ank=20250613:20250616011145

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 4 AB

556850-5167

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Arwidsro Holding 4 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 11 juni 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 12 juni 2025

Per Arwidsson

ank=20250613:20250616011145
ID:a46f65b0-3b03-11f0-a403-838299f4da49 Status: Signerat av alla

Årsredovisning

för

Arwidsro Holding 4 AB

556850-5167

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	5

ank=20250616011447
ID:a46f65b0-3b03-11f0-a403-838299f4da49 Status: Signerat av alla

Styrelsen och verkställande direktören för Arwidsro Holding 4 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget är moderföretag i en koncern som består av 33 bolag varav 20 av dessa är fastighetsägande. Företagets huvudsakliga verksamhet är långsiktigt ägande och fastighetsutveckling. Fastighetsbeståndet fördelar sig över större delen av Sverige, men finns främst från Dalarna och söderut.

Företaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-491	-450	-56	11
Balansomslutning	28 789	42 331	37 810	30 080
Soliditet (%)	70,6	49,2	56,2	70,8

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	5 000	16 247	-436	**20 811**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-436	436	**0**
Årets resultat			-476	**-476**
Belopp vid årets utgång	**5 000**	**15 811**	**-476**	**20 334**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	15 810 527
årets förlust	-476 394
	15 334 133
disponeras så att	
i ny räkning överföres	15 334 133
	15 334 133

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

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-16	-14
		-16	**-14**
Rörelseresultat		**-16**	**-14**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-475	-436
		-475	**-436**
Resultat efter finansiella poster		**-491**	**-450**
Bokslutsdispositioner	3	15	14
Resultat före skatt		**-476**	**-436**
Årets resultat		**-476**	**-436**

ank=20250616011148
ID:a46f65b0-3b03-11f0-a403-8299f4da49 Status: Signerat av alla

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4, 5	28 774	28 774
		28 774	**28 774**
Summa anläggningstillgångar		**28 774**	**28 774**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag	6	15	13 557
		15	**13 557**
Summa omsättningstillgångar		**15**	**13 557**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 789**	**42 331**

ID:a46f65b0-3b03-11f0-a403-8329f4da49 Status: Signerat av alla av=20250613:2025061601149

Balansräkning

Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
		5 000	**5 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		15 811	16 247
Årets resultat		-476	-436
		15 334	**15 811**
Summa eget kapital		**20 334**	**20 811**
Obeskattade reserver		3	3
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		8 452	21 517
Summa kortfristiga skulder		**8 452**	**21 517**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 789**	**42 331**

ank=20250613;20250616011501
ID:a46f65b0-3b03-11f0-a403-838299f4da49 Status: Signerat av alla

ank=20250613-20250616011531
ID:a46f65b0-3b03-11f0-a403-8382991f4da49 Status: Signerat av alla

Noter
Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

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

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

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

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

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

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

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

ank=20250616_131152
ID:38299f4da49 Status: Signerat av alla
ID:a46f65b0-3b03-11f0-a403-8

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 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	**2023**
Räntekostnader till koncernföretag	-475	-436
	-475	**-436**

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	**2023**
Mottagna koncernbidrag	15	13 314
Lämnade koncernbidrag	0	-13 300
	15	**14**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	28 774	28 774
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 774**	**28 774**
Utgående redovisat värde	**28 774**	**28 774**

Not 5 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital-andel	Rösträtts-andel	Antal andelar	Bokfört värde
Arwidsro Holding 5 AB	100%	100%	1 000	18 450
Arwidsro Holding 6 AB	100%	100%	1 000	10 324
				28 774

	Org.nr	Säte
Arwidsro Holding 5 AB	556901-7808	Stockholm
Arwidsro Holding 6 AB	556899-3702	Stockholm

Not 6 Fordringar hos koncernföretag

I beloppet ingår likvida medel i cashpool med 0 (0) tkr.
Samt kortfristiga fordringar hos koncernföretag med 15 (13 557) tkr

Not 7 Ställda säkerheter

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

Not 8 Eventualförpliktelser

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

ank=20250613
ID:a46f67b0-3b03-11f0-a403-838299f4da49 Status: Signerat av alla

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Stockholm, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Christer Sandberg
Ordförande

Per Arwidsson
Styrelseledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

ank=20250616-20250616013154
ID:a46f65b0-3b03-11f0-a403-8299f4da49 Status: Signerat av alla

ark=20250613-20250616013355

Verifikat

Titel: ÅR ARW Holding 4

ID: a46f65b0-3b03-11f0-a403-838299f4da49

Status: Signerat av alla

Skapat: 2025-05-27

Underskrifter

Arwidsro 5566859053
Peter Zonabend
peter.zonabend@arwidsro.se
Signerat: 2025-05-27 16:32 BankID Isak Peter Zonabend

Arwidsro 5566859053
Per Arwidsson
per.arwidsson@arwidsro.se
Signerat: 2025-05-28 13:32 BankID Per Axel Arwidsson

Arwidsro 5566859053
Christer Sandberg
christersandberg@mac.com
Signerat: 2025-05-30 11:15 BankID Sven Christer Sandberg

Arwidsro 5566859053
Thijs Dirkse
thijs.dirkse@pwc.com
Signerat: 2025-06-02 14:11 BankID Thijs Dirkse

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
113 Arwidsro Holding 4 AB för 20240101-20241231.pdf	124.9 kB	6859 804e 056d 43a6 f829 5841 0ceb abe7 fb88 2c0f ea9d aa7d 118d d332 e7a1 8418

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2025-05-27	16:07	Skapat | Helene Liljefors, Arwidsro 5566859053. IP: 89.160.109.165
2025-05-27	16:32	Signerat | Peter Zonabend, Arwidsro Genomfört med: BankID av Isak Peter Zonabend. IP: 104.28.31.65
2025-05-28	13:32	Signerat | Per Arwidsson, Arwidsro Genomfört med: BankID av Per Axel Arwidsson. IP: 89.160.109.165
2025-05-30	11:15	Signerat | Christer Sandberg, Arwidsro Genomfört med: BankID av Sven Christer Sandberg. IP: 92.34.31.93
2025-06-02	14:11	Signerat | Thijs Dirkse, Arwidsro Genomfört med: BankID av Thijs Dirkse. IP: 62.119.64.252

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

ank=20250703-20250707111912

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Holding 4 AB, org.nr 556850-5167

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Arwidsro Holding 4 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Arwidsro Holding 4 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Arwidsro Holding 4 AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro Holding 4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övrig upplysning

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsro Holding 4 AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

ank=20250703-20250707111913

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 4 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID	*2025-06-02 12:10:55 UTC*
Undertecknare	Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Thijs Dirkse

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250703;20250711914

Räkenskaper

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

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:

Helene Lidgren
0 70 2397733

2025091200515

Förvaltningsberättelse

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

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

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

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

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Arwidsro Fastighets AB ägs till 97,5 procent av Arwidsro Fastigheter AB, org.nr 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 städer en hög uthyrningsgrad och gör att vi kan anpassa fastigheterna efter kundernas behov.

