

ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

för

LW Fastigheter Förvaltnings AB

Org.nr. 556190-4995

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

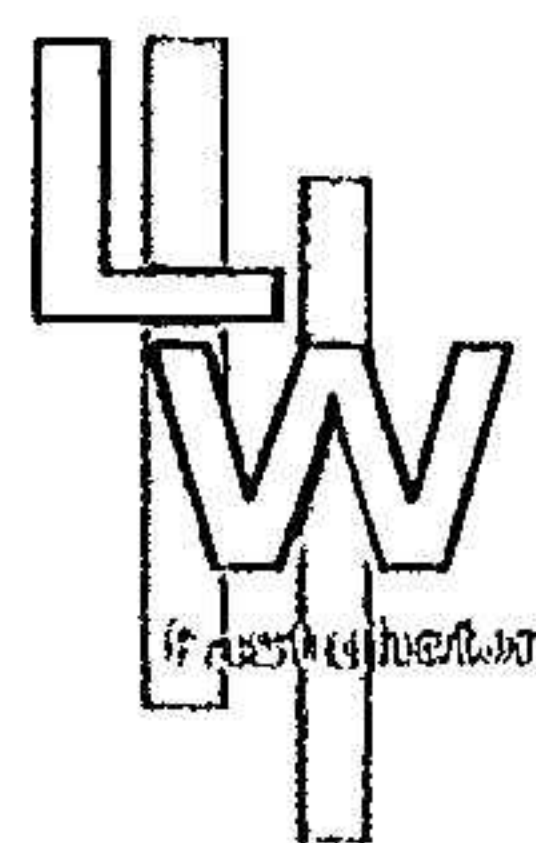
Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	5
- koncernens balansräkning	6
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
- koncernens kassaflödesanalys	9
- moderbolagets rapport över totalresultat	11
- moderbolagets balansräkning	12
- moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	14
- moderbolagets kassaflödesanalys	15
- koncernens och moderbolagets noter	16
- underskrifter	48

Undertecknad styrelseledamot i LW Fastigheter Förvaltnings AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 3 maj 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Kalmar 2024-05-03

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Lars Wärnberg', written over a horizontal line.

Lars Wärnberg



ÅRSREDOVISNING

och

KONCERNREDOVISNING

för

LW Fastigheter Förvaltnings AB

Org.nr. 556190-4995

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna koncern- och årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll

- förvaltningsberättelse	2
- koncernens rapport över totalresultat	5
- koncernens balansräkning	6
- koncernens rapport över förändring i eget kapital	8
- koncernens kassaflödesanalys	9
- moderbolagets rapport över totalresultat	11
- moderbolagets balansräkning	12
- moderbolagets rapport över förändring i eget kapital	14
- moderbolagets kassaflödesanalys	15
- koncernens och moderbolagets noter	16
- underskrifter	48

L

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för LW Fastigheter Förvaltnings AB org.nr. 556190-4995 avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023.

Företaget har sitt säte i Kalmar. Årsredovisningen är upprättad i tusental svenska kronor (tkr).

Ägarförhållanden

Totalt finns det 900 aktier i bolaget som ägs till 95% av Lars Wärnberg.

Information om verksamheten

Om LW Fastigheter

LW Fastigheter Förvaltnings AB grundades 1974 av Lars Wärnberg och är idag ett av Kalmars största privatägda fastighetsbolag genom sina 28 dotterbolag.

Verksamhet

LW fastigheter äger, förvaltar och utvecklar över 206 000 kvm uthyrningsbara ytor i Kalmar/Öland med omnejd. Sedan starten 1975 har vi valt att investera långsiktigt och många gånger satsat på områden som få andra sett potentialen i.

Vårt fastighetsbestånd är fördelat på fyra starka ben, vilket gör oss mindre känsliga för konjunktursvängningar. Det är en av anledningarna till att vi vågar satsa långsiktigt och kan bidra till en hållbar och positiv utveckling av bostadsområden och stadsdelar. Det har varit framgångsrikt och bidragit till ett mer inkluderande Kalmar, där fler människor fått möjlighet att bo och verka i moderna miljöer. För oss är det lokala det självklara, vi vill vara en samhällsbyggare med stor närvaro, där vi arbetar för en ökad livskvalitet och hållbar utveckling.

Vår verksamhet bygger på våra hyresgästers upplevelse – därför ska deras behov, krav och förväntningar styra vårt arbete. Våra ledord är Värdeskapande, Serviceinriktade och Förtroendegivande vilket ska genomsyra allt arbete, både internt och externt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 har varit ett händelserikt år för LW Fastigheter.

Koncernen har gjort sitt genom tiderna största förvärv på ca 50 000 kvm genom förvärvet av 10 st fastigheter av Corem. Parallellt har nyproduktion om ca 7 400 kvm hyresrätter färdigställt, varav 70 st i Färjestaden och 47 st i centrala Kalmar. LW har under 2023 utvecklat 19 926 hållbara kvm i Kalmar och en av de största omställningarna som gjorts sista åren avslutades under 2023 när Åhlenshuset blev helt klart, över 3 600 kvm är nu omställda till Kalmars nyaste kontor där våning 2 nu ger plats för 150-200 personer vilket ger nytt härligt flöde i centrum.

I samband med förvärvet gjordes även en personalövergång vilket ytterligare har stärkt koncernens egna förvaltningsorganisation. Fokus i förvaltningen har under 2023 varit på energifrågor, både för att möta ökade krav på hållbarhet men även för att möta de utmanande kostnadsökningarna som skett inom energi.

Hållbarhetsfrågor har även starkt präglat projektutvecklingen, där nyproduktionen i Färjestaden erhöll energiklass A och ombyggnationen av Åhlenshuset är i slutskede för att erhålla Miljöbyggnad iDrift Silver, en certifiering för att erhålla kvalitetsstämpel på fastighetens miljöprestanda.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

I januari 2024 färdigställdes 28 hyresrätter på fastigheterna Tisteln 15, vilka var fullt uthyrda vid färdigställandet. Under våren 2024 har koncernen gjort ett förvärv av 67 hyresrätter i Fjölebro, fastigheten innehar Miljöcertifieringen Silver.

Förväntad framtida utveckling

LW Fastigheter kommer fortsätta förvalta och utveckla befintligt fastighetsbestånd och vara öppna för tillväxt, såväl genom egen produktion som genom förvärv.

Parallellt med detta sker utvecklingen av vår egen förvaltningsorganisation som är hjärtat och stommen i koncernen.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Fastighetsbeståndet är fördelat på fyra starka ben vilket minskar risken kopplat till branschspecifika för konjunktursvängningar. Koncernens totala fastighetsbestånd har en god uthyrningsgrad och vakansnivåerna är sett över en längre tidshorisont på en låg nivå. I det kommersiella beståndet är diversifieringen bland hyresgästerna god och riskerna därmed väl utspridda, de vakanser som funnits under 2023 har till övervägande del varit kopplade till större hyresgäst Anpassningar.

Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiellt ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat. Genom en hög grad av räntesäkring har förutsägbarhet skapats kring finansieringskostnaderna och exponeringen mot svängningar i marknadsläget har minimerats. Koncernen har haft en stark expansion under 2023 vilket medför ny upplåning i ett marknadsläge där räntorna ligger på en högre nivå än vid tillfället då investeringsbeslut fattats. Totalt sett är belåningsgraden inom koncernen låg och räntesäkringskontrakten ger nu en positiv effekt på koncernens resultat.

Omfattning och bedömning av bolagets riskhantering i sin helhet, och den finansiella rapporteringen i synnerhet, görs kontinuerligt av bolagsledningen, styrelsen och revisorer. För ytterligare information om risker och osäkerhetsfaktorer se not 4.

Hållbarhet

Koncernen släpper i samband med fastställande av denna Års- och Koncernredovisning sin andra Hållbarhetsrapport, vilken finns att läsa på vår hemsida www.lwfastigheter.se

I rapporten framgår vilka insatser som har gjorts under 2023 och koncernens inställning avseende hållbarhetsarbetet.

Vårt mål är att bli bäst i klassen på hållbarhet och förhoppningsvis inspirera både oss själva och andra, i detta arbete är ekologiska och ekonomiska såväl som sociala aspekter viktiga förutsättningar.

Vi är övertygade om att det är tillsammans vi gör skillnad.

Flerårsöversikt

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019*
Nettoomsättning	29 502	25 807	18 325	11 185	16 219
Hysesintäkter	222 828	162 352	146 351	145 856	147 849
Driftnetto	179 569	126 636	110 304	108 169	103 424
Resultat före skatt	119 755	129 294	434 063	325 343	170 615
Marknadsvärde fastigheter **	4 216 136	3 586 948	3 303 489	2 786 784	2 335 905
Balansomslutning	4 330 535	3 804 967	3 412 980	2 875 022	1 480 713
Soliditet	38,0%	40,9%	43,0%	39,0%	14,8%
Antal fastigheter	52	42	37	40	52
Antal kvadratmeter fastighetsarea	597 204	523 327	514 049	523 662	559 621
Moderbolaget	2023	2022	2021	2020	2019*
Omsättning	25 676	8 536	7 932	6 999	3 992
Rörelseresultat	-626	-16 965	-13 645	-11 786	-9 064
Resultat efter finansiella poster	-530	15 765	20 446	-6 393	150 639

* Den finansiella information som presenteras före 1 januari 2020 presenteras i enlighet med tidigare redovisningsprinciper BFNAR 2012:1 (K3) vilket påverkar jämförbarheten mellan åren. Brister i jämförbarheten beror huvudsakligen på att enligt tidigare redovisningsprinciper har förvaltningsfastigheter ej redovisats till verkligt värde, vilket innebär att resultatet för tidigare perioder påverkas av avskrivningar på fastigheter.

** Posten inkluderar både förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter.

L

Resultat/Omsättning

Koncernens driftsnetto uppgår till 179 569 tkr (126 636 tkr) och resultat före skatt till 119 755 tkr (129 294 tkr). Hyresintäkterna uppgick under året till 222 827 tkr (162 352 tkr), varav samhällsservice står för 39 %, handel och kontor står för 28 %, bostäder 14 % samt industri och logistik för 13 % och övrigt för 6 %.

Koncernen har ett övergripande finansiellt mål om stabil värdetillväxt och goda kassaflöden över tid. Inflationstakten har haft en positiv påverkan på koncernens hyresintäkter. Koncernens kundförluster är fortsatt låga under 2023.

Fastighetskostnaderna uppgick under året till 43 259 tkr (35 716 tkr). Fastighetsförvaltning har haft ett starkt fokus under året att arbeta med driftsnetton, för att minimera påverkan av höga energikostnader har flertalet åtgärder genomförts för att optimera all drift.

Under året har en markavyttring skett, försäljning av Björnhovda 25:446 till Mörbylånga kommun. Fastigheterna Gumsen 31, Gumsen 41, Fredriksdal 1, Apotekaren 20, Koljan 24, Lärlingen 5, Mästaren 28, Rybsen 1, Tenngjutaren 1 samt Timotejen 1 har tillträtts genom förvärv, tillkomna fastigheter / byggnader genom egen produktion är nyproduktion på Verktygsmakaren 1, Jublet 1 samt Mörbylånga Björnhovda 25:461.

Fastigheternas värde

Den 31 december 2023 uppgick marknadsvärdet på LW Fastigheter koncernens 52 fastigheter till 4 216 136 tkr, vid föregående års utgång uppgick marknadsvärdet till 3 586 949 tkr.

Varje antagande om en fastighet bedöms individuellt utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömningar.

Finansiering

Koncern LW Fastigheter är finansierat med eget kapital och skulder. Snitträntan för koncernens skulder, exkl. ränta för derivat uppgår 2023 till 5,19 %, (1,71%) inkl derivat 4,21% (2,36%). För vidare information om koncernens räntesäkring, se not 9.

Per 2023-12-31 uppgick koncernens låneportfölj till 2 163 225 tkr (1 769 772 tkr) varav räntebärande skulder utgjorde 100%. De räntebärande skulderna utgjorde vid årsskiftet 51% (49%) av det totala marknadsvärdet på fastigheterna. Låneportföljen är fördelad på ett flertal kreditinstitut.

I syfte att minska ränterisken och uppnå önskad räntebindning använder sig koncernen av derivat i form av ränteswappar. All derivathandel sker mot den underliggande skuldportföljen. Vid utgången av räkenskapsåret uppgick swapparnas volym till 1 190 000 tkr (1 245 000 tkr).

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel (tkr):

Balanserat resultat	121 568
Årets resultat	14 572
	<hr/>
	136 140
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	136 140

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Nettoomsättning	5	29 502	25 807
Hysesintäkter	5	222 828	162 352
Övriga rörelseintäkter	5	5 159	1 394
Totala intäkter		257 489	189 553
Fastighetskostnader	6	-43 259	-35 716
Råvaror och förnödenheter		-7 229	-6 164
Övriga externa kostnader	7	-23 971	-17 930
Personalkostnader	8	-26 181	-23 063
Avskrivningar		-3 339	-4 152
Totala kostnader		-103 979	-87 025
Rörelseresultat före värdeförändring fastigheter		153 510	102 528
Värdeförändring fastighet	13	74 495	-44 442
Rörelseresultat		228 005	58 086
Resultat från andelar i intresseföretag	17	12 305	-40
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	9	-39 185	112 590
Ränteintäkter	10	1 502	392
Räntekostnader	10	-82 872	-41 734
		-108 250	71 208
Resultat före skatt		119 755	129 294
Skatt på årets resultat	11	-34 343	-32 724
Årets resultat		85 412	96 571
Förändring omvärderingsreserv		18 131	0
Uppskjuten skatt omvärdering		-3 735	0
Summa övrigt totalresultat		14 396	0
Summa totalresultat		99 808	96 571
Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare		99 710	96 574
Resultat hänförligt till innehav utan bestämmande inflytande		98	-3

KONCERNENS BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	12	88 600	71 556
Förvaltningsfastigheter	13	4 127 536	3 515 392
Inventarier, verktyg och installationer	14	1 620	1 869
Nyttjanderätter	15	2 081	2 570
Andelar i intresseföretag	17	14 543	26 838
Derivatinstrument	9	15 437	76 374
Andra långfristiga fordringar	19	0	1 500
Summa anläggningstillgångar		4 249 817	3 696 099

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Varulager		199	160
Kundfordringar	20	2 591	1 965
Aktuella skattefordringar	11	0	681
Övriga fordringar		18 681	14 223
Derivatinstrument	9	658	81
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	5 314	5 593
Likvida medel		53 275	86 164
Summa omsättningstillgångar		80 718	108 868

Summa tillgångar

4 330 535

3 804 967

L

KONCERNENS BALANSRÄKNING

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital			
Aktiekapital	22	100	100
Reserver		44 419	30 734
Balanserat resultat		1 514 785	1 427 501
Årets resultat		85 315	96 574
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		1 644 619	1 554 909
Innehav utan bestämmande inflytande		157	146
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		1 644 776	1 555 055
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1 150 871	568 771
Leasingskulder	15	418	400
Uppskjutna skatteskulder	18	446 442	415 872
Övriga långfristiga skulder	25	0	14 450
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		1 597 731	999 493
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	23	1 012 354	1 201 001
Leasingskuld	15	534	435
Leverantörsskulder		13 389	9 877
Skatteskulder	11	2 623	0
Övriga skulder		9 057	6 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	50 071	33 091
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 088 028	1 250 420
Summa eget kapital och skulder		4 330 535	3 804 967

L

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

2024050816223

	Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare					Summa eget kapital
	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Omvärderingsreserv	Balanserade vinstmedel	Innehav utan bestämmande inflytande	
Ingående balans 1 januari 2022	100	0	31 444	1 436 302	50	1 467 896
Årets resultat				96 574	-3	96 571
Förändring omvärderingsreserv			-894	894		0
Uppskjuten skatt omvärdering			184	-184		0
Årets totalresultat			-710	97 284	-3	96 571
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Utdelning enligt beslut stämma				-10 000		-10 000
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				489	99	588
Utgående balans 31 december 2022	100	0	30 734	1 524 075	146	1 555 055
Ingående balans 1 januari 2023	100	0	30 734	1 524 075	146	1 555 055
Årets resultat				85 314	98	85 412
Övrigt totalresultat						
Förändring omvärderingsreserv			17 237	894		18 131
Uppskjuten skatt omvärdering			-3 551	-184		-3 735
Summa övrigt total resultat			13 686	710		14 396
Årets totalresultat			13 686	86 025	98	99 808
Transaktioner med aktieägare i deras egenskap av ägare						
Utdelning enligt beslut stämma				-10 000	-86	-10 086
Utgående balans 31 december 2023	100	0	44 420	1 600 100	158	1 644 777

L

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		119 755	129 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	-44 276	-64 787
Betald inkomstskatt		-3 353	-3 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		72 126	60 558
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av varulager		-39	-87
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-626	-1090
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-2 847	-4 889
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		3 512	1 866
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		8 414	15 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten		80 540	71 639
Investeringsverksamheten			
Förvärv/investering förvaltningsfastigheter		-531 452	-329 008
Försäljning av förvaltningsfastigheter		3 110	0
Förvärv av inventarier		-440	-350
Förändring av långfristiga fordringar		1 500	3 000
Kapitaltillskott intresseföretag		0	0
Återbetalda aktieägartillskott intressebolag		15 000	0
Utdelning från intresseföretag		9 600	0
Investeringar i befintliga rörelsefastigheter		-252	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-502 934	-326 358

Finansieringsverksamheten**26**

Upptagna lån	445 118	335 069
Amortering lån	-66 115	-40 468
Amortering leasingskuld	-674	-483
Avyttring av derivatinstrument	21 175	0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	585
Utdelning	-10 000	-10 000
	<hr/>	<hr/>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	389 504	284 703
Förändring av likvida medel	-32 890	29 984
Likvida medel vid årets början	86 164	58 286
	<hr/>	<hr/>
Likvida medel vid årets slut	53 275	86 164

Erlagd ränta under året uppgår till 82 872 tkr (41 734 tkr).

Under året erhållen ränta uppgår till 1 502 tkr (392 tkr)

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	5	25 676	8 536
Övriga rörelseintäkter	5	730	89
Totala intäkter		26 406	8 625
Övriga externa kostnader	7	-12 745	-12 148
Personalkostnader	8	-14 126	-13 280
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	14	-161	-162
Totala kostnader		-27 032	-25 590
Rörelseresultat		-626	-16 965
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	19 600	31 461
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	9	-11 537	5 979
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	9 545	1 694
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-17 513	-6 404
Resultat efter finansiella poster		-530	15 765
Koncernbidrag		17 745	13 229
Skatt på årets resultat	11	-2 643	-629
Årets resultat		14 572	28 365

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

	2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat	14 572	28 365
Summa totalresultat för året	14 572	28 365

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Inventarier, verktyg och installationer

14

505

384

505384**Finansiella anläggningstillgångar**

Andelar i koncernföretag

16

415 654

376 429

Fordringar hos koncernföretag

310 087

127 427

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

17

15

15 015

Uppskjuten skattefordran

18

7 994

10 637

Andra långfristiga fordringar

19

0

1 500

733 750531 008**Summa anläggningstillgångar**

734 255

531 392

Omsättningstillgångar

Kundfordringar

20

5

73

Övriga fordringar

23

860

Skattefordran

30

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

21

1 710

1 693

Kassa och bank

2 020

782

Summa omsättningstillgångar3 7883 407**Summa tillgångar**

738 043

534 799

L

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa Eget Kapital
Ingående balans 1 januari 2022	100	20	91 934	21 270	113 324
Resultatdisposition			21 270	-21 270	0
Årets resultat				28 365	28 365
Årets totalresultat			113 204	28 365	141 689
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning enligt beslut stämma			-10 000		-10 000
Utgående balans 31 december 2022	100	20	103 204	28 365	131 689
Ingående balans 1 januari 2023	100	20	103 204	28 365	131 689
Resultatdisposition			28 365	-28 365	0
Årets Resultat				14 572	14 572
Årets totalresultat			131 569	14 572	146 260
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Utdelning enligt beslut stämma			-10 000		-10 000
Utgående balans 31 december 2023	100	20	121 569	14 572	136 260

2024050816229

L

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

Not

2023-01-01

2022-01-01

2023-12-31

2022-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		-626	-16 965
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	161	162
Erhållen ränta mm		9 545	1 694
Erlagd ränta		-17 513	-6 404
Betald Skatt		-99	32
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 532	-21 481

före förändringar av rörelsekapital**Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital**

Minskning(+)/ökning(-) av rörelsefordringar		886	-1 166
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		314	260
Minskning(-)/ökning(+) av rörelseskulder		583	2 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-6 749	-20 355

Investeringsverksamheten

Förvärv av inventarier		-282	-108
Förvärv av aktier i dotterbolag		-25	-5 244
Försäljning av aktier i dotterbolag		0	585
Utdelning från koncernföretag		10 000	0
Årets amorteringar från koncernföretag		0	0
Lån till dotterbolag		-221 859	-38 176
Återbetalda aktieägartillskott intressebolag		15 000	0
Utdelning från intresseföretag		9 600	0
Förändring långfristiga fordringar		1 500	3 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-186 066	-39 942

Finansieringsverksamheten

Återbetalning lån		-14 450	0
Utbetald utdelning		-10 000	-10 000
Förändringar av långfristiga koncern skulder		218 502	69 071
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		194 052	59 071

Förändring av likvida medel

Likvida medel vid årets början		782	2 009
Likvida medel vid årets slut		2 020	782

2

Not

1

Allmän information

Denna årsredovisning och koncernredovisning omfattar LW Fastigheter Förvaltnings AB, org.nr 556190-4995, och dess dotterföretag, med säte i Kalmar. Adressen till huvudkontoret är Västra Sjöгатan 31, 392 32 Kalmar.

Styrelsen och verkställande direktören för LW Fastigheter Förvaltnings AB org.nr. 556190-4995, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (tkr).

Not

2

Redovisningsprinciper

Koncernårsredovisningen är upprättad i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) sådana de antagits av EU samt tolkningsuttalanden från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) som har godkänts av EU. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 kompletterande redovisningsregler för koncerner tillämpats samt Årsredovisningslagen. Moderbolaget tillämpar de principer som presenterats i koncernredovisningen, med undantag av vad som framgår nedan under avsnittet "moderbolagets redovisningsprinciper".

Koncernredovisningen har upprättats enligt anskaffningsvärdemetoden förutom vad beträffar förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde via resultaträkningen, samt byggnader och mark som redovisas enligt omvärderingsmetoden. Derivatinstrument redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen. De viktigaste redovisningsprinciperna som tillämpats när denna koncernredovisning upprättats anges nedan. Dessa principer har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. De områden som innefattar en hög grad av bedömning, som är komplexa, eller sådana områden där antaganden och uppskattningar är av väsentlig betydelse för koncernredovisningen anges i not 3.

Nya standarder och tolkningar som ännu inte har tillämpats av koncernen

Ett antal nya standarder och ändringar av tolkningar och befintliga standarder träder ikraft för räkenskapsår som börjar efter 1 januari 2023 och har inte tillämpats vid upprättandet av koncernens finansiella rapporter. Inga av dessa förväntas ha någon väsentlig inverkan på koncernens finansiella rapporter.

Koncernredovisning

Dotterföretag är alla företag över vilka koncernen har bestämmande inflytande. Koncernen kontrollerar ett företag när den exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt innehav i företaget och har möjlighet att påverka avkastningen genom sitt inflytande i företaget. Koncerninterna intäkter och kostnader samt balansposter mellan koncernföretag elimineras i koncernredovisningen. Konsolidering sker från och med den dag då moderbolaget erhåller ett bestämmande inflytande. Dotterbolag exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Förvärv av dotterbolag kan klassificeras antingen som rörelseförvärv eller som tillgångsförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag med en fastighetsrörelse (anställd personal, företagsledning och affärssystem är tecken på fastighetsrörelse) medför att förvärvet betraktas som ett rörelseförvärv. Ett förvärv av ett fastighetsbolag utan ovan nämnda komponenter är att betrakta som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen goodwill eller uppskjuten skatt, istället redovisas hela köpeskillingen (inklusive eventuellt erhållen "skatterabatt") som anskaffningsvärde på fastigheten. Samtliga förvärv under året har klassificerats som tillgångsförvärv.

IFRS 3 innehåller ett frivilligt koncentrationstest för att möjliggöra en förenklad bedömning av om en förvärvad uppsättning aktiviteter och tillgångar inte är en rörelse. Ett företag får göra valet av att tillämpa koncentrationstestet separat för varje transaktion. LW Fastigheter tillämpar normalt koncentrationstestet.

Klassificering m.m.

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen. Anläggningstillgångar vars redovisade värde beräknas återvinnas genom försäljning inom ett år klassificeras som anläggningstillgångar som innehas för försäljning och redovisas enligt IFRS 5.

Intäkter

Hysesintäkter - Hyresavtalen klassificeras i sin helhet som operationella leasingavtal. Hysesintäkterna inklusive tillägg aviserar i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter. Redovisade hyresintäkter har i förekommande fall reducerats med värdet av lämnade hyresrabatter. Erlagda ersättningar från hyresgäster i samband med förtida avflyttning redovisas som intäkt i samband med att avtalsförhållandet med hyresgästen upphör och inga åtaganden kvarstår, vilket normalt sker vid avflyttning. Hysesintäkterna avser sedvanlig utdebiterad hyra inklusive indexuppräknning, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. Eventuella ändringar i leasingavtalen redovisas som ett nytt leasingavtal från ikraftträdandet av ändringen och eventuella förutbetalda eller upplupna leasingavgifter kopplade till det ursprungliga leasingavtalet beaktas som en del av leasingavgifterna för det nya leasingavtalet.

Serviceintäkter utgörs av tilläggsdebiteringar i form av extratjänster så som värme, el, VA, snöröjning och renhållning m.m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. LW Fastigheter Förvaltnings AB har bedömt sig vara huvudman gällande serviceintäkter.

Övrig omsättning redovisas enligt femstegsmodellen i IFRS 15. Intäkten redovisas i takt med att prestationsåtaganden överförs till kund, dvs när kontroll av tjänster och varor övergår till kund. Intäkten redovisas med ett transaktionspris som motsvarar den ersättning som koncernen förväntar sig ha rätt till i utbyte mot att överföra utlovade varor eller tjänster till en kund, exklusive belopp som tas emot för tredje parts räkning.

Vinster och förluster från fastighetsförsäljning redovisas den dag kontroll överförs till köparen, vilket normalt är tillträdesdagen. Försäljning av fastigheter via dotterföretag redovisas som försäljning av fastighet i koncernens resultaträkning och i kassaflödesanalysen.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader redovisas i årets resultat genom tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader utgörs av ränta och andra kostnader i samband med upplåning och leasing. Intäkter och kostnader avseende derivat redovisas löpande i resultaträkningen i posterna orealiserade värdeförändringar finansiella instrument och bland räntekostnader. Intäkter och kostnader för lösen och omförhandlingar av derivat samt ränteskillnadsersättningar redovisas när de uppstår.

Valuta

Företagets redovisningsvaluta och funktionella valuta är svenska kronor (SEK). Företaget saknar transaktioner i utländsk valuta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar med undantag för rörelsefastigheter och förvaltningsfastigheter redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod vilken normalt bedöms vara fem år.

Rörelsefastigheter redovisas enligt omvärderingsmetoden. Omvärderingar görs via övrigt totalresultat. I de fall nedskrivningar görs redovisas de mot övrigt totalresultat i den mån motsvarande belopp finns i omvärderingsreserven i eget kapital. I annat fall redovisas nedskrivningar i resultaträkningen. Avskrivningar på omvärderade bokförda belopp avseende koncernens rörelsefastigheter görs i förhållande till den underliggande fastighetens avskrivningstakt.

Avskrivningar görs linjärt enligt följande:

Byggnader	20-126 år
Maskiner och övriga inventarier	5-20 år

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa syften. Även fastigheter under uppförande, exploateringsfastigheter, hänförs till denna kategori. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Efter den initiala redovisningen redovisas förvaltningsfastigheter till verkligt värde. Såväl realiserade som orealiserade värdeförändringar redovisas i rapporten över totalresultatet.

Verkligt värde baseras på värdering av varje enskild fastighet. Varje antagande om en fastighets värde bedöms utifrån den kunskap som finns tillgänglig beträffande fastigheten samt de externa värderarnas marknadsinformation och erfarenhetsbedömning. För att säkerställa värderingen inhämtas vid varje större förändring en fullvärdesvärdering på den aktuella fastigheten, utöver detta ska värderingar på beståndet från extern certifierad fastighetsvärderare ske med löpande mellanrum. Värderingar fastställs till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, nivå 3, dvs baserat på icke noterade priser, med användning av kassaflödesmodeller och ortsprisanalys. För mer information om värdering, se not 13.

Tillkommande utgifter vars belopp kan beräknas tillförlitligt läggs till det redovisade värdet om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillhanda. Alla andra tillkommande utgifter, inklusive utgifter för reparationer och underhåll, redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Inga avskrivningar redovisas avseende fastigheterna.

Leasingavtal där koncernen är leasetagare

Koncernen redovisar samtliga leasingavtal (med några undantag som anges nedan) i rapporten över finansiell ställning som en lease-skyldighet för skyldigheten att betala framtida fasta leasingavgifter och en nyttjanderättstillgång som ett uttryck för rättigheten att få använda en underliggande tillgång.

Vid identifiering av leasingavtal har koncernen valt att tillämpa den praktiska lösningen som innebär att icke-leasingkomponenter inte behöver särskiljas från leasingkomponenter, utan varje leasingkomponent och alla tillhörande icke-leasingkomponenter redovisas som en enda leasingkomponent.

Leasingkulden värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden varför leasingbetalningar fördelas mellan amortering av leasingkulden och räntekostnad. Leasingkulder redovisas som nuvärdet av återstående leasingavgifter i rapport över finansiell ställning och inkluderar följande leasingbetalningar:

- Fasta avgifter
- Variabla leasingavgifter som beror på ett index eller ett pris, initialt värderade med hjälp av index eller pris vid inledningsdatumet
- Belopp som förväntas betalas ut av leasetagaren enligt restvärdesgarantier eller vid nyttjande av köpoption

Leasingbetalningar som kommer att göras för rimligtvis säkra förlängningsoptioner ingår också i värderingen av skulden. För att beräkna leasingkulden diskonteras leasingbetalningarna med leasingavtalets implicita ränta. Om denna räntesats inte kan fastställas enkelt används leasetagarens marginella låneränta.

Nyttjanderättstillgången värderas till anskaffningsvärde och redovisas till ett belopp motsvarande det leasingkulden ursprungligen värderades till efter justering för förutbetalda leasingavgifter och initiala direkta utgifter, samt utgifter för att återställa tillgången till det skick som föreskrivs i leasingavtalets villkor. Nyttjanderätter skrivs av linjärt i efterföljande perioder över det kortare av nyttjandeperioden och leasingperioden. Om koncernen är rimligt säker på att utnyttja en köpoption skrivs nyttjanderätten av över den underliggande tillgångens nyttjandeperiod.

Koncernen har valt att i rapporten över finansiell ställning inte redovisa leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde eller med en leasingperiod (inklusive förlängningsperiod som koncernen är rimligt säker på att förväntas utnyttja) som understiger 12 månader. Koncernen redovisar leasingavgifter som omfattas av undantagsreglerna som en leasingkostnad linjärt över leasingperioden. Leasingperioden för bilar uppgår ofta till 3 år med option på lösen vid periodens slut. Avtalsvillkoren innehåller inga särskilda begränsningar. Koncernen är inte exponerad för restvärderisk i de leasade tillgångarna.

Leasingavtal där koncernen är leasegivare

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. För beskrivning av redovisning av hyresintäkt, se avsnittet "Intäkter" ovan.

Intäkter från serviceverksamheten redovisas i enlighet med IFRS 15.

Andelar i intresseföretag

Intresseföretag är företag där LW Fastigheter, direkt eller indirekt, har ett betydande inflytande vilket vanligen innebär 20-50% av röstetalet. Koncernen tillämpar kapitalandelsmetoden från och med den tidpunkt som det betydande inflytandet erhålls. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktierna i intresseföretaget motsvaras av koncernens andel i intresseföretagets eget kapital samt koncernmässig goodwill och andra eventuella koncernmässiga över- och undervärden. Koncernens andel i intresseföretagets resultat justerat för eventuella avskrivningar, nedskrivningar eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden redovisas i koncernens resultaträkning som "Andelar i intresseföretags resultat". Dessa resultatandelar med avdrag för erhållna utdelningar från intresseföretaget utgör den huvudsakliga förändringen av det redovisade värdet på andelar i intresseföretag.

Nedskrivningar

De redovisade värdena för koncernens tillgångar - med undantag för förvaltningsfastigheter, finansiella tillgångar samt uppskjutna skattefordringar - prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på att det redovisade värdet inte kan återvinnas. Om någon sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde. Tillgången skrivs ned till återvinningsvärdet om det redovisade värdet överstiger återvinningsvärdet. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde minus försäljningskostnader och tillgångens nyttjandevärde.

Finansiella instrument

Koncernens finansiella instrument består av finansiella tillgångar och finansiella skulder. I koncernen finns även derivatinstrument i form ränteswappar. Säkringsredovisning tillämpas ej.

Finansiella tillgångar

Koncernens finansiella tillgångar består av kundfordringar, övriga fordringar och likvida medel.

Finansiella tillgångar redovisas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden. Nedskrivningsbehov för kundfordringar utvärderas vid varje balansdag.

Nedskrivningsprövning görs baserat på förväntade kreditförluster enligt den förenklade modellen i IFRS 9. Detta innebär att förlustreserv beräknas för tillgångens förväntade återstående löptid. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Koncernen har historiskt endast redovisat några få kundförluster. Bokföring av kundförluster påverkar den aktuella perioden som intäkten avser. När det inte längre finns en rimlig förväntan om att erhålla betalning skrivs tillgången bort. Kreditrisken bedöms som låg. Likvida medel inkluderar kontanter, inlåning i banker, andra kortfristiga högljvida investeringar med ursprungliga löptider om tre månader eller mindre.

Finansiella skulder

Koncernens finansiella skulder består av upplåning (banklån), leverantörsskulder samt övriga skulder. De finansiella skulderna klassificeras och värderas som skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Banklån redovisas initialt till verkligt värde med avdrag för transaktionskostnader direkt hänförliga till instrumentets emission. Dessa räntebärande skulder mäts därefter till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden, vilken säkerställer att räntekostnaden beräknas baserat på en fast ränta på det redovisade beloppet av skulden i balansräkningen. I den redovisade effektiva räntan ingår initiala transaktionskostnader och eventuella premier som ska betalas vid inlösen samt ränta eller kupong som betalas medan skulden är utestående. Leverantörsskulder redovisas till verkligt värde och därefter redovisas till upplupet anskaffningsvärde med effektivräntemetoden.

Derivatinstrument

Koncernen innehar derivatinstrument (ränteswappar). Dessa redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Säkringsredovisning tillämpas inte. Se vidare information i not 9.

L

Aktuell och uppskjuten skatt

Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital, varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Aktuell skatt beräknas utifrån skattesatser som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Uppskjuten skatt redovisas, enligt balansräkningsmetoden, på alla temporära skillnader som uppkommer mellan det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder och deras redovisade värden i koncernredovisningen. Den uppskjutna skatten redovisas emellertid inte om den uppstår till följd av en transaktion som utgör den första redovisningen av en tillgång eller skuld som inte är ett rörelseförvärv och som, vid tidpunkten för transaktionen, varken påverkar redovisat eller skatte-mässigt resultat. Således redovisas inte någon uppskjuten skatt vid förvärvstillfället vid förvärv av fastigheter. Uppskjuten inkomstskatt beräknas med tillämpning av skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Uppskjutna skattefordringar på underskottsavdrag redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka underskotten kan utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar och skulder kvittas när det finns legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatter debiterade av en och samma skattemyndighet och avser antingen samma skattesubjekt eller olika skattesubjekt, där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, semester och betald sjukfrånvaro redovisas i takt med att de anställda utför tjänster. Åtaganden för de anställda tryggas genom avtalade avgiftsbestämda pensionsplaner. Som avgiftsbestämda pensionsplaner klassificeras de planer där företagets förpliktelse är begränsad till de avgifter företaget åtagit sig att betala. I sådant fall beror storleken på den anställdes pension på de avgifter som företaget betalar till planen eller till ett försäkringsbolag och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Följaktligen är det den anställda som bär den aktuariella risken och investeringsrisken. Företaget förpliktelser avseende avgifter till avgiftsbestämda planer redovisas som en kostnad i årets resultat i den takt de intjänas genom att de anställda utfört tjänster åt företaget under en period.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt att en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys

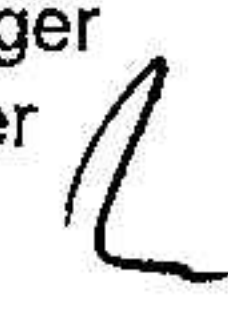
Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Denna innebär att rörelseresultatet justeras för transaktioner som inte medfört in eller utbetalningar under perioden samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamhetens kassaflöden.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen för moderbolaget är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Rådet för Finansiell Rapporteringens rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt uttalanden från Rådet för Finansiell Rapportering. RFR 2 innebär att årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt det är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras från IFRS.

Moderbolaget tillämpar de principer som presenteras i koncernredovisningen, med de undantag som anges nedan.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet inkluderas förvävsrelaterade kostnader och eventuella tilläggsköpeskillingar. Erhållna utdelningar redovisas som finansiella intäkter. Utdelningar som överstiger dotterföretagets totalresultat för perioden eller som innebär att det bokförda värdet på innehavets nettotillgångar i koncernredovisningen understiger det bokförda värdet på andelarna, är en indikation på att det föreligger ett nedskrivningsbehov. 

Andelar i intresseföretag

Andelar i intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Utdelning från andelar i intresseföretag redovisas som intäkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

Moderbolaget tillämpar undantaget till IFRS 9 i RFR 2 och värderar således finansiella instrument till upplupet anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella metoden och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet av säkerheter. För fordringar utan förhöjd kreditrisk görs reservering för förväntade kreditförluster inom 12 månader. För fordringar med förhöjd kreditrisk görs reservering för förväntade kreditförluster under fordrans återstående löptid.

Derivata instrument

Moderbolaget innehar räntederivat (SWAP-avtal) för dotterföretags räkning. De intäkter och kostnader som följer dessa ingångna avtal tillgodoförs alternativt belastar respektive dotterföretag. Säkringsredovisning tillämpas inte. För mer information se not 9.

Koncernbidrag

Såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner (alternativregeln tillämpas).

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförligt till reserverna. Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Leasingavtal

Moderbolaget tillämpar undantaget till IFRS 16 i RFR 2 och redovisar samtliga leasingavtal som operationella leasingavtal.

Not

3

Uppskattningar och bedömningar

Koncernen

Koncernen gör uppskattningar och antaganden om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer sällan att motsvara det verkliga resultatet. Denna not ger en översikt över de områden som ofta innebär en högre grad av komplexitet vid bedömningar och över poster där en justering på grund av ändrade uppskattningar och bedömningar i efterföljande perioder kan bli väsentlig.

Uppskattningar och bedömningar utvärderas löpande och baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer, inklusive förväntningar på framtida händelser som anses rimliga under rådande förhållanden.

Värdering av förvaltningsfastigheter och rörelsefastigheter

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. Finansieringsvillkor, räntenivåer och en fungerande finansmarknad påverkar också prissättningen och de avkastningskrav som används. Information om de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av not 13.

Inkomstskatt

Regelverken för beskattning vad avser inkomstskatt och mervärdesskatt för fastighetssektorn är relativt komplex. Domstolarnas tolkning och tillämpning av dessa regelverk förändras också över tid. Även reglerna för redovisning av löpande skatt att betala, underskottsavdrag och uppskjutna skatter på temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden är komplexa och kräver bedömningar och uppskattningar. Uppskjutna skattefordringar redovisas när det är sannolikt att de kan användas gentemot redovisade uppskjutna skatteskulder eller mot genererade överskott under kommande perioder. Då samtliga bolag inom koncernen finns inom Sverige förekommer inga tidsbegränsningar för nyttjande av underskotten. För mer information om uppskjutna skattefordringar och skulder se not 18.

Klassificering av förvärv

När ett bolag förvärvas utgör det antingen ett förvärv av rörelse eller ett förvärv av tillgångar. Ett förvärv av tillgångar föreligger om förvärvet avser fastigheter, med eller utan hyreskontrakt, men inte innefattar organisationen och de processer som krävs för att bedriva förvaltningsverksamhet. Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

Moderbolaget

I moderbolaget tillkommer väsentliga bedömningar avseende eventuella nedskrivningsbehov av aktier och andelar i dotterbolag. Några indikationer på nedskrivningsbehov har under året eller tidigare år inte funnits.

Not

4

Finansiell riskhantering

Koncernen

Koncernen utsätts genom sin verksamhet för en mängd olika finansiella risker: marknadsrisk (främst ränterisk), kreditrisk och likviditetsrisk. Dessa risker hanteras i enlighet med koncernens finanspolicy som är fastställd av bolagets styrelse. Styrelsen följer uppsatt policy och hanteringen av finansverksamheten minst årsvis, eller vid behov. Koncernens övergripande strategi fokuserar på att minska potentiella ogynnsamma effekter på koncernens finansiella resultat.

Marknadsrisk

Valutarisk

Koncernen har inte någon väsentlig valutarisk. Så gott som samtliga transaktioner i koncernen sker i svenska kronor. Samtliga dotterbolag och moderbolaget använder svenska kronor som funktionell valuta, vilket också är koncernens rapporteringsvaluta.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som förändringar i marknadsräntan har på koncernens finansnetto. Koncernens finansieringskällor utgörs i huvudsak av upplåning, eget kapital, samt kassaflöde från den löpande verksamheten. Upplåningen, som är räntebärande, medför att koncernen exponeras för ränterisk. Den största delen av upplåningen sker med kort räntebindningstid, normalt 3 månader. Maximal räntebindningstid för koncernens upplåning uppgår till 3 månader. Eftersom ingångna räntesäkringskontrakt (ränteswappar) marknadsvärderas i enlighet med IFRS finns en risk att det uppkommer negativa realiserade värdeförändringar på finansiella instrument om marknadsräntan på längre löptider sjunkit sedan säkringskontraktet ingicks. Negativ realiserad värdeförändring på finansiella instrument kan därmed påverka koncernens resultat och finansiella ställning.

Ränterisk hanteras på en koncernövergripande nivå. Finanspolicyn anger räntebindningsstrategi. Avvägning mellan kort och lång räntebindning görs utifrån räntemarknadens utseende och koncernens förmåga att klara negativa scenarier samt av aktuell syn på risk. Önskad risknivå uppnås genom användande av ränteswappar.

En förändring av marknadsräntan med + 1 procentenhet samt antagande om oförändrad lånevolym skulle öka koncernens räntekostnad 2024 med 19 664 tkr (17 626 tkr).

Likviditetsrisk

Likviditetsrisk är risken för att koncernen saknar likvida medel för betalning av sina åtaganden avseende finansiella skulder. Målsättningen med bolagets likviditetshantering är att minimera risken för att koncernen inte har tillräckliga likvida medel för att klara sina kommersiella åtaganden. Kassaflödesprognoser upprättas regelbundet. Ledningen följer löpande prognoser för koncernens likviditetsreserv för att säkerställa att koncernen har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

Per den 31 december 2023 uppgår koncernens likvida medel till 53 275 tkr (86 164 tkr). Koncernen har utnyttjade kreditfaciliteter i form av byggnadskreditiv uppgående till 0 tkr (75 004 tkr). Framtida likviditetsbelastning i övrigt avser betalning av leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder samt amortering av lån. Tabellen nedan visar de avtalsenliga odiskonterade kassaflödena inklusive ränta från koncernens finansiella skulder som utgör finansiella skulder, uppdelade efter den tid som på balansdagen återstår fram till den avtalsenliga förfallodagen. L

Per 31 december 2023 (tkr)	Mindre än 1 år	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	1 110 688	1 102 584	170 979	2 384 251
Leasingskuld	581	560	0	1 141
Derivat	0	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0	0
Leverantörsskulder	13 389	0	0	13 389
Övriga kortfristiga skulder	9 055	0	0	9 055
Summa	1 133 713	1 103 144	170 979	2 407 836

Per 31 december 2022 (tkr)	Mindre än 1 år	1 till 5 år	Mer än 5 år	Summa
Skulder till kreditinstitut	1 237 771	593 803	5 509	1 837 083
Leasingskuld	458	425	0	883
Derivat	0	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	14 450	0	14 450
Leverantörsskulder	9 877	0	0	9 877
Övriga kortfristiga skulder	6 016	0	0	6 016
Summa	1 254 122	608 678	5 509	1 868 309

Kreditrisk

Kreditrisk eller motpartsrisk är risken för att motparten i en finansiell transaktion inte fullgör sina förpliktelser på förfallodagen. LW Fastigheter Förvaltnings ABs kreditrisk innefattar likvida medel, kundfordringar och övriga långfristiga och kortfristiga fordringar. För att begränsa koncernens kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också upp löpande för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss hyresgäst eller annan motpart. Koncernen bevakar kundernas kreditvärdighet och omprövar efter givna riktlinjer kreditvillkoren vid behov. Koncernen har historiskt endast redovisat några få kundförluster och koncernen har relativt få obetalda utestående förfallna kundfordringar. Kreditrisken bedöms som låg.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar	0	1 500
Kundfordringar	2 591	1 965
Övriga kortfristiga fordringar	18 681	14 223
Likvida medel	53 275	86 164
Maximal exponering för kreditrisk	74 547	103 852

För information om koncernens kund/hyresfordringar samt reserv för osäkra fordringar, se not 20.

Hantering av kapitalrisk

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

Koncernen följer upp kapitalstrukturen på basis av belåningsgrad och soliditet.

L

Belåningsgrad	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	2 163 225	1 769 772
Fastigheternas marknadsvärde	4 216 136	3 586 948
Belåningsgrad, %	51,3%	49,3%

Soliditet	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital	1 644 776	1 555 055
Balansomslutning	4 330 535	3 804 967
Soliditet, %	38,0%	40,9%

Moderbolaget

I koncernen tillämpas gemensam riskhantering för alla enheter. Beskrivningen ovan är därför i allt väsentligt tillämpligt även för moderbolaget.

L

Not

5

Nettoomsättning	2023	2022
Koncernen		
Hotellverksamhet	29 502	25 807
Hysesintäkter	222 828	162 352
Övriga rörelseintäkter	5 159	1 394
Summa	257 489	189 553

Moderbolaget	2023	2022
Försäljning av tjänster (management fees)	25 676	8 536
Övriga rörelseintäkter	730	89
Summa	26 406	8 625

Nettoomsättningen är hänförlig till försäljning till dotterföretag.

Not

6

Fastighetskostnader	2023	2022
Koncernen		
Fastighetskötsel	7 147	6 922
Reparation och underhåll	4 354	3 891
Driftskostnader	22 592	17 353
Övriga driftskostnader	9 166	7 550
Summa	43 259	35 716

L

Not

7

Revisionsarvoden**Koncernen****2023****2022****Ernst & Young AB**

Revisionsuppdrag

833

500

Skatterådgivning

0

0

Övriga tjänster

0

0

Summa**833****500****Moderbolaget****2023****2022****Ernst & Young AB**

Revisionsuppdrag

250

150

Skatterådgivning

0

0

Övriga tjänster

0

0

Summa**250****150**

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not

8

Koncernen**Moderbolaget****Personal****2023****2022****2023****2022**

Medelantal anställda har varit

49

40

20

19

varav kvinnor

25

20

9

8

varav män

24

20

11

11

Löner och andra ersättningar

Ersättningar och förmåner till styrelse och VD

2 567

1 402

2 019

759

Ersättningar och förmåner till övriga anställda

16 439

15 113

8 101

8 582

Sociala kostnader inklusive löneskatt

Sociala kostnader

6 472

5 262

3 425

2 812

Pensionskostnader

Styrelse och VD

28

30

0

0

Övriga anställda

675

874

581

676

Summa**26 181****22 681****14 126****12 829****Könsfördelning, styrelse och ledande befattningshavare (koncern)****2023****2022**

Styrelseledarmöter

6

6

Varav män:

100%

100%

Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare

1

1

Varav män:

100%

100%

Arvode har utgått till styrelsen i dess egenskap av styrelseledamot.

L

Not

9

**Derivatinstrument
Koncernen****2023-12-31****2022-12-31****Skulder**

Ränteswappar

-16 095

-76 455

Förfallodagar**Nominellt belopp****Verkligt värde
2023-12-31****Verkligt värde
2022-12-31**

2023-03-07	0	0	81
2023-04-27	0	0	8 316
2023-04-27	0	0	6 979
2023-04-27	0	0	7 655
2024-02-20	100 000	371	751
2024-03-30	50 000	287	1 034
2025-01-02	100 000	2 865	4 246
2026-06-30	200 000	6 539	13 066
2026-06-30	200 000	7 319	14 134
2027-12-30	120 000	5 654	11 281
2028-04-28	345 000	-11 536	0
2029-06-30	75 000	4 596	8 912
	1 190 000	16 095	76 455

Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning enligt IFRS 9. Ränteswappar utgör ändå ekonomiska säkringsrelationer. Ränteswappar används för att åstadkomma fast ränta på upplåning med avtalad rörlig ränta.

De nominella beloppen för utestående ränteswappar uppgår per 2023-12-31 till 1 190 000 tkr (1 245 000 tkr). Orealiserat resultat på derivatinstrument uppgår till -39 185 tkr (1 12 590 tkr).

Koncernens derivatinstrument redovisas till verkligt värde och hänförs till nivå 2 i värderingshierarkin. Nivå 2 avser instrument där värdet kan observeras utifrån direkt eller indirekt marknadsdata, men som inte utgör priser noterade på en aktiv marknad för samma instrument. LW Fastigheters derivat värderas med hjälp av värderingstekniker som bygger på observerbar marknadsdata.

**Derivatinstrument
Moderbolaget****2023-12-31****2022-12-31****Skulder**

Ränteswappar

-11 537

0

Förfallodagar**Nominellt belopp****Verkligt värde
2023-12-31****Verkligt värde
2022-12-31**

2023-04-27	0	0	8 316
2023-04-27	0	0	7 655
2023-04-27	0	0	6 979
2028-04-28	345 000	-11 537	0
	345 000	-11 537	22 950

De nominella beloppen för utestående ränteswappar uppgår per 2023-12-31 till 345 000 tkr (300 000 tkr). Orealiserat resultat på derivatinstrument uppgår till -11 537 tkr (5 979 tkr).

Not
10

**Resultat från finansiella poster
Koncernen**

2023

2022

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	1 502	392
	<u>1 502</u>	<u>392</u>

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för leasingavtal	33	16
Räntekostnader upplåning	82 839	41 718
	<u>82 872</u>	<u>41 734</u>

2023

2022

Moderbolaget

Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning	19 600	30 969
Resultat vid försäljning av dotterföretag	0	492
	<u>19 600</u>	<u>31 461</u>

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	141	103
Ränteintäkter koncernföretag	9 404	1 591
	<u>9 545</u>	<u>1 694</u>

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader till koncernföretag	17 511	6 400
Övriga räntekostnader	2	4
	<u>17 513</u>	<u>6 404</u>

Not
11

Skatt på årets resultat

2023

2022

Koncernen

Aktuell skattekostnad

Aktuell skatt

-7 508

-1 826

Uppskjuten skattekostnad

Skillnad mellan skattemässig och bokföringsmässig avskrivning på fastigheter

-20 341

-12 025

Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter

-15 346

9 155

Under året uppkomna underskott

2 030

603

Under året nyttjade underskott

-5 681

-5 598

Finansiella instrument

12 434

-23 194

Övrigt

-44

26

Leasing

113

135

Total skatt

-34 343

-32 723

Avstämning av effektiv skatt

Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skatt baserad på gällande skattesats:

Redovisat resultat före skatt

119 755

129 294

Avgår: Andelar i intresseföretags resultat efter skatt

-2 705

40

Summa

117 050

129 334

Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%

-24 112

-26 643

Skatteeffekt av:

Ej avdragsgilla kostnader

2

-1 129

Ej avdragsgilla räntor

-6 903

-4 951

Övriga poster

-3 330

0

Redovisad skatt

-34 343

-32 723

L

	2023	2022
Moderbolaget		
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-2 643	-629
	<u>-2 643</u>	<u>-629</u>
Avstämning av effektiv skatt		
Skillnad mellan redovisad skatt och en beräknad skatt baserad på gällande skattesats:		
Resultat före skatt	17 215	28 994
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6%	-3 543	-5 973
<i>Skatteeffekt av:</i>		
Ej avdragsgilla kostnader	-1 178	-1 009
Ej skattepliktiga intäkter	18	1 231
Skattefri utdelning från dotterbolag	2 060	6 380
Effekt av ändrad skattesats	0	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0	0
Redovisad skatt	<u>-2 643</u>	<u>629</u>

Not
12

Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ingående redovisat värde	71 556	72 889
Årets anskaffningar	252	0
Årets avskrivningar	-443	-436
Årets omvärdering	18 131	0
Avskrivning på omvärdering	-896	-897
Utgående redovisat värde	<u>88 600</u>	<u>71 556</u>
Anskaffningsvärde	38 402	38 150
Omvärdering	59 524	41 393
Ackumulerade avskrivningar	-9 326	-7 987
Redovisat värde	<u>88 600</u>	<u>71 556</u>

Senaste omvärdering skedde den 2023-12-31. Värderingen baserades på en värdering av en oberoende värderingsman. För information om värderingsmetod och gjorda antaganden, se not 13. Värderingar till verkligt värde är för samtliga fastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

Om bolaget inte tillämpat omvärderingsmetoden hade det bokförda värdet på fastigheterna uppgått till 31 928 Tkr (32 119 Tkr)

Not
13

Förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående redovisat värde	3 515 392	3 230 601
Förvärv	405 388	36 467
Investeringar i befintliga fastigheter	135 370	292 767
Försäljningar	-3 110	0
Utrangeringar	0	0
Orealiserade värdeförändringar	74 495	-44 442
Utgående redovisat värde	4 127 536	3 515 392

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Koncernen

	2023	2022
Orealiserade värdeförändringar	74 495	-44 442
Realiserade värdeförändringar	0	0
	74 495	-44 442

Koncernens fastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegring. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastighetsbeståndet utgörs av 52 fastigheter som alla hyrs ut till externa hyresgäster. Fastigheterna är primärt bostäder, samhällsfastigheter, industri- och handelsfastigheter belägna i Kalmar och Mörbylånga kommun.

Geografisk fördelning av fastighetsvärde

Kommun	2023-12-31	2022-12-31
Kalmar	3 971 259	3 414 948
Mörbylånga	156 277	100 444
Totalt	4 127 536	3 515 392

h

Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Värderingen har som huvudmetod utförts genom s.k. kassaflödeskalkyl av varje fastighet, vilket innebär nuvärdesberäkning av bedömda framtida driftnetton och investeringar. För beräkning av framtida kassaflöden har hänsyn tagits till marknaden och närområdets framtida utveckling, fastigheternas marknadsförutsättningar och marknadsposition, marknadsmässiga hyresvillkor samt drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter.

Till detta kommer nuvärde av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. För större delen av värderingarna har en tioårig kalkylperiod använts. Jämförelse och analys har även gjorts av genomförda köp av fastigheter inom respektive delmarknad s. k. ortsprisvärdering. Värderingar till verkligt värde är för samtliga förvaltningsfastigheter klassificerade i nivå 3 i verkligt värde hierarkin.

Koncernens policy är att vid varje större förändring genomförs en fullvärdesvärdering på den aktuella fastigheten, utöver detta ska värderingar på beståndet från extern certifierad fastighetsvärderare ske på löpande basis.

Fördelning intern / externvärderade fastigheter framgår enligt nedan.

I det fall extern värdering ej skett under innevarande år så har fastigheten internvärderats utifrån liknande analysmetoder. I förteckningen nedan avseende fördelningen mellan extern och intern ingår även de fastigheter som avses i not 12.

Fördelning värderingar	2023	2022
Extern värdering	13%	40%
Antal fastigheter (byggnader)	13	7
Intern värdering	87%	60%
Antal fastigheter (byggnader)	38	35
Utgående redovisat värde	4 127 536	3 515 392
Antal fastigheter (byggnader)	51	42

Värderingsantaganden

Följande antaganden och bedömningar har använts i genomsnitt för värdering av koncernens fastigheter:

	Samhällsservice	Bostäder	Kontor / Handel	Logistik / Lättindustri
Direktavkastningskrav	4,4% - 7,3%	4,1% - 7,3%	4,1% - 9,5%	6,1% - 7,3%
Förväntad vakansgrad	0-4%	0-5%	0-5%	0-5%
Tillväxt hyresintäkter	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Marknadsvärdesbedömningar innehåller alltid osäkerhet beroende på gjorda antaganden. För att åskådliggöra effekterna kring förändrade antaganden redovisas nedanstående tabell.

Känslighetsanalys

	Förändring	Påverkan på värde
Marknadshyresnivå	+/- 10%	515 752
Drift och underhållskostnader	+/- 10%	107 043
Direktavkastningskrav	+ 0,25%-enheter	-169 690

Hyreskontraktens löptider

Framtida kontrakterade hyresintäkter:	2024	2025	2026	2027
Framtida hyresintäkter per 2023-12-31	281 851	262 980	209 081	163 126
	2023	2024	2025	2026
Framtida hyresintäkter per 2022-12-31	221 572	185 315	155 629	127 469

L

Not

14

**Inventarier
Koncernen****2023-12-31****2022-12-31**

Ingående redovisat värde	4 962	5 242
Årets anskaffningar	440	350
Årets försäljningar och utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	-630
Utgående redovisat värde	5 402	4 962

Ingående avskrivningar	-3 092	-2 664
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	234
Årets avskrivningar	-689	-662
Akkumulerade avskrivningar	-3 781	-3 092

Redovisat värde 1 620 1 869

**Inventarier
Moderbolaget****2023-12-31****2022-12-31**

Ingående redovisat värde	926	818
Årets anskaffningar	282	108
Årets försäljningar och utrangeringar	0	0
Utgående redovisat värde	1 207	926

Ingående avskrivningar	-542	-380
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-161	-162
Akkumulerade avskrivningar	-702	-542

Redovisat värde 505 384



Not	2023-12-31	2022-12-31
15		
Leasing		
Koncernen som leasetagare		
Nyttjanderättstillgångar		
Ingående anskaffningsvärde	2 570	3 403
Tillkommande	906	389
Årets avskrivningar	-1 395	-1 222
Utgående anskaffningsvärde	2 081	2 570
Leasingskulder		
Leasingskuld vid årets början	835	998
Tillkommande	759	304
Räntekostnader	32	16
Amortering av leasingskuld	-674	-483
Leasingskuld vid årets slut	952	835
Totalt kassaflöde för leasingavtal	766	513
Nyttjanderättstillgångar per tillgångsslag		
Tomträtter	831	1 663
Bilar	1 250	907
Summa	2 081	2 569
Leasingskuld per tillgångsslag		
Tomträtter	68	141
Bilar	884	693
Summa	952	834

Koncernen som leasegivare

Koncernen utgör leasegivare för hyresavtal avseende av koncernen ägda fastigheter. Hyresavtalen är att betrakta som operationella leasingavtal. För ytterligare upplysningar om leasingavtal där koncernen är leasegivare, se not 13.

Koncernen som leasetagare

Koncernen innehar leasingavtal avseende bilar och tomträtt. Tomträten är inte ett evigt avtal och beräknas därmed på samma sätt som övriga leasingavtal. Avtalen för billeasing löper normalt på ca tre år med möjlighet till lösen vid periodens slut.

Operationell leasing	2023	2022
Moderbolaget		
Kostnadsförda leasingavgifter	3 378	2 786
Varav variabla avgifter	0	0
	3 378	2 786

Framtida avgifter för ej uppsägningsbara kontrakt förfaller enligt följande:

Inom ett år	2 858	2 620
1-5 år	4 688	4 420
Senare än fem år efter balansdagen	0	0
	7 546	7 040

Not

16

Andelar i koncernföretag**Moderbolaget**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	376 429	343 600
Förvärv	25	32 922
Avyttringar	0	-93
Kapitaltillskott	39 200	0
Utgående redovisat värde	<u>415 654</u>	<u>376 429</u>

Moderföretagets, LW Fastigheter Förvaltnings AB, innehav i direkta och indirekta dotterföretag som omfattas av koncernredovisningen framgår av nedanstående tabell:

Andelar Innehas i följande dotterbolag:	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde	
			2023-12-31	2022-12-31
LW Kvarnen AB 556239-7272	100	100	21 719	21 719
LW Aldermannen AB 556687-5505	100	100	14 000	14 000
LW Industrifastigheter AB 556561-7049	100	100	13 637	13 637
LW Hotellfastigheter AB 556733-5087	100	100	15 254	15 254
Stottshotellet i Kalmar AB 556733-6531	91	91	945	945
LW Bostäder AB 556656-9231	100	100	46 472	46 472
LW Öland AB 556746-2741	100	100	3 106	3 106
LW Utbildningsfastigheter AB 556743-7677	100	100	33 626	33 626
LW Varvsvillan AB 556781-4743	100	100	2 058	2 058
LW Lindsdal Fastigheter AB 556985-0687	100	100	18 422	18 422
LW Buffeln i Kalmar AB 556281-1975	100	100	7 143	7 143
LW Svensknabben Fastigheter AB 559077-2934	100	100	5 050	5 050
LW Mästaren AB 556748-5254	100	100	50 612	50 612
LW Hjortronet AB 559089-5057	100	100	30 050	30 050
LW Plåten AB 556531-6915	100	100	20 619	20 619
LW Jungmannen AB 559086-6181	100	100	10 523	10 523
LW Sandås AB 559115-5568	100	100	729	129
LW Husgerådet i Kalmar AB 556747-8366	100	100	19 713	19 713
LW Malmfjärden AB 559216-0898	100	100	47 350	20 750
LW Fjölebro AB 559259-9681	100	100	22 100	10 100
LW Kvartsen AB 559282-5425	100	100	2 591	2 591
LW Partner Invest AB 559253-9810	95	95	950	950
LW Björnhovda AB 559257-8925	100	100	23 117	23 117
Pellann i Kalmar AB 556879-4498	100	100	5 794	5 794
LW Fastigheter Parkering AB 559358-3288	100	100	50	50
LW Kontorsfastigheter i Kalmar AB 556720-4911	100	100	25	0
Summa			<u>415 654</u>	<u>376 429</u>

Not
17

Andelar i intresseföretag	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ingående redovisat värde	26 837	24 772
Resultatandelar	12 305	-40
Kapitaltillskott	0	2 105
Återbetalt aktieägartillskott	-15 000	0
Utbetald utdelning	-9 600	0
Utgående redovisat värde	14 542	26 837
Moderbolaget		
Ingående anskaffningsvärde	15 015	15 015
Återbetalt aktieägartillskott	-15 000	0
Utgående redovisat värde	15	15 015

Moderbolaget

Andelar innehas i följande intresseföretag:	Org nr	Säte	Antal/ Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Bokfört värde	Bokfört värde
					2023-12-31	2022-12-31
Grenåli i Kalmar AB	559089-2153	Kalmar	150 / 30%	30	15	15 015

Indirekt innehar bolaget följande intresseföretag:

Samfällighetsföreningen Skansen i Kalmar	717921-0476	Kalmar	27%	27	9 495	9 495
--	-------------	--------	-----	----	-------	-------

Finansiell information i sammandrag för intresseföretag

Nedanstående tabell visar finansiell information i sammandrag för det intresseföretag som koncernen har andelar i. Informationen kommer från de finansiella rapporterna i respektive intresseföretag. De har justerats för att återspegla justeringar som gjorts av koncernen vid tillämpning av kapitalandelsmetoden, inklusive eventuella justeringar till verkligt värde.

	Grenåli i Kalmar AB		Samfällighetsföreningen Skansen i Kalmar	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Anläggningstillgångar	20 207	57 703	34 842	35 340
Omsättningstillgångar	28 850	320	746	577
	49 057	58 023	35 588	35 917
Kortfristiga skulder	454	211	261	336
	454	211	261	336
Nettotillgångar	48 603	57 812	35 327	35 581
Resultat för perioden	40 675	-116	-253	-17
Koncernens andel i %	30%	30%	27%	27%
Koncernens andel av nettotillgångar i tkr	14 581	17 344	9 538	9 607

Not
18

**Uppskjuten skatt
Koncernen**

Uppskjutna skatter	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets ingång	415 872	384 974
Redovisat i årets resultat	26 835	30 898
Redovisat i övrigt total resultat	3 735	0
Vid årets utgång	<u>446 442</u>	<u>415 872</u>
Uppskjuten skattefordran är hänförlig till:	2023-12-31	2022-12-31
Underskottsavdrag	<u>16 581</u>	<u>20 232</u>
	16 581	20 232
Uppskjuten skatteskuld är hänförlig till:	2023-12-31	2022-12-31
Temporära skillnader fastigheter	458 398	418 775
Finansiella instrument	3 317	15 750
Övriga temporära skillnader	1 308	1 580
	<u>463 023</u>	<u>436 104</u>
Netto uppskjuten skatt:	446 442	415 872

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

Ej redovisad fordran på negativt räntenetto uppgår till 23 213 tkr (16 399 tkr).
Av ej redovisad skattefordran har 0 (0) en obegränsad livslängd.

Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjutna skattefordringar		
Vid årets ingång	10 637	11 267
Redovisat i årets resultat	-2 643	-629
Vid årets utgång	<u>7 994</u>	<u>10 637</u>
Uppskjuten skattefordran är hänförlig till:	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella instrument	2 374	0
Underskottsavdrag	<u>5 617</u>	<u>10 637</u>
	7 993	10 637

Not

19

Övriga långfristiga fordringar**2023-12-31****2022-12-31****Koncernen**

Ingående balans	1 500	4 500
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	-1 500	-3 000
Utgående redovisat värde	0	1 500

Moderbolaget

Ingående balans	1 500	4 500
Återbetalda fordringar (erhållna amorteringar)	-1 500	-3 000
Utgående redovisat värde	0	1 500

Not

20

Kundfordringar**2023-12-31****2022-12-31****Koncernen**

Kundfordringar	3 020	2 393
Reservering för osäkra kundfordringar	-429	-429
Kundfordringar netto:	2 591	1 965

Reserv för osäkra kundfordringar:**2023-12-31****2022-12-31**

Reserv vid årets början	-429	-411
Årets reserveringar	0	-18
Reserv vid årets slut	-429	-429

2023-12-31**2022-12-31****Moderbolaget**

Kundfordringar	5	73
Kundfordringar netto:	5	73

Kreditförluster ingår i övriga externa kostnader i resultaträkningen.

För ytterligare upplysningar om kreditrisk, se not 4.

Not

21

Förutbetalda kostnader och upplupna
intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Koncernen

Övriga förutbetalda kostnader

5 314

5 593

Summa**5 314****5 593**

2023-12-31

2022-12-31

Moderbolaget

Övriga förutbetalda kostnader

1 710

1 693

Summa**1 710****1 693**

Not

22

Eget kapital**Upplysningar om aktiekapital****Antal aktier****Kvotvärde per aktie**

Antal aktier vid årets ingång

900

111,11

Antal aktier vid årets utgång

900

111,11

I bolaget finns endast ett aktieslag.

Omvärderingsreserv

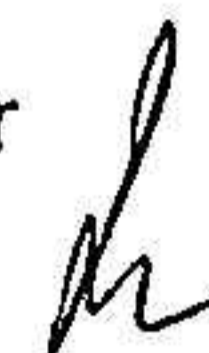
Omvärderingsreserven innefattar alla ökningarna och minskningarna vid omvärderingar av anläggningstillgångar.

Bundet eget kapital

Bundet eget kapital får inte minskas genom vinstutdelning.

Balanserad vinst

Utgörs av årets resultat samt tidigare års ackumulerade vinster och förluster minskat med lämnade vinstutdelningar som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.



Not

23

Upplåning**2023-12-31****2022-12-31****Koncernen***Skulder som redovisas i flera poster:*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

1 150 871

568 771

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

1 012 354

1 201 001

Summa**2 163 225****1 769 772**

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

124 043

0

Säkerhet för banklån utgörs av fastighetsinteckningar i koncernens förvaltningsfastigheter.

Not

24

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31****Koncernen**

Förutbetalda hyror

21 239

18 746

Upplupna räntekostnader

17 873

10 108

Upplupna personalkostnader

3 340

3 342

Övriga upplupna kostnader

7 619

895

Summa**50 071****33 091****Moderbolaget****2023-12-31****2022-12-31**

Upplupna personalkostnader

1 522

1 667

Övriga upplupna kostnader

103

343

Summa**1 625****2 010**

h

Not

25

Finansiella instrument per kategori

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2023-12-31

Koncernen

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Andra långfristiga fordringar	0	
Kundfordringar	2 591	
Derivat	0	16 095
Övriga kortfristiga fordringar	18 681	
Kassa och bank	53 275	
Summa	74 547	16 095

Finansiella skulder

Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	1 150 871	
Leasingskulder	952	
Övriga långfristiga skulder	0	
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	1 012 354	
Leverantörsskulder	13 389	
Övriga skulder	8 359	
Summa	2 185 925	0

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-31

Finansiella tillgångar	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Andra långfristiga fordringar	1 500	
Kundfordringar	1 965	
Derivat	0	76 455
Övriga kortfristiga fordringar	1 339	
Kassa och bank	86 164	
Summa	90 969	76 455

Finansiella skulder

Skulder till kreditinstitut (långfristiga)	568 771	
Derivat med negativt marknadsvärde	0	
Leasingskulder	835	
Övriga långfristiga skulder	14 450	
Skulder till kreditinstitut (kortfristiga)	1 201 001	
Leverantörsskulder	9 877	
Övriga skulder	14	
Summa	1 794 948	0

Moderbolaget

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder
per 2023-12-31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	310 087	
Andra långfristiga fordringar	0	
Kundfordringar	5	
Övriga kortfristiga fordringar	0	
Kassa och bank	2 020	
Summa	312 112	0

Finansiella skulder

Skulder till koncernföretag	583 755	
Derivat med negativt marknadsvärde	11 536	
Övriga långfristiga skulder	0	
Leverantörsskulder	1 215	
Övriga skulder	3 622	
Summa	600 128	0

Klassificering av finansiella tillgångar och skulder per 2022-12-
31

	Finansiella tillgångar/skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella tillgångar/skulder redovisade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella tillgångar		
Fordringar hos koncernföretag	127 427	
Andra långfristiga fordringar	1 500	
Kundfordringar	73	
Övriga kortfristiga fordringar	585	
Kassa och bank	782	
Summa	130 367	0

Finansiella skulder

Skulder till koncernföretag	382 998	
Derivat med negativt marknadsvärde	0	
Övriga långfristiga skulder	14 450	
Leverantörsskulder	901	
Övriga skulder	2 125	
Summa	400 473	0

Not

26

Noter till kassaflödesanalysen

2023-12-31

2022-12-31

Koncernen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	3 339	4 152
Värdeförändring fastigheter	-74 495	44 442
Orealiserad värdeförändring finansiella instrument	39 185	-112 590
Övriga poster	-12 305	-791
	-44 276	-64 787

Förändring i skulder vars kassaflöde redovisas i finansieringsverksamheten

	Skulder till kreditinstitut	Leasingskulder	Övriga finansiella skulder
Ingående balans 1 januari 2023	1 769 772	835	14 450
Kassaflödespåverkande förändringar:			
Nya upptagna lån	445 118	0	0
Amorteringar	-51 665	-674	-14 450
Icke-kassaflödespåverkande förändringar:			
Amorteringar	0	0	0
Ränta leasingskuld	0	32	0
Tillkommande leasingskulder	0	759	0
Tillkommande reverslån	0	0	0
Utgående balans 31 december 2023	2 163 225	952	0
Ingående balans 1 januari 2022	1 475 171	998	14 450
Kassaflödespåverkande förändringar:			
Nya upptagna lån	335 069	0	0
Amorteringar	-40 468	-483	0
Icke-kassaflödespåverkande förändringar:			
Nya upptagna lån	0	0	0
Amorteringar	0	0	0
Ränta leasingskuld	0	16	0
Tillkommande leasingskulder	0	304	0
Tillkommande reverslån	0	0	0
Utgående balans 31 december 2022	1 769 772	835	14 450

Noter till kassaflödesanalysen

2023-12-31

2022-12-31

Moderbolaget

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:

Avskrivningar

161

162

161162

Förändring i finansiella skulder vars kassaflöde redovisas inom finansieringsverksamheten

Övriga finansiella skulder

Ingående balans 1 januari 2023

14 450

Kassaflödespåverkande förändringar:

Återbetalda lån

-14 450

Icke-kassaflödespåverkande förändringar:

0

Utgående balans 31 december 2023

0

Ingående balans 1 januari 2022

14 450

Kassaflödespåverkande förändringar:

0

Icke-kassaflödespåverkande förändringar:

0

Utgående balans 31 december 2022

14 450

h

Not
29

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	121 568
Årets resultat	14 572
	<u>136 140</u>

Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	136 140
	<u>136 140</u>

Not
30

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I januari 2024 färdigställdes 28 hyresrätter på fastighetern Tisteln 15, vilka var fullt uthyrda vid färdigställandet. Under våren 2024 har koncernen gjort ett förvärv av 67 hyresrätter i Fjöllebro, fastigheten innehar Miljöcertifieringen Silver.

Not
31

Definition av nyckeltal

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader

Soliditet

Eget kapital i procent av balansomslutning

Koncernens resultat- och balansräkningar kommer att föreläggas årsstämman 2024-05-03 för fastställelse.

Styrelsen har godkänt denna koncernredovisning, med räkenskapsår som slutar den 31 december 2023, den 3 maj 2024 för offentliggörande. Årsredovisningen och koncernredovisningen kommer att föreläggas årsstämman den 3 maj 2024 för fastställande.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen respektive koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat.

Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Kalmar 2024-05-03



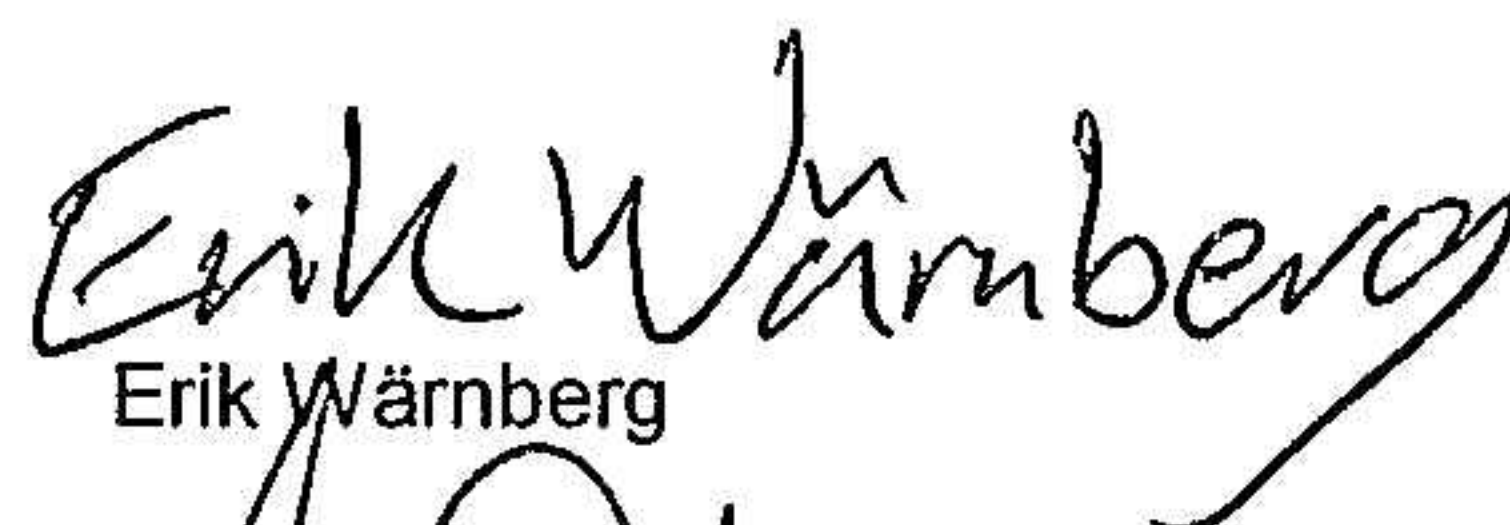
Lars Wärnberg

Ordförande



Daniel Forss

Verkställande direktör



Erik Wärnberg

Erik Wärnberg

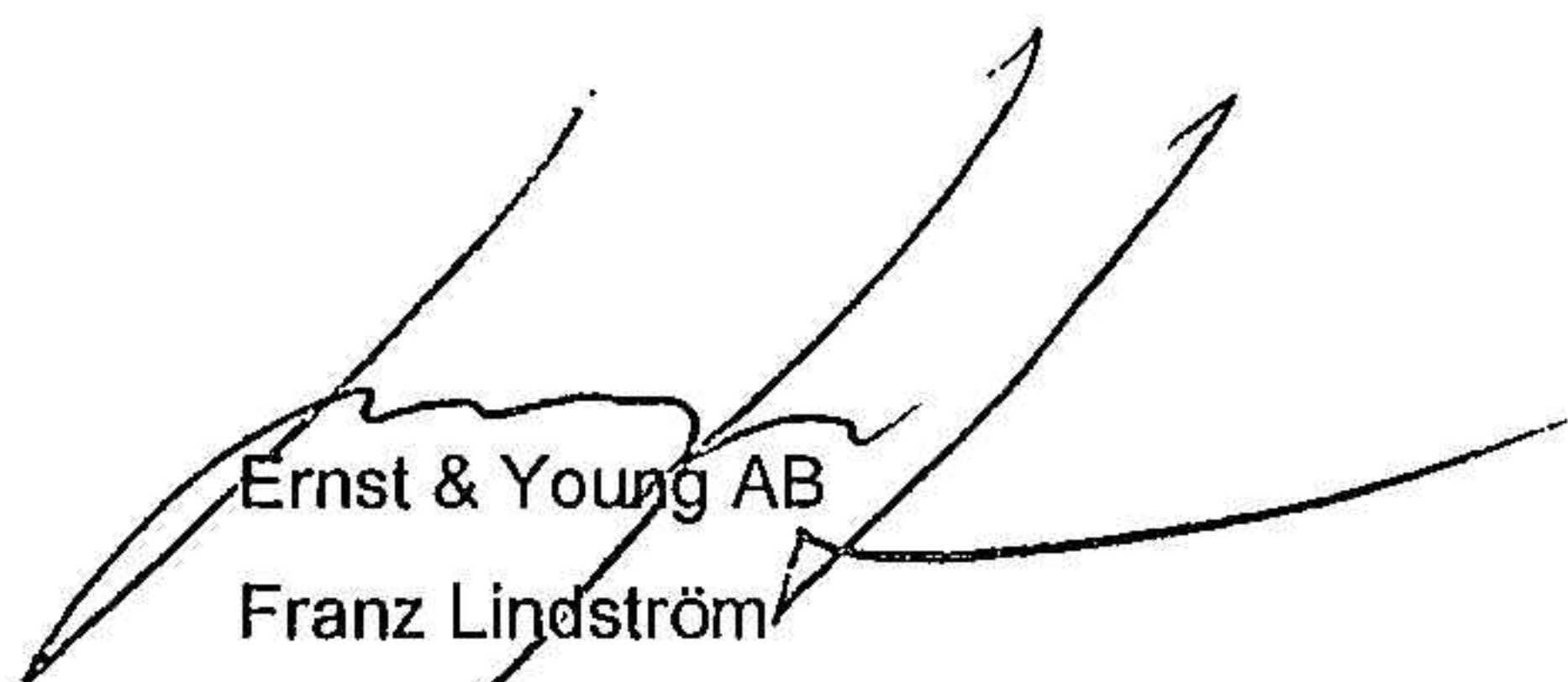


Per-Gunnar Petersson



David Karlsson

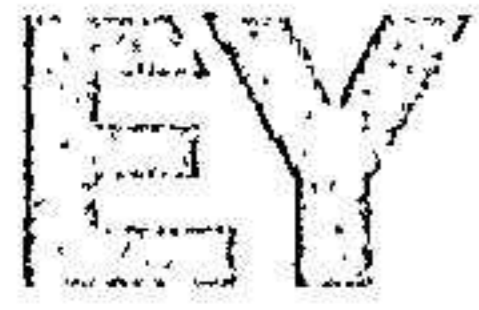
Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2024



Ernst & Young AB

Franz Lindström

Auktoriserad revisor



Building a better
working world

2024050816263

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i LW Fastigheter Förvaltnings AB, org.nr 556190-4995

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för LW Fastigheter Förvaltnings AB för år räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av LW Fastigheter Förvaltnings AB för år räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Kalmar den 3 maj 2024

Ernst & Young AB

Franz Lindström
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas: