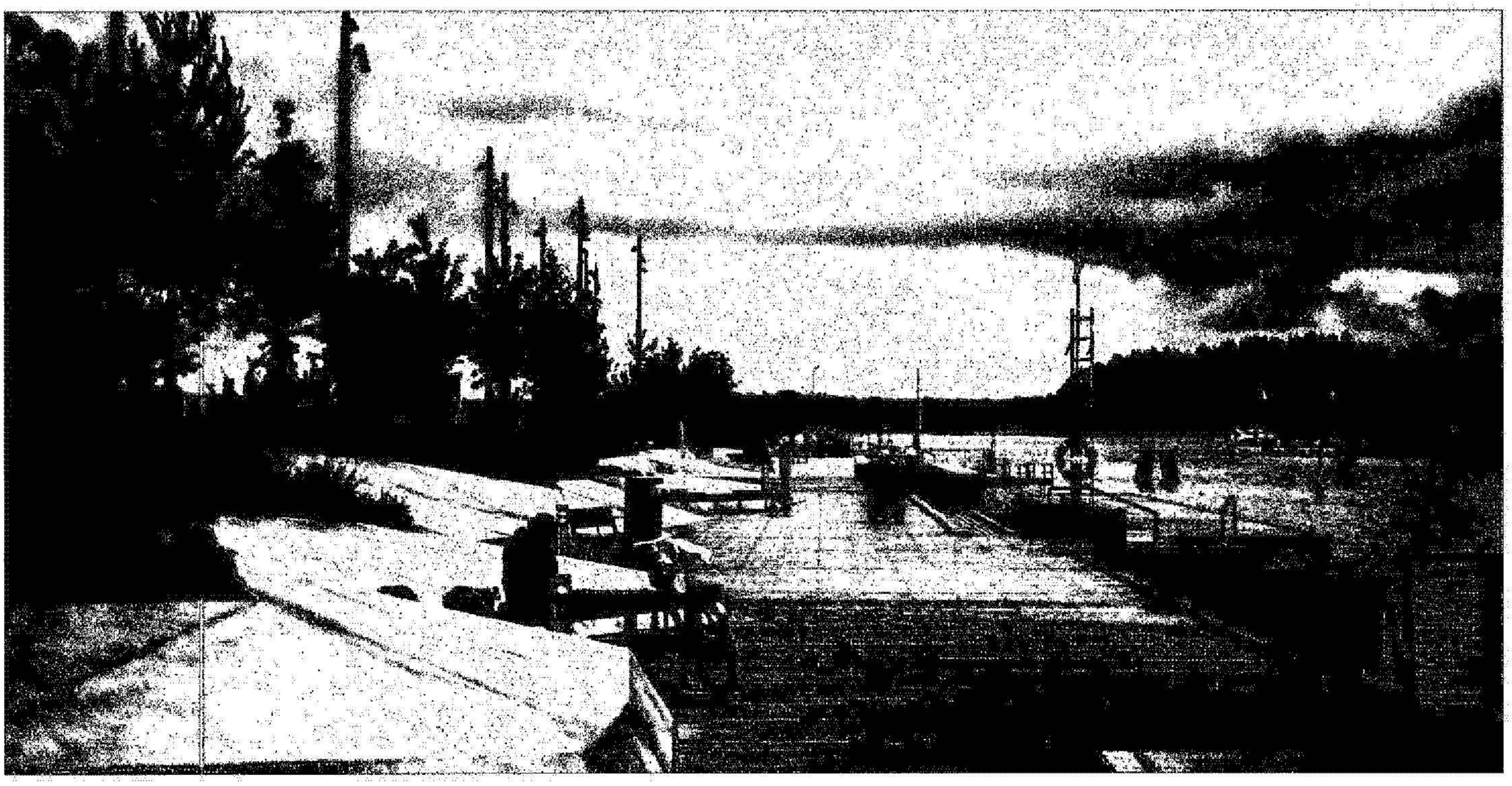
VÅRA FASTIGHETER

Våra fastigheter är geografiskt spridda men strategiskt samlade. Vi är representerade i 25 kommuner i framförallt mellersta och södra Sverige. Portföljen är ankrad av rikstäckande och ledande aktörer inom vård-, dagligvaruhandel och samhällsservice. Med lång genomsnittlig avtalslängd, aktiv förvaltning och evig investeringshorisont skapar vi goda och långsiktiga relationer. Under 2021 tillträdde vi fem fastigheter samt ingick förvärvsavtal om ytterligare två fastigheter som tillträds under 2022. Vi fortsätter att växa genom såväl förvärv som fastighetsutveckling och nyproduktion.



20221020111686

#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning
Dagligvaruhandel			
1	Ale	7 992	Starrkärr 1:42
2	Bräcke	405	Bräcke 6:24
3	Hofors	1 087	Hofors 6:87
4	Härnösand	2 729	Köpmannen 10
5	Kristianstad	10 627	Fjälkinge 142:2 mfl
6	Kristianstad	8 331	Flaket 10
7	Kävlinge	11 242	Löddeköpinge 14:40
8	Laholm	11 620	Mellby 2:129 mfl
9	Lidköping	11 286	Fjällskivlingen 4
10	Lund	1 139	Döbeln 7
11	Mora	6 531	Noret 88:51 mfl
12	Mörbylånga	13 722	Björnhovda 27:12
13	Norrköping	14 975	Järnet 5 (tillträde 2022)
14	Nässjö	Mark	Lagret 3 (frånträds 1 juli 2022)
15	Sjöbo	3 000	Blejen 1
16	Sjöbo	3 330	Yxan 1
17	Skurup	3 000	Tummetott 1
18	Skurup	3 575	Akka 4
19	Staffanstorp	29 064	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågarp 6:870
20	Stenungsund	8 532	Stenung 1:108 mfl
21	Stockholm	341	Handelsboden 24
22	Stockholm	406	Erasmus 17
23	Strängnäs	4 130	Bonden 11
24	Uddevalla	500	Banken 2
25	Uppsala	11 359	Berthåga 11:36 mfl
26	Vara	4 288	Motorn 8
27	Värmdö	Projektfastighet	Ösby 1:229 (tillträde 2022)
Samhällsfastigheter			
28	Norrtälje	5 989	Brädgården 1
29	Nacka	Mark	Orminge 60:1 (del av)
30	Norrtälje	Mark	Förrådet 2
31	Stenungssund	552	Näs 1:299



SAMHÄLLSFASTIGHETER

Arwidsro Samhällsfastigheters ambition är att utveckla förskolor, skolor, äldreboenden, särskilt boende och hyresbostäder. Vi vill bokstavligen bidra till samhällsbygget med arkitektur av god kvalitet för de som behöver det mest – våra barn, unga, gamla och funktionsvarierade. Ett segment med ett skriande behov, både på kort och på längre sikt. Vi vill vara med och bygga ett samhälle där alla oavsett ålder och förutsättningar får möjlighet att utvecklas och växa till sin fulla potential.

SAMHÄLLETS VIKTIGASTE BYGGNADER
Affärsområdet Samhällsfastigheter utvecklar och förvaltar vad vi anser vara samhällets viktigaste byggnader; förskolorna där de minsta formar sina första minnen utanför hemmet, skolorna där elever och lärare ska ha de bästa förutsättningarna för lärande, LSS-boende där de som behöver stöd och hjälp i sin vardag samtidigt som deras privatliv respekteras och äldreboenden värdiga de liv som leva där.

BYGGER FÖR EGEN FÖRVALTNING
Inom Arwidsro Samhällsfastigheter bygger vi primärt för egen förvaltning. Målsättningen är att alla, stora som små, unga som gammal, boende, personal och anhöriga ska må bra och trivas i bolagets fastigheter. I utveckling och förvaltning arbetar vi därför nära verksamheterna som ska bedrivas. Kunniga och erfarna samarbetsparter utses med omsorg i alla produktionsled. Verksamheten präglas av nyfikenhet och man arbetar gärna med nyskapande och innovativa projekt med starka samhällsaktörer och människor som delar vår ambition att vara goda samhällsbyggare. Samhällsfastigheter investerar i växande städer med Mälardalsregionen som geografisk preferens och arbetar med kommunala eller statliga hyresgäster direkt eller indirekt. Under 2021 har vi bland annat färdigställt ett äldreboende i Norrtälje Hamn, erhållit bygglov avseende hyresrätter i Norrtälje, färdigställt ett LSS-boende i Stenungssund samt tecknat samverkansavtal med Uddevalla kommun avseende utveckling av medborgarhus i Uddevalla centrum för ungdomskultur, arbetsplatser och delaktighet. Vi fortsätter att aktivt leta möjligheter i syfte att utveckla och förvalta fastigheter med ambitionen att skapa i alla avseenden hållbara, trivsamma livsmiljöer.

”Affärsområdet Samhällsfastigheter utvecklar och förvaltar vad vi anser vara samhällets viktigaste byggnader”

15,0

WAULT

(ANDEL SAMHÄLLSFASTIGHETER)

20221020111687

DAGLIGVARUANKRAD HANDEL

Dagligvaruankrad handel har under lång tid varit en naturlig del av vår fastighetsportfölj. Den är vår grund att stå på och är högst relevant när vi skapar miljöer med långsiktig kvalitet. För oss innebär dagligvaruankrad handel att bidra till en väl fungerande vardag för många människor. Att skapa en plats där människor kan göra sina dagliga inköp. Vår ambition är inte att skapa utrymme för trendsättare, utan nästan tvärtom, utrymme för trygg, stabil och hållbar handel. Vi ankrar våra handelsplatser med en större dagligvarubutik, helst tillsammans med offentligt finansierad verksamhet. Därtill adderar vi samhällsservice i form av apotek, postombud, mindre vårdinrättningar, kanske ett gym, en restaurang och/eller café och en blomsterbutik. Det ska vara en trivsam miljö där man enkelt kan utföra sina vardagsärenden. Det är verksamheter vi tror är viktiga för människans välmående, och som står sig över tid.

4,7

WAULT

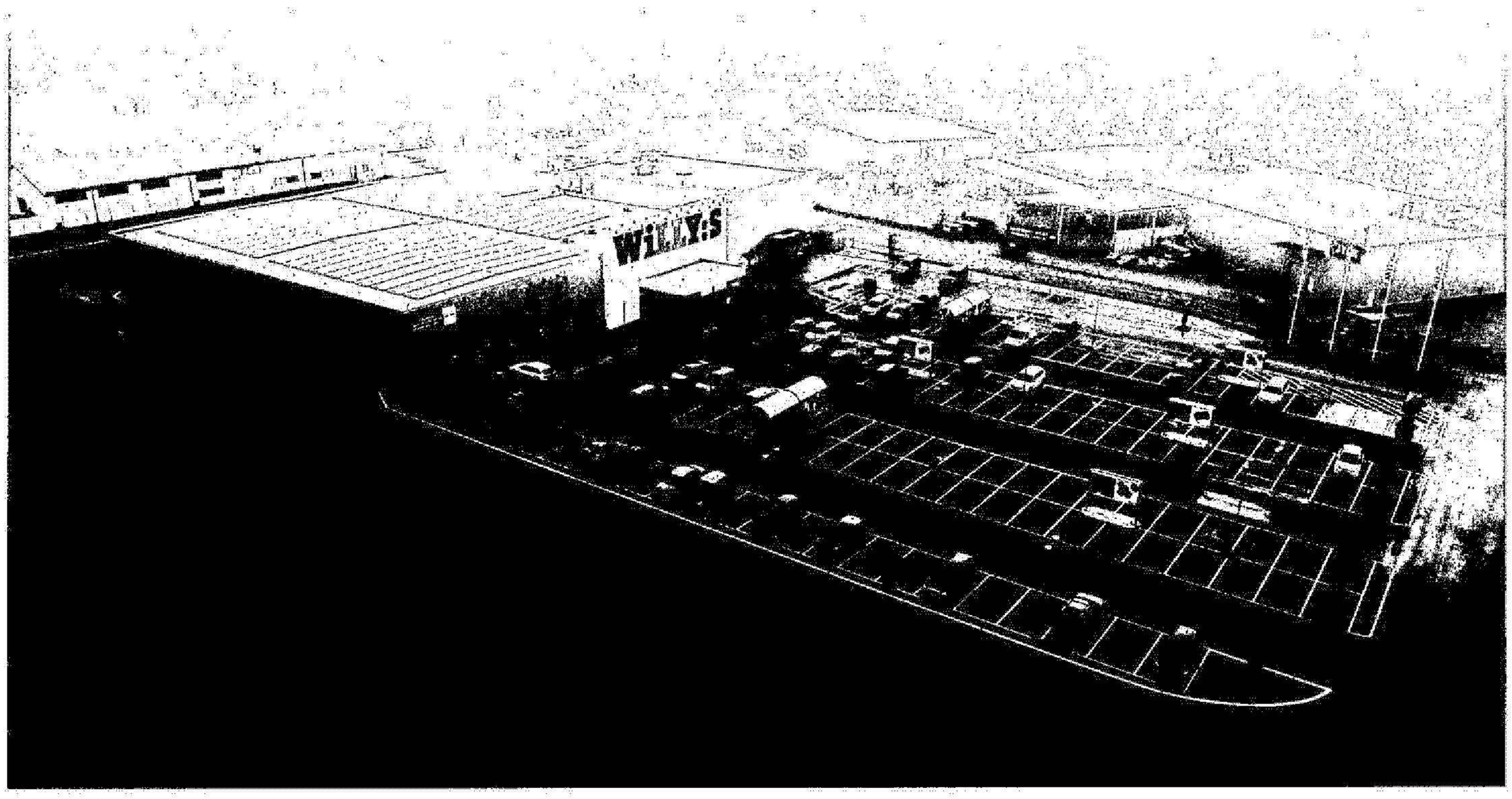
(ANDEL DAGLIGVARUHANDEL)

STRATEGI STARK ÖVER TID

Affärsområdet dagligvaruankrad handel är ett stabilt ben i vår verksamhet. Med sin tydliga strategi har affärsområdet stått stark över tid, vilket inte minst prövats i utmaningar som e-handels konkurrens liksom i den oroliga tid coronapandemin fört med sig. Arwidsros dagligvaruportfölj består av ett fokuserat bestånd inom segmentet "defensiv handel". Portföljen betraktas som defensiv till följd av hyresgästernas underliggande egenskaper. Efterfrågan på mat, dryck och samhällsservice uppvisar låg känslighet gentemot ekonomiska cykler, vilket skapar förutsägbarhet. Dagligvaruportföljen är ankrad av rikstäckande och ledande aktörer inom vård-, dagligvaru- och samhällsservice. De största hyresgästerna i beståndet är idag ICA, Axfood, Bergendahls-gruppen samt Coop.

FRAMTIDENS HANDELSPLATS

Vår ambition är att skapa framtidens handelsplats, oavsett om den geografiska placeringen är i stadskärna eller utanför. Vi följer noga utvecklingen i samhället, men framförallt utvecklingen hos våra hyresgäster för att kunna följa med i deras utveckling. Kombinationen av mat, dryck och samhällsnära service är något vi tror kommer leva över tid, oberoende av konjunkturcykel och omställning av samhället. Vi välkomnar alla typer av långsiktiga, lokala initiativ och i samverkan med lokala parter hoppas vi kunna fortsätta bygga handelsplatser där människor trivs och tar ansvar. Under 2021 utökade vi affärsområdet med fyra handelsplatser. Vi kommer även framöver fortsätta vara aktiva på köpsidan.



FÖRVALTNING

Vi bedriver idag vad vi kallar för aktiv, värdeskapande förvaltning. För att lyckas med detta har vi under de senaste åren arbetat intensivt med att bygga upp såväl organisation som system och samarbetspartners inom förvaltningen. Arbetet har utgått från vår övergripande strategi med ambitionen att vi med ett mindre bestånd, mer tid för eftertanke och långsiktiga strategier ska arbeta nära och med våra hyresgäster för att utvecklas tillsammans med deras verksamhet. När vi under 2021 utökat vår portfölj med flertalet fastigheter, kan vi konstatera att vår strategi lyckats – vi har kommit närmre våra hyresgäster och fortsätter att arbeta för att leverera värde till våra hyresgäster.

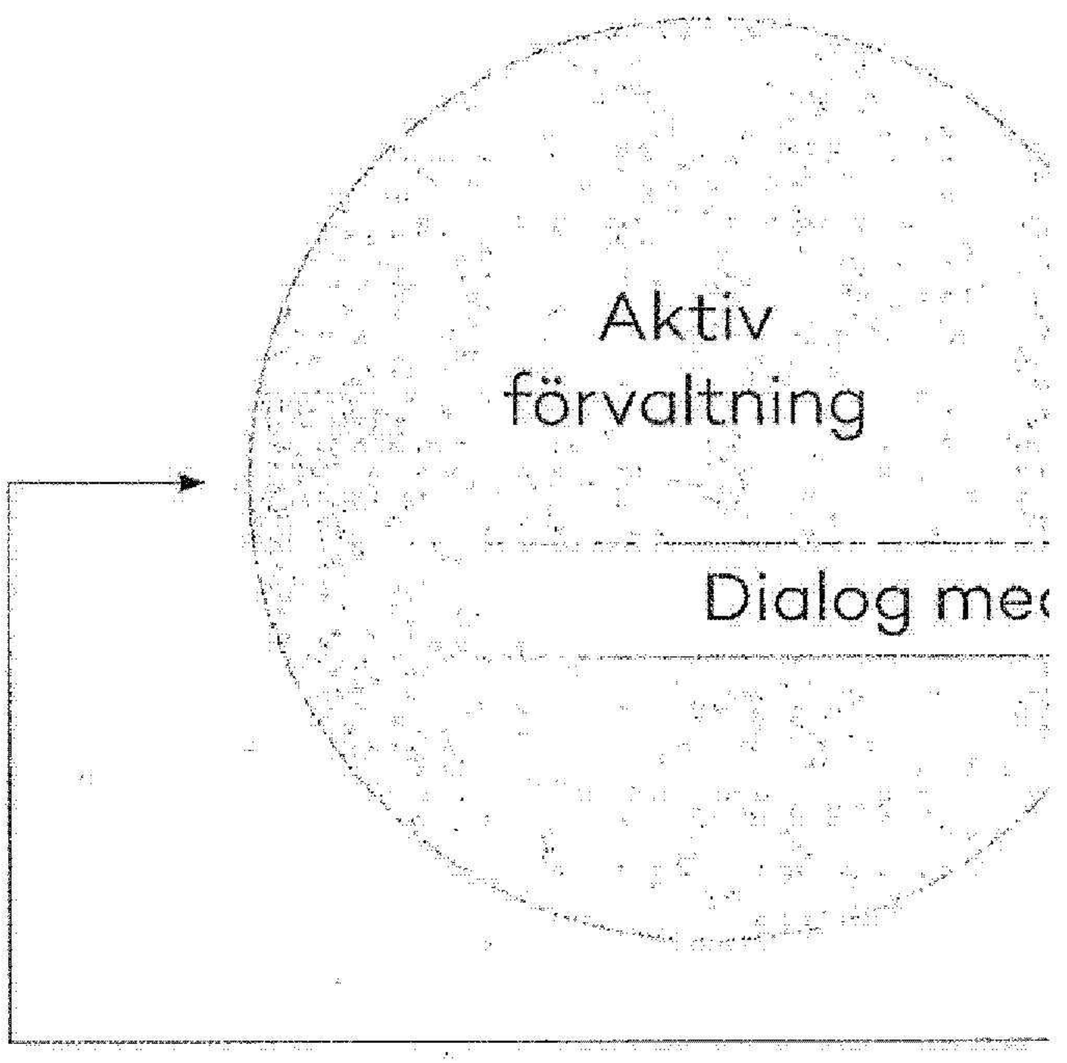
En utmaning är våra fastigheters geografiska spridning. Med ambitiösa och tydliga upphandlingar av driftsoperatörer har vi nu väl fungerande lösningar på plats. Dagens teknik, där vi digitaliserar stora delar av vår verksamhet, ger oss verktyg för effektiv styrning och uppföljning. Vi strävar efter kontinuerlig förbättring och arbetar aktivt för att bli ännu bättre. Vår tydliga interna struktur och höga ambition att skapa bestående livsmiljöer driver oss att i dialog med hyresgäster, fortsätta utveckla våra handelsfastigheter. Vår förvaltning tar alltid sikte på hållbar drift och bestående livscykel. Under 2021 har vi tagit viktiga kliv för att integrera hållbarhet i vår förvaltning. Vi har bland annat miljöcertifierat halva vårt befintliga bestånd enligt Miljöbyggnad iDrift. Certifieringarna har genomförts i egen regi vilket i högsta grad involverat förvaltningen. Detta har medfört att hållbarhetsperspektivet integreras i verksamheten, samtidigt som vi lär känna våra fastigheter ännu bättre.

DIALOG OCH ENGAGEMANG

Dialog och engagemang är nyckelord i vår förvaltning. Att våra medarbetare känner engagemang och intresse för varje hyresgäst, dess verksamhet och utveckling är avgörande för hur vi lyckas i vårt samarbete. Vi vill proaktivt förstå våra hyresgästers behov på kort och lång sikt för att kunna tillgodose dem. Med god planering och uppföljning, moderna och skräddarsydda administrativa system, har vi de förutsättningar som krävs för att bedriva god förvaltning. Vår förvaltarorganisation är uppdelad i geografiska områden i syfte att stärka vår lokala närvaro. Medarbetarna ges stort eget ansvar för att säkerställa högt engagemang och närhet till kunden. Den kundnära förvaltningen stöder en hög uthyrningsgrad och gör att vi kan anpassa fastigheterna efter kundernas behov.

AGIL ORGANISATION

Vi är en agil organisation med mycket kompetens inom olika områden. Vår förvaltningsorganisation är integrerad med vår organisation för fastighetsutveckling, varför utvecklingsprojekt i befintliga fastigheter alltid kan utgå från hyresgästers behov. I nära dialog med våra hyresgäster och övriga samverkansparter bedriver vi förvaltning hand i hand med fastighetsutveckling. Det är ett beprövat, vinnande koncept vi som mindre organisation kan erbjuda. Det är uppskattat av såväl hyresgäster som medarbetare och övriga projektdeltagare. Med personlig närhet och närvaro skapar vi varaktiga relationer. Genom långa perspektiv på vårt ägande kan vi tillsammans med våra hyresgäster arbeta långsiktigt och utveckla attraktiva livsmiljöer.



ALLTID I SAMVERKAN MED SAMHÄLLET

20221020111688

Vår fastighetsportfölj förändras över tid och vi följer och analyserar kontinuerligt de marknader där vi verkar för att ta vara på möjligheterna att optimera portföljen. Utvecklingen avser inte bara enstaka fastigheter utan vi tar helst ett helhetsgrepp i linje med områdets stadsmiljö för att bygga goda livsmiljöer. Vår förädling syftar till att förbättra en bestående livscykel för fastigheterna. Det innefattar god arkitektur och hög kvalitet, alltid i samverkan med samhället.

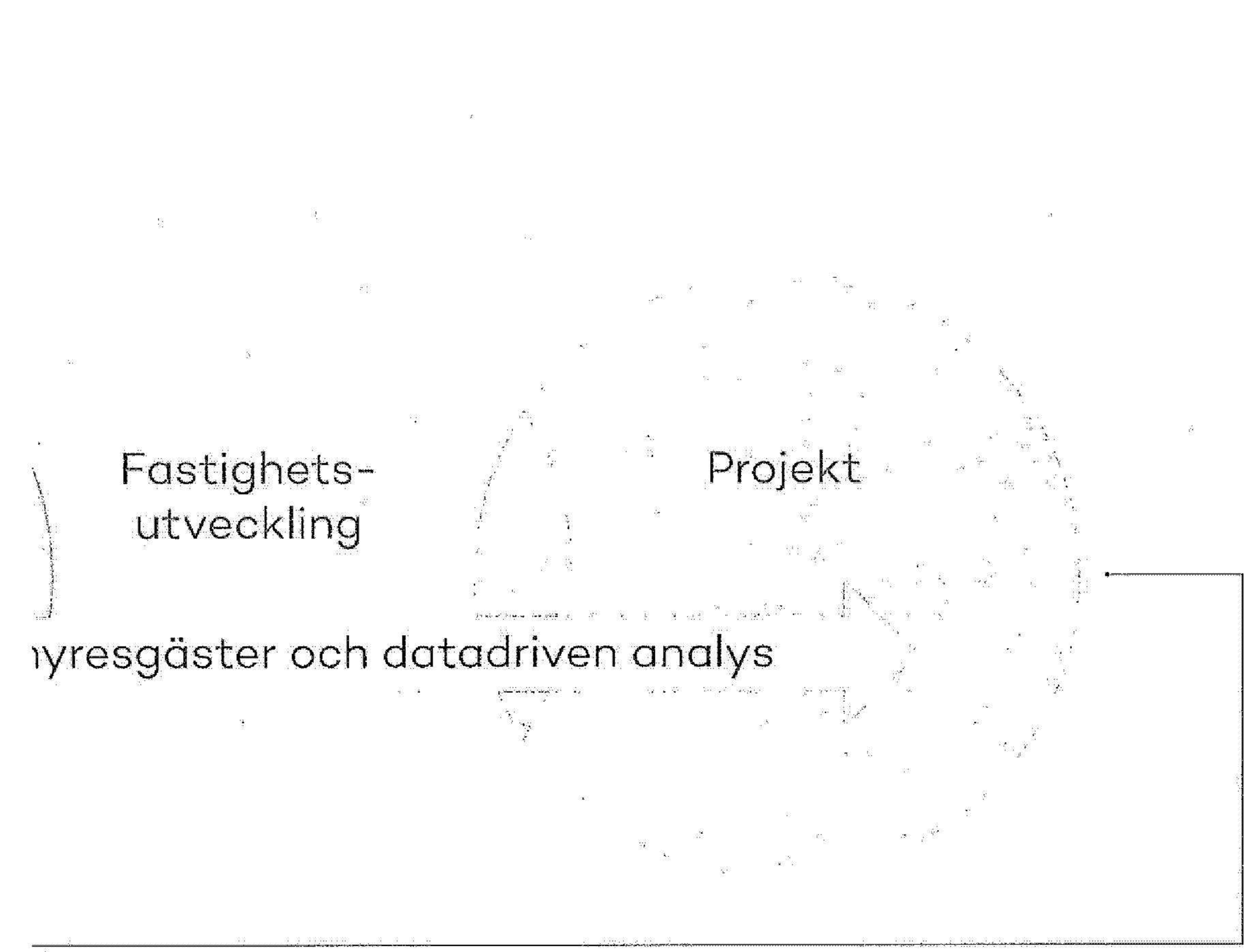
EVIG HORISONT

Långsiktiga hyresgäster och starka partnerskap gör att Arwidsro kan etablera värdeskapande aktiviteter och starka relationer. I befintliga fastigheter utgår vi från våra hyresgästers behov och utvecklar fastigheterna i dialog med hyresgäster. Vi betonar gärna vår eviga investeringshorisont när vi arbetar med fastighetsutveckling. Det är ett perspektiv som ger oss frihet att tänka längre och mer hållbart. Vi kan därmed utveckla våra fastigheter i samklang med omgivningen. Vi tar aktiv del av utvecklingen av nya samhällsmiljöer för bättre livskvalitet, där värdet har fler dimensioner och en annan långsiktighet. För oss är en det avgörande faktor att samla olika kompetenser – såsom samhällsplanerare, arkitekter, tekniska experter, konstnärer – och få dessa att samverka med ett gemensamt kvalitetsfokus i alla dimensioner. Vi utvecklar fastigheter som skapar en helhet, en total upplevelse som är större än de enskilda delarna.

Att vi bygger för egen förvaltning ger oss ytterligare incitament att ta långsiktigt ansvar. Vår ambition är att vara ett ansvarstagande, personligt och överraskande fastighetsföretag med innovativa lösningar. Bara med hög kvalitet kan vi bygga förtroendefulla relationer och nå våra hållbara och långsiktiga mål. Vi prioriterar alltid långsiktig kvalitet även om det på kort sikt kostar mer.

ANSVAR OCH SUNT FÖRNUFT

Egentligen är det enkelt. Det utgår från ansvar och sunt förnuft. Vi ska göra affärer som håller i längden. Ekonomiskt. Miljömässigt. Socialt. Vi ska vara ett lönsamt företag som tar ansvar för de avtryck vi lämnar efter vår verksamhet. För att det ska vara enkelt krävs kompetens, genuint engagemang och sunt förnuft. Det är grundläggande när vi fortsätter att utveckla våra fastigheter.



KV FÖRRÅDET 2, NORRTÄLJE
– Designat för ett hållbart vardagsliv

Norrtälje har en fin äldre stadskärna med en tydlig identitet. Området Övre Bryggårdsgärdet är en naturlig utveckling av Norrtälje stad, en förlängning av stadskärnan. När stadens centrala delar växer är visionen att identiteten ska behållas genom att de nya bostadskvarteren i Övre Bryggårdsgärdet utgörs av gröna lekfulla kvarter. Lekfullheten ska återspeglas både i arkitektur och i trygghet för barnleken.

Arwidsro förvärvade i maj 2020 mark för uppförande av hyresbostäder och har sedan dess arbetat för att skapa hyresbostäder utöver det vanliga. Vår hållbarhetsvision innebär för oss att hållbarhetsfrågorna är med från dag ett i varje projekt – följer med i planering, genomförande och förvaltning, tidplan och kalkyl – inte i en parallell process. I kombination med kommunens kvalitets- och hållbarhetsprogram har detta möjliggjort ett projekt med extraordinära ambitioner inom ekonomisk, miljömässig och social hållbarhet.

FÖRST MED NOLLCO$_2$-CERTIFIERING
Hösten 2021 fick Arwidsro bygglov för 204 hyreslägenheter i kv Förrådet 2. Byggnaden ska certifieras med Miljöbyggnad Guld och NollCO$_2$. Flerbostadshuset är det första i Sverige med godkänd registrering avseende tilläggscertifieringen NollCO$_2$. Att NollCO$_2$-certifiera en byggnad kräver att hela byggnadens livscykels klimatpåverkan redovisas och balanseras med klimatåtgärder till nettonoll klimatpåverkan. Livscykeln innefattar tillverkning och transport av byggdelar, byggprocesser, användandet och sluthanteringen av byggnaden. Certifieringen utgår från att varje skede i livscykeln direkt eller indirekt bidrar till byggnadens klimatpåverkan.

Certifieringsarbetet medför bland annat materialval med utgångspunkt från utsläpp, vilket utmanar många gamla sanningar och ställer krav på samtliga projektdeltagare. I såväl utsläppsreducerande syfte samt gestaltningsmässigt, utgör återbruk ett viktigt inslag i projektet. Hela fasaden planeras att uppföras med återbrukat tegel och en särskild återbrukskonsult har anlitats i syfte att maximera möjligheterna till återbruk.

– Vi utmanar kontinuerligt traditionella material och dammsuger marknaden efter produkter och leverantörer som kan erbjuda alternativ som med bibehållen funktion och kvalitet kan minska utsläppen i projektet. Utöver de givna fördelarna med lägre klimatpåverkan, upplever jag att det skapar nyfikenhet och engagemang bland projektdeltagare, säger Johan Gustavsson, Projektledare Arwidsro.

HÅLLBAR LIVSSTIL
Utöver höga ambitioner avseende miljöcertifiering pågår inom projektet mycket arbete med övriga hållbarhetsaspekter där de sociala fått stort utrymme. Gemenskap, hållbar livsstil och cirkulärt förhållningssätt är vår utgångspunkt i Förrådet 2. Den utgångspunkten ställer höga krav på oss som fastighetsägare. Vi behöver ta ansvar och visa hänsyn till dagens utmaningar och samtidigt skapa flexibla affärsmodeller som förändras i takt med den hållbara omställning som nu sker i accelererande takt. Genom att formulerade en vision för kv Förrådet 2 förmedlar vi till samtliga projektdeltagare vad vi vill skapa. Visionen ska följa

20221020116891

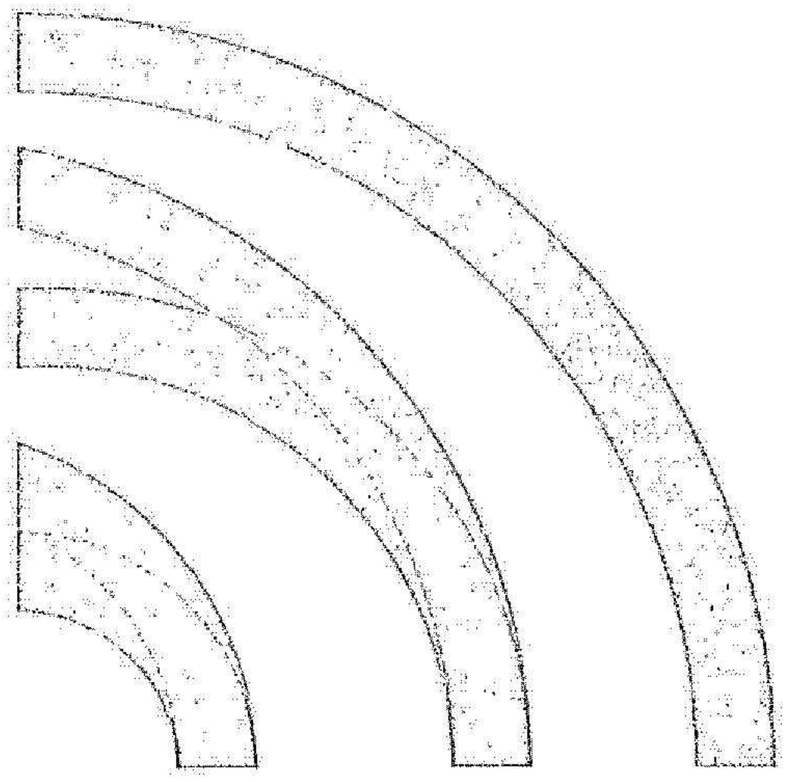
FAKTA

Nyproduktion hyresrätter

Omfattning:
204 hyresrätter med uttalad hållbarhetsprofil

Projekttid:
Byggstart Q4 2022 - inflyttning 2024

Miljöcertifiering:
Miljöbyggnad GULD + NollCO_2



med oss från start och vidare in i vår investeringshorisont – för evig tid.

Med utgångspunkt i Övre Bryggårdsgärdets kvalitets- och hållbarhetsprogram vill vi designa kv Förrådet 2 för ett hållbart vardagsliv. Här utgår vi från vardagens rörelsemönster – hur man tar sig fram med cykeln, var man sorterar sitt avfall, hämtar sina paket, tvättar med mera, men även var man har plats för rekreation i vardagen. Vi ska skapa naturliga mötesplatser i vardagen; gröna, trygga och naturliga platser för både unga och äldre. Vi vill flytta gränsen för boendet från lägenhetens fyra väggar, till att omfatta hela kvarteret. Platser där människor trivs och tar ansvar.

GÅRD OCH SOCIALA YTOR

Stor vikt har lagts på att utforma sociala ytor där de boende på gården kan mötas på olika sätt och i olika skeden i livet. Här finns plats för barnfamiljen, studenten, pensionären och större sällskap. Gården ska återspegla en lummig trädgård för gemenskap och uppfinningsrikedom. De boende ska känna att gården tillhör dem, att den är en lika naturlig vistelseplats som balkonger och privata uteplatser.

Det finns flera sociala ytor med olika funktioner för att flera sällskap/individer ska kunna vara ute samtidigt. Dessa disponeras i gårdens hörn och ska samspela med gemensamma rum inne i huset. Växthuset kan utöver att erbjuda odlingsmöjligheter även fungera som gårdshus och social mötesplats för de boende där man exempelvis kan ha middagssittningar. Utöver växthuset är festplatsen en viktig social yta på gården, den utgörs av ett långbord med en öppen yta i anslutning till gemensamhetslokalen och kan användas både vid större gårdsfester och studentfiranden. Invid den finns "cykelhörnet" med pump, cykelställ och utrymme att utomhus stå och meka med sin cykel.

Gården ger även möjlighet till en lite mer avskild vistelseyta för mindre sällskap att exempelvis studera vid. Det finns också en lite större, öppen, mer flexibel plats, för möjlighet till mer tillfälliga events såsom gårdsloppisar eller liknande.

BIOLOGISK MÅNGFALD

Växter ska väljas för att gynna pollinatörer. Därför utgörs en stor del av växtmaterialet av blommande perenner, tidigblommande buskar/lökar och träd som gynnar pollinerande insekter. Det ska under säsongen alltid finnas något som blommar, från tidig vår till sen höst. Insektshotell finns i anslutning till perennrabatten. Förvaltningsperspektivet genomsyrar växtval och komponeringen av dessa arter. Växter ska väljas för att ha en lång livslängd och inte tyna bort efter några år utan vara bestående och utvecklas över tid samt vara motståndskraftiga mot sjukdomar.

MOBILITETSLÖSNINGAR

Med maximerad p-rabatt har mobilitetsfrågor fått stort utrymme vid utformning av fastighetens garage. Cykelparkeringen är väl tilltagen med plats för 310 cyklar varav 15 större platser för eldrivna lådcyklar. Detta möjliggör en cykelpool för både låd och traditionella cyklar. Cykelgaraget nås direkt genom en egen glasad port.

Kv Förrådet 2 förväntas starta produktion under hösten 2022 med planerad inflytt 2024.

FJÄLLSKIVLINGEN 4, LIDKÖPING

– Sveriges första Miljöbyggnad iDrift GULD

Lidköpings kommun är en växande kommun med cirka 40 000 invånare och ett vackert läge vid Vänerns södra strand. Arwidsro förvärvade 2019 fastigheten Fjällskivlingen 4, en modern handelsfastighet byggd 2012, belägen en kilometer sydost om Lidköpings Centrum. Fastigheten är energieffektivt utformad, ursprungligen certifierad enligt Greenbuilding och med högsta energiklass (A). Under 2021 genomförde Arwidsro en gedigen certifieringsprocess i egen regi vilken resulterade i att Fjällskivlingen blev den första byggnaden i Sverige med högsta nivån, GULD, enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift. Fastigheten i Ånghagens Handelsplats, fick i början av oktober 2021 certifieringsbeviset efter granskning av Sweden Green Building Council (SGBC).

– Vi är mycket stolta över att vara först med guldcertifieringen, att det dessutom är en av våra handelsfastigheter är extra viktigt. Det är många gånger utmanande att driva hållbarhetsarbete i befintliga byggnader, i synnerhet i handelsfastigheter, säger Peter Zonabend, VD, Arwidsro.

Miljöbyggnad iDrift är ett certifieringssystem som syftar till att förbättra byggnader i drift genom att arbeta med byggnaden, driften och förvaltningen. Certifieringen ska driva arbetet med hållbara byggnader och förvaltning samt vägleda till relevanta miljöåtgärder.

Fjällskivlingen 4 utgör för Arwidsro en viktigt pilotfastighet inom energifrågor, certifiering och växthusgasutsläpp men också för hur vi framöver ska arbeta med utveckling av framtidens handelsplats. Under 2021 inledde vi ett spännande projekt för förstärkning av ekologiska värden inom fastigheten. Ekologiska värden är ett brett begrepp och kan omfatta alltifrån temperaturreglering till dagvattenhantering och luftkvalitet.

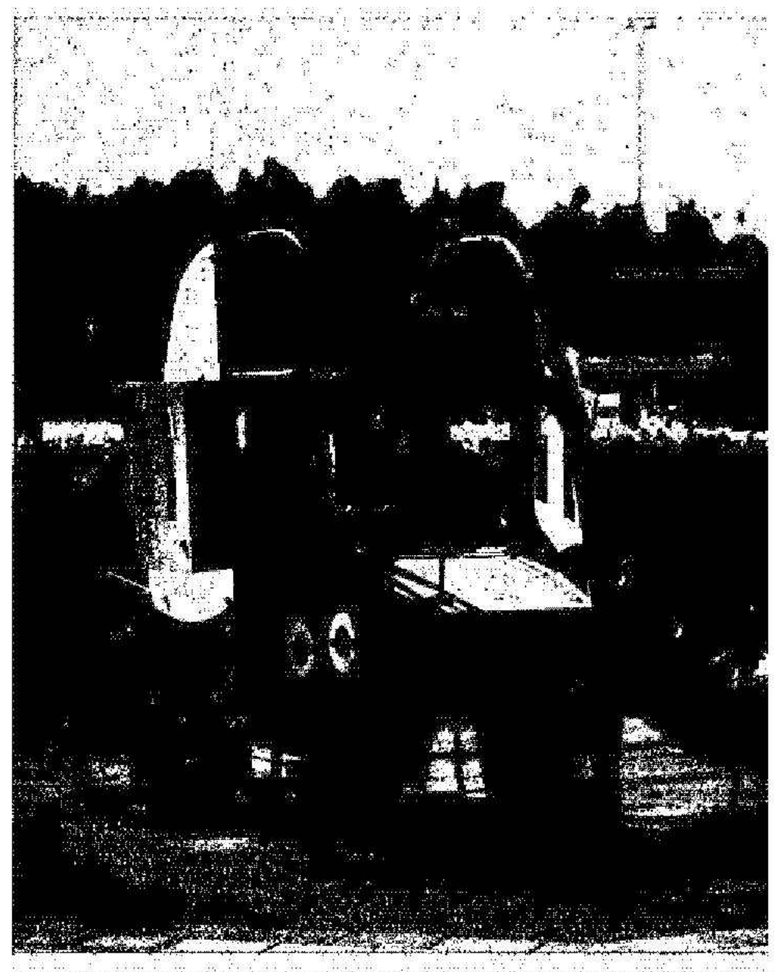
Inom Fjällskivlingen har fokus legat på biologiska värden i form av mångfald och tillgång till mat, vatten och boplatser främst för fåglar och insekter. Mångfald gynnas av olika typer av biotoper men också av att det inom biotoperna finns en variation av arter.

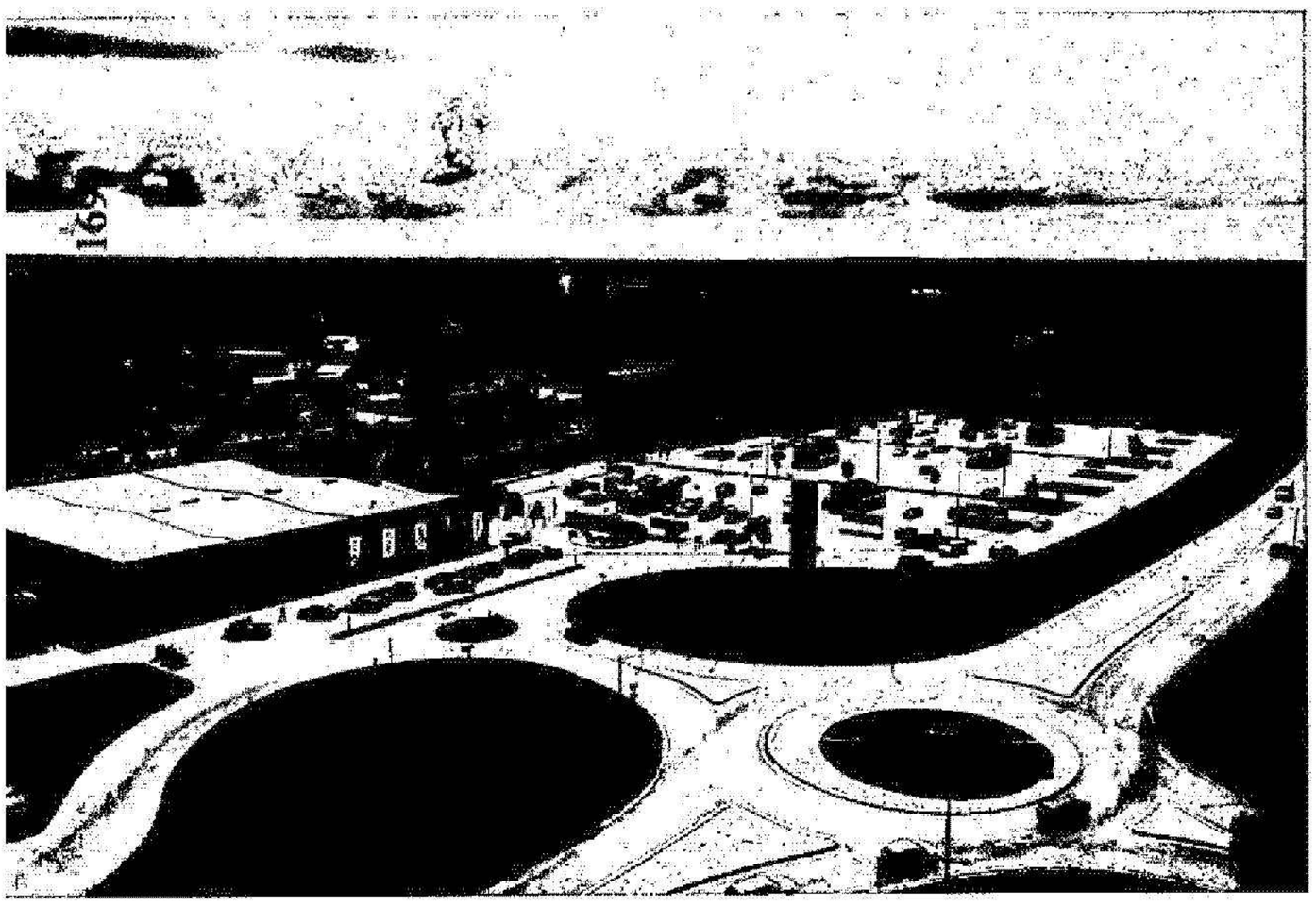
De ekologiska värdena ska här integreras med sociala värden – vi vill skapa framtidens handelsplats som man vill besöka, inte bara behöver. Vi utgår från befintliga huvudstrukturer och att förstärka för att bättre stötta ekosystemet. Till det adderar vi hantering av klimatrisker med naturlösningar i fokus.

Vi vill utmana dagens handelsplatser med majoritet hårdgjord yta och har identifierat potential inom dessa områden:

- Entréområde: möjlighet till blommande klätterväxter, lekinstallationer med naturtema, pedagogiska/kommunikativa delar samt cykelparkering
- Parkeringens gröna mosaik: trädlinjer, gröna kvadrater – möjlighet till ängsyta, refuger
- Gångstråk längs fasad: växtlighet, sittplatser
- Grönt tak: förstärkt sedumtak, boplatser för bin
- Stora gräsytor: etablering av äng
- Dunge: inventering, gallring och nyplantering av träd och buskar, fågelholkar, mark- och växtinstallationer
- Damm: möjlighet till biotop för vattenälskande organismer

Vårt långsiktiga mål är att bana väg för att fler fastighetsägare tar ett större grepp kring sina fastigheter i syfte att minska miljöpåverkan, stärka ekologiska värden och skapa bättre sociala förutsättningar.





FAKTA

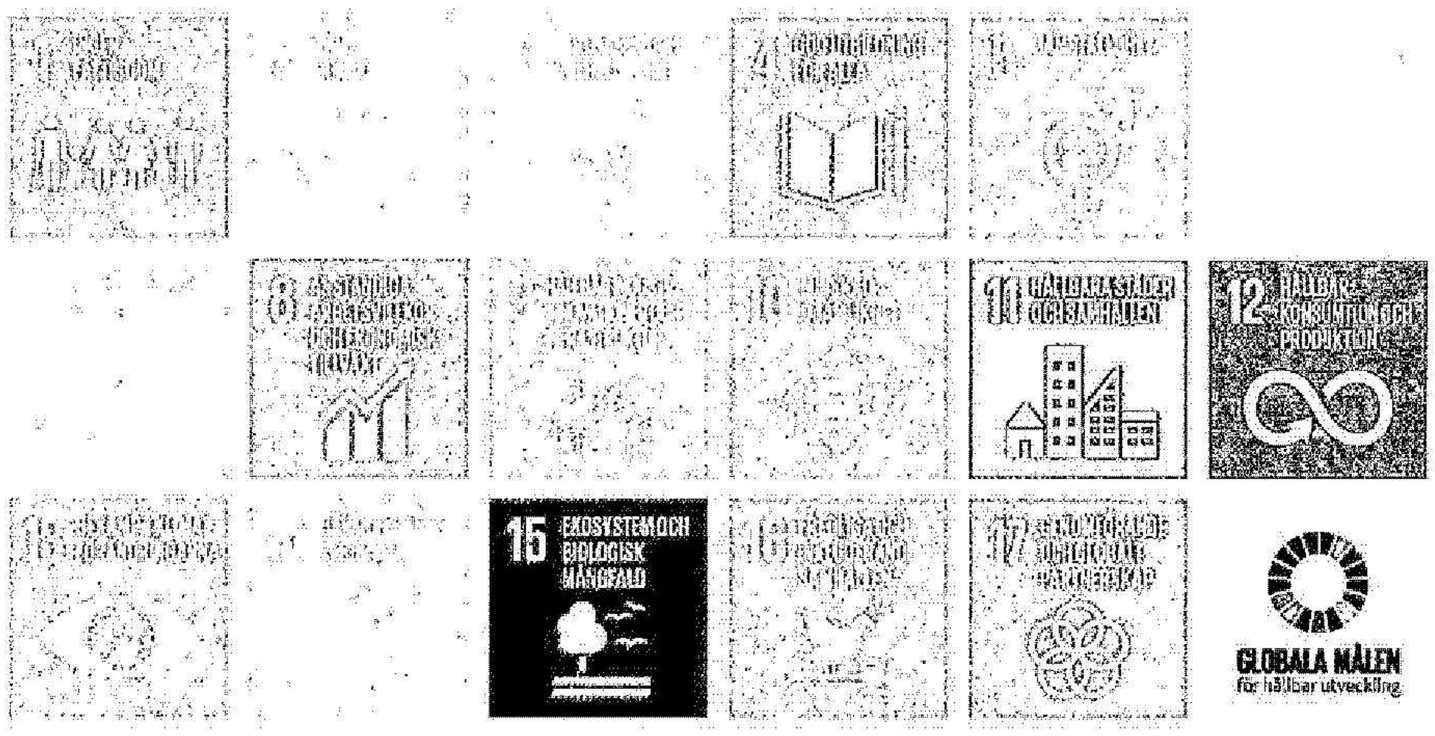
- **Dagligvaruhandel**
- **Kommun:** Lidköping
- **Area:** 11 286
- **Största hyresgäst:** Coop
- **Miljöcertifiering:** Miljö-byggnad iDrift GULD

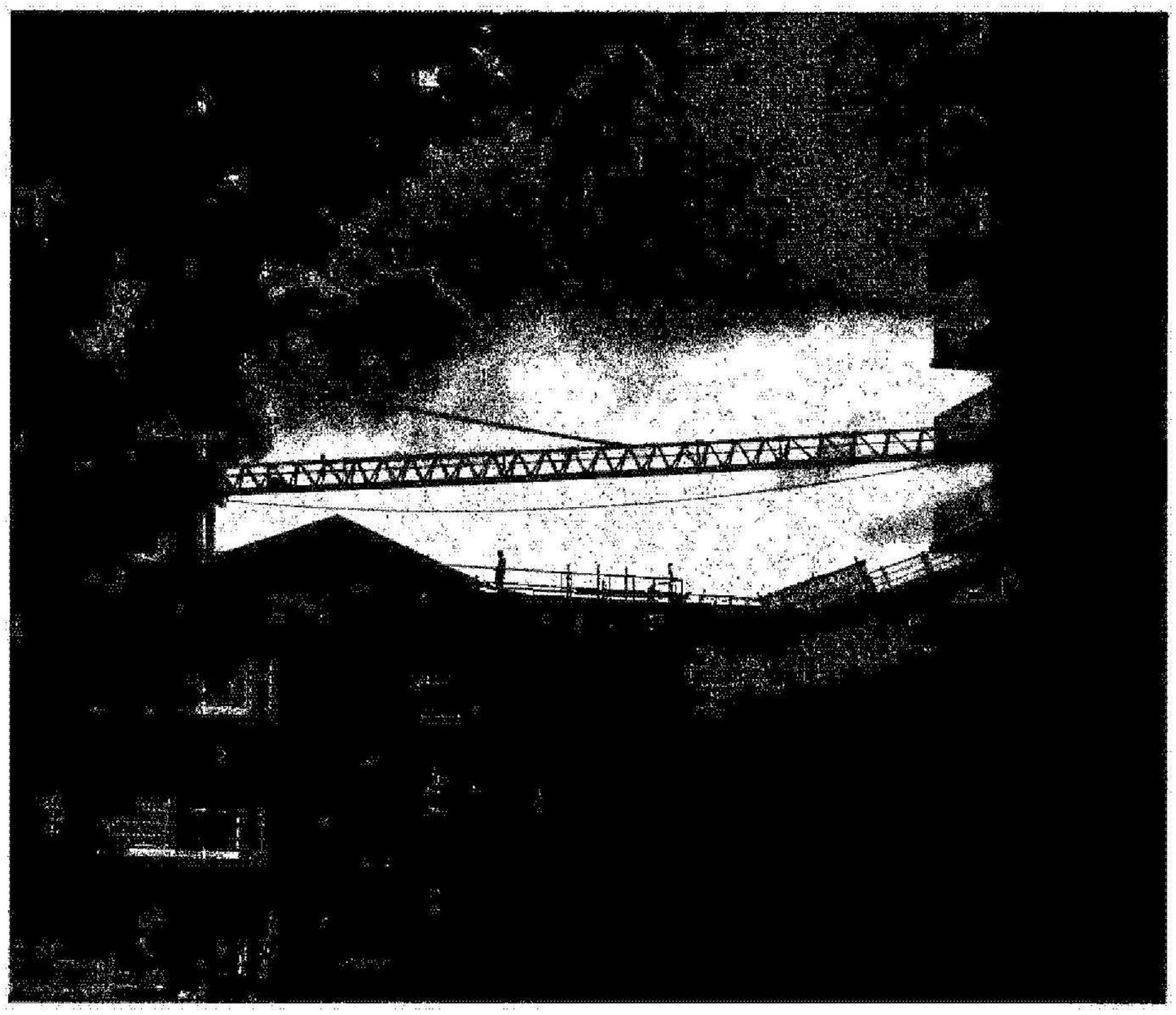
INVESTERARRAPPORT – GRÖN OBLIGATION

I augusti 2020 emitterade Arwidsro 400 mkr i gröna obligationer, vilket under 2021 utökades med 500 mkr i gröna hybridobligationer, båda under bolagets gröna ramverk. Obligationerna är noterade vid företagsobligationslistan för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm. Hela beloppen har allokerats till gröna byggnader.

ARWIDSROS HÅLLBARHETSARBETE

Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. Arwidsros hållbarhetsarbete utgår ytterst från FN:s Globala mål för hållbar utveckling, där Arwidsros ledning analyserat samtliga mål och genom väsentlighetsanalys identifierat de tre mål inom vilka Arwidsro kan åstadkomma störst skillnad: Mål 11 Hållbara städer och samhällen, Mål 12 Hållbar konsumtion och produktion samt Mål 15 Ekosystem och biologisk mångfald. Arwidsro har under 2021 tagit fram hållbarhetskoncept för respektive typfastighet med direkt koppling till de globala målen.





KLIMATPÅVERKAN

Bygg- och fastighetsbronschen står för omfattande klimatpåverkan. Byggandet och förvaltning av byggnader står för stora utsläpp av växthusgaser från material- och energianvändningen i sektorn. Att förena en hög byggtakt med Sveriges klimatmål är en utmaning. Svenska byggnader står för ungefär 40 procent av Sveriges energianvändning, som går till el och uppvärmning, samt för en dryg femtedel av Sveriges utsläpp av växthusgaser sett ur ett livscykelperspektiv. Bygg- och fastighetssektorn omfattar aktörer från alla skeden i en byggnads livscykel, från att de byggs, används, renoveras och tills byggnaden rivs.[1)]

Utöver branschens givna påverkansområden inom växthusgasutsläpp och energi, finns även utformning, förvaltning, material, transporter och avfall. Arwidsro arbetar aktivt för att minska klimatpåverkan samt inkludera miljömässig och social hållbarhet i alla projekt, fastigheter och processer.

1) https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/klimatomstallningen/omraden/klimatet-och-bygg--och-fastighetssektorn

ARWIDSROS HÅLLBARHETSRESA

20221020111691

Arwidsro har under 2021 tagit stora steg framåt på sin hållbara resa. Året har utgjort ett viktigt basår då Arwidsro upphandlat och implementerat system och processer för energiförbrukning samt växthusgasutsläpp. Med detta på plats skapas förutsättningar att sätta realistiska och ambitiösa mål anpassade efter verksamheten.

Då Arwidsro både bygger nytt och förvaltar med evig investeringshorisont har bolaget ett stort ansvar i omställningen till en hållbar värld. Arwidsro ser hållbarhet ur ett helhetsperspektiv, och bidrar till hållbar stadsutveckling på flera olika plan. Det är en utmaning att förflytta verksamheten till rakt igenom hållbar, men genom att strukturerat utarbeta koncept och riktlinjer, certifiera och mäta har Arwidsro en god grund att stå på.

Arwidsros hållbara omställning stöds och uppmuntras av styrelse och ledning, vilket ger bästa möjliga förutsättningar att nå uppsatt hållbarhetsvision: Att inte ha något hållbarhetsarbete - det ska vara integrerat i hela verksamheten. Ett viktigt steg i riktning med visionen har tagits under 2021 då Arwidsro reviderat bolagets kompass. En av tre huvudområden i kompassen är nu hållbarhet. Kompassen och tillhörande beteendemål utgör en av två utvärderingsgrunder i Arwidsros lönekriterier, vilket alltså innebär att alla medarbetare kommer att utvärderas avseende hållbarhet oavsett roll och ansvar.

FN GLOBAL COMPACT

Arwidsro har inom ramen för Global Compact, förbundit sig att stödja de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Arwidsros uppförandekod fyller en central roll i detta. Uppförandekoden bygger på hög etik och moral och på en humanistisk grundsyn där vi ser till människan i varje situation. Vi håller strikt på etik och affärsmoral i alla kontakter med kunder, leverantörer och andra intressenter. Arwidsros årsredovisning, med tillhörande investerarrapport utgör vår CoP/Communication on Progress kopplat till åtagandet inom Global Compact.

Bygg- och fastighetsbranschen har ett stort ansvar med värde- och leverantörskedjor i många led. Utöver uppförandekoden arbetar Arwidsro utifrån en stark värdegrund, tydliga policyer och riktlinjer med hänsyn tagna till de tio principerna. I upphandlingar arbetar Arwidsro för att öka transparens och ställa krav på redogörelse för hur leverantörer arbetar med mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption. Det är ett viktigt men ofta svårt arbete som vi under 2021 kompletterat med en funktion för visselblåsning i syfte att ytterligare förbättra detta arbete. Arwidsro kommer fortsätta arbetet inom de tio principerna med än tydligare krav, uppföljning och granskning av leverantörskedjan.

HÅLLBARHETSRESA

2017 – 2018

- Digitalisering interna processer
- Certifiering av fyra intressen för att klara hållbar omställning

2019

- Ledning analyserar och identifierar relevanta mål inom Agenda 2030 (SDG:s)

2020

- Grönt ramverk framtaget och tredjepartsgranskat av Cicero
  - Emittering första gröna obligationen
  - Beslut att certifiera samtliga fastigheter

2021

- Halva fastighetsbeståndet certifierat
  - Först i Sverige att nå högsta betyg Miljöbyggnad i Drift (Guld)
  - Registrerar första flerbostadshuset avseende tillägget certifieringen NollCO$_2$

ARWIDSROS HÅLLBARHETSAGENDA 2021 OCH FRAMÅT

	Strategi	Miljöcertifiering	Klimat – utsläpp och risker	Energi
2021	Basår – implementera process och system för energi, utsläpp och miljöcertifiering	Certifiera halva befintliga beståndet (Miljöbyggnad iDrift)	Redovisa växthusgasutsläpp scope 1-3 för samtliga befintliga fastigheter	Implementera system för energiuppföljning
		Certifiera all nyproduktion lägst i nivå med grönt ramverk	Påbörja TCFD-rapportering: fastställa process för att identifiera klimatrelaterade finansiella risker och möjligheter	
2022	Fastställa vetenskapligt förankrade, mätbara mål direkt kopplade till de globala målen för hållbar utveckling	Certifiera resterande del av befintligt bestånd (exkl fastigheter med pågående projekt)	Redovisa hela verksamhetens växthusgasutsläpp scope 1-3 (befintliga fastigheter, projekt och central administration)	Redovisa fullständig energiförbrukning för hela verksamheten (oavsett avtalsstruktur)
	Fastställa process för hantering klimatrisker – förankra i styrelse och ledning		Fastställa långsiktiga utsläppsmål	Säkerställa fossilfri energi i hela beståndet
	Färdigställa och kommunicera hållbarhetsplan med mål och aktiviteter för hela Arwidsro 2023-2030		Färdigställa fullständig TCFD-rapportering	
	EU: Taxonomi: Analysera och utvärdera hur stor del av verksamheten som är taxonomy aligned			
2023	Genomföra tredjepartsgranskad ESG-rating och uppdatera grönt ramverk		Rapportering enligt uppsatt plan	Fastställa 100% förnybar energi i hela beståndet
			Ansluta till SBTi´s Net-Zero Standard	Sätta energimål för hela verksamheten

GRÖNT RAMVERK

20221020111692

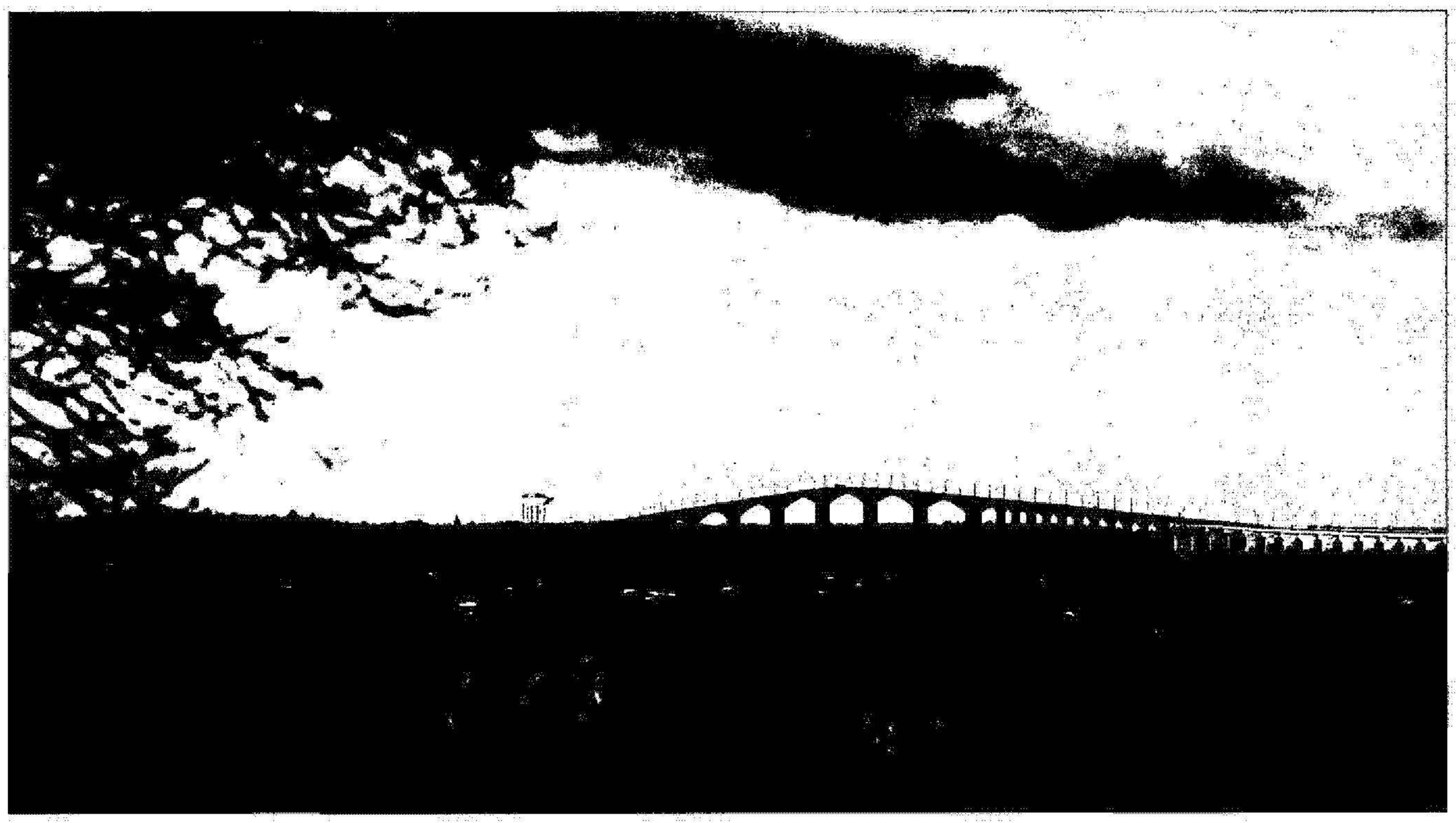
Under våren 2020 färdigställdes Arwidsros gröna ramverk, vilket granskades av extern part. Klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research, Cicero Shades of Green, granskade i augusti 2020 ramverket och lämnade en Second Opinion. Ciceros bedömning av ramverket genererade i omdömet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

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)
Arwidsros gröna finansieringskommitté (GFC) består av styrelseordförande, VD, CFO, Hållbarhetsansvarig och Transaktionsansvarig. GFC ansvarar för att utvärdera och säkerställa investeringar i linje med gröna ramverket. GFC sammanträder löpande efter behov. Sedan hösten 2020 går samtliga investeringar hos Arwidsro genom GFC, vilket innebär att samtliga potentiella förvärv och större projekt, utvärderas i enlighet med Arwidsros gröna ramverk.

I potentiella förvärv utförs detta genom förstudie av certifieringsnivå enligt Miljöbyggnad iDrift. Det ger, utöver indikation om miljömässig prestanda, god kunskap om vilka åtgärder som bör prioriteras i syfte att höja den miljömässiga prestandan. I Arwidsros nyproduktion och utveckling av befintliga fastigheter, är certifiering ett givet krav i varje projekt.

UTVÄRDERINGSPROCESS

Arwidsros utvärderingsprocess för gröna tillgångar utgår från uppsatt transaktionsprocess.



ALLOKERING AV MEDEL FRÅN GRÖN OBLIGATION HAR UNDER 2021 GÅTT TILL FASTIGHETER I KATEGORIN GRÖNA BYGGNADER.

Kategori: Gröna byggnader per 2021-12-31

Pågående projekt (nyproduktion)	Upparbetat	Certifiering	Utsläpp
Förrådet 2, Norrtälje (Nyfinansiering)	44 mkr	Miljöbyggnad GULD + NollCO_2	–

Befintliga fastigheter (omfinansiering)	Marknadsvärde Mkr	Certifiering	Utsläpp, kg CO2e/kvm
Fjällskivlingen 4		Miljöbyggnad iDrift GULD	16,0
Starrkärr 1:42		Miljöbyggnad iDrift SILVER	33,5
Sjöbo Yxan 1		Miljöbyggnad iDrift SILVER (beräknad)	29,3
Sjöbo Blejen 1		Miljöbyggnad iDrift SILVER	15,1
Skurup Tummetott 1		Miljöbyggnad iDrift SILVER	14,6
Brädgården 1		Miljöbyggnad SILVER	7,2*
Akka 4		Miljöbyggnad SILVER	14,3**
Berthåga 11:36		Miljöbyggnad iDrift SILVER	22,2
Berthåga 11:20		Miljöbyggnad iDrift SILVER	31,0
Motorn 8		Miljöbyggnad iDrift GULD	18,1
Summa befintliga fastigheter	**1 294 mkr**		

*Del av år (jun-dec)

**Del av år (okt-dec)

UTSLÄPPSRAPPORTERING

Arwidsro redovisar för första gången 2021 växthusgasutsläpp för befintliga fastigheter. Fullständiga utsläpp som även inkluderar utsläpp inom organisationen (scope 1- liten del av Arwidsros totala utsläpp) samt avseende nyproduktion/projekt redovisas från och med 2022. Den successiva implementeringen av utsläppsrapportering är ett medvetet strategisk val från Arwidsro i syfte att kvalitetssäkra och internt utbilda.

Grön volym per 2021-12-31

Totalt grönt finansieringsutrymme	
Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	44 mkr
Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	2 422 mkr
Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	–
Totalt	**2 466 mkr**
Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)	
Gröna obligationer	900 mkr
Kvarvarande grönt låneutrymme	1 566 mkr

KVALIFICERADE FASTIGHETER & PROJEKT

20221020011693

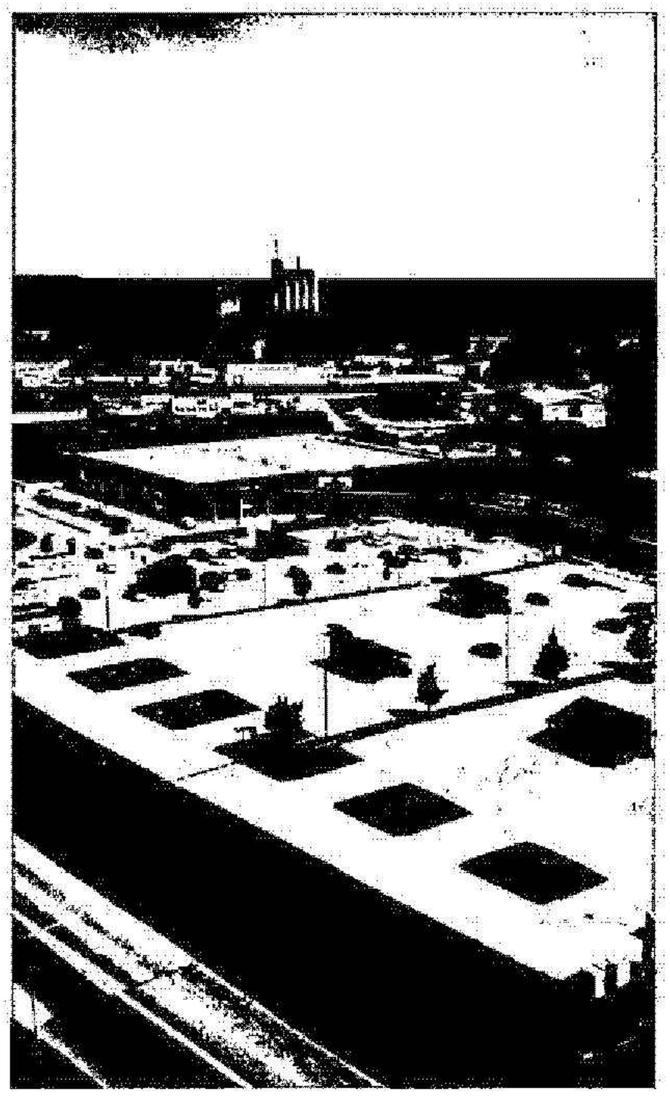
FÖRRÅDET 2, NORRTÄLJE

Sveriges första registrerade flerbostadshus med NollCO$_2$-certifiering

Norrtälje har en fin äldre stadskärna med tydlig identitet. Området Övre Bryggårdsgärdet är en naturlig utveckling av Norrtälje stad, en förlängning av stadskärnan. Arwidsro förvärvade i maj 2020 mark för uppförande av hyresbostäder och har sedan dess arbetat för att skapa hyresbostäder utöver det vanliga. Visionen för kv Förrådet 2 är att designa och skapa förutsättningar för ett hållbart vardagsliv. Visionen ska följa med från start och vidare in i Arwidsros investeringshorisont – för evig tid. Arwidsro bygger för egen förvaltning vilket tillsammans med höga ambitioner ger unika möjligheter att skapa en fastighet som är långsiktigt hållbar både ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Hösten 2021 fick Arwidsro bygglov för 204 hyreslägenheter i kv Förrådet 2. Byggnaden ska certifieras med Miljöbyggnad Guld och NollCO$_2$. Flerbostadshuset är det första i Sverige med godkänd registrering avseende tilläggscertifieringen NollCO$_2$. Att NollCO$_2$-certifiera en byggnad kräver att hela byggnadens livscykels klimatpåverkan redovisas och balanseras med klimatåtgärder till nettonoll klimatpåverkan. Livscykeln innefattar tillverkning och transport av byggdelar, byggprocesser, användandet och sluthanteringen av byggnaden. Certifieringsarbetet medför bland annat materialval med utgångspunkt från utsläpp, vilket utmanar gamla sanningar och ställer krav på samtliga projektdeltagare. I såväl utsläppsreducerande syfte samt gestaltningsmässigt utgör återbruk ett viktigt inslag i projektet.

Utöver höga ambitioner avseende miljöcertifiering pågår inom projektet mycket arbete med övriga hållbarhetsaspekter där de sociala fått stort utrymme. Gemenskap, hållbar livsstil och cirkulärt förhållningssätt är utgångspunkten i projektet. Kv Förrådet 2 förväntas starta produktion hösten 2022 med planerad inflytt 2024.



FJÄLLSKIVLINGEN 4, LIDKÖPING

Sveriges första certifiering med högsta nivå Miljöbyggnad iDrift GULD

Arwidsro förvärvade 2019 fastigheten Fjällskivlingen 4, en modern handelsfastighet byggd 2012, belägen en kilometer sydost om Lidköpings Centrum. Fastigheten ligger i Ånghagens Handelsplats och huserar bland annat Coop och Dollarstore. Fastigheten är energieffektivt utformad, ursprungligen certifierad enligt Greenbuilding och med högsta energiklass (A). Under 2021 genomförde Arwidsro en gedigen certifieringsprocess i egen regi vilken resulterade i att Fjällskivlingen blev den första byggnaden i Sverige med högsta nivån, GULD, enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift. Fastigheten i Ånghagens Handelsplats, fick i början av oktober 2021 certifieringsbeviset efter granskning av Sweden Green Building Council (SGBC).

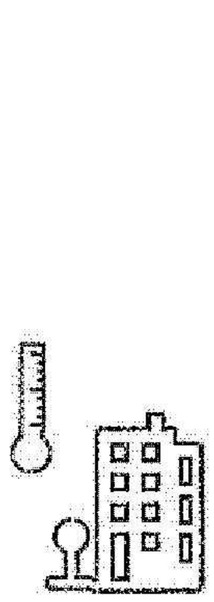
– Certifieringen är en viktig milstolpe i vårt arbete med att ställa om våra handelsfastigheter, men vi är långtifrån klara. Certifieringsarbetet har identifierat möjlig potential att utveckla handelsplatsen i hållbar riktning. Vi påbörjar nu ett förändringsarbete för att skapa bättre grönytor för ekosystemtjänster och biologisk mångfald, hållbara mobilitetslösningar och sociala ytor, säger Maria Björkling, Affärsutvecklare & Hållbarhetsansvarig, Arwidsro.

KLIMATPÅVERKAN

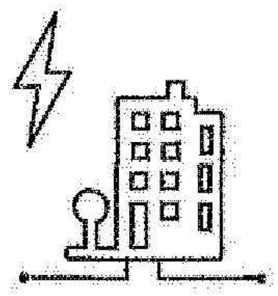
Arwidsro redovisar från och med 2021 växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet avseende befintliga fastigheter. För Arwidsro är det ett strategiskt viktigt beslut att förstå och äga hela processen kring utsläppsredovisning samt att inkludera scope 1–3. Att samla in, kvalitetssäkra och transparent redovisa utsläpp är avgörande för möjligheten att sätta mål och reducera utsläpp. Arbetet med framförallt scope 3 har inneburit många givande dialoger med hyresgäster och andra samarbetspartners, vilket har varit avgörande för att hålla hög kvalitet. Utifrån Arwidsros storlek och komplexiteten i datainsamlingen, implementerar Arwidsro successivt utsläppsrapportering där befintliga fastigheter, kärnverksamheten, är först på plats (utsläpp avseende 2021). Från och med 2022 kommer Arwidsro rapportera samtliga relevanta utsläpp i scope 1-3, vilket då inkluderar utsläpp i den egna organisationen, befintliga fastigheter samt byggprojekt.

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

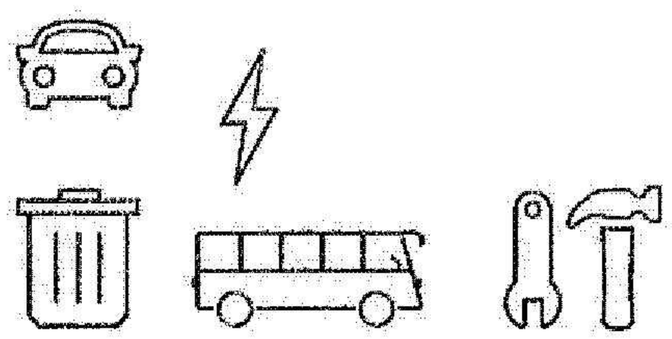
UTSLÄPP BEFINTLIGA FASTIGHETER



- Köldmedia; komfortkyla



- Fjärrvärme
- Fjärrkyla
- Fastighetsel



- Fastighetsdrift; resor, städning, underhåll, bevakning
- Vatten- och avloppsrening
- Avfall inklusive avfallstransporter
- Hyresgästernas verksamhetsel, köldmedia, avfall, pendlingsresor
- Förvaltningsprojekt; materialanvändning och transporter
- Indirekta utsläpp energianvändning
- Besökarnas resor

Scope 1 + 2 | Scope 2 | Scope 3

TIDPLAN UTSLÄPPSRAPPORTERING ARWIDSRO – SUCCESSIV IMPLEMETERING

2021

- Redovisa befintliga fastigheter scope 1-3

2022

- Redovisa samtliga utsläpp scope 1-3 dvs befintliga fastigheter samt byggprojekt och utsläpp inom organisationen
- Fastställa utsläppsmål

2023

- Ansluta till SBTi´s Net-Zero Standard

20221020111694

MÅL OCH UPPFÖLJNING

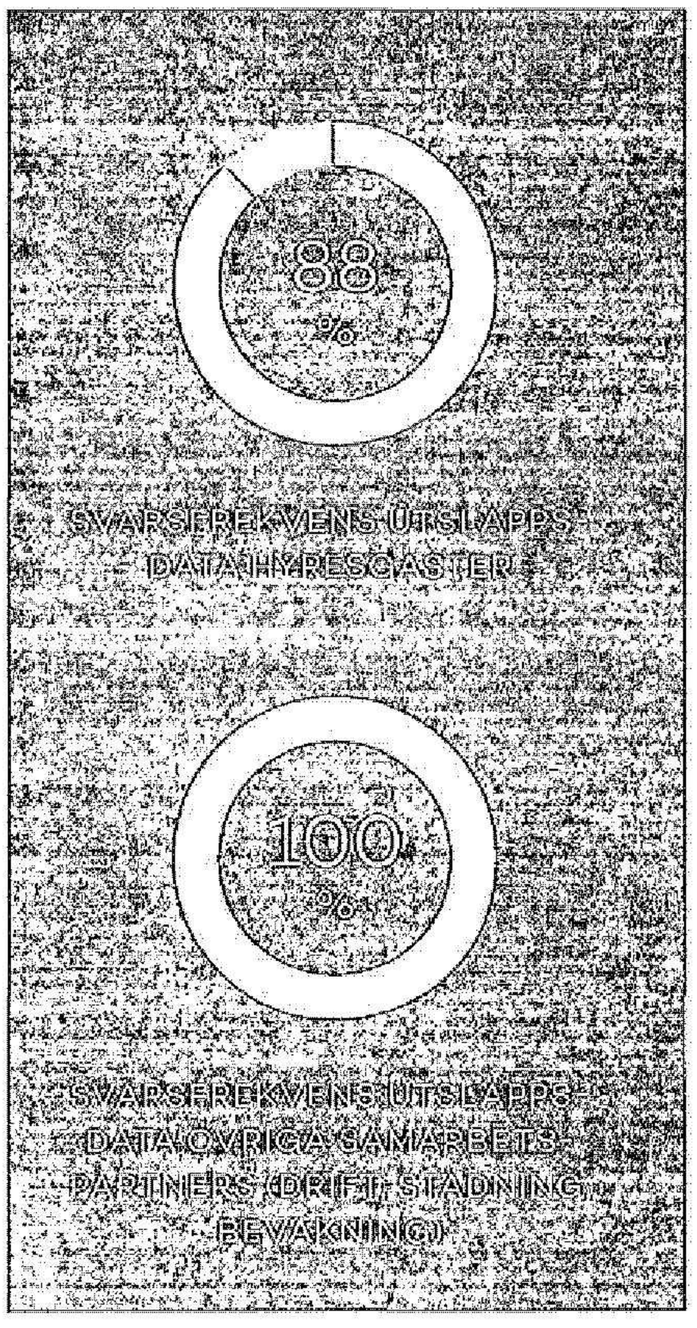
Detta är Arwidsros första utsläppsrapportering, vilket omfattar utsläpp för 2021 i befintliga fastigheter. I samband med att Arwidsro redovisar utsläpp för hela verksamheten kommer också klimatmål samt mål för reducering sättas upp, med ambitionen att anslutas till Science Based Targets Net-Zero Standard.

METOD

Fjärde kvartalet 2020 inledde Arwidsro arbetet att utsläppsberäkna i enlighet med GHG-protokollet. Med hög ambition har en pilotfastighet utgjort underlag för tillskapandet av modellen där gränsdragningar och utsläppsfaktorer noggrant dokumenterats. Modellen är framtagen tillsammans med externa branschspecialister.

Avseende utslöpp i scope 3 har utgångspunkten varit att vi ska rapportera de utsläpp vi har möjlighet att påverka. Vi har identifierat aktiviteter kopplade till våra fastigheter och våra hyresgästers verksamheter och utifrån dessa analyserat vilka vi indirekt kan reducera. Stor del av uppgifterna är inhämtade från externa samarbetspartners, framförallt driftbolag och hyresgäster.

Den totala svarsfrekvensen bland samtliga förfrågade hyresgäster var 88 procent och bland övriga samarbetspartners 100 procent. I syfte att få en så sanningsenlig bild som möjligt av klimatpåverkan från hela befintliga fastighetsbeståndet har schablonvärden använts för de hyresgäster som inte angivit uppgifter. Framöver kommer Arwidsro arbeta för att effektivisera och digitalisera insamling av utsläppsdata. Rapportering av utsläpp sker i hållbarhetssystemet Position Green, vilket tillhandahåller emissionsfaktorer från externa källor.



UTMANINGAR OCH FORTSATT ARBETE

Den mest utmanande delen av datainsamlingen avser uppgifter som är svåra att fördela mellan hyresgäster, exempelvis avfall, men även de uppgifter som baseras på uppskattningar, exempelvis pendlingsresor – hur hyresgästernas personal transporterar sig till och från en handelsplats. Dialoger med hyresgäster har varit avgörande för dessa uppgifter, vilka varit många och givande – det finns en stark vilja att dela med sig och en nyfikenhet kring utfall och möjlighet till gemensamma initiativ för reducering av utsläpp.

Under arbetet med datainsamling och tillhörande gränsdragningar har behovet av granskning och dialog med hyresgäster och andra leverantörer blivit tydligt. Ett aktivt arbete för att minska växthusgasutsläpp är mycket viktigt och hög prioritet i syfte att minska klimatförändringar. Parallellt med detta bör dock även andra frågor kring bland annat arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter, miljöfarliga ämnen, antikorruption etc hanteras med transparens. Arwidsro avser att under 2022 utveckla arbetet med granskning av leverantörskedjan.

VÄXTHUSGASUTSLÄPP 2021

BEFINTLIGA FASTIGHETER

3 525
ton CO2e

TOTALA UTSLÄPP
(BEFINTLIGA FASTIGHETER)

22,0
kg CO2e/kvm

UTSLÄPPSINTENSITET:
KG CO2e/KVM

UTSLÄPP PER SCOPE
BEFINTLIGA FASTIGHETER

FÖRDELNING SCOPE

Scope 1

- Köldmedia; komfortkyla: 2,9%

Scope 2

- Fjärrvärme: 7,2%
- Fjärrkyla: 0%
- Fastighetsel: 2,7%

Scope 3

- Fastighetsdrift: 1,9%
  - resor direkt i förvaltningen, städning (avfall och resor), underhåll samt resor bevakning samt parkeringsvakt
- Vattenrening och avloppsrening: 0,1%
- Avfallshantering inklusive avfallstransporter: 0,1%
- Hyresgästernas utsläpp: 81,5%
  - verksamhetsel, köldmedia, avfall och pendlingsresor
- Förvaltningsprojekt; materialanvändning och transporter: 1,6%
- Indirekta utsläpp energianvändning: 2,0%

VÄXTHUSGASUTSLÄPP

20221020111695

UTSLÄPP PER SCOPE, TON CO2E

Befintliga fastigheter

	Basår 2021	Kommentar
Scope 1		
Köldmedia; komfortkyla	102,1	
Summa scope 1	**102,1**	
Scope 2		
Fjärrvärme (Marketbased)	253,2	
Fjärrvärme (Locationbased)	*(440,4)*	
Fjärrkyla	0	Ingen använd fjärrkyla under 2021.
Fastighetsel (Marketbased)	96	
Fastighetsel (Locationbased)	*(813,7)*	
Summa scope 2	**349,2**	
Scope 3		
Fastighetsdrift	68,1	
varav resor direkt i förvaltningen	*42*	
varav städning (avfall och resor)	*13,1*	Städning av allmänna ytor
varav underhåll	*8,9*	
varav resor bevakning och parkeringsvakt	*4,1*	
Vattenrening och avloppsrening	1,4	
Avfallshantering inklusive avfallstransporter	3,3	
Hyresgästernas utsläpp	2 871,3	
varav verksamhetsel	*484,9*	
varav köldmedia	*118,4*	
varav avfall	*68,5*	
varav pendlingsresor	*2 199,5*	
Förvaltningsprojekt; materialanvändning och transporter	57,9	
Indirekta utsläpp energianvändning	71,6	Från scope 2
Besökarnas resor	-	Bosökarnas resor ej redovisade 2021 pga för stor osäkerhet i underlag. Utveckling av mätpunkten pågår, utsläpp förväntas redovisas från och med 2022.
Summa scope 3	**3 073,6**	
Summa totala scope	**3 524,9**	
Utsläppsintensitet kg CO2e/kvm	22	Totala utsläpp/total atemp

UTSLÄPPSNOTER

Scope 1

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emssionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Köldmedia; komfortkyla	Påfylld mängd köldmedia samt medietyp, uppgift hämtad från respektive fastighets köldmedierapport.	**R407C:** 1,774 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
		R404A: 3,922 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
		R410A: 2,088 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2019)

Scope 2

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emssionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fjärrvärme	Använd fjärrvärme samt fjärrvärmeleverantör, uppgift hämtad från fakturor.	**Fjärrvärme MB/LB** 80,0 / 112,5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2020) Lidköping energi AB / Naturvårdsverket
		4,0 / 112,5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2020) Norrtälje Energi AB / Naturvårdsverket
		156,0 / 112,5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2020) Vattenfall AB; Uppsala / Naturvårdsverket
		3,0 / 112,5 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2020) C4 Energi AB; Kristianstad / Naturvårdsverket
		66,0 / 112,5 g CO2e/kWh	Göteborg Energi (2019) / Naturvårdsverket
Fjärrkyla	Ingen använd fjärrkyla under 2021. Fakturor som verifikat.		
Fastighetsel	Använd fastighetsel samt typ av elavtal, uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem.	**Fastighetsel MB/LB** 0,103 / 112,5 g CO2e/kWh	Vattenfall EPD (förnybar elmix)* / Naturvårdsverket
		0,053 / 112,5 g CO2e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)** / Naturvårdsverket
		23,0 g / 112,5 g CO2e/kWh	Association of Issuing Bodies (2020) / Naturvårdsverket

Scope 3

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emssionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fastighetsdrift			
Resor direkt i förvaltningen	Resor till och från fastigheten för löpande drift och tillsyn, uppgift lämnad av driftbolag i frågeformulär.	Bensinbil: 230 g CO2e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Dieselbil: 200 g CO2e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Elbil: 365,27 g CO2e/kWh	Nordic residual mix from Energimarknadsinspektionen indirect emissions missing
Städning (avfall och resor)	Resor till och från fastighet samt avfall vid städning av allmänna ytor, uppgift lämnad av städbolag i frågeformulär.	Bensinbil: 230 g CO2e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Dieselbil: 200 g CO2e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Elbil: 365,27 g CO2e/kWh	Nordic residual mix from Energimarknadsinspektionen indirect emissions missing
		Blandat restavfall: 0,2 kg CO2e/kg	IVL (2019)

MB = Market based
LB = Location based

* Not: Antagande: Antagande att energimixen är vattenkraft 74,43% vindkraft 25,38% och sol 0,19%.
** Not: Antagande: Elens ursprung (95 procent vatten- och 5 procent vindkraft)."

20221020111696

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emssionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Underhåll	Påfyllnad av drivmedel till verktyg och maskiner för underhåll av närområde samt avfall vid drift, uppgifter lämnats av driftbolag i frågeformulär.	Verktyg & maskiner (bensin): 2920 g CO2e/l	WTW Energimyndigheten drivmedelslagen (2019) & TTW Naturvårdsverket emissionsfaktorer och varmevarden (2020)
		Verktyg & maskiner (diesel): 2690 g CO2e/l	WTW Energimyndigheten drivmedelslagen (2019) & TTW Naturvårdsverket emissionsfaktorer och varmevarden (2020)
		Blandat restavfall: 0,2 kg CO2e/kg	IVL (2019)
		LED: 1260 g CO2e/st	Ökobaudat (generisk data av produktion och avfallshantering)
		Lysrör: 668,2 g CO2e/st	Ökobaudat (generisk data av produktion och avfallshantering)
Resor bevakning och parkeringsvakt	Resor till och från fastighet vid bevakning eller parkeringsrondering, uppgift lämnad av säkerhetsentreprenör i frågeformulär.	Bensinbil: 230 g CO2e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Dieselbil: 200 g CO2e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Elbil: 365,27 g CO2e/kWh	Nordic residual mix from Energimarknadsinspektionen indirect emissions missing
Vattenrening och avloppsrening	Brukad vattenmängd, avläst från fakturor.	43,6 g CO2e/m3	Klimatpåverkan från dricksvatten (Jutterström, 2015)
Avfallshantering inklusive avfallstransporter	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från avfallsentreprenörer (privata och kommunala).	Energiåtervinning: 0.021 ton CO2e/ton	DEFRA (2021)
		Matavfall: 0.009 ton Co2e/ton	DEFRA (2021)
Hyresgästernas utsläpp			
Verksamhetsel	Använd verksamhetsel och typ av elavtal, uppgift lämnad av hyresgäst med faktura som verifikation, en del uppskattningar har gjorts. Vid saknad uppgift om typ av avtal har antagonde gjorts att nordisk residualmix brukats.	5,233 g CO2e/kWh	Vattenfall EPD (förnybar energimix)
		14,357 g CO2e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)
		25,666 g CO2e/kWh	AIB (2020) och DEFRA (2021) (nordisk residualmix)
Köldmedia	Påfylld mängd köldmedia, uppgift hämtad från respektive hyresgästs köldmediarapport.	**R14:** 7,390 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
		R134A: 1,430 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
		R452A: 2,140 ton CO2e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
Avfall	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från hyresgästerna. En del uppskattningar har gjorts.	**Energiåtervinning:** 0,021 ton CO2e/ton	DEFRA (2021)
		Matavfall: 0,009 ton Co2e/ton	DEFRA (2021)

MB = Market based
LB = Location based

*Not: Antagande: Antagonde att energimixen är vattenkraft 74,43% vindkraft 25,38% och sol 0,19%.
**Not: Antagande: Elens ursprung (95 procent vatten- och 5 procent vindkraft).

Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emssionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Pendlingsresor	Resevanor bland hyresgästernas personal till arbete, uppgift inhämtad från hyresgäst med hjälp av frågeformulär.***	**Bensinbil:** 230 g CO2e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Dieselbil: 200 g CO2e/km	Sveriges klimatrapportering (2021)
		Elbil: 365,27 g CO2e/kWh	Nordic residual mix from Energimarknadsinspektionen indirect emissions missing
		Buss: 92 g CO2e/km	NTM (2018)
Förvaltningsprojekt; materialanvändning och transporter	Materialanvändning samt transport vid enklare ombyggnationer eller reparationer, data inhämtad från fakturor.	Generiska datakällor har brukats.	BM / OneClick LCA
Indirekta utsläpp energianvändning			
Fjärrvärme	Totala utsläpp CO_2e från fjärrvärme, Scope 3, marknadsbaserad metod	**Fjärrvärme MB:** 2,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2020) Lidköping energi AB
		8,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2020) Norrtälje Energi AB
		7,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2020) Vattenfall AB; Uppsala
		6,0 g CO2e/kWh	Energiföretagen (2020) C4 Energi AB; Kristianstad
		8,0 g CO2e/kWh	Göteborg Energi (2019)
Fjärrkyla	Ingen använd fjärrkyla under 2021. Fakturor som verifikat.		
Fastighetsel	Totala utsläpp CO_2e från fastighetsel, Scope 3, marknadsbaserad metod	**Fjärrvärme MB:** 5,13 g CO2e/kWh	Vattenfall EPD (förnybar elmix)*
		14,305 g CO2e/kWh	Vattenfall (bra miljöval)**
		2,666 g CO2e/kWh	DEFRA (2021) (nordisk residualmix)
Besökarnas resor	Besökares resor ej redovisade 2021 pga för stor osäkerhet i underlag. Utveckling av mätpunkten pågår, utsläpp förväntas redovisas från och med 2022.		

MB = Market based
LB = Location based

* Not: Antagande: Energimixen är vattenkraft 74,43% vindkraft 25,38% och sol 0,19%..

** Not: Antagande: Elens ursprung (95 procent vatten- och 5 procent vindkraft)."

*** Pendlingsresor har i första hand rapporterats direkt av hyresgästerna. I de fall detta saknats har följande antaganden gjorts:
- Snittresa för bil och buss 15 km (enkel resa)
- Fördelning färdsätt: 70% bil, 10% buss, 10% cykel, 10% gång
- Ett antagande har gjorts att ett kontor är bemannat 260 dagar om året medan en butik 360 dagar.

REVISORS RAPPORT ÖVER ÖVERSIKTLIG GRANSKNING AV ARWIDSROS INVESTERARRAPPORT

20221020111697

Till Arwidsro Fastighets AB, org. nr 556685-9053

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av företagsledningen i Arwidsro Fastighets AB ("Arwidsro") att översiktligt granska Arwidsros investerarrapport ("investerarrapporten") för år 2021. Investerarrapporten omfattar sidorna 28–40 i Arwidsros årsredovisning 2021.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR FÖR INVESTERARRAPPORTEN

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten i enlighet med tillämpliga kriterier. Kriterierna utgörs av de delar av Arwidsros ramverk för Grön Finansiering ("Arwidsro Green Finance Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten, och företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper som framgår på sidorna 34–35. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapport som inte innehåller väsentliga fel, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår *översiktliga granskning*. *Vårt uppdrag är* begränsat till den historiska information som redovisas för 2021 och omfattar således inte tidigare perioder eller framtidsorienterade uppgifter.

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

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 (International Standard on Quality Control) och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska *ansvar enligt dessa krav.*

De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

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

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

UTTALANDE

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

Stockholm den 19 april 2022

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad Revisor

Torbjörn Westman
Specialistmedlem i FAR

RÄKENSKAPER

Förvaltningsberättelse	43
Bolagsstyrningsrapport	48
Resultaträkning koncern	50
Rapport över finansiell ställning koncern	51
Rapport över förändringar i koncernens egna kapital	52
Koncernens kassaflödesanalys	53
Resultaträkning för moderbolaget	54
Balansräkning för moderbolaget	55
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	56
Kassaflödesanalys för moderbolaget	57
Noter till de finansiella rapporterna	58
Årsredovisningens undertecknande	80
Styrelse och ledning	81
Revisionsberättelse	82
Kontaktinformation	87

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20221020011698

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

Styrelsen och verkställande direktör för Arwidsro Fastighets AB (publ), org.nr 556685-9053, får härmed avge års- och koncernredovisning för koncernen och moderbolaget 2021.

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

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

Arwidsro Fastighets AB ägs till 100 procent av Arwidsro Fastigheter AB, org.nr 556685-6216. Yttersta ägare i koncernen är Arwidsro Holding AB, org.nr 556954-0080.

Arwidsro är ett växande fastighetsbolag med fokus på defensiv dagligvaruankrad handel och närliggande service samt samhällsfastigheter och hyresbostäder.

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

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

Ägarförhållanden

Arwidsro Fastighets AB ägs till 100 procent av Arwidsro Fastigheter AB, org.nr 556685-6216. Yttersta ägare i koncernen är Arwidsro Holding AB, org.nr 556954-0080.

AFFÄRSMODELL

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

FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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

SAMHÄLLSANSVAR

Vi på Arwidsro drivs av en övertygelse att vi kan vara med och bidra till bättre livsmiljöer vilket är en del av vårt engagemang för ett mer välmående och tryggare samhälle. Vi tar även ett socialt ansvar i de delmarknader där vi verkar genom gåvor och sponsring. Vårt största engagemang är emellertid indirekt genom den satsning Per Arwidsson gör genom stiftelsen Birthe & Per Arwidssons Stiftelse. Per Arwidsson kanaliserar primärt sitt filantropiska engagemang genom Birthe & Per Arwidssons Stiftelse, vilken han och hans livskamrat Birthe Hallin-Olsen grundade 2014. Enligt deras vision ska stiftelsen 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 formar miljöerna vi lever och verkar i. Läs mer på www.arwidssonstiftelsen.se

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

Koncernen finansieras med eget kapital, banklån samt obligationslån. Den 29 april 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om 400 Mkr under ett ramverk om totalt 500 Mkr. Den 4 maj tecknades 100 Mkr varigenom ramverket blev fullt utnyttjat. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 690 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025. Under 2021 har 18.096 tkr erlagts i ränta med en snittränta om 6,9%.

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period.

Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallostruktur samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. För närvarande består derivatportföljen uteslutande av räntetak om totalt 1.000 Mkr.

Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 1 903 Mkr (1 504 Mkr). Lånen ges direkt till koncernens dotterbolag, och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernenens likvida medel uppgick per 31 december 2021 till 441 Mkr (211 Mkr).

Belåningsgraden nettoskuld uppgick till 44,5 procent (57,1 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 2,5 procent (2,7 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive obligationslån uppgick till 4,5 (0,75) år och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,8 (3,9) år. Låneportföljen är fördelad på fem kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant. Skuldernas verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

INVESTERINGAR

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under perioden har 101 Mkr (173) investerats i befintliga fastigheter av vilket 83 Mkr (116) avser investering i nybyggnationer. Under 2021 har fastigheter köpts för 613 Mkr (456) och försäljning av fastigheter till ett värde som uppgår till 5 mkr (131).

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

Nettoomsättningen under 2021 uppgick till 209 Mkr (128) varav 194 Mkr (114) avsåg hyresintäkter. Vilket är en ökning med 63% avseende nettoomsättningen och en ökning med 70 % avseende hyresintäkterna jämfört med samma period föregående år. I stort sett hela ökningen är kopplat till att Arwidsro förvaltat ett större fastighetsbestånd i jämförelse med föregående år. Uthyrningsgraden har legat på 98,0 procent (99,2). För jämförbart bestånd har det skett en ökning med 4 procent. Denna ökning beror främst på lägre vakanser men även på omförhandlade hyresvillkor med befintliga hyresgäster.

FASTIGHETSKOSTNADER

För 2021 ökade de totala fastighetskostnaderna med 88 procent från 32 Mkr till 60 Mkr. Mediakostnaderna ökade under året med cirka 110 procent, kostnad för fastighetsskötsel ökade med 28 procent. Fastighetsskatten ökade med 64 procent och Ökningen avseende mediakostnader är kopplat till ett större fastighetsbestånd men även på den kalla vintern 2021 jämfört med 2020 och höjda energipriser. För jämförbara fastigheter har kostnaderna ökat med 10 procent som främst beror på ökade mediakostnader.

DRIFTNETTO

Driftnettot för helåret 2021 uppgick till 149 Mkr (96) vilket ger en ökning med 55,2 procent. Detta motsvarade i sin tur en överskottsgrad på 71,2 procent (75,1). Den förändrade överskottsgraden förklaras dels på förvärv av nya fastigheter, men även av bättre hyresvillkor och procentuellt högre kostnader. Ser man till jämförbara fastigheter har driftnettot förbättrats med 3 procent. Överskottsgraden för jämförbara fastigheter har minskat från 72 procent till 71 procent.

För förvaltningsverksamhetens del kan det konstateras att påverkan av covid-19 hittills är begränsad och har under perioden inte haft någon signifikant påverkan på verksamheten.

CENTRAL ADMINISTRATION

Kostnaderna för central administration för 2021 uppgick till 35 Mkr (39), vilket motsvarar en minskning på 11 procent. Denna minskning beror framför allt på omfördelningen av fastighetsadministration från central administration till fastighetsadministration. Rensat från denna omfördelning har den centrala administrationen ökat med cirka 16 procent.

Denna ökning är framför allt kopplad till utökad personalstyrka som en följd av expansionen av fastighetsbeståndet men även på utveckling och investering i programvara och analysprogram för att på bästa sätt vara förberedda på Arwidsros pågående och kommande expansion.

RÄNTENETTO

Räntenettot minskade under 2021 till -58 Mkr (-39). Under perioden har de räntebärande skulderna ökat vilket medfört att räntekostnaderna ökat. Att ränteintäkterna minskat beror på återbetalning av ett koncerninternt lån. Under 2021 har 18 096 tkr erlagts i ränta för hybridobligationen vilken redovisas inom eget kapital. Räntetäckningsgraden för perioden uppgår till 2,4 gånger (2,1).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

Förvaltningsresultatet för 2021 uppgick till 56 Mkr (22). Vilket ger en procentuell ökning på 151 %. Den beror framför allt på att Arwidsro under perioden förvaltat ett större fastighetsbestånd jämfört med samma period 2020 utan att central administration ökat i motsvarande mån.

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under 2021 till 308 Mkr (136). Av värdeförändringarna var 212 Mkr (118) hänförligt till Dagligvaruhandel och 96 Mkr (18) hänförligt till Samhällsfastigheter.

Orealiserade värdeförändringar på derivat, räntecap, uppgick under 2021 till 5 Mkr (0).

RESULTAT FÖRE SKATT

Resultat före skatt uppgick till 511 (161) Mkr. Ökningen förklaras främst av högre positiva orealiserade värdeförändringar samt högre mottagna koncernbidrag.

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

Aktuell skatt under 2021 uppgick till 28 Mkr (4). Uppskjuten skatt uppgick till 66 Mkr (31).

PERIODENS RESULTAT

Periodens resultat för helåret 2021 uppgick till 417 Mkr (127).

20221020111699

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019
Resultaträkning			
Nettoomsättning	209 331	128 361	97 576
Fastigheternas driftnetto	149 074	96 337	67 020
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	307 954	135 706	90 799
Resultat före skatt	511 330	161 423	95 299
Balansräkning			
Balansomslutning	3 949 355	2 531 690	2 142 475
Verklig värde fastigheter	3 288 462	2 272 966	1 638 988
Eget Kapital	1 627 669	731 926	631 062
Extern belåning	1 906 538	1 510 167	793 885
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastigheter	39	33	31
Förvaltningsenheter	30	27	25
Uthyrningsbar area (tkvm)	161	117	90
Faktisk uthyrningsgrad	98,0%	99,2%	97,9%
Soliditet	41,2%	28,9%	29,5%
Soliditet exklusive ägarlån	42,3%	30,1%	35,0%
Direktavkastning	4,5%	4,2%	4,1%
Belåningsgrad	47,7%	61,7%	64,5%
Belåningsgrad 1	44,5%	57,1%	43,8%
Räntetäckningsgrad	2,4	2,1	3,0
Avkasting på eget kapital	25,6%	17,3%	12,7%
Kassaflödesanalys			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	65 830	7 459	96 955
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-707 850	-507 595	-491 053
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	872 230	635 098	470 316

MODERBOLAGET

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

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Den 15 januari 2021 tillträddes två handelsfastigheter i Stenhagens handelsområde i Uppsala med cirka 12 000 kvm uthyrningsbar area och med ett fastighetsvärde om 206 Mkr. Byggnaderna är uppförda 2010 och 2011 i enlighet med kraven för Greenbuilding och Breeam. Största hyresgäster är Willys, Dollarstore, Rusta och Systembolaget. Den genomsnittliga hyreslängden ligger på 5,2 år och har en ekonomisk beläggningsgrad om 100 procent.

Arwidsros äldreboende under uppförande, Brädgården 1, i Norrtälje Hamn erhöll 5 februari 2021 certifikat avseende Miljöbyggnad nivå Silver enligt bedömningskriterier i version 3.0. Äldreboendet omfattar 80 lägenheter med Humana som operatör och största hyresgäst. Byggnaden har solceller och sedumtak samt laddstolpar för elbilar. Projektet påbörjades hösten 2019 och färdigställdes i maj 2021.

Den 29 april respektive 4 maj emitterades framgångsrikt gröna hybridobligationer om 500 Mkr i två rater. Emissionen var signifikant övertecknad med stort institutionellt intresse. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 690 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 29 april 2025.

Den 30 juni förvärvades Ölands Köpstad med en uthyrningsbar yta om 13 722 kvm i Färjestaden i Mörbylånga kommun för ett överenskommet fastighetsvärde om 208 Mkr med ett hyresvärde om cirka 23 Mkr. Ölands Köpstad är en mycket stark handelsplats där det pågår ett detaljplanearbete om 20 000 kvm BTA bostäder. Handelsplatsen har en starkt ökande omsättning och en ekonomisk beläggningsgrad om 97 procent. Ölands Köpstads ankarhyresgäster består av ICA, Mörbylånga kommun och Systembolaget. En förstudie för certifiering enligt Miljöbyggnad iDrift har inletts.

Den 1 juli förvärvade Arwidsro E-Center i Löddeköpinge. E-Center är en modern dagligvaruankrad handelsfastighet med en uthyrningsbar area om 11 242 kvm och har en beläggningsgrad om 100 procent med Willys, Blomsterlandet och Stadium Outlet som ankarhyresgäster. Överenskommet fastighetsvärde uppgick till 145 Mkr med ett hyresvärde om 14,4 Mkr.

Den 1 juli tillträdde Arwidsro huvuddelen av aktierna i Orminge Entré AB som kommer utveckla fastigheten Orminge Entré med hyresbostäder, livsmedelshandel och parkeringsgarage.

Den 1 oktober tillträdde Arwidsro fastigheten Akka 4 i Skurup med ett överenskommet fastighetsvärde på 79,6Mkr och ett hyresvärde på 5,1 Mkr. Akka 4 är en nyuppförd fastighet med Willys som ankarhyresgäst. Fostigheten har en uthyrningsbar area om 3 564 kvm.

Den 8 december ingicks avtal om att avyttra en obebyggd fastighet i Nässjö kommun för 25 Mkr vilket översteg värderingen per Q3 med 26,3%. Fastigheten avträds i Q2 2022.

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Arwidsro Fastighets AB (publ) är genom sin verksamhet exponerad för risker och osäkerhetsfaktorer. Riskerna avser främst kassaflöde, finansiell risk samt fastighetsvärde.

Avseende kassaflöde påverkas bolaget främst av utvecklingen av förvaltningsresultatet samt av investeringsverksamheten. Förvaltningsresultatet påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, uthyrningsgrad, fastighetskostnader samt av räntekostnader. Då bolaget har en väl diversifierad fastighetsportfölj med stabila och långsiktiga hyresgäster minskar risken för stora fluktuationer avseende förvaltningsresultatet. Den finansiella risken utgörs av ränterisk, finansieringsrisk och likviditetsrisk. Ränterisk motsvaras av en icke påverkbar räntekostnadsökning. Med finansieringsrisk avses risken att kostnaden för upptagande av nya lån eller annan finansiering blir dyrare eller att förfallande lån försvåras eller refinansieras till ofördelaktiga villkor. Likviditetsrisk avser risken att inte kunna möta

kontraktuella kassaflöden, kommande låneförfall eller planerade investeringar. Koncernen finansieras delvis med ägarlån. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. Refinansieringsrisken, som innebär att förfallande skulder inte skulle kunna refinansieras på marknaden, minskas genom bolagets målsättning att upprätthålla en spridning i förfallostrukturen för utestående skulder.

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

De kvarvarande effekterna av Covid-19 pandemin avseende främst nedstängningar i Kina har tillsammans med de leveransproblem som uppkommer av kriget i Ukraina lett till kraftiga prishöjningar på insatsvaror. Därtill har framförallt Europas energipolitik och kriget i Ukraina (samt sanktionerna som en följd av Ryssslands invasion) lett till ökade drivmedels- och energipriser. Sammantaget leder detta till ökade kostnader för så väl förvaltning av fastigheter och genomförande av projekt. Eftersom Arwidsros hyresgäster huvudsakligen bär de ökade energikostnaderna förväntas inte förvaltningsresultatet påverkas nämnvärt. Gällande ökade projektkostnader kan detta leda till att projekt förskjuts i tid och eller ställs in.

FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RIKSHANTERING

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

Ränterisk

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

Valutarisk

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

Kundkreditrisk

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

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

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

Riskhantering av kapital

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

Hållbarhetsupplysningar

Hållbaretsupplysningarna för Arwidsro Fastighets AB finns på sidorna 14–16.

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

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.

Intjäningsförmåga	
Nettoomsättning	256 768
Fastighetskostnader	-67 465
Driftnetto	**189 302**
Central administration	-37 623
Finansnetto	-63 095
Förvaltningsresultat	**88 585**
Räntetäckningsgrad	**2,4**

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2021 inklusive de fastigheter som tillträddes under februari 2022.

20221020011700

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat	-22 380 930
Hybridobligation	500 000 000
Årets resultat	15 141 018
Summa	**492 760 088**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Utdelning, [10.000 aktier x 15.139,60 kr per aktie]	151 396 000
Balanseras i ny räkning	341 364 088
Summa	**492 760 088**

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2022 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 15 139,60 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 151 396 000 kr. I moderbolaget finns inga 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).

Balanserade vinstmedel, inklusive hybridobligation om 500 000 tkr, uppgår till 477 619 tkr och resultatet för räkenskapsåret 2021 uppgår till 15 141 tkr (417 188 tkr för koncernen). Förutsatt att årsstämman 2022 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 341 364 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.

Efter genomförd vinstutdelning uppgår bolagets och koncernens soliditet till 29,6 procent respektive 38,9 procent. Styrelsen anser att bolaget och koncernen har förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare investeringar i enlighet med styrelsens planer.

Föreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon väsentlig omfattning. Bolaget och koncernen har även god tillgång till såväl korta som långfristiga krediter, som kan tas i anspråk med kort varsel.

Styrelsen bedömer därför att bolaget och koncernen har god beredskap att hantera såväl förändringar med avseende på likviditeten som oväntade händelser. Utöver vad som ovan anförts har styrelsen övervägt andra kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning. Ingen omständighet har därvid framkommit som gör att föreslagen vinstutdelning inte framstår som försvarlig.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

DEFINITIONER NYCKELTAL

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

BOLAGSSTYRNINGSRAPPORT

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

BOLAGSORDNING

Arwidsro Fastighets AB är ett publikt bolag med obligationer noterade på Nasdaq Stockholm. Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar och befintligt aktieägaravtal reglerar verksamheten och styrningen för Arwidsro Fastighets AB. Bolaget, med säte i Stockholm, har organisationsnummer 556685-9053. Verksamhetsmålet är att direkt eller via dotterbolag äga, förvalta och utveckla fast och lös egendom samt idka därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår.

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

Arwidsro Fastighets ABs bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen.

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

Aktiekapitalet uppgick den sista december 2021 till 1 000 000 kronor fördelat på 10 000 aktier. Arwidsro Fastighets AB ägs till 100 procent av Arwidsro Fastigheter AB.

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

Arwidsro Fastighets ABs bolagsordning innehåller inga begränsningar avseende hur många röster respektive aktieägare får rösta för på bolagsstämma.

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM AKTIER I BOLAGET

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

BOLAGSSTÄMMA

Bolagsstämman är bolagets högsta beslutsfattande organ. Samtliga aktieägare som är registrerade i aktieboken per avstämningsdagen och som anmält deltagande i tid har rätt att delta vid stämman. Beslut vid bolagsstämman fattas normalt med enkel majoritet. Vissa beslut, till exempel ändring av bolagsordningen, kräver enligt aktiebolagslagen kvalificerad majoritet. Årsstämma ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. Vid årsstämman prövas frågor avseende bland annat utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning, ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd, val av styrelseledamöter, fastställa målen och policyer som antagits av styrelsen.

STYRELSEN

Styrelsen bestod per den 31 december av fyra ledamöter, listade under "Styrelse och ledning" på sida 81.

Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Under 2021 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv. Under året har sju protokollförda styrelsemöten genomförts. Per Arwidsson har under året varit styrelsens ordförande.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

VD OCH LEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen, att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Arwidsro Fastighets AB ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings- och styrelsearbete i dotterbolagen. Arwidsro Fastighets AB ansvarar för all ekonomi och finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering.

Arwidsro Fastighets ABs ledningsgrupp bestod under 2021 av Peter Zonabend, Gustav Lilliehöök, Anette Erneholm, Magnus Tamreus samt Maria Björkling. Ledningsgruppen för kontinuerlig dialog med bolagets styrelse.

REVISORER

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och vd:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har utsetts KPMG AB med Mattias Johansson som ansvarig auktoriserad revisor.

20221020011701

INTERN KONTROLL

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

KONTROLLMILJÖ

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

RISKHANTERING

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

KONTROLLAKTIVITETER

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom en instruktion för vd, dels genom att löpande behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut.

Bolagsledningen bereder för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter samt värderings och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen samt gällande redovisningsprinciper.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

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

RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2, 3	209 331	128 361
Fastighetskostnader	3, 6	-60 257	-32 024
Driftnetto		**149 074**	**96 337**
Central administration	4, 5, 6	-34 631	-38 847
Finansiella intäkter	7	219	9 347
Finansiella kostnader	7	-58 339	-48 740
Andel i joint ventures resultat	12	-340	4 182
Förvaltningsresultat		**55 983**	**22 279**
Värdeförändring fastigheter, realiserade	11	-1 201	-1 385
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	11	307 954	135 706
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		5 507	–
Bokslutsdispositioner	8	143 087	4 824
Resultat före skatt		**511 330**	**161 423**
Skatt	9	-94 143	-34 659
Årets resultat		**417 188**	**126 764**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		417 188	126 764
Innehav utan bestämmande inflytande		–	–
Årets resultat		**417 188**	**126 764**

Årets övrigt totalresultat	–	–
Årets totalresultat	**417 188**	**126 764**
Årets resultat hänförligt till:		
Moderbolagets aktieägare	417 198	126 764
Innehav utan bestämmande inflytande	-11	–
Årets totalresultat	**417 188**	**126 764**

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

20221020011702

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	11	3 288 462	2 272 966
Inventarier	10	727	911
Andelar i joint ventures	12	–	4 227
Derivat	21	8 542	–
Summa anläggningstillgångar		**3 297 730**	**2 278 104**
Hyresfordringar		3 158	3 147
Fordringar hos koncernföretag	13	190 966	23 892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	6 872	5 193
Övriga fordringar		9 238	10 172
Likvida medel	15	441 390	211 180
Summa omsättningstillgångar		**651 624**	**253 585**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 949 355**	**2 531 690**
EGET KAPITAL	16		
Aktiekapital		1 000	1 000
Hybridobligation		500 000	–
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 126 662	730 926
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 627 662**	**731 926**
Innehav utan bestämmande inflytande		7	–
Summa eget kapital		**1 627 669**	**731 926**
SKULDER	17, 19, 21		
Långfristiga räntebärande skulder	17, 19, 21	1 178 514	755 324
Långfristiga skulder till koncernföretag	17, 19, 21	103 630	103 630
Övriga långfristiga skulder	17, 19, 21	400 057	400 899
Uppskjutna skatteskulder	9	156 558	90 541
Summa långfristiga skulder		**1 838 758**	**1 350 394**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	17	327 968	353 944
Leverantörsskulder	19	12 412	18 463
Skulder till koncernföretag	19	51 456	45 242
Skatteskulder		25 164	6 851
Övriga skulder	19	16 713	2 168
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	49 215	22 703
Summa kortfristiga skulder		**482 927**	**449 370**
Summa skulder		**2 321 686**	**1 799 765**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 949 355**	**2 531 690**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR KONCERNEN

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare						
Tkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl årets resultat	Hybrid obligation	Summa	Innehav utan bestäm-mande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 000	790	629 272		631 062		631 062
Årets totalresultat							
Årets resultat			126 764		126 764	–	126 764
Årets övrigt totalresultat			–		–		–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**126 764**		**126 764**	**–**	**126 764**
Transaktioner med koncernens ägare							
Tillskott från och värdeöverföringar till ägare							
Lämnade utdelningar			-30 000		-30 000		-30 000
Tillskott från ägare			4 100		4 100		4 100
Summa tillskott från och värdeöverfö-ringar till ägare	**–**	**–**	**-25 900**		**-25 900**	**–**	**-25 900**
Summa transaktioner med koncernens ägare	**–**	**–**	**-25 900**		**-25 900**	**–**	**-25 900**
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 000	790	730 136		731 926	–	731 926
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 000	790	730 136		731 926	–	731 926
Årets totalresultat							
Årets resultat			417 198		417 198	-11	417 188
Årets övrigt totalresultat			–		–		–
Årets totalresultat	**–**	**–**	**417 198**		**417 198**	**-11**	**417 188**
Övriga justeringar			937		937	18	955
Tillskott från ägare			1 600		1 600		1 600
Teckningsoptioner		636			636		636
Nyemission hybridobligation				500 000	500 000		500 000
Kostnader för emission av hybridobliga-tion			-6 540		-6 540		-6 540
Betalning ränta hybridobligation			-18 096		-18 096		-18 096
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 000	1 426	1 125 236	500 000	1 627 663	7	1 627 669

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

20221020111703

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Förvaltningsresultat		55 983	22 279
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Räntenetto i förvaltningsresultat		58 120	39 393
Avskrivningar inventarier		247	237
Resultatandel joint ventures		340	-4 182
		114 690	**57 727**
Erhållen ränta		219	27 316
Betald ränta		-47 545	-58 240
Betald skatt		-2 654	1 225
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**64 710**	**28 028**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-25 923	159 550
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		24 261	-180 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**63 048**	**7 459**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-101 494	-173 298
Förvärv av förvaltningsfastigheter via bolag		-612 444	-455 574
Avyttring av förvaltningsfastigheter via bolagsförsäljning		6 151	121 419
Utdelning från intresseföretag		4 031	-
Förvärv av inventarier		-63	-142
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-703 819**	**-507 595**
Finansieringsverksamheten	28		
Teckningsoptioner		636	–
Upptagna lån		877 167	738 497
Amortering av lån		-479 953	-472 218
Obligationslån		–	400 000
Hybridobligation		500 000	–
Transaktionskostnader Hybridobligation		-6 540	–
Betald ränta Hybridobligation		-18 096	
Derivat		-3 035	–
Mottagna aktieägartillskott		1 600	–
Lån intresseföretag		44	–
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		–	-30 000
Förändring övriga långfristiga skulder		-842	-1 181
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**870 981**	**635 098**
Årets kassaflöde		230 210	134 962
Likvida medel vid årets början		211 180	76 218
Likvida medel vid årets slut	15	**441 390**	**211 180**

RESULTATRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	2	33 500	31 733
Övriga rörelseintäkter	2	5 148	2 713
Bruttoresultat		**38 648**	**34 446**
Övriga externa kostnader	3, 5, 6	-22 934	-19 396
Personalkostnader	4	-18 115	-16 212
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-247	-237
Rörelseresultat		**-2 648**	**-1 399**
Resultat från finansiella poster:			
Finansiella intäkter	7	37 678	4 525
Finansiella kostnader	7	-30 977	-12 469
Resultat efter finansiella poster		**4 053**	**-9 343**
Bokslutsdispositioner	8	18 478	1 276
Resultat före skatt		**22 531**	**-8 067**
Skatt	9	-7 390	-
Årets resultat		**15 141**	**-8 067**
Årets övrigt totalresultat		**-**	**-**
Årets totalresultat		**15 141**	**-8 067**

BALANSRÄKNING FÖR MODERBOLAGET

20221020011704

Tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	10	727	911
Summa materiella anläggningstillgångar		**727**	**911**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	26	34 762	30 242
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	13	650 660	244 409
Derivat		3 035	–
Summa finansiella anläggningstillgångar		**688 457**	**274 651**
Summa anläggningstillgångar		**689 184**	**275 562**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		30	16
Fordringar hos koncernföretag	13	394 890	241 971
Övriga fordringar		185	1 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	26 111	4 503
Summa kortfristiga fordringar		**421 216**	**248 046**
Kassa och bank		202 339	163 428
Summa omsättningstillgångar		**623 555**	**411 474**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 312 739**	**687 036**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16, 24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 000	1 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 381	8 086
Årets resultat		15 141	-8 067
Hybridobligation		500 000	–
Summa eget kapital		**493 760**	**1 019**
Obeskattade reserver	**27**	**1 615**	
Långfristiga skulder			
Obligationslån	18	396 648	394 711
Långfristiga skulder till koncernföretag		2 000	–
Summa långfristiga skulder		**398 648**	**394 711**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 242	5 446
Skulder till koncernföretag	18	404 920	280 505
Aktuella skatteskulder		1 238	194
Övriga skulder	18	2 424	2 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	8 893	3 034
Summa kortfristiga skulder		**418 716**	**291 306**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 312 739**	**687 036**

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL FÖR MODERBOLAGET

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital			
Tkr	Aktiekapital	Hybrid-obligation	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	1 000	–	5 979	28 007	34 986
Årets totalresultat					
Årets resultat				-8 067	-8 067
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat	–	–	–	**-8 067**	**-8 067**
Lämnade utdelningar			-30 000		-30 000
Tillskott			4 100		4 100
Av personal inlösta aktieoptioner					–
Utgående eget kapital 2020-12-31	1 000	–	**-19 921**	**19 940**	**1 019**
Ingående eget kapital 2021-01-01	1 000	–	**-19 921**	19 940	**1 019**
Årets totalresultat					
Årets resultat				15 141	15 141
Årets övrigt totalresultat				–	–
Årets totalresultat	–	–	–	**15 141**	**15 141**
Vinstdisposition			19 940	-19 940	-
Inbetalning av premie vid utfärdande av aktie-optioner			636		636
Hybridobligation		500 000			500 000
Kostnader för emission av hybridobligation			-6 540		-6 540
Betalning ränta hybridobligation			-18 096		-18 096
Tillskott			1 600		1 600
Utgående eget kapital 2021-12-31	1 000	500 00	-22 381	15 141	493 760

KASSAFLÖDESANALYS FÖR MODERBOLAGET

20221020011705

1 januari - 31 december

Tkr	Not	2021	2020
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 648	-1 399
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			–
Omklassifisering		–	–
Avskrivningar		247	237
Anteciperad utdelning från koncernföretag		–	–
Erhållen ränta		15 452	4 525
Erlagd ränta		-25 939	-12 469
Betald inkomstskatt		-6 346	-2
		-19 235	**-9 108**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-147 392	-124 682
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		121 328	639
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-45 299**	**-133 151**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-4 520	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-62	-142
Förvärv av dotterföretag		-	-4 370
Lån till dotterföretag		-406 251	-226 609
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-410 833**	**-231 121**
Finansieringsverksamheten			
Teckningsoptioner		636	–
Erhållna aktieägartillskott		1 600	4 100
Koncernbidrag		18 478	1 276
Upptagna koncerninterna lån		2 000	157 613
Upptagna lån		–	394 711
Hybridobligation		500 000	
Transaktionskostnader Hybridobligation		-6 540	
Betald ränta Hybridobligation		-18 096	
Derivat		-3 035	–
Utbetald utdelning		–	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**495 043**	**527 700**
Årets kassaflöde		38 911	163 428
Likvida medel vid årets början		163 428	–
Likvida medel vid årets slut		**202 339**	**163 428**

NOTER TILL DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

not 01 | Väsentliga redovisningsprinciper

Överensstämmelse med normgivning och lag
Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats.

Moderbolaget - Arwidsro Fastighets AB - tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Moderbolagets redovisningsprinciper".

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 22 april 2022. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den dag/månad/år.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättandet av de finansiella rapporterna
Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder samt förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas tillverkligt värde består av finansiella instrument 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 påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder.

Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 11 och not 30.

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

Ändrade redovisningsprinciper föranledda av nya eller ändrade IFRS
Ändringar av IFRS med tillämpning från och med 1 januari 2021 har inte haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på Arwidsro Fastighets ABs redovisning.

Nya IFRS som ännu inte börjat tillämpas
Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Arwidsro Fastighets ABs resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

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

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

Konsolideringsprinciper och rörelseförvärv
Rörelseförvärv
Koncernen bedömer för respektive transaktion om ett rörelseförvärv eller ett tillgångsförvärv föreligger. Ett rörelseförvärv föreligger när företaget erhåller bestämmande inflytande över en rörelse/rörelser. En rörelse består av aktiviteter och tillgångar, som minimum utgörs av inputs och substantiella processer, som kan producera varor eller tjänster till kunder för att ge avkastning i den ordinära verksamheten. Samtliga förvärv under 2021 är att anse vara tillgångsförvärv.

20221020111706

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

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

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

Joint ventures
Joint ventures är redovisningsmässigt de företag för vilka koncernen genom samarbetsavtal med en eller flera parter har ett gemensamt bestämmande inflytande där koncernen har rätt till nettotillgångarna istället för direkt rätt till tillgångar och åtagande i skulder. I koncernredovisningen konsolideras innehav i joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden tillämpas från den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet erhålls och fram till den tidpunkt då det gemensamma bestämmande inflytandet upphör.

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

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

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

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

Statliga stöd
Statliga bidrag redovisas som en reduktion av tillgångens redovisade värde. Statliga stöd kopplat till Covid-19 redovisas i resultaträkningen i den period som stödet avser.

Leasing
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren klassificeras som operationellt leasingavtal. Samtliga nuvarande hyreskontrakt hänförliga till Arwidsro Fastighets AB förvaltningsfastigheter är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter samt not 3. Det finns även ett mindre antal leasingavtal av ringa omfattning, där Arwidsro Fastighets AB är leasetagare – dessa avser främst hyra av kontor och kontorsinventarier. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

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

Teckningsoptionsprogram
Arwidsro Fastighets AB har i ett program 2019 och 2021 erbjudit anställda att till verkligt värde (marknadsmässigt pris) köpa teckningsoptioner, vilka kan nyttjas att till fastställd lösenkurs teckna aktier i Arwidsro Fastighets AB. I och med att programdeltagarna erlagt marknadsmässigt pris redovisas ingen

personalkostnad för programmen. Det erlagda optionspriset redovisas direkt i eget kapital, liksom betalningen avlösenkursen vid eventuell teckning av aktier.

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

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden. Utdelningar redovisas i resultatet per det datum då koncernens rätt till betalning fastställs.

Effektivräntan är den ränta som exakt diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under den förväntade löptiden för det finansiella instrumentet till:
– redovisat bruttovärde för den finansiella tillgången, eller
– det upplupna anskaffningsvärdet för den finansiella skulden.

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

Skatter
Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisats i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

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

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

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

Eventuellt tillkommande inkomstskatt som uppkommer vid utdelning redovisas vid samma tidpunkt som när utdelningen redovisas som en skuld.

Finansiella instrument
Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, hyresfordringar, finansiella tillgångar, övriga fordringar och lånefordringar, samt bland skulderna ränte- och valutaderivatinstrument, leverantörsskulder, övriga skulder och låneskulder. 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. Efterföljande redovisning sker därefter beroende på hur klassificering skett enligt nedan. Finansiella transaktioner såsom in- och utbetalning av räntor och krediter bokförs på kontoförande banks likviddag, medan övriga in- och utbetalningar bokförs på kontoförande banks bokföringsdag. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt utsläckts.

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

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

Värdering
Förvaltningsfastigheter, vilka vid förvärvet redovisas till anskaffningsvärde inklusive till förvärvet direkt hänförbara utgifter, har upptagits till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. Verkligt värde har fastställts genom att en fjärdedel av beståndet värderas externt vid varje kvartalsskifte samt övriga värderas genom en intern värderingsmodell som finns beskriven i not 11. I noten finns även bl.a. angivet de antaganden som ligger till grund för värderingen. Värderingsmodellen bygger på värdering utifrån nuvärdet av framtida betalningsströmmar med differentierade marknadsmässiga avkastningskrav per fastighet, beroende på bland annat läge, ändamål, skick och standard. Jämförelse görs mellan den externa värderingen och den interna för att säkerställa den interna värderingen.

Värdeförändring
Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut

20221020111707

jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdetom fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. För fastighet som sålts under året beräknas orealiserad värdeförändring utifrån värdering vid senaste kvartalsrapport före försäljning jämfört med värdering vid utgången av föregående år, med justering för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Hur realiserade värdeförändringen beräknas framgår av redovisningsprinciperna för intäkter från fastighetsförsäljningar.

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

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

Avsättningar
En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder osäkerhet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapporten över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Avsättningar görs med det belopp som är den bästa uppskattningen av det som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden.

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

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

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

Ändrade redovisningsprinciper
Om inte annat anges nedan har moderbolagets redovisningsprinciper under 2021 förändrats i enlighet med vad som anges ovanför koncernen.

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

Dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag
Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Detta innebär att transaktionsutgifter inkluderas i det redovisade värdet för innehav i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag. I koncernredovisningen redovisas transaktionsutgifter hänförliga till dotterföretag direkt i resultatet när dessa uppkommer.

Villkorade köpeskillingar värderas utifrån sannolikheten av att köpeskillingen kommer att utgå. Eventuella förändringar av avsättningen/fordran läggs på/reducerar anskaffningsvärdet. I koncernredovisningen redovisas villkorade köpeskillingar till verkligt värde med värdeförändringar över resultatet.

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

Finansiella instrument och säkringsredovisning
Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för ränteintäkter och räntekostnader.

I moderbolaget värderas finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. För finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde tillämpas IFRS 9:s nedskrivningsregler.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal består i huvudsak/främst av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att

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

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

Rörelsesegmentrapportering
Moderbolaget redovisar inte segment enligt samma fördelning eller samma omfattning som koncernen. Moderbolagetsnettoomsättning innehåller endast koncerngemensamma funktioner och omsättningen utgörs i princip uteslutande av koncerninterna tjänster.

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

Leasade tillgångar
Moderbolaget tillämpar inte IFRS 16, i enlighet med undantaget som finns i RFR 2. Som leasetagare redovisas leasingavgifter som kostnad linjärt över leasingperioden och således redovisas inte nyttjanderätter och leasingskuld i balansräkningen. På samma sätt som i koncernredovisningen skiljs inte leasing- och icke-leasingkomponenter åt för byggnader och mark. Istället redovisas leasing- och icke-leasingkomponenter som en enda leasingkomponent för dessa typer av underliggande tillgångar. De avtal där moderbolaget utgör leasegivare redovisas som operationella leasingavtal.

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

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

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

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

not 02 Intäkter

Koncernens intäkter uppgick till 209 331 tkr (128 361). Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet av under året vakanta ytor, serviceintäkter samt övriga intäkter.

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

	2020		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	101 792	–	101 792
Serviceintäkter	12 180	–	12 180
Övriga intäkter	8 604	5 786	14 390
Summa	**122 575**	**5 786**	**128 361**

Fördelning av intäkter
Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

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

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

Koncernen	2020-12-31		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
2021	140 105	7 455	147 560
2022	127 780	13 980	141 760
2023	115 436	13 980	129 416
2024	94 421	13 980	108 401
2025	79 498	13 980	93 478
Mer än 5 år	191 402	152 000	343 402
Summa	**748 642**	**215 375**	**964 017**

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

20221020111708

not 03 Rörelsesegment

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

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

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

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

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

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

Samhällsfastigheter inklusive hyresbostäder - Affärsområdet utvecklar och förvaltar äldreboenden, förskolor, LSS boenden samt hyresbostäder.

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

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

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

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

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

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

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

Koncernens rörelsesegment Tkr	2020 Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	101 792	–	101 792
Serviceintäkter	12 180	–	12 180
Övriga intäkter	8 604	5 786	14 390
Totala intäkter	**122 575**	**5 786**	**128 361**
Fastighetskostnader	-31 822	-202	-32 024
Central administration	-35 178	-3 669	-38 847
Summa	**-67 000**	**-3 871**	**-70 871**
Fastighetskostnader			
Mediakostnader	-10 257	–	-10 257
Fastighetsskötsel	-11 568	–	-11 568
Planerat underhåll	-308	–	-308
Fastighetsskatt	-5 192	-183	-5 375
Övriga fastighets-kostnader	-4 498	-19	-4 517
Summa	**-31 822**	**-202**	**-32 024**
Central administration			
Personalkostnader	-14 713	-3 070	-17 784
Konsultkostnader	-3 520	–	-3 520
Avskrivningar inventarier	-237	–	-237
Övriga centrala kostnader	-16 708	-599	-17 307
Summa	**-35 178**	**-3 669**	**-38 847**
Finansnetto			
Finansiella intäker (ej fördelade)	–	–	9 347
Finansiella kostnader (ej fördelade)	–	–	-48 740
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)	–	–	4 182
Summa	**–**	**–**	**-35 211**
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)	–	–	4 824
Summa	**–**	**–**	**4 824**
Värdeförändringar fastigheter			
Orealiserad värde-förändring	118 036	17 669	135 706
Realiserad värdeför-ändring (ej fördelade)	-1 385	–	-1 385
Summa	**116 651**	**17 669**	**134 321**
Resultat före skatt	**172 226**	**19 584**	**161 423**

I mediakostnader ingår uppvärmning, el, vatten och renhållning.

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

not 04 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda
Koncernen

Tkr	2021	2020
Löner och ersättningar m.m.	12 964	12 395
Aktierelaterade ersättningar	–	–
Pensionskostnader	2 829	2 803
Andra ersättningar till anställda efter avslutad tjänst	–	–
Sociala avgifter	4 249	3 612
	20 042	**18 810**

Medelantalet anställda	2021	2020
Moderbolaget		
Kvinnor	7	8
Män	7	5
Totalt moderbolaget	**14**	**13**
Dotterföretag		
Kvinnor	–	–
Män	1	2
Totalt i dotterföretag	**1**	**2**
Koncernen totalt	**15**	**15**

Könsfördelning i företagsledningen	2021	2020
Styrelsen		
Kvinnor	–	–
Män	4	4
	4	**4**
Övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	2	2
Män	4	4
Koncernen totalt	**10**	**10**

20221020111709

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

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

	2020		
Moderbolaget Tkr	Ledande befattnings-havare (5 personer)	Övriga anställda	Summa
Löner och andra ersättningar	5 329	4 918	10 247
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)	(–)
Moderbolaget totalt	**5 329**	**4 918**	**10 247**
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)	(–)
Sociala kostnader	2 658	2 515	5 173
(varav pensionskostnad)	(976)	(1 246)	(2 222)

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

	2021	2020
Koncernen Tkr	Ledande befattnings-havare (6 personer)	Ledande befattnings-havare (6 personer)
Löner och andra ersättningar	6 546	6 503
(varav tantiem o.d.)	(–)	(–)
Sociala kostnader	3 303	3 254
(varav pensionskostnad)	(1 237)	(1 203)

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

	2021						
Koncernen Tkr	Grundlön styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Aktie-relaterad ersättning	Övrig ersättning	Summa	Pensionsför-pliktelser
Styrelseordförande Per Arwidsson							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert							
Ersättning från moderbolaget	150	–	–	–	–	150	–
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Christer Sandberg							
Ersättning från moderbolaget	150	–	–	–	–	150	–
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Joakim Nordblad							
Ersättning från moderbolaget	150	–	–	–	–	150	–
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–	–
Verkställande direktör Peter Zonabend							
Ersättning från moderbolaget	1 629	–	142	–	–	1 771	–
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–	–
Andra ledande befattningshavare (5 personer)							
Ersättning från moderbolaget	3 729	–	861	–	–	4 590	–
Ersättning från dotterföretag	1 188	–	234	–	–	1 422	–
Summa	**6 996**	**–**	**1 237**	**–**	**–**	**8 233**	**–**
Ersättning från moderbolaget	5 808	–	1 003	–	–	6 811	–
Ersättning från dotterföretag	1 188	–	234	–	–	1 422	–

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare Koncernen Tkr	2020						
	Grundlön styrelse-arvode	Rörlig ersättning	Pensions-kostnad	Aktie-relaterad ersättning	Övrig ersättning	Summa	Pensionsför-pliktelser
Styrelseordförande Per Arwidsson							
Ersättning från moderbolaget	–	–	–	–	–	–	–
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert							
Ersättning från moderbolaget	150	–	–	–	–	150	–
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Christer Sandberg							
Ersättning från moderbolaget	200	–	–	–	–	200	–
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Joakim Nordblad							
Ersättning från moderbolaget	150	–	–	–	–	150	–
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–	–
Verkställande direktör Peter Zonabend							
Ersättning från moderbolaget	1 510	–	135	–	–	1 645	–
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–	–
Vice verkställande direktör (namn)							
Ersättning från moderbolaget					–		
Ersöttning från dotterföretag					–		
Andra ledande befattningshavare (6 personer)							
Ersättning från moderbolaget	3 819		841		–	4 660	–
Ersättning från dotterföretag	1 174	–	227	–	–	1 401	–
Summa	**7 003**	**–**	**1 203**	**–**	**–**	**8 206**	**–**
Ersättning från moderbolaget	5 829	–	976	–	–	6 805	–
Ersättning från dotterföretag	1 174	–	227	–	–	1 401	–

Aktierelaterade ersättningar

Teckningsoptionsprogram

Under 2019 och 2021 har vissa ledande befattningshavare erbjudits att köpa teckningsoptioner med rätt att teckna aktier i Arwidsro Fastighets AB. Programdeltagarna har erlagt verkliga värde för optionerna. Programmet innehåller begränsningar kopplat till fortsatt anställning. I program 2019/2021 och 2021/2023 har bolaget rätt att återköpa optioner om deltagaren lämnar koncernen. En fjärdedel av optionerna 'tjänas in' respektive år under perioden och är efter sådant intjänande ej föremål för återköp. Återköp sker till det lägre av verkligt värde och initialt optionspris. Total teckningslikvid uppgår till 1.426 tkr.

Eftersom verkligt värde erlagts vid utgivande av optionerna redovisas ingen personalkostnad för optionsprogrammen.

Under rapportperioderna har nedanstående program och optioner varit utestående.

Program	Antal utgivna optioner	Teckningsperiod
Program 2019/2021	152	30/6 2021-30/9 2021
Program 2021/2023	102	28/2 2023-31/8 2023

	Antal utestående optioner	Vägd genomsnittlig lösenkurs, tkr
Antal optioner 2020-12-31	152	45
Utgivna optioner	102	61
Nyttjade optioner	–	–
Förfallna optioner	–	–
Antal optioner 2021-12-31	254	51

20221020111710

not 05 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncernen Tkr	2021	2020
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1 453	1 520
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	16	–
Andra uppdrag	–	–
	1 469	1 520

Moderbolaget Tkr	2021	2020
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	1 441	1 520
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	16	–
Andra uppdrag	–	–
	1 457	1 520

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

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

not 06 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

Koncernen Tkr	2021	2020
Fastighetskostnader	-60 257	-32 024
Central administration	-34 631	-38 847
Summa	**-94 888**	**-70 871**

Tkr	2021	2020
Fastighetskostnader		
Mediakostnader	-21 582	-10 257
Fastighetsskötsel	-14 835	-11 568
Planerat underhåll	–	-308
Fastighetsskatt	-8 799	-5 375
Övriga fastighetskostnader	-15 040	-4 517
Summa	**-60 257**	**-32 024**

Tkr	2021	2020
Central administration		
Personalkostnader	-14 752	-17 784
Konsultkostnader	-3 453	-3 520
Avskrivningar inventarier	-247	-237
Övriga centrala kostnader	-16 179	-17 307
Summa	**-34 631**	**-38 847**

Moderbolaget Tkr	2021	2020
Central administration		
Personalkostnader	-18 115	-16 212
Övriga externa kostnader	-22 934	-19 396
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-247	-237
Summa	**-41 295**	**-35 845**

not 07 Finansnetto

Koncernen Tkr	2021	2020
Ränteintäkter för lån och fordringar	21	15
Ränteintäkter koncernlån	–	9 164
Övriga finansiella intäker	198	168
Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	**219**	**9 347**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån	-23 335	-17 369
Räntekostnader för koncernlån	-10 478	-21 053
Räntekostnader för obligationslån	-22 142	-7 117
Övriga finansiella kostnader	-2 384	-3 201
Summa finansiella kostnader som härör från långfrisktiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde	**-58 339**	**-48 740**
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	**-340**	**4 182**
Finansnetto redovisat i resultatet	**-58 460**	**-35 211**

Moderbolaget Tkr	2021	2020
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter koncernlån	37 490	4 400
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	188	72
Övriga finansiella intäkter	–	53
Summa	**37 678**	**4 525**
Räntekostnader och liknande resultat poster		
Räntekostnader koncernlån	-8 149	-4 472
Räntekostnader obligationslån	-22 142	-7 117
Övriga finansiella kostnader	-687	-881
Summa	**-30 977**	**-12 469**

not 08 Bokslutsdispositioner

Koncernen Tkr	2021	2020
Erhållet/ Lämnat koncernbidrag	143 087	4 824
Summa	**143 087**	**4 824**

Moderbolaget Tkr	2021	2020
Periodiseringsfond, årets avsättning	-1 615	–
Lämnat koncernbidrag	-122 994	–
Erhållet koncernbidrag	143 087	1 276
Summa	**18 478**	**1 276**

not 09 Skatter

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

Koncernen Tkr	2021	2020
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-28 126	-3 876
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	–
	-28 126	**-3 876**
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-66 017	-30 783
	-66 017	**-30 783**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**-94 143**	**-34 659**

Moderbolaget Tkr	2021	2020
Aktuell skatt		
Årets skatt	-7 390	–
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	–	–
	-7 390	**–**
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	–	
	–	**–**
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	**-7 390**	**–**

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen Tkr		2021		2020
Resultat före skatt		**511 330**		**161 423**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-105 334	21,4%	-34 545
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-214	2,2%	-3 545
Ej skattepliktiga intäkter	-0,2%	831	-5,1%	8 271
Resultat från andelar i intresseföretag	0,0%	53	-0,6%	895
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-2,4%	12 441	-0,4%	631
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	–	0,0%	-8
Effekt av ändrade skattesatser /och skatteregler	0,0%	–	-0,5%	816
Övertaget positivt räntenetto	-1,4%	7 113	-4,0%	6 380
Ej avdragsgilla räntekostnader	1,9%	-9 575	7,3%	-11 754
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-11	0,0%	-5
Övrigt	-0,1%	553	1,1%	-1 795
Redovisad effektiv skatt	**18,4%**	**-94 143**	**21,5%**	**-34 659**

Moderbolaget Tkr		2021		2020
Resultat före skatt		**22 531**		**-8 067**
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget	20,6%	-4 641	21,4%	1 726
Ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-26	-0,3%	-23
Ej avdragsgilla räntekostnader	12,1%	-2 723	-21,1%	-1 703
Redovisad effektiv skatt	**32,8%**	**-7 390**	**0,0%**	**0**

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

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

Tkr	Balans per 1 jan 2020	Redovisat i årets resultat	Redovisat i övrigt totalresultat	Redovisat i eget kapital	Avyttring av tillgång	Balans per 31 dec 2020
Förvaltningsfastigheter	-63 125	-29 536	–	–	4 349	-88 312
Obeskattade reserver	-1 003	-1 247	–	–	21	-2 229
	-64 128	**-30 783**	**–**	**–**	**4 370**	**-90 541**

20221020111711

Moderbolaget
Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/ skattefordringar.

Förändrad skattesats
Fr o m 1 januari 2019 är skattesatsen i Sverige 21,4% för företag med räkenskapsår som börjar 1 januari 2019 eller senare. Skattesatsen har sänkts till 20,6 % för räkenskapsår som börjar 1 januari 2021 eller senare.

not 10 | Inventarier

Koncernen Tkr	Inventarier	Totalt
Anskaffningsvärde		
Ingående balans 1 januari 2020	2 343	2 343
Årets anskaffningar	142	142
Omklassifiering	–	–
Utgående balans 31 december 2020	**2 485**	**2 485**
Ingående balans 1 januari 2021	2 485	2 485
Årets anskaffningar	62	62
Utgående balans 31 december 2021	**2 547**	**2 547**
Avskrivningar		
Ingående balans 1 januari 2020	-1 337	-1 337
Årets avskrivningar	-237	-237
Utgående balans 31 december 2020	**-1 573**	**-1 573**
Ingående balans 1 januari 2021	-1 573	-1 573
Årets avskrivningar	-247	-247
Utgående balans 31 december 2021	**-1 820**	**-1 820**
Redovisade värden		
Per 2020-01-01	1 006	1 006
Per 2020-12-31	911	911
Per 2021-01-01	911	911
Per 2021-12-31	727	727

Moderbolaget Tkr	Inventarier	Totalt
Anskaffningsvärde		
Ingående balans 1 januari 2020	2 343	2 343
Årets anskaffningar	142	142
Omklassifiering	–	–
Utgående balans 31 december 2020	**2 485**	**2 485**
Ingående balans 1 januari 2021	2 485	2 485
Årets anskaffningar	62	62
Utgående balans 31 december 2021	**2 547**	**2 547**
Avskrivningar		
Ingående balans 1 januari 2020	-1 337	-1 337
Årets avskrivningar	-237	-237
Utgående balans 31 december 2020	**-1 574**	**-1 574**
Ingående balans 1 januari 2021	-1 574	-1 574
Årets avskrivningar	-247	-247
Utgående balans 31 december 2021	**-1 821**	**-1 821**
Redovisade värden		
Per 2020-01-01	1 006	1 006
Per 2020-12-31	911	911
Per 2021-01-01	911	911
Per 2021-12-31	727	727

För upplysningar om förvaltningsfastigheter se not 11.

not 11 | Förvaltningsfastigheter

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

Koncernen	2020-12-31		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Ackumulerade verkliga värden			
Verkligt värde vid årets början	1 550 658	88 329	1 638 988
Förvärv	420 478	35 096	455 574
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	57 370	115 928	173 298
Avyttringar	-130 599	–	-130 599
Orealiserade värde-förändringar	118 036	17 669	135 705
Verkligt värde vid årets slut	**2 015 944**	**257 022**	**2 272 966**

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Koncernen Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade verkliga värden		
Vid årets början	2 272 966	1 638 988
Vid årets slut	**3 288 462**	**2 272 966**

Värderingsprocess och värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i Rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Varje kvartal värderas en fjärdedel av beståndet externt. De externa värderingarna har skett genom oberoende värderingar. Tre fjärdedelar av fastigheterna värderas med hjälp av intern kassaflödesvärdering. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samtliga fastigheter värderas på så sätt externt under ett räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är främst Newsec, CBRE men även Nordier Property Advisor.

Värderingen grundar sig på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under kalkylperioden. I normalfallet har en 5-10 årig kalkylperiod använts. Antagandet avseende de framtida kassaflödena har gjorts utifrån en analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drifts- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med 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 och ligger i intervallet 4,3 procent -9,4 procent. Restvärdet framräknas såsom fastighetens verkliga värde vid kalkylperiodens slut och har sin grund i det prognostiserade driftnettot första året efter kalkylperiodens slut Det prognostiserade driftnettot evighetskapitaliseras med ett för fastigheten/tomträtten individuellt direktavkastningskrav, för att beräkna restvärdet. En fastighet har kalkylräntan 12,5 procent samt direktavkastning på 10,5 procent denna uppgår dock bara till 0,1 procent av totalt fastighetsvärde.

Det vägda genomsnittliga direktavkastningskravet vid kalkylperiodens slut uppgår till 5,47 procent (5,96 procent). De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser samt analyser av transaktioner av i övrigt jämförbara fastigheter.

Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbar indata och avser balanstidpunkten 2021-12-31.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2021 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 3 288 Mkr (2 273 Mkr) Den orealiserade värdeförändringen för det ursprungliga beståndet och under året förvärvade fastigheter uppgick totalt till 308 Mkr (136 Mkr). Förändringen av fastigheternas värde motsvarar en värdeuppgång på ca 49 procent. Värdeuppgången förklaras främst av värdehöjande investeringar samt förvärv av fastigheter. Men även av sänkta direktavkastningskrav.

Värderingsantaganden	
Värdetidpunkt	2021-12-31
Inflationsantagande, procent	2%
Kalkylperiod, år	5-10
Direktavkastning, procent	3,5%-7,1%
Kalkylränta, procent	4,3%-9,1%
Långsiktig vakans, procent	2-10%
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.

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

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

Känslighetsanalys 2020-12-31	Förändring	i tkr	Förändring	i tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	458 259	1%	-326 576
Driftnetto (procentenheter)	1%	16 779	-1%	-16 779
Hyresintäkter	25 kr/kvm	49 000	25 kr/kvm	-49 000
Drift- och under-hållskostnader	-25 kr/kvm	49 000	-25 kr/kvm	-49 000
Långsiktig vakans-grad (procentenheter)	-1%	13 426	1%	-13 426

Annan påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar	2021	2020
Hyresintäkter	171 063	101 792
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-60 257	-32 024
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som inte genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	–	–

20221020011712

not 12 Andelar i joint ventures

Koncernen

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

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

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

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

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	–	–
Rörelseresultat	-721	-954
Ränteintäkter	41	22
Räntekostnader	–	-544
Värdeförändring fastigheter, realiserade	–	9 840
Övrigt totalresultat	–	–
Summa totalresultat (100%)	**-680**	**8 364**
Koncernens andel av totalresultatet (50%)	-340	4 182
Koncernens andel av totalresultatet	**-340**	**4 182**
Omsättningstillgångar (100%):	632	9 550
Varav likvida medel	631	1 175
Anläggningstillgångar (100%)	–	–
Kortfristiga skulder (100%):	-258	-1 096
Långfristiga skulder (100%):	–	–
Nettotillgångar	**374**	**8 454**
Koncernens andel av nettotillgångar (50%)	-44	4 226
Redovisat värde vid årets slut	**-44**	**4 226**
Erhållen utdelning	**4 031**	**–**

not 13 Fordringar på koncernföretag

Fordringar hos koncernföretag

Koncernen

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	–	186 500
Årets förändring	–	-186 500
Utgående balans 31 december	**–**	**–**
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 892	23 892
Årets förändring	167 074	0
Utgående balans 31 december	**190 966**	**23 892**

Moderbolaget

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	244 409	244 409
Årets förändring	406 251	–
Utgående balans 31 december	**650 660**	**244 409**
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	241 971	241 972
Årets förändring	152 919	-1
Utgående balans 31 december	**394 890**	**241 971**

not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Upplupen ränteintäkt	–	–
Upplupen ränteintäkt koncern	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 872	5 193
	6 872	**5 193**

Moderbolaget

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald hyra	617	591
Förutbetalda försäkringspremier	56	701
Upplupen ränteintäkt koncern	24 110	1 637
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 328	1 574
	26 111	**4 503**

not 15 Likvida medel

Koncernen

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	441 390	211 180
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	**441 390**	**211 180**

not 16 Eget kapital

	2021	2020
Antal aktier	10 000	10 000
Kvotvärde (kr per aktie)	100	100
Aktiekapital (tkr)	1 000	1 000

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel

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

not 17 Räntebärande skulder

I det följande framgår information om företagets avtalsmässiga villkor avseende räntebärande skulder. För mer information om företagets exponering för ränterisk hänvisas till not 21.

Koncernen

Tkr	2021	2020
Långfristiga skulder		
Banklån	1 178 514	755 324
Koncerninternt lån	103 630	103 630
Obligation	396 648	394 711
	1 678 792	**1 253 665**
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga banklån	327 968	353 944
	327 968	**353 944**
Summa räntebärande skulder	**2 006 760**	**1 607 609**

Villkor och återbetalningstider

Villkor och återbetalningstider se tabell nedan. Säkerhet för banklånen är utställda med ett belopp av 948 389 tkr (1 094 609 tkr) i koncernens fastigheter (se även not 23).

			2021		
Tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	1,81%	2022	283 370	283 370
Banklån	SEK	1,69%	2023	217 496	217 496
Obligation	SEK	4,90%	2023	400 000	396 648
Banklån	SEK	1,73%	2024	288 194	288 194
Banklån	SEK	1,91%	2025	48 242	48 242
Banklån	SEK	1,90%	2026	349 385	349 385
Banklån	SEK	2,29%	2027 el senare	319 795	319 795
Koncernlån	SEK	10,00%	2027 el senare	103 630	103 630
Totala räntebärande skulder				**2 010 112**	**2 006 760**

			2020		
Tkr	Valuta	Nominell ränta	Förfall	Nominellt värde	Redovisat värde
Banklån	SEK	2,32%	2021	317 832	317 832
Banklån	SEK	1,77%	2022	254 976	254 976
Banklån	SEK	1,78%	2023	170 555	170 555
Banklån	SEK	5,00%	2023	400 000	394 711
Banklån	SEK	1,76%	2024	134 945	134 945
Banklån	SEK	0,00%	2025	–	–
Banklån	SEK	2,05%	2026 el senare	230 960	230 960
Koncernlån	SEK	10,00%	2026 el senare	103 630	103 630
Totala räntebärande skulder				**1 612 898**	**1 607 609**

20221020117 13

not 18 Skulder till kreditinstitut

Tabellen nedan visar koncernens olika räntebärande krediter och lån.

Koncernen Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga		
Banklån (rörlig/ fast ränta)	1 178 514	755 324
Obligationslån	396 648	394 711
Summa långfristiga skulder	**1 575 162**	**1 253 665**
Kortfristiga:		
Banklån (rörlig ränta, revolverande)	327 968	353 944
Summa kortfristiga skulder	**327 968**	**353 944**
Räntebärande skuld	**1 903 130**	**1 503 979**

Moderbolaget Tkr	2021	2020
Långfristiga skulder		
Banklån	–	–
Obligationslån	396 648	394 711
	396 648	**394 711**
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	–	–

I tabellen nedan sammanfattas återbetalningsplanen för koncernens krediter och lån.

Förfallostruktur lån per år	2021-12-31	2020-12-31
2021	–	317 832
2022	283 370	254 976
2023	614 144	170 555
2024 eller senare	1 109 246	864 246
Summa räntebärande skulder	**2 006 760**	**1 607 609**

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

	Externa kreditgivare		Total portfölj	
Ränte- och kapital-bindning 2020-12-31	Volym	Ränta, %	Volym	Ränta, %
Inom 1 år	317 832	2,32%	317 832	2,32%
1-2 år	254 976	1,77%	254 976	1,77%
2-3 år	570 555	3,96%	565 266	3,96%
3-4 år	134 945	1,76%	134 945	1,76%
4-5 år	0	0,00%	0	0,00%
> 5 år	230 960	2,05%	334 590	4,51%
Summa	**1 509 268**		**1 607 609**	

Den viktade genomsnittliga räntesatsen på externa krediter, obligationslån och lån, inbegripet marginaler, uppgick till 2,53 % per den 31 december 2021 (2,74 % per den 31 december 2020).

not 19 Övriga skulder

Koncernen Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Övriga långfristiga skulder		
Övrigt	3 409	6 188
Obligationslån	396 648	394 711
Koncernskuld	103 630	103 630
Summa övriga långfristiga skulder	**503 687**	**504 529**
Övriga kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	12 412	18 463
Koncernskuld	51 456	45 242
Övrigt	16 713	2 168
Summa övriga kortfristiga skulder	**80 581**	**65 873**

not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	26 939	15 819
Semesterlöner	2 198	1 550
Upplupna räntekostnader	7 082	1 877
Övrigt	12 995	3 457
	49 215	**22 703**
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	6 504	1 466
Semesterlöner	1 275	787
Övrigt	1 114	781
	8 893	**3 034**

not 21 | Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

Finansiell riskhantering
Koncernen är exponerad för ett antal finansiella risker som hanteras inom ramen för den finanspolicy som 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. Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder

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

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

Företagsobligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde har en ränta 5 procent och förfaller om cirka tre år. Det nominella beloppet uppgår till 400 000 tkr.

2020-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2020-12-31 Verkligt värde
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	–	–	–	–
Övriga andelar och värdepapper	–	4 227	4 227	4 227
Hyresfordringar	3 147	–	3 147	3 147
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	23 892	–	23 892	23 892
Övriga kortfristiga fordringar	10 172	–	10 172	10 172
Likvida medel	211 180	–	211 180	211 180
Summa	**248 392**	**4 227**	**252 619**	**252 619**

2020-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2020-12-31 Verkligt värde
Upplåning	–	1 109 268	1 109 268	1 109 268
Obligationslån	–	394 711	394 711	394 711
Övriga långfristiga skulder	–	6 188	6 188	6 188
Långfristiga skulder hos koncernföretag	–	103 630	103 630	103 630
Leverantörsskulder	–	18 463	18 463	18 463
Kortfristiga skulder hos mot koncernföretag	–	45 242	45 242	45 242
Övriga skulder	–	2 168	2 168	2 168
Upplupna kostnader	–	22 703	22 703	22 703
Summa	**–**	**1 702 373**	**1 702 373**	**1 702 373**

20221020111714

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 såsom innehav i joint ventures.

Koncernen tillämpar en affärsmodell där målet är att inkassera kontraktsenliga kassaflöden för koncerninterna fordringar, kundfordringar, likvida medel, fordringar hos koncernföretag, upplupna intäkter och övriga fordringar. Koncernens finansiella tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella skulder värderas till verkligt värde via resultaträkningen om de är en villkorad köpeskilling på vilken IFRS 3 appliceras, innehav för handel eller om den initialt identifieras som en skuld till verkligt värde via resultaträkningen. Övriga finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskuldernas förväntade löptid är dock kort, varför skulden redovisas till nominellt belopp utan diskontering. Räntebärande banklån och skulder till koncernföretag 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. Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

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

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

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

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

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

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

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

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

Riskhantering av kapital
Koncernens kapitalstruktur ska hållas på en nivå som säkerställer att enheterna i koncernen efterlever fortlevnadsprincipen, samtidigt som avkastningen optimeras. Styrelsen analyserar löpande förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital och förhållandet mellan skuldsättning och eget kapital inklusive lån från aktieägarna. I nettoskulden ingår räntebärande skulder och

likvida medel. Bolagets finanspolicy anger att belåningen långsiktigt ska understiga 60 procent och ej överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska ligga över 1,75 gånger.

	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande nettoskuld	1 565 369	1 402 617
Summa eget kapital	1 627 662	731 926
Förhållande mellan skuld och eget kapital	**1,0**	**1,9**

Finansiering av koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Räntebärande nettoskuld exklusive lån från aktieägare	1 461 740	1 298 987
Summa eget kapital inklusive lån från aktieägare	1 731 291	835 556
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med lån från aktieägare	**0,8**	**1,6**

not 22 | Leasingavtal

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

Övriga leasingavtal
Koncernen leasar även maskiner och IT-utrustning med leasingperioder på ett till tre år. Dessa leasingavtal är korttidsleasingavtal och/eller leasar av lågt värde. Koncernen har valt att inte redovisa nyttjanderättstillgångar och leasingskulder för dessa leasingovtal.

not 23 | Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	1 597 961	1 146 062
	1 597 961	**1 146 062**
Summa ställda säkerheter	**1 597 961**	**1 146 062**

Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	948 389	686 940
Summa eventualförpliktelser	**948 389**	**686 940**

Moderbolaget Tkr	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	–	–
Summa ställda säkerheter	**–**	**–**
Eventualförpliktelser/Ansvarsförbindelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	–	–
Summa eventualförpliktelser	**–**	**–**

not 24 | Disposition av företagets vinst

Förslag till disposition av företagets resultat

Balanserade vinstmedel	-22 380 930
Hybridobligation	500 000 000
Årets vinst	15 141 018
Summa	**492 760 088**

Styrelsen föreslås att vinstmedlen disponeras så att:

Utdelning till aktieägare, 15 139,60 kronor per aktie	151 396 000
I ny räkning överföres	341 364 088
Summa	**492 760 088**

not 25 | Närstående

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

Sammanställning över närståendetransaktioner

Koncernen Tkr	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Räntenetto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Närståendetransaktioner	2021	1 180	2 000	-10 478	190 966	155 086
Närståendetransaktioner	2020	1 180	2 000	-11 889	23 892	148 872

Moderbolaget TSEK	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Räntenetto	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation						
Dotterföretag	2021	33 500	–	29 341	1 045 550	404 920
Dotterföretag	2020	29 708	–	-72	486 381	280 505
Andra närstående	2021	–	2 000	–	–	–
Andra närstående	2020	–	2 000	–	–	–

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

not 26 | Koncernföretag

Moderbolaget Tkr	2021	2020
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	30 242	25 872
Inköp	–	50
Lämnat aktieägartillskott	4 520	4 320
Utgående balans 31 december	**34 762**	**30 242**
Redovisat värde den 31 december	**34 762**	**30 242**

Nedskrivningar redovisas i resultaträkningen på raden "Resultat från andelar i koncernföretag".

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2021-12-31	Redovisat värde 2020-12-31
Arwidsro Holding 2 AB, 556844-0696, Stockholm	1 000	100	4 700	4 700
Arwidsro Holding 3 AB, 556800-1415, Stockholm	1 000	100	2 800	2 800
Arwidsro Samhällsfastigheter AB, 559172-2649, Stockholm	5 000	100	7 320	7 320
Arwidsro Holding 14 AB, 559211-2238, Stockholm	1 000	100	92	92
Arwidsro Holding 4 AB, 559850-5167, Stockholm	10 000 000	100	15 000	15 000
Arwidsro Holding 163 AB, 559280-7399, Stockholm	25 000	100	4 805	305
Arwidsro Holding 167 AB, 559586-5181, Stockholm	25 000	100	45	25
			34 762	**30 242**

not 27 | Obeskattade reserver

Moderbolaget Tkr	2021	2020
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2022	1 615	
Summa obeskattade reserver	**1 615**	**–**

not 28 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten för koncernen

Koncernen			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
Tkr	2020-12-31	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Förändring i verkligt värde	2021-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	1 155 325	423 189	–	1 578 514
Räntebärande skulder, kortfristiga	353 944	-25 976	–	327 968
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1 509 268**	**397 212**	**–**	**1 906 481**

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten för Moderbolaget

Moderbolaget			Ej kassaflödespåverkande förändringar	
Tkr	2020-12-31	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Periodisering av Transaktions-kostnader	2021-12-31
Räntebärande skulder, långfristiga	394 711	–	1 937	396 648
Räntebärande skulder, kortfristiga	–	–	–	–
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**394 711**	**–**	**1 937**	**396 648**

Ej utnyttjade krediter

Tkr	2021	2020
Koncernen		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	–	200 000
Moderbolaget		
Ej utnyttjade krediter uppgår till	–	200 000

not 29 Händelser efter balansdagen

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

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

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

De kvarvarande effekterna av Covid-19 pandemin avseende främst nedstängningar i Kina har tillsammans med de leveransproblem som uppkommer av kriget i Ukraina lett till kraftiga prishöjningar på insatsvaror. Därtill har framförallt Europas energipolitik och kriget i Ukraina (samt sanktionerna som en följd av Rysslands invasion) lett till ökade drivmedels- och energipriser. Sammantaget leder detta till ökade kostnader för så väl förvaltning av fastigheter och genomförande av projekt. Eftersom Arwidsros hyresgäster huvudsakligen bär de ökade energikostnaderna förväntas inte förvaltningsresultatet påverkas nämnvärt. Gällande ökade projektkostnader kan detta leda till att projekt förskjuts i tid och eller ställs in.

20221020011716

not 30 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

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

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

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

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

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

Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

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

Not 11 Förvaltningsfastigheter

Not 21 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

not 31 Uppgifter om moderbolaget

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

Koncernredovisningen för år 2021 består av moderbolaget och dess dotterföretag, tillsammans benämnd koncernen. I koncernen ingår även ägd andel av innehaven i joint venture företag.

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

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

Stockholm den 19 april 2022

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 april 2022

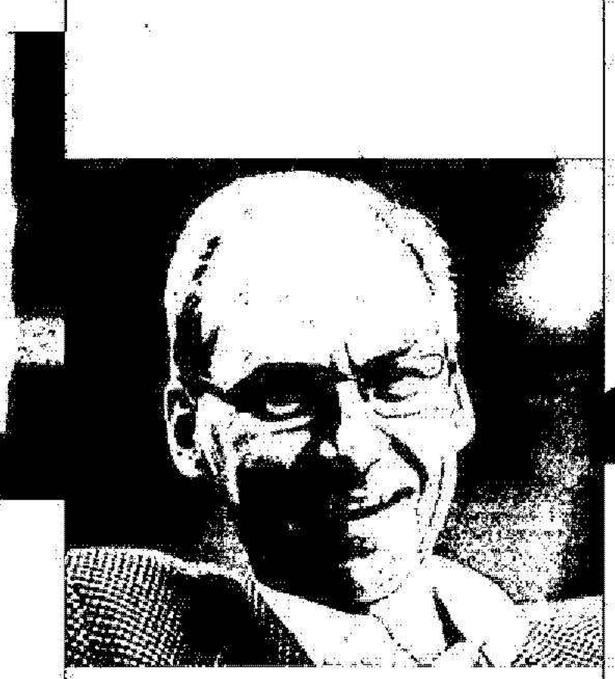
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20221020011717

STYRELSE

Per Arwidsson
Grundare & Ordförande



Christer Sandberg
Styrelseledamot

Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Joakim Nordblad
Styrelseledamot

LEDNING

Peter Zonabend
CEO

Krister Johansson
TF CFO

Tobias Kjellin
Områdesansvarig
Samhällsfastigheter

Magnus Tamreus
Fastighetschef

Gustav Lilliehöök
Transaktionsansvarig

Maria Björkling
Hållbarhetsansvarig

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidsro Fastighets AB för år 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-49. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42-81 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-49. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 1 Redovisningsprinciper på sidorna 60-61 i årsredovisningen, samt Not 11 Förvaltningsfastigheter på sidorna 69-71 för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade värdet uppgår till 3 288 Mkr per den 31 december 2021, vilket utgör ca 83 % av koncernens totala tillgångar.

Fastigheternas verkliga värde per 31 december 2021 har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare samt intern värderingsmodell.

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

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

Hur området har beaktats i revisionen

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

Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

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

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

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 1 och 11 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-40. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig

20221020011718

utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.
Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

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

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

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

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

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsro Fastighets AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

20221020111719

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten
Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 48-49 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

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

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

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Arwidsro Fastighets ABs revisor av bolagsstämman den 20 april 2021. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2005.

Stockholm den 19 april 2022

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2021 — 17 maj 2022

Delårsrapport Q1 2022 — 26 augusti 2022

Delårsrapport Q3 2022 — 22 november 2022

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress:
Humlegårdsgatan 20

114 46 STOCKHOLM

Telefon:
08-545 300 00

IR-kontakt:
Peter Zonabend

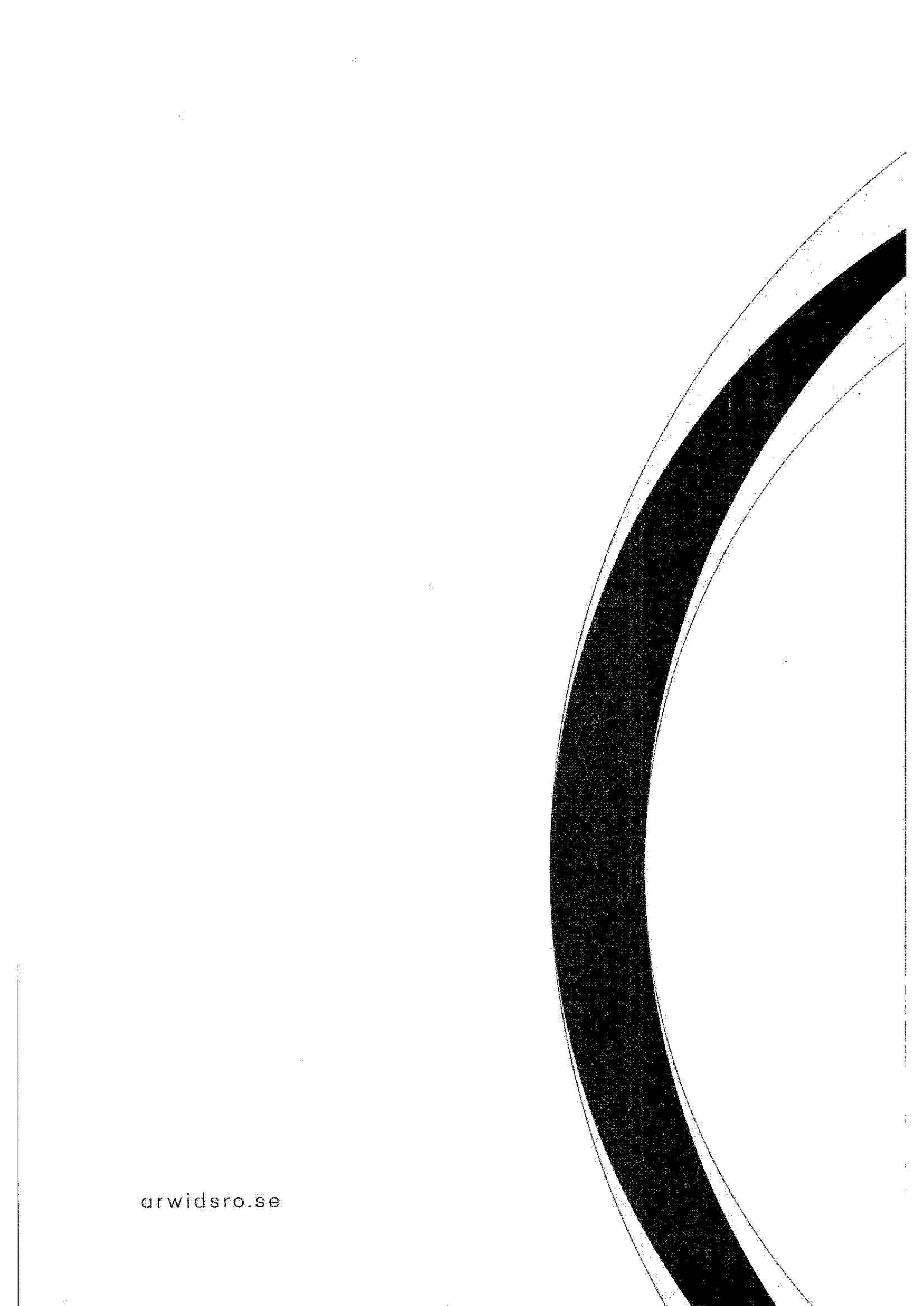
Postadress:
BOX 55938

102 16 STOCKHOLM

Mejl:
info@arwidsro.se

Peter Zonabend, ansvarig IR

Produktion: Arwidsro kommunikation & Hallvigius Tryckeri



arwidsro.se