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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

SAMHÄLLSANSVAR

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

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

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

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

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

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

Belåningsgraden uppgick till 57,7 procent (59,0 procent). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid årets utgång till 5,2 procent (4,9 procent). Den genomsnittliga räntebindningstiden exklusive räntetak uppgick till 1,5 år (2,1 år) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick till 3,4 (3,8) år. Låneportföljen är fördelad på tolv kreditinstitut där merparten av de räntebärande skulderna är knutna till fastighetspant. Skulderna verkliga värde avviker totalt sett inte från redovisat värde.

INVESTERINGAR

Det görs löpande investeringar i beståndet för att förbättra, anpassa och effektivisera för koncernens hyresgäster. Investeringarna i befintligt bestånd avser ny-, till- och ombyggnad samt energibesparande åtgärder. Investeringarna ska leda till högre uthyrningsgrad, ökad kundnöjdhet, minskade kostnader samt minskad miljöpåverkan. Under året har 323,9 Mkr (303,2) investerats i befintliga fastigheter, inga förvärv har gjorts under året (92). En fastighet har avyttrats under 2024, till ett värde av 35,6 Mkr (0).

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

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

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

DRIFTNETTO

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

CENTRAL ADMINISTRATION

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

RÄNTENETTO

Räntenettot uppgick till -89,2 Mkr jämfört med föregående års -96,3 Mkr. Räntekostnader avseende ägarlånen bokas, likt ägarlånen, mot eget kapital. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för året till 2,0 gånger (2,5 gånger). 54,1 Mkr (50,0 Mkr) erlagts i ränta för hybridobligationen vilken redovisas inom eget kapital.

Arwidsro ingår avtal om 2 st ränteswappar och räntetak. Ränteswap innebär att den rörliga räntan på koncernens lån "byts" mot en förutsägbar fast räntesats. Räntetak innebär att räntan aldrig kan överstiga en, i förväg satt, övre gräns oavsett hur marknaden går. Under 2024 har räntesäkringsinstrumenten minskat de finansiella kostnaderna med 22,8 Mkr (13,9 Mkr).

FÖRVALTNINGSRESULTAT

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

VÄRDEFÖRÄNDRING

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

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

RESULTAT FÖRE SKATT

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

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

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

ÅRETS RESULTAT

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

MODERBOLAGET

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

HÄNDELSER AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I juni förtnrädde Arwidsro kontorsfastigheten Döbeln 7 i Lund som ett led i vår strategiska rensdling av vårt bestånd.

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

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2024	2023	2022
Resultaträkning			
Nettoomsättning	332 190	315 905	282 234
Fastigheternas driftnetto	234 013	211 202	186 884
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	121 821	-257 729	226 059
Resultat före skatt	238 918	-174 866	331 330
Balansräkning			
Balansomslutning	5 331 609	4 763 748	4 970 326
Verkligt värde fastigheter	4 728 048	4 265 930	4 194 395
Eget kapital	1 742 743	1 590 311	1 710 283
Extern belåning	3 148 548	2 720 124	2 573 271
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastigheter, antal	40	40	40
Förvaltningsenheter	33	34	32
Uthyrningsbar area (tkvm)	209	199	187
Ekonomisk uthyrningsgrad	98,4%	98,6%	97,9%
Soliditet	32,7%	33,4%	34,4%
Soliditet exklusive ägarlån	32,7%	33,4%	35,1%
Direktavkastning	4,9%	5,0%	4,5%
Belåningsgrad	57,7%	59,0%	51,1%
Räntetäckningsgrad	2,0	1,8	1,8
Avkastning eget kapital	10,0%	-10,8%	15,1%
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1,7	1,6	1,3
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med lån från ägare	1,7	1,6	1,2
Kassaflödesanalys			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72 916	25 930	50 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-364 968	-313 148	-697 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	441 639	67 334	638 683

Finansiella instrument och riskhantering

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

Ränterisk

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

2025091200517

Förvaltningsberättelse

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

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

Likviditet och refinansieringsrisk
Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Enligt koncernens finanspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. 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 kovenanter vilka finns föreskrivna i bankens lånevillkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla kovenanter under både räkenskapsåren.

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

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

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

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

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

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

Vi har beräknat intjäningsförmågan utifrån de kontraktuella förhållanden som gällde per den 31 december 2024.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

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

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, (10,254 aktier x 5 125,36 kr per aktie)	52 555 629
Balanseras i ny räkning[1]	149 782 787
Summa	**202 338 416**

1) Varav hybridobligation 563 750 000 kr

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2025 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 5 125,36 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 52 555 629 kr. I moderbolaget finns 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) Överkursfond och balanserade vinstmedel, inklusive hybridobligation om 563 750 tkr, uppgår till 191 733 tkr och resultatet för räkenskapsåret 2024 uppgår till 10 605 tkr (-4 420 tkr). Förutsatt att årsstämman 2025 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 149 783 tkr att balanseras i ny räkning. Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Enligt styrelsens bedömning kommer bolagets och koncernens egna kapital efter föreslagen vinstutdelning att vara tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen har härvid beaktat bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling och konjunkturläget. Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets och koncernens ställning samt bolagets och koncernens möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Styrelsen anser att bolaget och koncernen har förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra 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.

Rapport över totalresultatet för koncernen

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2, 3	332 190	315 905
Fastighetskostnader	3	-98 177	-104 703
Driftnetto		**234 013**	**211 202**
Central administration	3, 4, 5, 19	-36 275	-34 547
Resultat före finansiella poster		**197 738**	**176 655**
Finansiella intäkter	6	15 698	14 276
Finansiella kostnader	6	-108 236	-115 302
Räntekostnader leasingskuld	19	-89	–
Andel i joint ventures resultat		–	2 102
Förvaltningsresultat		**105 111**	**77 730**
Värdeförändring fastigheter, realiserade	10	1 578	–
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	10	121 821	-257 729
Värdeförändring värdepapper, orealiserade		-2 954	-295
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-21 369	-27 886
Bokslutsdispositioner	7	34 731	33 314
Resultat före skatt		**238 918**	**-174 865**
Skatt	8	-64 205	3 681
Årets resultat		**174 713**	**-171 185**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		172 762	-175 451
Innehav utan bestämmande inflytande		1 951	4 266
Årets resultat		**174 713**	**-171 185**

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

2025091200518

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Nyttjanderättstillgångar	19	1 284	–
Förvaltningsfastigheter	10	4 728 048	4 265 936
Inventarier	9	2 579	1 545
Derivat	16, 18	5 606	26 975
Summa anläggningstillgångar		**4 737 516**	**4 294 456**
Hyresfordringar	18	300	724
Fordringar hos ägarbolag	11, 18	127 475	171 939
Övriga fordringar		28 397	67 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12, 18	18 839	16 048
Finansiella placeringar	13	56 663	–
Likvida medel	14, 18	362 418	212 831
Summa omsättningstillgångar		**594 093**	**469 292**
Summa tillgångar		**5 331 609**	**4 763 748**
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	1 025	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		162 667	162 667
Hybridobligation		563 750	463 750
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 009 046	958 578
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**1 736 488**	**1 586 020**
Innehav utan bestämmande inflytande		6 255	4 291
Summa eget kapital		**1 742 743**	**1 590 311**
SKULDER			
Långfristiga räntebärande skulder	16, 18	2 499 125	1 933 050
Leasingskuld	19	1 320	–
Övriga långfristiga skulder		927	1 741
Uppskjutna skatteskulder	8	249 533	191 183
Summa långfristiga skulder		**2 750 906**	**2 125 974**
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 18	649 423	793 074
Leverantörsskulder	18	42 633	60 850
Skulder till ägarbolag	18	47 683	90 953
Skatteskulder		1 013	6 661
Övriga skulder		17 026	19 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 18	80 178	76 587
Summa kortfristiga skulder		**837 960**	**1 047 463**
Summa skulder		**3 588 865**	**3 173 437**
Summa eget kapital och skulder		**5 331 609**	**4 763 748**

20250912005l9

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

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

Rapport över kassaflöden för koncernen

1 januari - 31 december Tkr	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		197 738	176 655
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9, 19	652	267
Resultatandel joint ventures		-	2 102
		198 390	**179 024**
Erhållen ränta		12 776	15 177
Betald ränta		-168 297	-124 119
Betald skatt		-11 497	-25 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**31 372**	**44 240**
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		78 709	70 718
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-37 165	-89 028
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		**72 916**	**25 930**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i befintliga fastigheter	10	-323 906	-303 163
Investeringar i inventarier	9	-1 291	-768
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag		-	-2 487
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		19 846	-
Förvärv av fastigheter		-	-6 730
Förvärv av finansiella tillgångar		-59 617	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-364 968**	**-313 148**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	25	1 679 637	963 403
Amortering av lån	25	-1 239 881	-811 080
Återköp hybridobligation		-200 000	-30 675
Betald ränta hybridobligation		-54 438	-52 906
Nyemission Hybridobligation		300 000	-
Transaktionskostnader Hybridobligation		-4 000	-
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		-814	-950
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-38 865	-458
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**441 639**	**67 334**
Årets kassaflöde		149 587	-219 884
Likvida medel vid årets början		212 831	432 716
Likvida medel vid årets slut	**14**	**362 418**	**212 831**

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2	52 007	52 714
Övriga rörelseintäkter	2	6 140	2 416
Bruttoresultat		**58 147**	**55 130**
Övriga externa kostnader	5	-30 242	-24 229
Personalkostnader	4	-34 489	-29 401
Avskrivning av inventarier	9	-257	-267
Övriga rörelsekostnader		-63	-21
Rörelseresultat		**-6 904**	**1 212**
Resultat från finansiella poster:			
Finansiella intäkter	6	75 679	82 537
Finansiella kostnader	6	-98 271	-79 235
Resultat efter finansiella poster		**-29 497**	**4 514**
Bokslutsdispositioner	7	44 480	2 871
Resultat före skatt		**14 984**	**7 385**
Skatt	8	-4 379	-11 805
Årets resultat		**10 605**	**-4 420**

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

1 januari – 31 december

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

2025091200520

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	9	2 067	1 033
Pågående arbeten		6 400	6 598
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 467**	**7 630**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	229 282	217 312
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	11	610 636	985 319
Derivat		1 375	1 375
Summa finansiella anläggningstillgångar		**841 293**	**1 204 006**
Summa anläggningstillgångar		**849 760**	**1 211 636**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		–	2
Fordringar hos koncernföretag	11	827 714	945 288
Övriga fordringar		843	192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	16 411	4 199
Summa kortfristiga fordringar		**844 969**	**949 680**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		56 663	–
Summa kortfristiga placeringar		**56 663**	**–**
Kassa och bank		111 673	16 627
Summa omsättningstillgångar		**1 013 305**	**966 307**
Summa tillgångar		**1 863 065**	**2 177 943**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		1 025	1 025
Summa bundet eget kapital		1 025	1 025
Fritt eget kapital			
Överkursfond		14 457	14 457
Balanserat resultat		-386 474	-259 773
Årets resultat		10 605	-4 420
Hybridobligation		563 750	463 750
Summa fritt eget kapital		202 338	214 015
Summa eget kapital		**203 364**	**215 040**
Obeskattade reserver	24	**9 353**	**2 283**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	400 000	400 000
Obligationslån	16	500 000	278 527
Långfristiga skulder till koncernföretag	16	–	2 102
Summa långfristiga skulder		**900 000**	**680 629**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		–	50 000
Leverantörsskulder		5 615	4 378
Skulder till koncernföretag		716 671	1 204 675
Aktuella skatteskulder		3 767	180
Övriga skulder		2 646	2 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	21 649	18 383
Summa kortfristiga skulder		**750 348**	**1 279 991**
Summa eget kapital och skulder		**1 863 065**	**2 177 943**

2025091200521

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital			
Tkr	Aktiekapital	Överkurs-fond	Hybrid-obligation	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**1 015**	**8 247**	**500 000**	**-190 865**	**-1 918**	**316 479**
Årets totalresultat						
Årets resultat					-4 420	-4 420
Årets övrigt totalresultat					–	–
Årets totalresultat	**–**		**–**	**–**	**-4 420**	**-4 420**
Vinstdisposition				-1 918	1 918	–
Nyemission	10	6 210				6 220
Återköp hybridobligation			-36 250	5 575		-30 675
Betalning ränta hybridobligation (efter skatteeffekt)				-42 007		-42 007
Utdelning				-30 557		-30 557
Utgående eget kapital 2023-12-31	**1 025**	**14 457**	**463 750**	**-259 773**	**-4 420**	**215 040**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**1 025**	**14 457**	**463 750**	**-259 773**	**-4 420**	**215 040**
Årets totalresultat						
Årets resultat					10 605	10 605
Årets övrigt totalresultat					–	–
Årets totalresultat					**10 605**	**10 605**
Vinstdisposition				-4 420	4 420	–
Nyemission hybridobligation			300 000			300 000
Återköp hybridobligation			-200 000	-4 000		-204 000
Betalning ränta hybridobligation				-54 438		-54 438
Utdelning				-63 844		-63 844
Utgående eget kapital 2024-12-31	**1 025**	**14 457**	**563 750**	**-386 474**	**10 605**	**203 364**

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 904	1 212
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9	257	267
Nedskrivning	13	792	–
Erhållen ränta	6	72 153	83 880
Erlagd ränta	6	-94 930	-146 364
Betald skatt		-792	-1 925
		-29 424	**-62 930**
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		134 808	-77 103
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		-498 541	101 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-393 157**	**-38 264**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier	9	-1 223	-768
Investeringar i pågående projekt		130	-5 827
Förvärv/ avyttring dotterbolag			-25
Utlåning koncernföretag		374 683	-53 457
Derivat			1 660
Kortfristiga placeringar	13	-57 455	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**316 134**	**-58 417**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna koncerninterna lån	25	21	102
Amortering av koncerninternas lån	25	-2 123	-40 000
Upptagna räntebärande skulder	25	500 223	452 330
Amortering/ lösen av räntebärande skulder	25	-328 750	-379 515
Återköp hybridobligation		-200 000	-30 675
Transaktionskostnader Hybridobligation		-4 000	–
Betald ränta hybridobligation		-54 438	-52 906
Nyemission hybridobligation		300 000	–
Utbetald utdelning		-38 865	-456
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**172 068**	**-51 122**
Årets kassaflöde		95 045	-147 804
Likvida medel vid årets början		16 627	164 430
Likvida medel vid årets slut		**111 673**	**16 627**

2025091200522

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 10 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 11 april 2025.

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

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

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

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

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS
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. Tillämpningen av IFRS 18 har inte påbörjats i förtid. Tillämpningen kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av posterna i de finansiella rapporterna. Standarden kan dock komma att ändra vilka transaktioner som ingår i rörelseresultatet från och med 2027.

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

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

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

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

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

Klassificering och uppställningsformer
För moderbolaget används 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 upprättade 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 samt eget kapital.

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

Finansiella instrument
Moderbolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 för finansiella instrument. Delar av principerna i IFRS 9 är dock ändå tillämpliga – såsom avseende nedskrivningar, inbokning/bortbokning ska få tillämpas och effektivräntemetoden för 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 av borgensförbindelser till förmån för dotterföretag. Finansiella garantier innebär att bolaget har ett åtagande att ersätta innehavaren av ett skuldinstrument för förluster som denne ådrar sig på grund av att en angiven gäldenär inte fullgör betalning vid förfall enligt avtalsvillkoren. För redovisning av finansiella garantiavtal tillämpar moderbolaget en av Rådet för finansiell rapportering tillåten lättnadsregel jämfört med reglerna i IFRS 9. Lättnadsregeln avser finansiella garantiavtal utställda till förmån för dotterföretag. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som 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.

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

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

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

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

not 02 Intäkter

Hyresintäkter
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. Tillägg baserade på förbrukning preliminärdebiteras och intäktsredovisas i den period tillägget avser med årlig avräkning mot faktisk kostnad. 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

Koncernen	2024		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	271 570	23 652	295 222
Serviceintäkter	27 745	1 085	28 830
Övriga intäkter	3 412	4 726	8 137
Summa nettoomsättning	**302 726**	**29 463**	**332 190**

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

FÖRDELNING AV INTÄKTER
Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal

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

Koncernen	2024-12-31		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
2025	262 743	16 079	278 822
2026	223 990	55 666	279 656
2027	180 475	15 509	195 984
2028	150 907	15 240	166 148
2029	130 034	15 240	145 575
Mer än 5 år	105 405	15 240	120 645
Summa	**1 053 855**	**132 974**	**1 186 829**

Koncernen	2023-12-31		
Tkr	Dagligvaru-ankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
2024	229 941	15 100	245 041
2025	196 820	15 090	211 910
2026	196 820	14 990	211 810
2027	148 052	15 555	163 607
2028	148 052	14 303	162 355
Mer än 5 år	232 624	116 925	349 549
Summa	**1 152 309**	**191 963**	**1 344 272**

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

not 03 Rörelsesegment och fördelning på kostnadsslag

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

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

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

För Arwidsro Fastighets AB innebär 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. Affärsområdet samhällsfastigheter utvecklar och förvaltar äldreboenden, förskolor, LSS boenden samt hyresbostäder.

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

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, bokslutsdispositioner samt skattekostnader.

Not 3, Rörelsesegment och fördelning på kostnadsslag

Koncernens rörelsesegment Tkr	2024 Dagligvaruanknuten handel	2024 Samhällsfastigheter	2024 Totalt	2023 Dagligvaruanknuten handel	2023 Samhällsfastigheter	2023 Totalt
Hyresintäkter	271 570	23 652	295 222	251 277	15 056	266 342
Serviceintäkter	27 745	1 085	28 830	28 112	1 321	29 433
Övriga intäkter	3 412	4 726	8 137	10 205	9 925	20 130
Totala intäkter	**302 726**	**29 463**	**332 190**	**289 593**	**26 312**	**315 905**
Fastighetskostnader						
Mediekostnader	-25 558	-1 303	-26 861	-22 184	-1 403	-33 587
Fastighetsskötsel	-26 739	-1 061	-27 800	-23 175	-233	-23 407
Fastighetsskatt	-14 159	-9	-14 169	-14 063	9	-14 054
Övriga fastighetskostnader	-26 651	-2 696	-29 347	-25 617	-8 038	-33 655
Summa	**-93 107**	**-5 069**	**-98 177**	**-95 039**	**-9 664**	**-104 703**
Driftnetto	**209 619**	**24 394**	**234 013**	**194 554**	**16 648**	**211 202**
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)			-22 474			-19 709
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)			-652			-267
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)			-12 949			-14 571
Summa			**-36 275**			**-34 547**
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)			15 698			14 276
Finansiella kostnader (ej fördelade)			-108 236			-115 302
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)			-89			-
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)			-			2 102
Summa			**-92 627**			**-98 925**
Förvaltningsresultat	**209 619**	**24 394**	**105 111**	**194 554**	**16 648**	**77 730**
Värdeförändring fastigheter, realiserad	1 578	-	1 578	-	-	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	74 286	47 535	121 821	-243 804	-13 925	-257 729
Värdeförändring värdepapper orealiserad (ej fördelade)			-2 954			-295
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad (ej fördelade)			-21 369			-27 886
Summa	**75 864**	**47 535**	**99 076**	**-243 804**	**-13 925**	**-285 910**
Bokslutsdispositioner						
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)			34 731			33 314
Summa			**34 731**			**33 314**
Resultat före skatt	**285 483**	**71 929**	**238 918**	**-49 250**	**2 723**	**-174 865**

MODERBOLAGET

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

20250912005524

not 04 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda Koncernen

Tkr	2024	2023
Löner och ersättningar m.m.	22 911	19 716
Pensionskostnader	4 788	3 295
Sociala avgifter	7 187	6 782
	34 887	**29 793**

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

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

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

Tkr	2024 Ledande befattningshavare (3 personer)	2023 Ledande befattningshavare (7 personer)
Löner och andra ersättningar	4 611	8 880
(varav tantiem o.d.)	(-)	(-)
Sociala kostnader	2 316	4 406
(varav pensionskostnad)	(860)	(1 593)

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

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

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

not 05 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

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

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

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

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

not 06 Finansnetto

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

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

Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden

Koncernen Tkr	2024	2023
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter för lån och fordringar	9 667	6 798
Räntelntäkter derivat	5 560	4 711
Övriga finansiella intäker	471	2 768
Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	**15 698**	**14 276**
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån	-126 404	-77 002
Utfall räntesäkring av banklån	22 752	13 921
Räntekostnader för koncernlån	–	-10 478
Räntekostnader för obligationslån	-272	-34 231
Övriga finansiella kostnader	-2 313	-7 512
Summa finansiella kostnader som härrör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde	**-108 236**	**-115 302**
Räntekostnader leasingskuld	-89	–
Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	–	2 102
Finansnetto redovisat i resultatet	**-92 627**	**-98 925**

2025091200525

Not 6, fortsättning

Moderbolaget Tkr	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter koncernlån	74 109	80 530
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	2 258	1 576
Övriga finansiella intäkter	-688	432
Summa	**75 679**	**82 537**
Räntekostnader och liknande resultat poster		
Räntekostnader koncernlån	-30 565	-29 886
Räntekostnader banklån	-22 803	-14 596
Räntekostnader obligationslån	-36 367	-34 231
Övriga finansiella kostnader	-8 536	-520
Summa	**-98 271**	**-79 235**

not 07 Bokslutsdispositioner

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

Moderbolaget Tkr	2024	2023
Periodiseringsfond, årets avsättning	-7 000	-490
Lämnat koncernbidrag	-28 764	33 314
Erhållet koncernbidrag	80 314	-29 776
Överavskrivningar	-70	-178
Summa	**44 480**	**2 871**

not 08 Skatter

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

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat/rapport över resultat Koncernen Tkr	2024	2023
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-4 379	-21 082
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-226	-423
	-4 604	**-21 505**
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-59 600	25 186
	-59 600	**25 186**
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	**-64 205**	**3 681**

Moderbolaget Tkr	2024	2023
Aktuell skatt		
Årets skatt	-4 379	-11 605
	-4 379	**-11 805**
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	**-4 379**	**-11 805**

Avstämning av effektiv skatt Koncernen Tkr	2024		2023	
Resultat före skatt	**238 918**		**-174 865**	
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-49 217		36 022	
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-570		-790	
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-19 916		-23 067	
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	3 778		528	
Temporära skillnader fastighet	7 934		-8 176	
Övriga skattemässiga justeringar	-341		-413	
Skatt till följd av ändrad taxering	-5 873		-422	
Redovisad effektiv skatt	**26,9%**	**-64 205**	**-2,1%**	**3 681**

Moderbolaget Tkr	2024		2023	
Resultat före skatt	**14 984**		**7 385**	
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-3 087		-1 521	
Ej avdragsgilla kostnader	-296		-32	
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-913		-9 016	
Ej skattepliktiga intäkter	3		2	
Övriga skattemässiga justeringar	-86		-894	
Skatt till följd av ändrad taxering	–		-343	
Redovisad effektiv skatt	**29,2%**	**-4 379**	**159,9%**	**-11 805**

Not 8, fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och obeskattade reserver

Koncernen Tkr	Balans per 2024-01-01	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Balans per 2024-12-31
Förvaltningsfastigheter	-168 059	-58 361	1 250	-225 170
Derivat	-4 931	4 402	–	-529
Värdepapper	-334	333	–	-1
Obeskattade reserver	-17 860	-5 974	–	-23 834
	-191 183	**-59 600**	**1 250**	**-249 533**

Tkr	Värde per 2023-01-01	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Balans per 2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	-195 618	27 559	–	-168 059
Derivat	-10 627	5 696	–	-4 931
Värdepapper	–	-334		-334
Obeskattade reserver	-10 123	-7 737	–	-17 860
	-216 368	**25 185**	**–**	**-191 183**

MODERBOLAGET

Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/ skattefordringar

not 09 Inventarier

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

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

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

För upplysningar om förvaltningsfastigheter se not 10

20250912005526

not 10 Förvaltningsfastigheter

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

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31			2023-12-31		
Koncernen Tkr	Dagligvaruanknad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt	Dagligvaruanknad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Ackumulerade verkliga värden						
Verkligt värde vid årets början	3 626 248	639 690	4 265 936	3 598 502	595 893	4 194 395
Förvärv	–	–	–	9 218	–	9 218
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	139 454	184 452	323 906	249 101	54 062	303 163
Aktiverad ränta	33 772	18 214	51 985	13 232	3 660	16 892
Avyttringar	-35 600	–	-35 600	–	–	–
Orealiserade värdeförändringar	74 286	47 535	121 821	-243 804	-13 925	-257 729
Verkligt värde vid årets slut	**3 838 157**	**889 891**	**4 728 048**	**3 626 248**	**639 690**	**4 265 936**

VÄRDERINGSPROCESS OCH VÄRDERINGSMETOD

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

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

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

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

Det vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för dagligvaruanknade handelsfastigheter till 6,0 (6,2) procent, för samhällsfastigheter 4,7 (4,3) procent och för hela portföljen till 5,4 (5,8) procent. De parametrar som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser och kassaflödesvärderingar som baseras på observerade transaktioner av jämförbara fastigheter

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

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

Not 10, fortsättning

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

Värderingsantaganden

	2024-12-31	2023-12-31	Kommande år
Värdetidpunkt			
Inflationsantagande, procent	2%	2%	2%
Direktavkastning, procent	4,0%-8,7%	3,5%-8,3%	4,0%-8,7%
Kalkylränta, procent	6,0%-10,8%	5,6%-10,5%	6,0%-10,8%
Långsiktig vakans, procent	1%-10%	1%-10%	1%-10%
Driftnetto Dagligvaruanknad handel, tkr	209 619	194 554	
Driftnetto Samhällsfastigheter, tkr	24 394	16 648	
Hyresantagande	Befintlig hyra och marknadshyra		
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.		

Hyresavtalen är indexreglerade, varför påverkan av inflation begränsas.

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

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

Känslighetsanalys 2024-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	1 063 218	1%	-733 380
Driftnetto (procentenheter)	1%	18 359	-1%	-18 359
Kalkylränta (procentenheter)	1%	545 121	-1%	-415 199
Hyresintäkter	25 kr/kvm	96 047	-25 kr/kvm	-96 047
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	96 047	25 kr/kvm	-96 047
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	54 586	1%	-54 586

Känslighetsanalys 2023-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	957 492	1%	-660 840
Driftnetto (procentenheter)	1%	18 331	-1%	-18 331
Kalkylränta (procentenheter)	1%	481 920	-1%	-268 090
Hyresintäkter	25 kr/kvm	90 982	-25 kr/kvm	-90 982
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	90 982	25 kr/kvm	-90 982
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	52 616	1%	-52 616

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

2025091200527

not 11 Fordringar på ägarbolag

Fordringar hos ägarföretag

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

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

not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränteintäkt	4 042	1 119
Upplupna hyresintäkter	–	5 671
Förutbetalda finansieringskostnader	10 494	2 385
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 304	6 872
Utgående balans 31 december	**18 839**	**16 048**

Moderbolaget Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald hyra	703	724
Förutbetalda försäkringspremier	2 242	5
Förutbetalda finansieringskostnader	8 897	1 938
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 570	1 532
Utgående balans 31 december	**16 411**	**4 199**

not 13 Finansiella placeringar

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

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

not 14 Likvida medel

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

not 15 Eget kapital

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

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

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

Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr.Till och med juni 2024 har totalt 263,6 Mkr av dessa återköpts och en emission om ytterligare 300 Mkr har gjorts. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna från och med den 4 juni 2028.

not 16 Räntebärande skulder

Koncernen 2024-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Ägarlån	Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	649 423	–	–	–	649 423	21	3,90	–
1-2 år	1 313 083	500 000	–	–	1 813 083	58	4,09	–
2-3 år	223 640	–	–	–	223 640	7	4,67	96 196
3-4 år	216 491	–	–	–	216 491	7	2,25	–
4-5 år	34 920	–	–	–	34 920	1	5,12	–
>5 år	210 991	–	–	–	210 991	7	4,72	–
Totalt	**2 648 548**	**500 000**	**–**	**–**	**3 148 548**	**100**		**96 196**

Koncernen 2023-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Ägarlån	Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	793 074	–	–	–	793 074	29	5,15	21 801
1-2 år	428 092	253 821	23 090	–	705 002	26	6,75	–
2-3 år	804 677	–	–	–	804 677	30	5,75	233 260
3-4 år	–	–	–	–	–	–	0.0	–
4-5 år	218 752	–	–	–	218 752	8	2,25	–
>5 år	204 619	–	–	–	204 619	8	6,19	–
Totalt	**2 449 214**	**253 821**	**23 090**	**–**	**2 726 124**	**100**		**255 061**

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

Moderbolaget 2024-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Återköpta obligationer	Koncern-lån	Totalt Räntebärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	50 000	–	–	–	50 000	7	9,82	10 000
1-2 år	–	257 054	21 473	–	278 527	38	8,60	–
2-3 år	400 000	–	–	–	400 000	55	8,52	–
3-4 år	–	–	–	–	–	–	–	–
4-5 år	–	–	–	–	–	–	–	–
>5 år	–	–	–	2 102	2 102	0	–	–
Totalt	**450 000**	**257 054**	**21 473**	**2 102**	**730 629**	**100**		**10 000**

Räntederivat

Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Taknivå %	Återstående Löptid, År
Cap	2021-06-30	2026-06-30	500	3,2	2,00	1,49
Cap	2021-06-30	2027-03-01	500	5,7	2,00	2,16
Swap	2023-12-19	2026-12-19	300	-2,1	2,67	1,97
Swap	2024-07-23	2027-07-23	300	-1,2	2,50	2,56
			1600	**5,6**		

2025091200528

not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Förutbetalda hyror	47 138	40 921
Semesterlöner	3 730	2 778
Upplupna räntekostnader	19 901	11 825
Övrigt	9 409	21 062
	80 178	**76 587**
Moderbolaget		
Upplupna räntekostnader	16 029	12 688
Semesterlöner	2 940	2 114
Övrigt	2 680	3 581
	21 649	**18 383**

not 18 Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

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

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

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

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

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

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

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

Not 18, fortsättning

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

KVITTNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER
Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera 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. För koncernens fordringar på ägarbolag tillämpas reglerna för nedskrivningar enligt IFRS 9.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar finns i not 27.

20250912005529

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

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

LIKVIDITET OCH REFINANSIERINGSRISK
Finansieringsrisker avser risk för svårigheter att erhålla finansiering för verksamhet vid en given tidpunkt. Koncernen finansieras delvis med ägarlån, klassificerade som eget kapital. Dessa bedöms inte exponeras för refinansieringsrisker. Enligt koncernens finansieringspolicy ska den externa låneportföljen ha en löptidsstruktur som innebär att koncernens exponering för refinansieringsrisker minskar. Företaget ska ha en framförhållning som innebär att företaget kan erbjudas finansiering till goda villkor. För upplysningar om löptidsanalyser och kreditramar hänvisas till not 16.

TABELLERNA NEDAN VISAR KONCERNENS FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

2024-12-31 Skulder i balansräkningen	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Summa	2024-12-31 Verkligt värde
Upplåning	–	2 648 548	2 648 548	2 648 548
Obligationslån	–	500 000	500 000	500 000
Övriga långfristiga skulder	–	927	927	927
Leverantörsskulder	–	42 633	42 633	42 633
Kortfristiga skulder hos mot ägarbolag	–	47 683	47 683	47 683
Övriga skulder	–	17 026	17 026	17 026
Upplupna kostnader	–	80 176	80 176	80 178
Summa	**–**	**3 336 994**	**3 336 994**	**3 336 994**

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

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

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

Not 18, fortsättning

Refinansieringsrisker, som innebar 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 låne villkor, däribland nyckeltalet belåningsgrad. Koncernen uppfyllde alla covenanter under både räkenskapsåren. För upplysningar om löptidsanalyser och kreditramar hänvisas till not 15.

RISKHANTERING AV KAPITAL

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

not 19 Leasingsavtal

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASETAGARE

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

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG

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

LEASINGSKULDER

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

BELOPP REDOVISADE I RESULTATET

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

not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

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

not 21 Disposition av företagets förlust

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

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

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning, (10,254 aktier x 5.125,38 kr per aktie)	52 555 629
Balanseras i ny räkning[1]	149 782 787
Summa	**202 338 416**

1) Varav hybridobligation 563 750 000 kr

not 22 Närstående

NÄRSTÅENDERELATIONER

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

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

Koncernen Tkr	År	Försäljning av tjänster till närstående	Inköp av tjänster från närstående	Ränteintäkter	Räntekostnader	Fordran på närstående per 31 december	Skuld till närstående per 31 december
Närståenderelation							
Närståendetransaktioner	2024	1 290	-2 000	5 560	0	127 475	47 683
Närståendetransaktioner	2023	1 215	-2 000	4 711	-10 478	171 939	90 953

Moderbolaget Tkr							
Närståenderelation							
Dotterföretag	2024	52 007	–	74 109	-30 565	1 386 722	716 359
Dotterföretag	2023	52 000	–	80 530	-29 888	1 930 607	1 204 675
Andra närstående	2024	–	-2 000	–	–	51 628	313
Andra närstående	2023	–	-2 000	–	–	–	–

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

not 23 Andelar i koncernföretag

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

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde 2024-12-31	 2023-12-31
Arwidsro Holding 2 AB, 556844-0696, Stockholm	1 000	100	4 700	4 700
Arwidsro Holding 3 AB, 556800-1415, Stockholm	1 000	100	2 800	2 800
Arwidsro Samhällsfastigheter AB, 559172-2649, Stockholm	5 000	98	15 720	11 520
Arwidsro Holding 14 AB, 559211-2236, Stockholm	1 000	100	2 462	1 792
Arwidsro Holding 4 AB, 556850-5167, Stockholm	10 000 000	100	15 000	15 000
Arwidsro Holding 163 AB, 559280-7399, Stockholm	25 000	100	13 505	6 405
Arwidsro Holding 167 AB, 559286-5181, Stockholm	25 000	100	45	45
Arwidsro Holding 188 AB, 559367-4400, Stockholm	25 000	100	175 025	175 025
Arwidsro Fastighetsinvest Holding AB, 559443-0430, Stockholm	25 000	100	25	25
			229 282	**217 312**

not 24 Obeskattade reserver

Moderbolaget

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

not 25 Specifikationer till rapport över kassaflöden

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR KONCERNEN

Tkr	2024-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2024-12-31
Koncernen				
Obligationslån	276 910	221 250	1 840	500 000
Banklån	2 449 214	199 334	–	2 648 548
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**2 726 124**	**420 584**	**1 840**	**3 148 548**

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

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR MODERBOLAGET

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

Tkr	2023-01-01	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Övriga förändringar	2023-12-31
Moderbolaget				
Obligationslån	655 713	-416 398	39 213	278 527
Koncernlån	42 000	-39 898	–	2 102
Banklån	–	450 000	–	450 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**697 713**	**-6 296**	**39 213**	**730 629**

2025091200531

not 26 Händelser efter balansdagen

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

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

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

Den 24 mars 2025 förvärvade Arwidsro två moderna dagligvaruanknöde fastigheter, Långskeppet 1 och 4, i Överby Handelsområde, Trollhättan. Förvärvet omfattar 20 861 kvm uthyrningsbar area med ett fastighetsvärde om 440,0 mkr och ett hyresvärde om 34,8 mkr. Fastigheterna har en genomsnittlig hyreslängd om över fyra år och en ekonomisk beläggningsgrad om 100%. Fastigheterna ankras av dagligvaruaktörerna City Gross respektive Lidl med kompletterande utbud inom lågprishandel, bland annat Jysk, ÖoB, Dollarstore och XXL. Arwidsro tillträdde fastigheterna den 31 mars 2025. I samband med förvärvet omfinansierar Arwidsro ett flertal lån genom ett nytt lån från Storebrand om 1,1 mdkr med en tenor om tre år.

not 27 Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

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

Värdering till verkligt värde
Ett antal av koncernens redovisningsprinciper och tilläggsupplysningar kräver värdering till verkligt värde, för såväl finansiella som icke-finansiella tillgångar och skulder Koncernen har fastställt ett ramverk för intern kontroll med hänsyn till värdering till verkligt värde.
När verkligt värde för en tillgång eller skuld ska fastställas, använder koncernen observerbara data i så stor utsträckning som möjligt. Verkliga värden kategoriseras i olika nivåer i en verkligt värde hierarki baserat på indata som används i värderingstekniken enligt följande:

Nivå 1: enligt priser noterade på en aktiv marknad för identiska instrument
Nivå 2: utifrån direkt eller indirekt observerbar marknadsdata som inte inkluderas i nivå 1
Nivå 3: utifrån indata som inte är observerbara på marknaden

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter

not 28 Uppgifter om moderbolaget

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

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

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

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 ochosäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför

Årsredovisningen och koncernredovisningen har, som framgår ovan, godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 9 april 2025. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 11 april 2025

Stockholm den 9 april 2025

Per Arwidsson
Ordförande

Jookim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

2025091200532

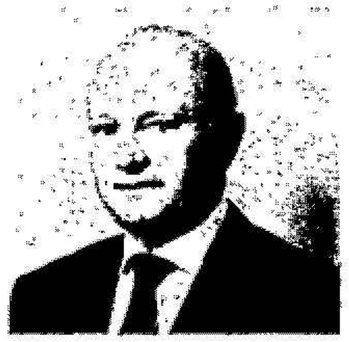
Styrelse och ledning



Per Arwidsson
Grundare & Ordförande



Christer Sandberg
Styrelseledamot



Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot



Jookim Nordblad
Styrelseledamot



Peter Zonabend
VD



Maria Björkling
COO, Affärsutvecklare & Hållbarhetsansvarig



Magnus Tamreus
COO, Fastighetschef

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Helene Liljefors
070-2397733

20250912005l0

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 (publ.) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 49-82 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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46-47. Förvaltningsberättelsen på sidorna 49-53 är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen, och resultat- och balansräkning för moderbolaget.

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

Övrig upplyssning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 april 2024 med omodifierade uttalanden i rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

20250912005111

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

Vi utformade vår revision genom att fastställa väsentlighetsnivå och bedöma risken för väsentliga felaktigheter i de finansiella rapporterna. Vi beaktade särskilt de områden där verkställande direktören och styrelsen gjort subjektiva bedömningar, till exempel viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som har gjorts med utgångspunkt från antaganden och prognoser om framtida händelser, vilka till sin natur är osäkra. Liksom vid alla revisioner har vi också beaktat risken för att styrelsen och verkställande direktören åsidosätter den interna kontrollen, och bland annat övervägt om det finns belägg för systematiska avvikelser som givit upphov till risk för väsentliga felaktigheter till följd av oegentligheter.

Vi anpassade vår revision för att utföra en ändamålsenlig granskning i syfte att kunna uttala oss om de finansiella rapporterna som helhet, med hänsyn tagen till bolagets och koncernens struktur, redovisningsprocesser och kontroller samt den bransch i vilken koncernen verkar.

Väsentlighet

Revisionens omfattning och inriktning påverkades av vår bedömning av väsentlighet. En revision utformas för att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida de finansiella rapporterna innehåller några väsentliga felaktigheter. Felaktigheter kan uppstå till följd av oegentligheter eller misstag. De betraktas som väsentliga om enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användarna fattar med grund i de finansiella rapporterna.

Baserat på professionellt omdöme fastställde vi vissa kvantitativa väsentlighetstal, däribland för den finansiella rapportering som helhet. Med hjälp av dessa och kvalitativa överväganden fastställde vi revisionens inriktning och omfattning och våra granskningsåtgärders karaktär, tidpunkt och omfattning, samt att bedöma effekten av enskilda och sammantagna felaktigheter på de finansiella rapporterna som helhet.

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.

Särskilt betydelsefullt område	*Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området*
Värdering av förvaltningsfastigheter	
Förvaltningsfastigheter utgör för Arwidsro Fastighets AB (publ) koncernen en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter, som framgår i koncernens rapport över finansiell ställning, utgör väsentliga belopp i såväl koncernens resultat - som balansräkning. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen. Fastighetsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur. Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftnetton. Koncernen låter oberoende värderare utföra värderingar av underliggande fastighetstillgångar minst en gång om året, i syfte att bedöma	Vi har i vår revision kartlagt interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter. Vi har utvärderat den värderingsmetod som använts. Vi har stickprovsvis granskat använd indata samt även bedömt värderingsmodellens matematiska riktighet. Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden som företagsledningen tillämpat avseende framtida utveckling. Vi har analyserat och bedömt rimligheten i ledningens antaganden och bedömningar. Vi har i detta arbete biträtts av våra interna specialister inom fastighetsvärdering. Vi har för ett urval av fastigheter gjort en utvärdering av de använda avkastningskraven mot tillgänglig marknadsinformation. Vidare har vi har jämfört de externa värderingarna med koncernens balansräkning för att verifiera om det föreligger väsentliga avvikelser. Vi har även granskat och utvärderat lämnade upplysningar i

20250912005l2

fastigheternas marknadsvärde. Värdena bedöms med stöd av kassaflödesprognoser i vilka marknadens förväntningar på fastigheterna analyseras. De oberoende värderingarna kontrolleras av Arwidsro Fastighets AB (publ):s företagsledning för att resultera i slutliga fastighetsvärderingar.

Se sida 54-55 (rapport över totalresultatet för koncernen och rapport över finansiell ställning för koncernen), not 10 (Förvaltningsfastigheter) och not 1 väsentliga redovisningsprinciper ("värderingsgrunder vid upprättandet av de finansiella rapporterna" och "bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna") som beskriver bolagets metod för bedömning av verkligt värde per 31 december 2024.

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

årsredovisningen avseende värdering av förvaltningsfastigheter.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår (framvagnen): Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-45. 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 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 Redovisningsstandarder 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

20250912005513

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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

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

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

Revisorns ansvar

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

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

20250912005l4

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

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

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

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

Stockholm, 9 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor