



Årsredovisning 2024



Innehåll

Det här är Arwidsro	4
VD-ord	6
Berättelsen om Arwidsro	8
Arwidssonstiftelsen	9
Vision, affärsidé och strategi	10
Viktiga händelser 2024	12
Hållbarhet	14
Hållbarhetsplan 2030	16
Fastighetsbestånd	22
Våra fastigheter	24
Förvaltning	26
Fastighetsutveckling	28
Investerarrapport	30
TCFD	31
Klimatrisker	32
EU Taxonomi	33
CSRD	34
Grönt ramverk	35
Klimatpåverkan	38
Växthusgasutsläpp 2024	39
Revisorsrapport	44
Bolagsstyrningsrapport	46
Räkenskaper	48
Förvaltningsberättelse	49
Rapport över resultat för koncernen	54
Rapport över finansiell ställning för koncernen	55
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	56
Rapport över kassaflöden för koncernen	57
Resultaträkning för moderbolaget	58
Balansräkning för moderbolaget	59
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	60
Kassaflödesanalys för moderbolaget	61
Noter till de finansiella rapporterna	62
Årsredovisningens undertecknande	82
Styrelse och ledning	83
Revisionsberättelse	84
Kontaktinformation	88



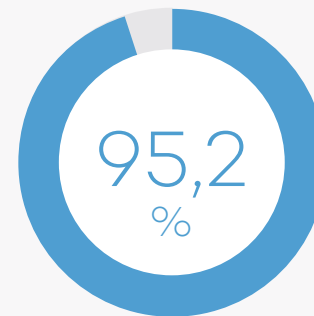
Det här är Arwidsro

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

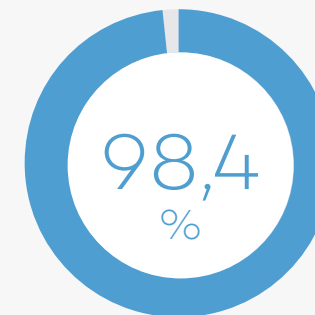
Bolaget grundades 1979 och besitter 45 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i främst södra och mellersta Sverige.

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

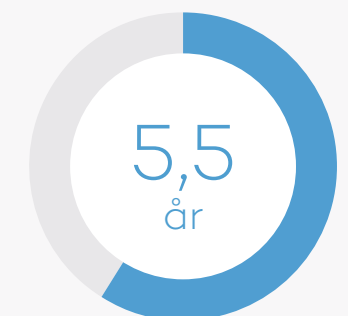
”Vi skapar
bestående
livsmiljöer”



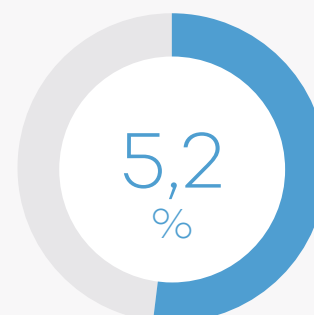
MILJÖCERTIFIERADE
FASTIGHETER



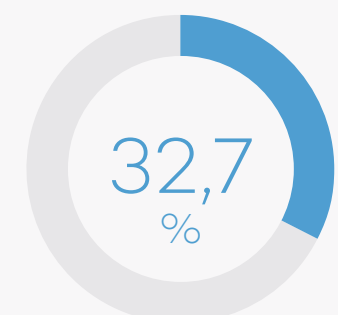
EKONOMISK
UTHYRNINGSGRAD



WAULT-VÄRDE



ÖKNING
NETTOOMSÄTTNING



SOLIDITET

VD-ord

Arwidsro utvecklar och investerar i fastigheter som genererar stabila driftnetton och förvaltar fastigheterna med ett långsiktigt perspektiv. Bolaget är fokuserat på två delsegment – defensiv handel och bostäder och samhällsfastigheter. Historiskt kännetecknas defensiv handel av hög stabilitet och hyrestillväxt i linje med konsumentprisindex. Samtidigt kännetecknas utveckling av bostäder och samhällsfastigheter av högt värdeskapande. Bägge segmenten har låg operativ risk.

Vi har byggt upp bolaget från grunden och utöver de fastigheter vi har utvecklat själva har vi köpt fastigheterna styckewis. Vi har inte gjort några större portföljaffärer. Verksamheten har visat god lönsamhet och positivt kassaflöde trots turbulent omvärld. Vi har aldrig haft några finansiella problem eller större hyresförluster. Vårt mål är att skapa en god riskjusterad avkastning och att säkerställa att bolagets kreditgivare inte utsätts för högre risk än vad som utlovats samtidigt som vi bidrar till skapandet av hållbara livsmiljöer.

VERKSAMHETEN

Under 2024 steg hyresintäkterna med 10,8% och driftnettot med 10,9%. Samtidigt har vi förbättrat vår genomsnittliga hyreslängd till 5,5 år (5,3 år) och med en fortsatt mycket hög uthyrningsgrad om 98,4%. I jämförelse med tidigare steg hyresintäkterna med 6,0 % vilket till stor del berodde på indexuppräknig. De centrala administrationskostnaderna steg med 5,2 % men sjönk med 0,7% som andel av hyresintäkterna.

Förvaltningsresultatet uppgick till 105,1 mkr för 2024, vilket är det högsta resultatet som Arwidsro har rapporterat. Prognosen enligt vår intjänandeförmåga avseende förvaltningsresultatet 2025 indikerar en fortsatt positiv utveckling och uppgår till 131,3 mkr med nuvarande verksamhet.

OPERATIONELL RISK

Bolagets operationella riskprofil fortsatte att utvecklas positivt under 2024. Vi har en stark koncentration till Sveriges största dagligvarukedjor (50%), lågpriskedjor (11%)

och samhällsnyttiga aktörer (7%). Totalt står de tio största hyresgästerna för 70% av vårt kontrakterade hyresvärde och där våra fyra största hyresgäster utgörs av Dagab (Willys och CityGross), ICA, Bergendahls och Coop. Utöver våra tolv största hyresgäster står ingen hyresgäst för mer än 2% av omsättningen. Vidare är 57,5% av vårt hyresvärde kontrakterat till efter 2028. Detta gör att vår operationella risk är låg även om vi naturligtvis har, och kommer ha, utmaningar och jaga ständiga förbättringar med och för våra hyresgäster. Utöver att vi har finansiellt väldigt starka motparter är även nästan alla (>99) av våra hyresavtal indexerade och utöver en handfull är dessa indexerade till 100%.

FINANSIELL STÄLLNING

Under början av 2024 emitterade Arwidsro en ny icke-säkerställd grön obligation uppgående till 400mkr med en kupong om 475 bps + Stibor 3m. Emissionen följdes upp med en tap-issue om 100mkr under hösten till ett pris motsvarande 360 bps + Stibor 3m. Under februari 2025 emitterades

"Vi behöver anpassa vår verksamhet så att vi kan fortsätta utveckla vårt företag oaktat nycker från världsledare."

ytterligare en icke-säkerställd grön obligation om 350 mkr med en ränta om 350 bps+ Stibor 3m – Arwidsros lägsta obligationsränta. Därtill emitterade Arwidsro i juni 2024 en hybridobligation om 300mkr till en rörlig ränta om 600bps + Stibor 3m. Även här förbättrades marginalen när Arwidsro genomförde en tap-issue i januari 2025 till ett pris motsvarande en rörlig ränta om 533bps + Stibor 3m. Emissionerna har huvudsakligen används för att proaktivt refinansiera tidigare utgivna obligations- och hybridobligationslån samt marknads-lån. Bolaget har även förbättrat både sin nettoskuld/EBITDA och nettoLTV. Förbättringarna är trots att Arwidsro bedriver större utvecklingsprojekt som ökar skuldsättningen utan att förbättra EBITDA. Det kan särskilt noteras att mellan 1 januari 2023 och 31 december 2024 ökade hyrorna med närmare 20% och driftnetto med över 15 % samtidigt som värdet i absoluta tal var oförändrat (avseende jämför-

bart bestånd). Med anledning av de lägre räntenivåerna och de transaktioner som görs i marknaden finns det starka indikationer på att fastighetsvärdet ska öka (på grund av sjunkande avkastningskrav). Om detta sker kommer NettoLTV återigen förbättras (allt annat lika).

OMVÄRLD

Vi lever som alltid i en föränderlig omvärld men efter den 20 januari 2025 upplevs världen än mer ombytlig. Det är väldigt svårt att sja om framtiden och när så är fallet brukar det vara klokt att arbeta än mer med riskhantering. Vi har ett stort ansvar gentemot våra medarbetare, våra hyresgäster, leverantörer och kreditgivare samt ägare. Det är inte otänkbart att det handelskrig som är under uppseglande leder till förhöjd inflation. Vidare torde investerings- och konsumtionsviljan dämpas av osäkerheten i världen. Sammantaget ökar detta stagflationsriskerna. Vi behöver

anpassa vår verksamhet så att vi kan fortsätta utveckla vårt företag oaktat nycker från världsledare. Vi anser att vår nisch inom fastighetsmarknaden är anpassad för just detta.

TACK

Bolagets goda resultatutveckling och utgångsläge inför framtiden är resultatet av många utomordentliga insatser från duktiga och hängivna kolleger. Jag vill därför framföra ett varmt tack till alla medarbetare. Tack för ert förtroende.

Stockholm i april 2025

Peter Zonabend
VD



"Verksamheten har visat god lönsamhet och positivt kassaflöde trots turbulent omvärld."

Peter Zonabend
VD



Berättelsen om Arwidsro börjar i Bohuslän, i mitten av 1950-talet. Då inleder Per Arwidsson sin bana som nyfiken entreprenör, när han som fyraåring ställs på en drickaback bakom disken i sin pappas lanthandel, Arwidssons, i Hällevadsholm. Per trivdes snabbt med att bygga förtroende och skapa affärer med andra människor. Juridikstudier och lumpen tog så småningom Per till Stockholm och vidare in i fastighetsbranschen. 1978 köpte han sin första fastighet – en industrifastighet i Örebro, och därefter gick det snabbt. Bolaget, som då hette Convector, köpte och rustade upp ett fyrtiotal fastigheter, främst bostäder, i Stockholm och Solna inom loppet av fem år. 1988 sålde Convector merparten av innehavet till HSB, köpte nästan 10% av aktierna i biltillverkaren Porsche och tog sig samtidigt in på fastighetsmarknaden i Europa samt fortsatte utveckla markområden i Sverige. Sedan kom 1990-talskrisen, bolaget tvingades minska men överlevde och successivt byggdes en portfölj upp på nytt.

Lanthandlarsonen från Hällevadsholm började alltså med två tomma händer på 1970-talet, byggde upp en stor förmögenhet på 1980-talet som kraftigt decimerades i 1990-talskraschen – för att sedan komma tillbaka. Denna entreprenörsresa har givit värdefulla erfarenheter som präglar Arwidsro idag. Att äga och förvalta fastigheter innebär ett stort samhällsansvar –

Berättelsen om Arwidsro

platser där människor bor, arbetar och lever sina liv formar oss både som individer och kollektiv. Det är ett stort ansvar som vi känner oss ödmjuka inför, det är mycket mer än transaktioner och uthyrningsbara ytor med ekonomiska nyckeltal.

Vår grundares övertygelse om alla människors lika värde och att allt är möjligt utgör en viktig grund i Arwidssros värderingar.

– Jag tycker om de naturliga sammanhangen. Att göra något "vettigt" av sitt liv handlar inte bara om ekonomi utan om att vara engagerad och att bry sig. Även den som har små resurser kan göra mycket och den som har stora får göra lite mer. Likgiltighet är det värsta som finns – både i förhållanden och som samhällsmedborgare, säger Per Arwidsson.

Att bygga och utveckla goda, hållbara livsmiljöer är komplext och krävande. Yrkesverksamma inom stadsplanering, arkitektur, landskapsarkitektur men även konst, humaniora och forskning behövs för att bidra med sina perspektiv, kompetenser och erfarenheter. Utifrån detta startade 2014 Per Arwidsson, tillsammans med sin fru Birthe, Arwidssonstiftelsen med visionen att stiftelsen ska bidra till ett mer humant och i alla avseenden hållbart samhälle som håller ihop, där människor ges möjlighet att utveckla sin fulla potential. Läs gärna mer om stiftelsen på nästa sida.

Nu står vi här, med en 45-årig historia och ett ovärderligt arv att förvalta vidare. Arwidsro är något så unikt som en fastighetsägare med evig

investeringshorisont och övertygelsen att kvalitet och engagemang över tid ska löna sig – på alla sätt. Vi ser att fastighetsbranschen, synen på att äga fastigheter, har förändrats på ett delvis oroväckande sätt och drar parallellen till andra branscher som ibland kallas köp, slit och släng. På sätt och vis har fastighetsbranschen börjat gå i samma fotspår. Fastigheter säljs ofta, det saknas en långsiktighet och att värdera det ansvarsfulla och engagerade ägandet. Det vill vi ändra på. Det kräver tålmod, engagemang och en stark inre kompass. En inre kompass som vi ibland behöver påminna oss själva om, inte minst i tillfällen när marknad och omvärld gungar.

Idag är Arwidsro rustade med medarbetare som tillsammans har både bred och spetsig kompetens inom utveckling, förvaltning och hållbarhet. Vår nyfikenhet och vårt engagemang för samhällsutveckling avtar inte med åren utan växer sig allt starkare och ska hålla oss samman under lång tid framöver.

Vi hoppas att historien om Arwidsro i framtiden ska berätta om en aktör som påverkat fastighetsbranschen i en riktning där vi återtar ansvar och långsiktighet som fastighetsägare. Att vi är med och påverkar investerare, finansiärer, värderare och andra nyckelintressenter så att långsiktighet kommer åter. Det är vårt bidrag till ett hållbart samhälle.

BIRTHE & PER ARWIDSSONS STIFTELSE

Arwidssonstiftelsen – En katalysator för starka livsmiljöer

Arwidssonstiftelsen är en självständig stiftelse fristående från Arwidsro, som bedrivs med egen finansiering. När Per och Birthe Arwidsson grundade Arwidssonstiftelsen 2014 var det med en tydlig övertygelse: goda livsmiljöer är avgörande för vår psykiska och fysiska hälsa. Dessa miljöer skapas inte i isolering, utan genom samarbete över bransch- och disciplinränder. Sedan starten har stiftelsen varit en katalysator som förenar stadsbyggnad, arkitektur, landskapsarkitektur, konst och humaniora för att brygga över silos och samskapa livsmiljöer där människor trivs och mår bra.

"Det finns så mycket att upptäcka och utveckla i skärningspunkten mellan forskning och praktisk tillämpning. När dessa möts, kan vi bemöta både dagens och morgondagens utmaningar. Ju mer samverkan, desto större utväxling."

– Anna König Jerlmyr, VD för Arwidssonstiftelsen

Från teori till praktik – en resa av samverkan

Arwidssonstiftelsen tror på samverkan som drivkraft för nya idéer och konkret förändring – därför ser stiftelsen till att fungera som en brobyggare mellan olika världar.

Allt sedan stiftelsen startade har man initierat och stöttat en rad projekt som förenar akademi, offentlig sektor och näringsliv. Genom att finansiera en professur i tillämpad stadsbyggnad vid KTH, dela ut Olle Bengtzonpriset till samhällsengagerade journalis-

ter och Masterpriset för framtidens forskare, bidrar stiftelsen även till att uppmärksamma viktiga aktörer. Folkbildning är en annan central del av stiftelsens hjärtefrågor. Seminarier, podcasts och rapporter lyfter olika perspektiv på aktuella samhällsfrågor

och skapar dialog mellan människor från olika bakgrunder. Från handböcker i muralkonst till analyser av stadsmiljöers inverkan på hälsa – allt bygger på en vilja att göra kunskap tillgänglig och relevant.

"Vi ställer oss alltid frågan: Vem kan vi göra det här med? Samarbete och mångfald är nyckeln till att skapa ett samhälle där människor kan utveckla sin fulla potential."

– Per Arwidsson, Grundare

Med blicken framåt

När vi nu går in i ett nytt år vill stiftelsen fördjupa arbetet med hälsa i stadsmiljön, skapa möten över generationsgränser och bli en mer publik

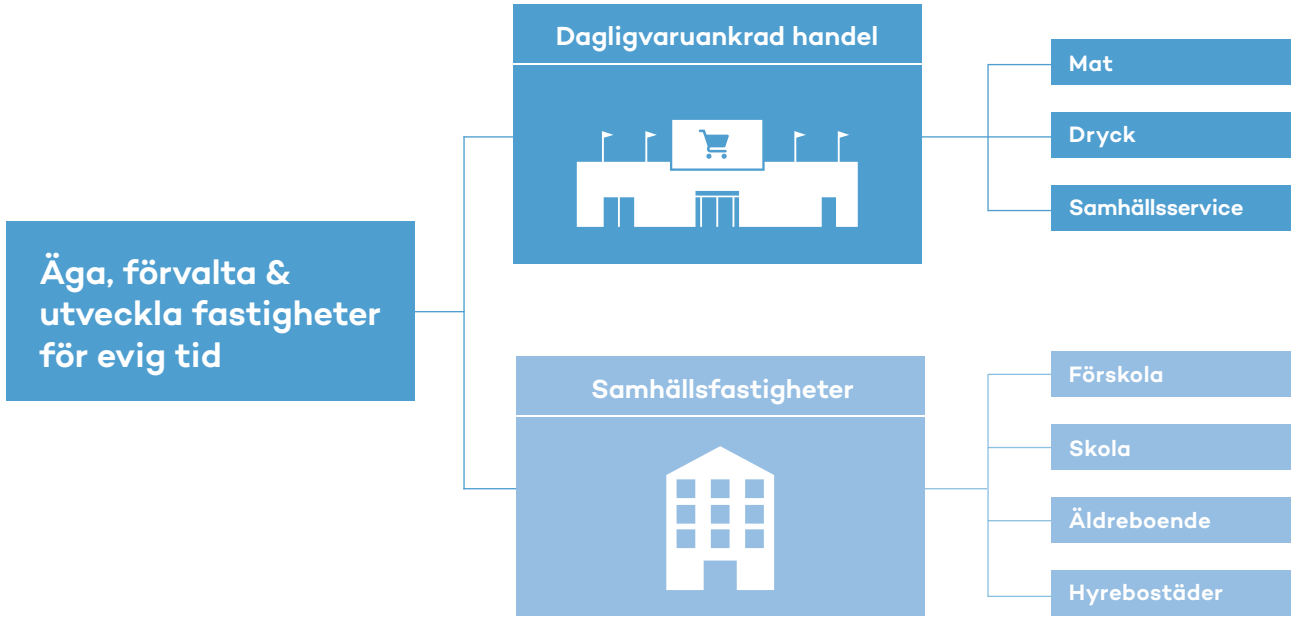
röst i samhällsdebatten. Fokus ligger på att mäta effekter, följa upp projekt och inspirera fler att tänka långsiktigt kring våra gemensamma livsmiljöer.

Arwidssonstiftelsen är mer än en stiftelse – det är en mötesplats, en katalysator och en kunskapsbank för framtidens samhälle.

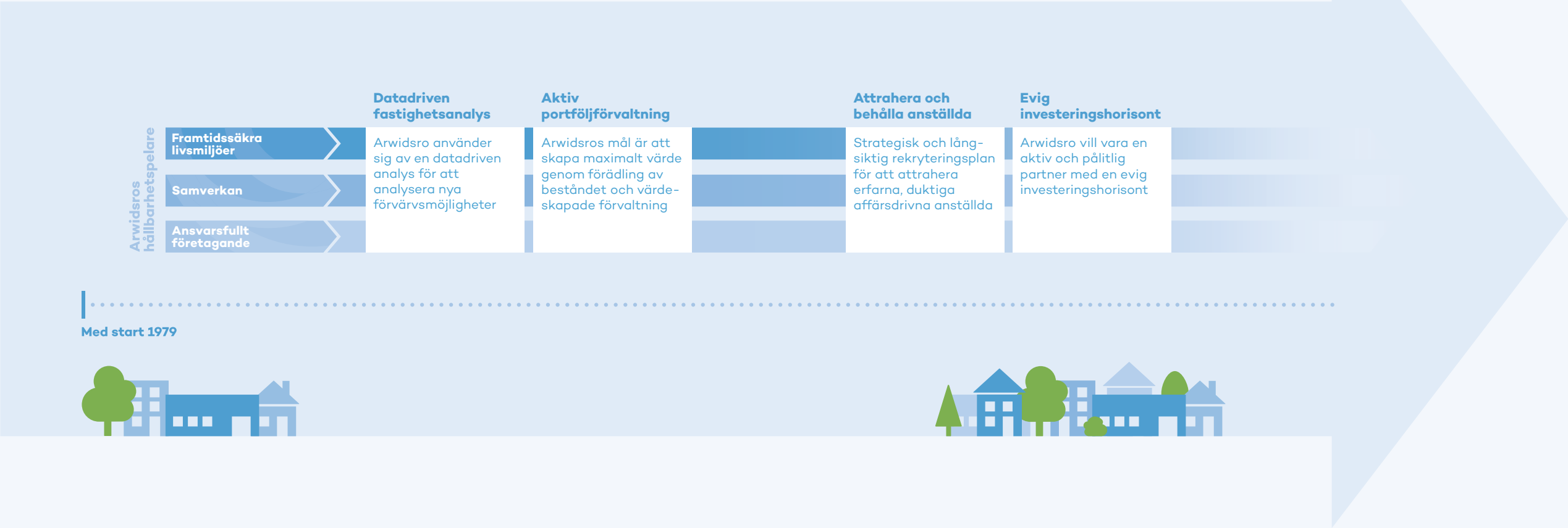
Vision

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

Affärsidé



Strategi



Viktiga händelser 2024

Q1



- Arwidsro emitterar framgångsrikt gröna obligationer om 400 Mkr – den första av flera under vårt nya gröna ramverk från 2023. De gröna obligationerna noteras på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer. Emissionslikviden användes för att lösa in vår tidigare gröna obligation den 13 mars 2024, som samtidigt avnoterades. Ett steg vidare mot en mer hållbar finansiering!

Q2



- Arwidsro fortsätter att stärka sin hållbara finansiering och emitterar framgångsrikt gröna hybridobligationer om 300 Mkr samt skickar in en ansökan för att notera de nya obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer. Emissionslikviden från de nya gröna hybridobligationerna kommer att användas i enlighet med Arwidsros gröna ramverk, inklusive återköp av utestående gröna efterställda hybridobligationer.
- Under kvartalet färdigställs nyproduktion av en dagligvaruhandel i Söderhamn, strategiskt placerad vid Resecentrum, där Willys öppnar sin nya butik i maj 2024. Den nybyggda fastigheten omfattar 3 200 kvm uthyrningsbar area och är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.
- Som en del av den pågående strategiska renodlingen har Arwidsro även sålt och frånträtt kontorsfastigheten Döbeln 7 i Lund.

Q3



- Arwidsro och EKO-gruppen investerar i en expansion av EKO Stormarknad i Fjälkinge, där ytan utökas med cirka 2 000 kvm till totalt 12 600 kvm. När tillbyggnaden står klar under fjärde kvartalet 2024 förlängs hyreskontraktet med EKO med 10 år. Fastigheten rymmer även EKO-gruppens huvudkontor samt deras första stormarknad.
- Emitterar framgångsrikt gröna obligationer om 100 Mkr. Ansöker om upptagande till handel av de nya obligationerna på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer.

Q4



- Arwidsro genomför en organisationsförändring för att stärka bolagets struktur och effektivitet inför framtiden. En COO-funktion införs, där Maria Björkling, Affärsutvecklare och Hållbarhetsansvarig, samt Magnus Tamreus, Fastighetschef, delar ansvaret. Båda har varit i bolaget sedan 2017. Den nya ledningsgruppen består av COO och VD.
- Färdigställer en ny dagligvaruhandel i Surahammar, där Willys öppnar sin nya butik i november 2024. Nybyggnationen omfattar 3 100 kvm uthyrningsbar area och är certifierad enligt Miljöbyggnad Silver.
- Förvärvar de detaljplanlagda fastigheterna kv Skjutbanan 1 och 7 av Östersunds kommun. Detaljplanen möjliggör cirka 8 000 BTA bostäder och centrumverksamhet ovan ett parkeringsplan. Utvecklingen kommer att ske i linje med Arwidsros gröna ramverk.

Hållbarhet

Vi bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv

Vårt hållbarhetsarbete utgår från ett holistiskt perspektiv. Våra fastigheter är en del av människors vardag och samtidigt en del i det samhälle vi alla bidrar till. Det innebär ett stort ansvar för oss som fastighetsägare och aktör i den hållbara omställningen. Vi behöver ta ansvar för alltifrån energieffektivisering till dialoger och samverkan för att skala upp takten i omställningen. Det är komplexa frågor som kräver ett långsiktigt arbete men samtidigt konkreta och riktade insatser för att få igång omställningen i det dagliga arbetet.

Som samhällsbyggare vill vi att det långsiktiga arbetet ska bidra till ett

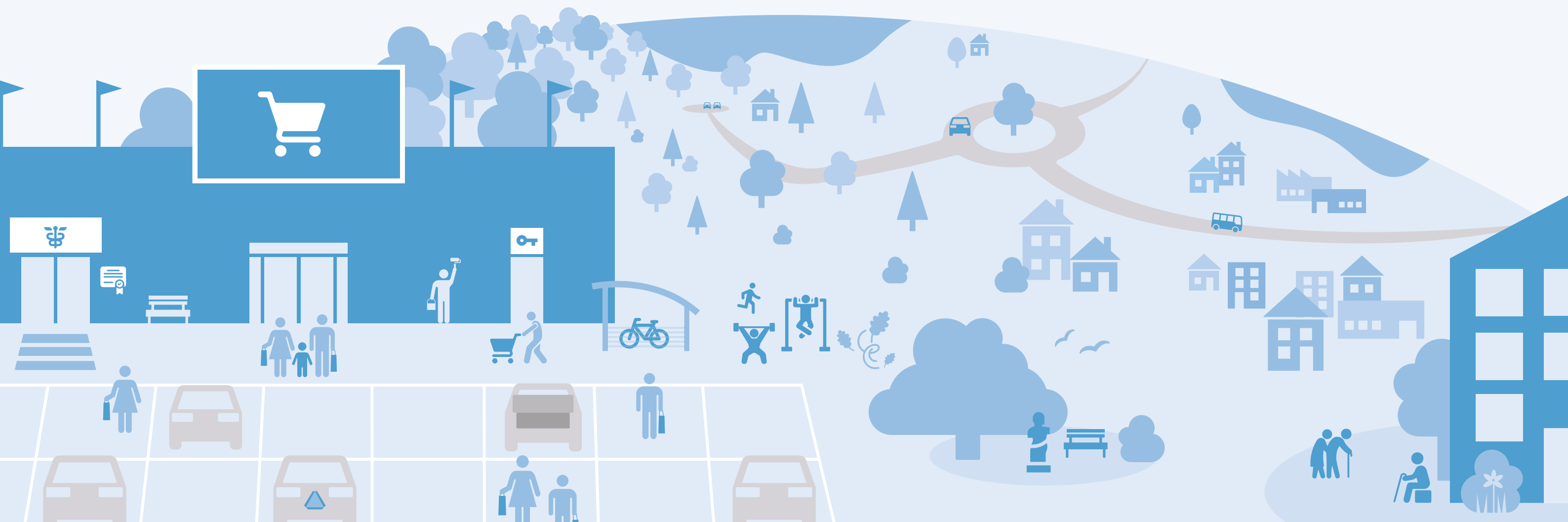
sunt och hållbart vardagsliv för de människor som arbetar, besöker och lever i våra fastigheter.

HÅLLBARHETSPLAN 2030

Vår hållbarhetsplan 2030 är vårt sätt att ta oss an de komplexa och breda frågor vi ser att den hållbara omställningen kräver. Vi tar ett helhetsgrepp i syfte att alla medarbetare och nära samarbetspartners ska bli ambassadörer för den hållbara omställningen, och vår ambition är att transparent och tydligt kommunicera vårt arbete.

Våra tre hållbarhetspelare

Framtidssäkra livsmiljöer	Samverkan	Ansvarsfullt företagande
 Klimat  Resurser och resiliens  Omställning av fastigheter och affärsmodeller	 Samhällsutveckling  Hållbar värdekedja  Innovation och påverkan	 Styrning, ledarskap och kompetens  Välmående, inkludering och kultur  Hållbar finansiering
8 Hållbarhetsmål	4 Hållbarhetsmål	10 Hållbarhetsmål



Hållbarhetsplan 2030

Från plan till handling

Hållbarhetsplanen är Arwidsros plan för hur vi som bolag ska säkerställa vår omställning. Planen är bred och rapportering sker på övergripande nivå. För att kunna omsätta planen i praktiken och säkerställa konkret förflyttning i våra fastigheter och projekt, har vi brutit

ned planen i 10 områden som respektive fastighet och projekt mäts och målsätts på.

Nedan presenteras dessa 10 områden mappade mot delmålen i FN:s Agenda 2030.

1. Energi

DELMÅL 7-1

TILLGÅNG TILL MODERN ENERGI FÖR ALLA

DELMÅL 7-2

ÖKA ANDELEN FÖRNYBAR ENERGI I VÄRLDEN

DELMÅL 7-3

FÖRÖKLA FÖRNYBAR ENERGI EFFEKTIVITET

DELMÅL 9-4

UPPGRADERA ALL INDUSTRI OCH INFRASTRUKTUR FÖR ÖKAD HÅLLBARHET

2. Vatten

DELMÅL 6-3

FÖRBÄTTRA VATTENKVALITET OCH AVLOPPSRENING SAMT ÖKA ÅTERANVÄNDNING

DELMÅL 6-4

EFFEKTIVISERA VATTENANVÄNDNING OCH SÄKER VATTENFÖRSÖRJNING

DELMÅL 6-5

INTEGRERAD FÖRVALTNING AV VATTENRESURSER

3. Avfall

DELMÅL 12-4

ANSVARFULL HANTERING AV KEMIKALER OCH AVFALL

DELMÅL 12-5

MINSKA MÄNGDEN AVFALL MARKANT

DELMÅL 14-1

MINSKA FÖRENINGARNA I HAVEN

4. Klimatrisker

DELMÅL 11-5

MILDRA DE NEGATIVA EFFEKTERNA AV NATURKATASTROFER

DELMÅL 13-1

STÄRK MOTSTÅNDSKRAFTEN MOT OCH ANPASSNING FÖRMÅGAN TILL KLIMATRELATERADE KATASTROFER

5. Trygghet

DELMÅL 5-2

UTROTNA VÅLD MOT OCH UTNYTTJANDE AV KVINNOR OCH FLERKÖR

DELMÅL 8-8

SKYDDA ARBETSTAGARES RÄTTIGHETER OCH FRÄMJIA TRYGG OCH SÄKER ARBETSMILJÖ FÖR ALLA

6. Hälsa

DELMÅL 3-4

MINSKA ANTAL DÖDSFALL TILL FÖLJD AV IKKE SMITTSAMMA SJUKDOMAR OCH FRÄMJIA MENTAL HÄLSA

DELMÅL 3-5

FÖREBYGG OCH BEHANDLA DROGMSBRUK

DELMÅL 11-7

SKAPA SÄKRA OCH INKLUDERANDE GRÖNOMRÅDEN FÖR ALLA

7. Utsläpp

DELMÅL 9-1

SKAPA HÅLLBARA, MOTSTÅNDSKRAFTIGA OCH INKLUDERANDE INFRASTRUKTURER

DELMÅL 11-2

TILLGÄNGLIGGÖR HÅLLBARA TRANSPORTSYSTEM FÖR ALLA

DELMÅL 11-6

MINSKA STÄDERS MILJÖPÅVERKAN

DELMÅL 13-3

ÖKA KUNSKAP OCH KAPACITET FÖR ATT HANTERA KLIMAT-FÖRÄNDRINGAR

8. Biologisk mångfald

DELMÅL 15-1

BEVÄRA, RESTAURERA OCH SÄKERSTÄLLA HÅLLBART NYTTJANDE AV ÖKOSYSTEM PÅ LAND OCH I SÖTVATTEN

DELMÅL 15-5

SKYDDA DEN BIOLOGISKA MÅNGFALDEN OCH NATURLIGA LIVSMILJÖER

DELMÅL 15-8

FÖRHINDRA INVASIVA FRÄMMANDE ARTER I LAND- OCH VATTENÖKOSYSTEM

DELMÅL 15-9

INTEGRERA ÖKOSYSTEM OCH BIOLOGISK MÅNGFOLD I NATIONELL OCH LOKAL FÖRVALTNING

9. Cirkularitet

DELMÅL 8-4

FÖRBÄTTRA RESURS-EFFEKTIVITETEN I KONSUMTION OCH PRODUKTION

DELMÅL 12-2

HÅLLBAR FÖRVALTNING OCH ANVÄNDNING AV NATURRESURSER

10. Samverkan

DELMÅL 8-9

FRÄMJIA GYNSAM OCH HÅLLBAR TURISM

DELMÅL 11-3

INKLUDERANDE OCH HÅLLBAR URBANISERING

DELMÅL 12-8

ÖKA ALL MÄNNHETENS KUNSKAP OM HÅLLBARA LIVSSTILAR

DELMÅL 10-2

FRÄMJIA SOCIAL, EKONOMISK OCH POLITISK INKLUDERING

DELMÅL 17-6

SÄMARBETA OCH DELA KUNSKAP Kring VETENSKAP, TEKNIK OCH INNOVATION

DELMÅL 17-17

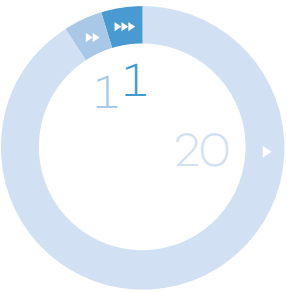
UPPMUNTRA PARTNERSKAP

Hållbarhetsplan 2030 – Resultat 2024

Arwidsros Hållbarhetsplan 2030 togs fram 2022 och sedan 2023 rapporterar vi på samtliga KPI:er och aktiviteter. När vi stänger 2024 kan vi konstatera att vår plan och tillhörande aktiviteter är ambitiösa och att planen fyller en mycket viktig funktion för vårt hållbarhetsarbete. Under 2024 har vi genomfört en dubbel väsentlighetsanalys i enlighet med

CSRD. Resultatet av analysen går hand i hand med vår hållbarhetsplan och samtidigt som vi tror på transparens och jämförelsebar data inom hållbarhetsområdet, är vi fortsatt inriktade på att vårt hållbarhetsarbete ska leda till att utveckla vår affär.

22 mål till 2030



- Påbörjad
- Halvvägs
- Slutsput
- Klart
- Ej påbörjad

22 aktiviteter 2024



- Påbörjad
- Halvvägs
- Slutsput
- Klart
- Ej påbörjad

Framtidssäkra livsmiljöer



Klimat

24 084 ton CO₂e absoluta utsläpp
43,4 CO₂e/kvm



Resurser och resiliens

183,22 kWh/kvm (fastighetsenergi)
0,38 m³ vatten/kvm
21,3 kg avfall/kvm
100% klimatriskanalyserade fastigheter
17,4 genomsnittligt klimatriskindex
0,19 medvärde GYF
3 av 9 av de planetära gränserna kopplas till våra hållbarhetsmål



Omställning av fastigheter och affärsmodeller

95,2% miljöcertifierade fastigheter
3,0% fastigheter med affärsplan som fullt ut integrerar miljömässig hållbarhet

Samverkan



Samhälls-utveckling

3,0% fastigheter med affärsplan som fullt ut integrerar social hållbarhet
9% sponsring
0 volontäruppdrag genomförda av medarbetare



Hållbar värdekedja

N/A



Innovation och påverkan

5 innovationsprojekt kring fastighetsmarknadens strukturer

Ansvarsfullt företagande



Styrning, ledarskap och kompetens

0,1% strategier utgår från vår kompass och innehåller mätbara mål
100% män i styrelsen
28% arbetstid går till ledarskap
90% arbetar aktivt med våra hållbarhetsmål
0 visessblåsningar



Välmående, inkludering och kultur

90,5% känner till våra värderingar
33% kvinnor i ledningsgruppen
2 ledningsgruppsmöten med kompletterande perspektiv
80% medarbetare med rimlig arbetsbelastning
72% medarbetare med möjlighet till återhämtning



Hållbar finansiering

17% hållbar finansiering
5% fastighetsvärderingar inkluderar hållbarhet

Hållbarhetsplan 2030

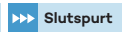
Framtidssäkra livsmiljöer

Klimat

Mål 2030	Status	KPI 2024	KPI Enhet	Aktivitet 2024	Status	Aktivitet 2025	Ref.
01		Scope 1-2: 534	Absoluta utsläpp (ton CO ₂ e)	Klimatfärdplan 2050 är framtagen och inkluderar tydliga riktlinjer i Förvaltning, projekt och centralt.		Genomföra åtgärder, följa upp och rapportera enligt vår klimatfärdplan.	R01
		Scope 3: 23550					
		Tot: 24084,0					
		43,4	Utsläppsintensitet CO ₂ e/kvm.				

Resurser och resiliens

Mål 2030	Status	KPI 2024	KPI Enhet	Aktivitet 2024	Status	Aktivitet 2025	Ref.
02		183,22	kWh/kvm atemp (fastighetsenergi)	Fastställa strategi för energi, vatten och avfall. Ta fram energi- och vattenfärdplan till 2030.	 	Aktivera energimål i hela organisationen. Fastställa mål och mätstruktur för vatten och avfall.	K01
		0,38	m³ vattenförbrukning/ kvm atemp				
		21,3	ton avfall/kvm atemp				
03		174	index (medelvärde hela fastighetsportföljen)	Sårbarhetsanalys genomförd samt åtgärdsplan framtagen för alla fastigheter med hög (röd) risk.	 	Genomföra sårbarhetsanalyser på fastigheter där detta är nödvändigt. Fortsätta arbeta enligt uppsatt process och handlingsplan.	R02 K02
04		38%	Fastigheter i linje med eller över lägstannivå för grönytefaktor (0,2)	Integrera GYF & biologisk mångfald i planerat underhåll för Förvaltning. Ta fram format för handlingsplan och testa denna för tre fastigheter. Förtydliga krav i projekt.		Ta fram format för handlingsplan och testa för tre fastigheter. Förtydliga krav i projekt.	R03 K03
		0,19	GYF (medelvärde).				
05		3 av 9	Kopplingar mellan Arwidsros hållbarhetsmål och de planetära gränserna	Utbilda hela organisationen i planetära gränser. Sätta mål för färskvattenanvändning och biologisk mångfald.	 	Bevaka ramverk och branschstandard för biologisk mångfald och färskvattenanvändning och utifrån detta ringa in minst två konkreta åtgärder att genomföra i verksamheten.	R04 K04

 Påbörjad  Halvvägs  Slutspurt  Klart  Ej påbörjad  Kommentar

Omställning av fastigheter och affärsmodeller

Mål 2030	Status	KPI 2024	KPI Enhet	Aktivitet 2024	Status	Aktivitet 2025	Ref.
06		95,2%	Andel miljöcertifierade fastigheter	Certifiera befintligt bestånd.		Certifiera befintligt bestånd	
07		-	Hastighet omställning av fastigheter (medelvärde månader).	Nulägesinventera status i DD:n samt certifiera nyförvärvade fastigheter.	 	Nulägesinventera status i DD:n samt certifiera nyförvärvade fastigheter.	K05
08		3,0%	Andel fastigheter med fastställda mål och upprättad handlingsplan.	Färdigställa KPIer och sätta mål för energi, avfall, vatten, biologisk mångfald, utsläpp, klimatrisker, cirkularitet och väva in dessa i affärsplaner för respektive fastighet. För projekt påbörja motsvarande.	 	Välja ut och implementera KPIer i löpande rapportering samt fastställa mål och format för vilka områden vi ska fokusera på i första hand.	K06
		0%	Andel projekt med fastställda mål och upprättad handlingsplan.				

Samverkan

Samhällsutveckling

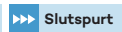
Mål 2030	Status	KPI 2024	KPI Enhet	Aktivitet 2024	Status	Aktivitet 2025	Ref.
09		3,0%	Andel fastigheter med fastställda mål och upprättad handlingsplan.	Färdigställa KPI:er och sätta mål för hälsa, trygghet, samverkan och väva in dessa i affärsplaner för respektive fastighet. För projekt påbörja motsvarande.	 	Välja ut och implementera KPIer i löpande rapportering samt fastställa mål och format för vilka områden vi ska fokusera på i första hand.	K07
		0%	Andel projekt med fastställda mål och upprättad handlingsplan.				
10		9%	Andel sponsringar i aktiva kommuner.	Arbeta in sponsring i respektive fastighets affärsplan.		Bredda sponsringsbegreppet till samverkan och fördjupa samarbetet med vår systerorganisation Arwidssonstiftelsen. Inspirera och uppmuntra till medarbetares volontäruppdrag.	
		0	Medarbetarnas genomförda volontäruppdrag (antal).				

Hållbar värdekedja

Mål 2030	Status	KPI 2024	KPI Enhet	Aktivitet 2024	Status	Aktivitet 2025	Ref.
11		-	N/A	Genomföra väsentlighetsanalys i enlighet med CSRD. Utbilda ledningsgrupp i sociala hållbarhetskrav.		Besluta om KPI för sociala hållbarhetskrav samt uppdatera process för uppföljning.	R05

Innovation och påverkan

Mål 2030	Status	KPI 2024	KPI Enhet	Aktivitet 2024	Status	Aktivitet 2025	Ref.
12		5 st	Projekt/år	Driva minst fem innovationsprojekt kring fastighetsmarknadens struktur varav minst tre tillsammans med kommuner och hyresgäster.		Driva minst fem innovationsprojekt kring fastighetsmarknadens struktur varav minst tre tillsammans med kommuner och hyresgäster.	

 Påbörjad  Halvvägs  Slutspurt  Klart  Ej påbörjad  Kommentar

Ansvarsfullt företagande

Styrning, ledarskap och kompetens

Mål 2030	Status	KPI 2024	KPI Enhet	Aktivitet 2024	Status	Aktivitet 2025	Ref.
13		0,1	Andel strategier som utgår från vår kompass och innehåller mätbara mål (%).	Genomgång och uppdatering av samtliga strategier och policys. Säkerställa att dessa gäller tvärdisciplinärt, utgår från vår kompass och innehåller dagliga mål.	 	Sätta rutin för internkontroller och internrevision kopplat till strategier och policys.	K08
		-	Antal avvikelser från policys enligt årlig internrevision (st).				
14		100% 0%	Män Kvinnor	Öka jämställdheten i styrelsen.	 	Öka jämställdheten i styrelsen.	K09
15		25%	Medarbetare i ledande position.	Mål i och över teamgränser följs upp kontinuerligt på ledningsgruppsmöten.		Landa i den nya organisationen och implementera arbetssätt där vår vision ännu tydligare kopplas till vår dagliga affär.	
		28%	% av arbetstid på ledarskap (medelvärde).				
16		90%	Andel medarbetare med kännedom om hållbarhetsmål (%).	Bryta ner hållbarhetsplanens mål så att de anpassas till respektive team.		Förtydliga vårt hållbarhetslöfte och prioriteringar i en översikt som både medarbetare och nära samarbetspartners kan förstå och följa i vardagen.	
17		0	Antal visselblåsningar (st).	Genomföra tre aktiviteter med alla medarbetare för att stärka en kultur som vågar ta svåra samtal/tidiga indikationer.	 	Utifrån riskkartläggning genomförd i december 2024, utvärdera och finjustera processer, internkontroller och uppföljning	K10

Välmående, inkludering och kultur

Mål 2030	Status	KPI 2024	KPI Enhet	Aktivitet 2024		Aktivitet 2025	Ref.
18		90,5%	Andel medarbetare som känner till vad vi står för (%).	Bedriva minst fem samverkansprojekt där minst tre team deltar.		Bedriva minst fem samverkansprojekt där minst tre team deltar.	
19		33% / 67%	Kvinnor/män i ledande position.	Fastställa ledningsgruppens format för kvartalsrapportering av hållbarhetsmålen, intern och extern. Minst två ledningsgruppsmöten inkluderar extern part med kompletterande perspektiv.	 	Förtydliga format för hållbarhetsrapportering till ny ledningsgrupp och styrelse. Minst två ledningsgruppsmöten inkluderar extern part med kompletterande perspektiv.	K11
		2 st	Antal ledningsgruppsmöten med extern part.				
20		80%	Andel medarbetare som anger: Rimlig arbetsbelastning (%)	Fastställa mätbara konkreta hälsomål och återhämtningsstrategi.	 	Påbörja förändringsarbete för att förtydliga koppling mellan affär och vision. Införa minst två arbetsgrupper med fokus på motivation och arbetsmiljö samt affärutveckling över teamgränser.	K12
		72%	Möjlighet till återhämtning (%).				

Hållbar finansiering

Mål 2030	Status	KPI 2024	KPI Enhet	Aktivitet 2024		Aktivitet 2025	Ref.
21		17%	Andel hållbar finansiering (%).	Ta fram mål och färdplan till 2030	 	Stärka koppling mellan hållbarhet och finansiering genom att involvera finans- och ekonomiteam i hållbarhetsrapportering.	K13
22		5%	Andel fastigheter värderade med hållbarhet som parameter.	Genomföra externvärdering med hållbarhetsparametrar för minst en pilotfastighet.		Initiera dialog med branschaktörer i syfte att värdering ska inkludera hållbarhet.	

Påbörjad

Halvvägs

Slutspurt

Klart

Ej påbörjad

Kommentar

Kommentar

	🗨️
K01	Under 2024 har vi fortsatt fokusera på att ytterligare förbättra vår mätarstruktur avseende energi, samt att säkerställa god energiprestanda inom nyproduktionsprojekt. Långsiktigt mål för energi är framtaget och beslutat, motsvarande arbete är påbörjat avseende vatten och avfall men är av resursskal inte färdigställda.
K02	Process- och handlingsplan för klimatrisker framtagen av Förvaltningen under 2024. Kvarstår att göra fullständiga sårbarhetsanalyser där det är nödvändigt.
K03	Under 2024 har vi genomfört åtgärder inom planerat underhåll som integrerat grönyta och biologisk mångfald, vilket varit utmanande utifrån flera perspektiv. För att få effekt på arbetet krävs innovativt tänkande och kunskapsspridning. Utifrån erfarenheter från detta kommer format för handlingsplan arbetas fram.
K04	Utbildning för hela organisationen genomförd i december 2024. Mål för färskvattenanvändning och biologisk mångfald kräver ytterligare djupdykning innan mål kan sättas.
K05	Hastighet för omställning av förvärvat fastighet beräknas från tillträde till inskickad certifiering. Inga befintliga fastigheter förvärvade/tillträdde under 2024, därav ingen data.
K06	KPI:er för energi, avfall, vatten, biologisk mångfald, utsläpp, klimatrisker, cirkularitet satta för våra fastigheter, vilket vävts in i mallen för affärsplaner. Att skapa nya KPI:er anpassade för våra fastigheter har tagit mer tid än bedömt, varför vi kommer arbeta vidare med mål och implementering under kommande år.
K07	KPI:er för hälsa, trygghet och samverkant satta för våra fastigheter, vilket vävts in i mallen för affärsplaner. Att skapa nya KPI:er anpassade för våra fastigheter har tagit mer tid än bedömt, varför vi kommer arbeta vidare med mål och implementering under kommande år.
K08	Under 2024 har vi fortsatt arbetet för att inventera Arwidsros strategier och policys, inte minst inom ramen för CSRD. Parallellt har vi gjort en kartläggning av våra risker, samt påbörjat arbetet att komprimera flertalet strategier och policys för att ha ett relevant antal som är spetsiga, tydliga och innehåller mätbara mål.
K09	Under 2024 har dialoger med flertalet styrelsekandidater hållts och i april 2025 väljs första kvinnliga ledamoten in i styrelsen.
K10	Under 2024 har vi genomfört två aktiviteter med alla medarbetare för att stärka vår kultur. Vi fortsätter att adressera frågan om hur vi stärker en kultur som motverkar korruption och diskrimering.
K11	Under 2024 har vi genomfört en organisationsförändring där ledningen förändrats, vilken behöver landa innan format för rapportering kunnat fastställas helt. Den komprimerade ledningsgruppen tar ett helhetsansvar där Hållbarhet är en naturlig av ledningens uppföljning. Vid flertalet ledningsgruppsmöten 2024 har extern part deltagit, främst på temat hållbart ledarskap.
K12	Under 2024 har Arwidsro arbetat mycket aktivt med arbetsmiljö, utöver det ordinarie systematiska arbetsmiljöarbetet har extern part genomfört intervjuer med samtliga medarbetare i syfte att ringa in förbättringspotential. Vi har även genomfört en organisationsförändring för att effektivisera och förtydliga ledarskapet och Arwidsros vision och kultur. Med anledning av detta helhetsgrepp har vi inte fokuserat på hälsomål och återhämtningsstrategi, då vårt kartläggande arbete tydligt visar att vi först behöver stärka andra områden.
K13	Med anledning av den organisationsförändring som genomfördes hösten 2024, som delvis omfattade finansteamet har denna aktivitet inte kunnat slutföras.

Läshänvisningar

R01	Utsläppsrapportering sid 38-43 i Arwidsros Årsredovisning 2024.
R02	Klimatrisker sid 32 i Arwidsros Årsredovisning 2024.
R03	Grönytefaktorn (GYF) beräknad enligt den metod som används i certifieringssystemet Miljöbyggnad iDrift.
R04	Arwidsros hållbarhetsmål kopplas till tre av nio planetära gränser: Klimatförändringar, sötvattenanvändning, minskad biologisk mångfald.
R05	Väsentliga områden se sid 34 i Arwidsros Årsredovisning 2024

Fastighetsbestånd

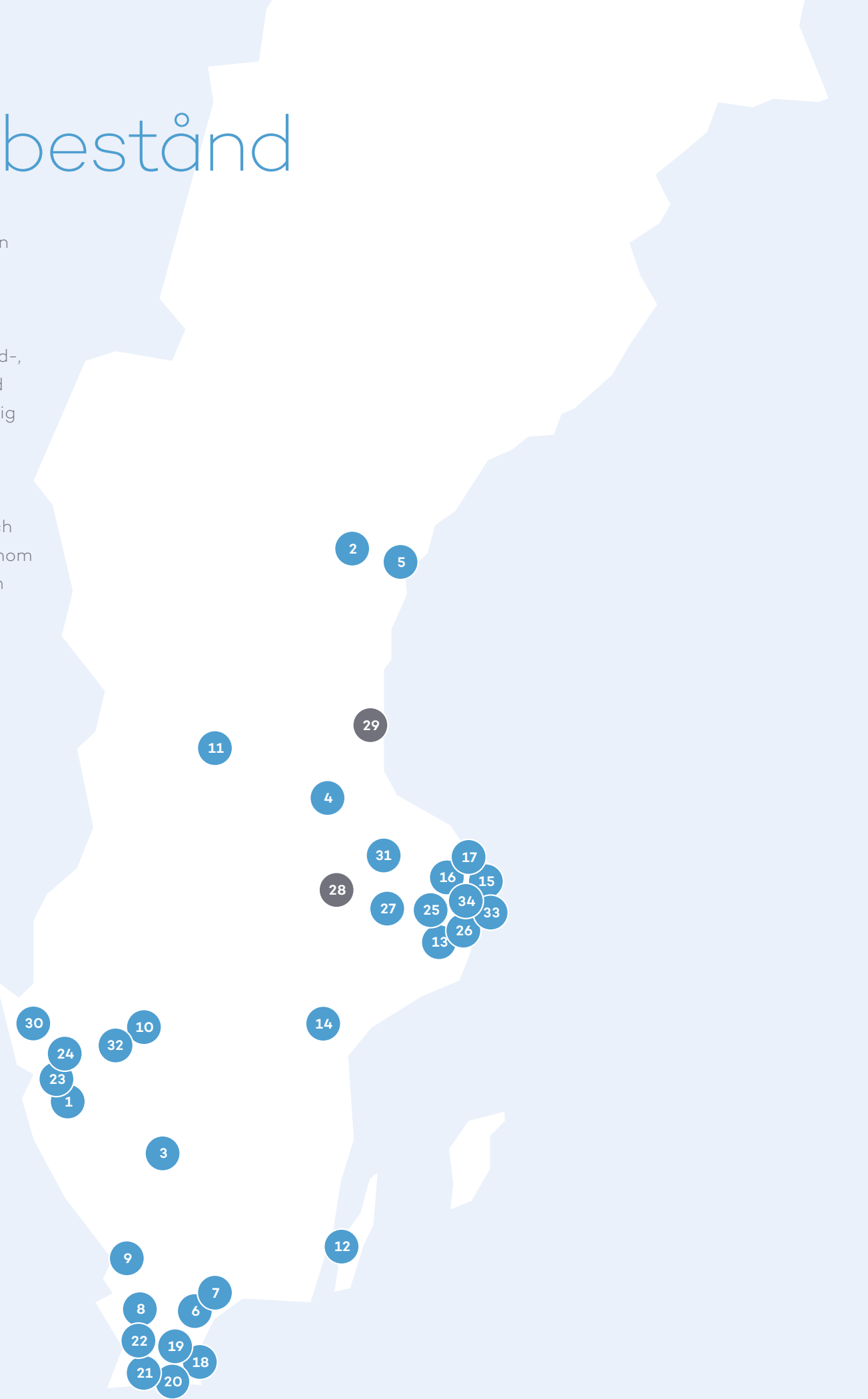
Våra fastigheter är geografiskt spridda men strategiskt samlade. Vi är representerade i 26 kommuner i framförallt mellersta och södra Sverige. Portföljen är ankrad av rikstäckande och ledande aktörer inom vård-, dagligvaruhandel och samhällsservice. Med evig investeringshorisont, lång genomsnittlig avtalslängd och aktiv förvaltning skapar vi goda och långsiktiga relationer. Under 2024 slutförde vi byggnation av två nya fastigheter, en Willys-butik i Söderhamn och en i Surahammar. Vi fortsätter att växa genom såväl förvärv som fastighetsutveckling och nyproduktion.

28 Surahammar 10:583

Arwidsro påbörjade i april 2023 byggnation av dagligvaruhandel i Surahammar, i anslutning till riksväg 66, med Willys som ankarhyresgäst. I november 2024 invigde Willys den nya butiken på 3100 kvm, certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och utrustad med solceller.

29 Söderala-Sund 1:34

Arwidsro påbörjade i oktober 2022 byggnation av dagligvaruhandel i Söderhamn, i anslutning till Resecentrum, med Willys som ankarhyresgäst. I maj 2024 invigde Willys den nya butiken på 3200 kvm, certifierad enligt Miljöbyggnad Silver och utrustad med solceller.



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning
1	Ale	7953	Starrkärr 1:42
2	Bräcke	405	Bräcke 6:24
3	Gislaved	7447	Ängsdal 2, 10, 11
4	Hofors	1050	Hofors 6:87
5	Härnösand	1745	Fyrvaktaren 19
6	Kristianstad	12984	Fjälkinge 142:2 mfl
7	Kristianstad	8331	Flaket 10
8	Kävlinge	11261	Löddeköpinge 14:40
9	Laholm	13524	Mellby 2:129 mfl
10	Lidköping	11282	Fjällskivlingen 4
11	Mora	6531	Noret 88:51 mfl
12	Mörbylånga	13707	Björnhovda 27:12
13	Nacka	Mark	Orminge 60:1 (del av)
14	Norrköping	14985	Järnet 5
15	Norrtälje	5989	Brädgården 1
16	Norrtälje	Mark	Förrådet 2
17	Norrtälje	3484	Rimbo-Vallby 5:93
18	Sjöbo	3000	Blejen 1
19	Sjöbo	3330	Yxan 1
20	Skurup	3000	Tummetott 1
21	Skurup	3564	Akka 4
22	Staffanstorps	29064	Hemmestorp 3:36 mfl, Brågarps 6:870
23	Stenungsund	8532	Stenung 1:108 mfl
24	Stenungsund	552	Näs 1:299
25	Stockholm	341	Handelsboden 24
26	Stockholm	406	Erasmus 17
27	Strängnäs	4130	Bonden 11
28	Surahammar	3100	Surahammar 10:583
29	Söderhamn	3200	Söderala-Sund 1:34
30	Uddevalla	500	Banken 2
31	Uppsala	11359	Berthåga 11:36 mfl
32	Vara	4288	Motorn 8
33	Värmdö	Mark	Djurö 4:606 mfl
34	Värmdö	10721	Ösby 1:229

● Miljöcertifierade fastigheter

Våra fastigheter



1 Ale Starrkärr 1:42



8 Kävlinge Löddeköpinge 10:40



15 Norrtälje Brädgården 1



3 Gislaved Ängsdal 2, 10, 11



9 Laholm Mellby 2:129 mfl



5 Härnösand Fyrvaktaren 19



10 Lidköping Fjällskivlingen 4



6 Kristianstad Fjälkinge 14:2 mfl



11 Mora Noret 88:51 mfl



7 Kristianstad Flaket 10



12 Mörbylånga Björnhovda 27:12



14 Norrköping Järnet 5



16 Norrtälje Förrådet 2



17 Norrtälje Rimbo-Vallby 5:93



18 Sjöbo Blejen 1



19 Sjöbo Yxan 1



20 Skurup Tummetott 1



21 Skurup Akka 4



22 Staffanstorps Hemmestorps 3:36 Brågarps 6:870



24 Stenungsund Näs 1:299



25 Stockholm Handelsboden 24



26 Stockholm Erasmus 17



27 Strängnäs Bonden 11



28 Surahammar Surahammar 10:583



29 Söderhamn Söderala-Sund 1:34



31 Uppsala Berthåga 11:36 mfl



23 Stenungsund Stenung 1:108 mfl



32 Vara Motorn 8



34 Värmdö Ösby 1:229



Max Rydell



Liselott Mannberg



Niclas Gustafsson



Vivanne Hamad



René Stephansen



Andreas Sandberg

Arwidsro och den långsiktiga förvaltningen – steg för steg mot en hållbar framtid

Att driva fastigheter idag handlar inte bara om att skapa trivsamma miljöer – det handlar också om att tänka långsiktigt, hållbart och smart. På Arwidsro är den gröna omställningen en självklar del av vardagen, men vägen dit är sällan spikrak. Med ett fastighetsbestånd som spänner över både nybyggda och äldre byggnader är utmaningarna många, men engagemanget ännu större.

HÅLLBARHET I PRAKTIKEN – MER ÄN BARA SIFFROR

En av de stora frågorna är energi-användning. De nyare fastigheterna är redan optimerade, byggda enligt Arwidsros gröna ramverk, men äldre byggnader kräver en mer noggrann analys för att hitta rätt lösningar. Här samarbetar Arwidsro med tekniska experter och konsulter för att identifiera de mest effektiva åtgärderna – en process som kräver både tid och resurser. Ofta handlar det om stora investeringar, men samtidigt gäller det att prioritera rätt: Var gör insatserna störst nytta?

Men hållbarhet är mer än energisiffror och tekniska lösningar. Det handlar också om trivsel, trygghet och långsiktigt värde. Små förändringar kan göra stor skillnad, som att förbättra gångvägar, öka grönskan och skapa säkrare miljöer. I en av Arwidsros fastigheter har gångtrafikanter fått separata ytor från biltrafiken, vilket har gjort området både tryggare och mer tillgängligt – en förändring som hyresgästerna har uppskattat.

SAMVERKAN OCH DIALOG – NYCKELN TILL FRAMGÅNG

Att förvalta fastigheter innebär också att balansera olika intressen. Hyresgäster har skilda behov och önskemål, och i vissa fall kan det till och med uppstå målkonflikter. Medan vissa företag ställer höga krav på hållbarhetsåtgärder, är andra mer avvakande. Därför är dialog och samarbete avgörande. Genom regelbundna hyresgästmöten och kundundersökningar fångar Arwidsro upp önskemål och kan anpassa sina satsningar därefter.

Ett konkret exempel är sophanteringen i en större fastighet. Genom att förändra rutinerna och utbilda personalen på plats har Arwidsro lyckats halvera kostnaderna för avfallshantering – en enkel men effektiv förändring som både sparar pengar och gynnar miljön. På energisidan ligger stort fokus på att förbättra måtstrukturer och att genomföra energieffektiviserande åtgärder på ett klokt och genomtänkt sätt, till exempel i samband med andra ombyggnationer eller hyresgäst Anpassningar.

SMÅ STEG GÖR STOR SKILLNAD

Hållbarhetsåtgärder kan kräva stora investeringar, och samtidigt ska fastigheterna förvaltas och utvecklas enligt nya regelverk. Men på Arwidsro är övertygelsen tydlig: det är bättre att göra något än att vänta på den perfekta lösningen. Små steg leder till stora förändringar över tid.

95% av fastigheterna är certifierade enligt Sweden Green Building Councils certifieringsstandard Miljöbyggnad och Miljöbyggnad iDrift – ett resultat av ett långsiktigt arbete där hållbarhet och kvalitet står i fokus. Och resan fortsätter. Genom att inkludera gröna bilagor i hyresavtalen och arbeta tätt ihop med hyresgästerna skapar Arwidsro en kultur där hållbarhet blir en självklarhet.

I slutändan handlar det om att alla drar sitt strå till stacken. Med kunskap, samverkan och ett långsiktigt tänk kan även de små insatserna bidra till en mer hållbar framtid – och Arwidsro är redo att fortsätta leda vägen.

Med evig investerings- horisont bygger vi för egen förvaltning

Vi utvecklar fastigheter tillsammans med våra hyresgäster och vår ambition är att vara ett ansvarstagande, personligt och överraskande fastighetsföretag med innovativa lösningar. Bara med hög kvalitet kan vi bygga förtroendefulla relationer och nå våra hållbara och långsiktiga mål. Vi prioriterar alltid långsiktig kvalitet även om det på kort sikt

kostar mer. Vi ska vara ett lönsamt företag som tar ansvar för de avtryck vi lämnar efter vår verksamhet. Det ställer krav på hög kompetens, genuint engagemang och sunt förnuft. Under 2024 har vi genomfört flertalet fastighetsutvecklande projekt, här presenteras kortfattat ett urval av dessa.



Teknikuppdatering befintlig byggnad

- **Fastighetsbeteckning:** Bonden 11
- **Kommun:** Strängnäs
- **Omfattning:** Teknikuppdatering befintlig byggnad inklusive energieffektiviserande åtgärder.
- **Tid:** Okt 2023 – Sep 2024



Tillbyggnad

- **Fastighetsbeteckning:** Fjälkinge 142:2
- **Kommun:** Fjälkinge
- **Omfattning:** Tillbyggnad befintlig byggnad då EKO-gruppens första stormarknad utökar ytan med ca 2000 kvm.
- **Tid:** Mar – Dec 2024



Nybyggnad och teknikuppdatering

- **Fastighetsbeteckning:** Mellby 1:115 & 2:129
- **Kommun:** Laholm
- **Omfattning:** Nybyggnation byggvarubutik åt hyresgäst Byggmax. Teknikuppdatering befintlig byggnad inklusive energieffektiviserande åtgärder.
- **Tid:** Mar 2023 – Maj 2024



Nybyggnad

- **Fastighetsbeteckning:** Förrådet 2
- **Kommun:** Norrtälje
- **Omfattning:** Nybyggnation 204 hyresrätter.
- **Tid:** Okt 2023 – Okt 2025



Nybyggnad

- **Fastighetsbeteckning:** Orminge 60:1 (del av)
- **Kommun:** Nacka
- **Omfattning:** Nybyggnation bostäder, dagligvarubutik samt garage.
- **Tid:** Aug 2024 – Jun 2027

Hyresgäst Anpassning

- **Fastighetsbeteckning:** Hemmestorp 3:36
- **Kommun:** Staffanstorps
- **Omfattning:** Hyresgäst Anpassning byggvarubutik åt hyresgäst Jem & Fix.
- **Tid:** Nov 2023 – Apr 2024

Ombyggnad

- **Fastighetsbeteckning:** Björnhovda 27:12
- **Kommun:** Mörbylånga
- **Omfattning:** Ombyggnation för flertalet hyresgäster, bland annat Ica.
- **Tid:** Dec 2023 – Maj 2024

Nybyggnad

- **Fastighetsbeteckning:** Surahammar 10:583
- **Kommun:** Surahammar
- **Omfattning:** Nybyggnation dagligvarubutik 3100 kvm med Willys som ankarhyresgäst.
- **Tid:** Apr 2023 – Nov 2024

Nybyggnad

- **Fastighetsbeteckning:** Söderala-Sund 1:34
- **Kommun:** Söderhamn
- **Omfattning:** Nybyggnation dagligvarubutik 3200 kvm med Willys som ankarhyresgäst.
- **Tid:** Okt 2022- Maj 2024

Hyresgäst Anpassning

- **Fastighetsbeteckning:** Berthåga 11:36
- **Kommun:** Uppsala
- **Omfattning:** Hyresgäst Anpassning för gym och friskvård, åt ny hyresgäst Actic.
- **Tid:** Nov 2024 – Mar 2025

Investerarrapport – Grön obligation

I augusti 2020 emitterade Arwidsro sin första gröna obligation (400 mkr). Sedan dess har ytterligare fem emitteringar gjorts (år 2021, 2022 samt 2024) om totalt 1600 mkr samt två återköp om totalt 700 mkr. Det gör att Arwidsro per utgången av 2024 har gröna emitterade obligationer om 1300 mkr. Obligationerna är noterade vid företagsobligationslistan för hållbara obligationer vid Nasdaq Stockholm. Hela beloppen har allokerats till gröna byggnader.

Arwidsros hållbarhetsarbete

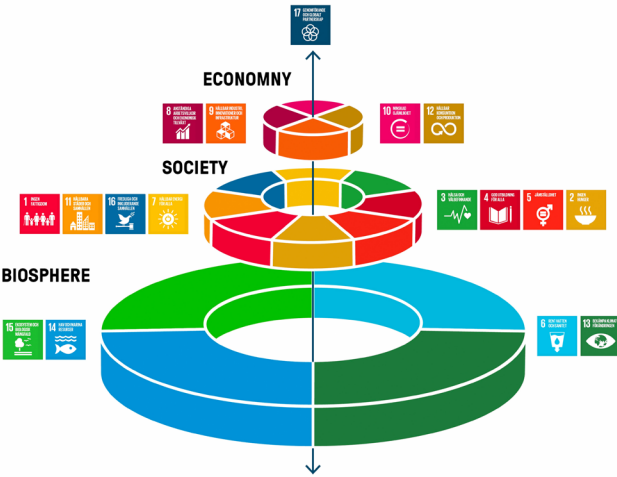
Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer vilket inkluderar hållbarhetsvisionen att integrera hållbarhet i hela verksamheten. I syfte att öka hastigheten i den hållbara omställningen arbetade Arwidsro under 2022 fram en långsiktig hållbarhetsplan med mål till 2030. Arbetet gav en strategisk grund som summeras i våra tre hållbarhetspelare. Hela hållbarhetsplanen med mål och tillhörande KPI:er finns på sidan 18-20 i vår Årsredovisning 2024.

Våra tre hållbarhetspelare

Framtidssäkra livsmiljöer	Samverkan	Ansvarsfullt företagande
Klimat Resurser och resiliens Omställning av fastigheter och affärsmodeller	Samhällsutveckling Hållbar värdekedja Innovation och påverkan	Styrning, ledarskap och kompetens Välmående, inkludering och kultur Hållbar finansiering
8 Hållbarhetsmål	4 Hållbarhetsmål	10 Hållbarhetsmål

Agenda 2030

De globala målen för hållbar utveckling utgör en grund i Arwidsros hållbarhetsarbete. I samband med framtagandet av vår hållbarhetsplan genomförde vi en grundlig analys av samtliga mål och delmål och identifierade vilka av delmålen vi, i vår dagliga verksamhet, aktivt kan bidra till.. I detta arbete har vi även tagit fram ett förslag på målområden vi kan använda för att mäta vårt bidrag till respektive undermål. Dessa illustreras på sidan 16 i vår Årsredovisning 2024.



TCFD

Arwidsro påbörjade 2021 arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter. Under 2022 strukturerade vi arbetet utifrån TCFD:s riktlinjer, vilka utgår från styrning, strategi, riskhantering, mätetal och mål. Under 2023 tog vi nästa steg och genomförde klimatriskanalyser på alla våra fastigheter och som har varit grund för ett strukturerat klimatriskarbete detta året. Vi har som ambition att fullt ut följa rekommendationerna i TCFD för att ge en transparent bild av hur verksamheten påverkas av klimatförändringarna och hur vi hanterar dessa. Vi implementerar TCFD successivt, och detta är vår tredje rapportering.

Bakgrund och strategi

Arwidsro har sedan starten på vår hållbarhetsresa haft övertygelsen att omställningen till en hållbar verksamhet är ett måste. Genom att ställa om kan vi hantera klimatrelaterade risker, men också ta del av de möjligheter som vi är övertygade om följer vid en medveten omställning. Vi är övertygade om att lönsamhet och hållbarhet är en utmärkt kombination över tid. Vår eviga investeringshorisont är en förutsättning för att kunna bedriva ett långsiktigt systematiskt arbete kring klimatrelaterade risker och möjligheter. Detta har också varit utgångsläget i den Hållbarhetsplan 2030 som i ledningsgruppen arbetade fram under andra halvan av 2022. Hållbarhetsplanen är

en viktig del i vårt strategiska arbete, men även för att etablera processer och integrera klimatrelaterade risker och möjligheter i hela vår verksamhet.

Arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter enligt TCFD har genomförts brett i organisationen, vilket inneburit ett ökat medvetande i hela organisationen. Klimatriskanalyserna som gjordes på samtliga av våra fastigheter under 2023 har legat till grund för det arbete vi tagit vidare under 2024 med mål om att aktivt jobba med klimatrelaterade risker och möjligheter för respektive fastighet.

KLIMATRISKANALYS

Styrning	KPI	Resultat och hänvisning
Möjliggörs tillsyn, bedömning och hantering av klimatrisker och möjligheter av organisationens styrning?	Hur ofta styrelsens agenda behandlar klimatrisker.	Styrelsen får löpande rapport gällande klimatrelaterade risker och möjligheter samt information om hur arbetet fortgår. Styrelsen bevakar klimatrelaterade risker utifrån den klimatriskskala vi arbetar utifrån.
Strategi	KPI	Resultat och hänvisning
Anpassar organisationen sin verksamhet, strategi och finansiella planering med hänsyn till klimatrisker och möjligheter?	Hur synliga klimatrelaterade risker och möjligheter är i strategier och målsättningar.	Hållbarhetsplanen för 2030 utgör i sin helhet ett verktyg för att ta hänsyn till klimatrelaterade möjligheter och risker, arbeta med dessa på strategisk nivå samt integrera arbetet i verksamheten på alla nivåer. Ledningsgruppen ansvarar för hållbarhetsplanen och tillhörande arbete, där ansvaret för de 22 målen fördelas jämnt i ledningsgruppen. Denna fördelning skapar förståelse för, och integrering av risker och möjligheter i hela organisationen. Se Mål 2030 sida 18-20 i årsredovisningen för 2024.
Riskhantering	KPI	Resultat och hänvisning
Vad är organisationens exponering för klimatrisker?	Processer som säkerställer att klimatrelaterade finansiella risker analyseras och hanteras i bolaget.	Med klimatriskanalyserna som grund har platsbesök hos våra fastigheter gjorts samt okulära besiktningar. Se nästa sida för mer information om klimatriskanalyserna.
Mätetal	KPI	Resultat och hänvisning
	Andel miljöcertifierade fastigheter Koldioxidutsläpp, Scope 1,2,3	95,2% se nyckeltal sid 5 i Årsredovisning 2024 Se avsnitt Klimatpåverkan sid 38-43 i Årsredovisning 2024.

Omställningsrisker

Högre kostnader som kan uppstå till följd av klimatomställningen, kopplat till energi och förändrade regelverk, ligger till grund för de mål som är satta till 2030. Förändringen i marknads- och hyresgästers krav samt förväntningar kopplade till klimatförändringarna, och kostnader kopplade till att möta dessa krav, ligger till grund för de mål som är satta till 2030.

Fysiska risker

Klimatriskanalyserna (i enlighet med EU:s Taxonomi) som gjordes under 2023 har legat till grund för det arbete som gjorts under 2024 vilket är en uppföljning i form av en okulär besiktning samt ett utlåtande på respektive fastighet.

Klimatrelaterade möjligheter

I bland annat resurseffektivitet, ökad samverkan, innovation och omställning av affärsmodeller ser Arwidsro goda klimatrelaterade möjligheter där omställningen kan vara nyckeln till framgångsrika affärer. Genom kvalitativt omställningsarbete avser Arwidsro genom framtiden Hållbarhetsplan fortsätta utveckla verksamheten för att bli rakt igenom hållbar och under denna utveckling ta vara på klimatrelaterade möjligheter till affärer med samtliga intressenter.

Klimatrisker

Vårt klimat förändras med extrema väderförhållanden som följd. Mycket tyder på att det kommer att bli vanligare med översvämningar längs kust, vattendrag och sjöar, kraftiga skyfall, skred, erosion och värmeböljor. Klimatförändringar är inte längre något som hör framtiden till. De pågår idag och skapar konsekvenser för enskilda individer och för samhället, såväl globalt som i Sverige.

Klimatförändringarnas konsekvenser kostar såväl som att förebyggande arbete kostar. Men generellt kostar det

mer att återställa efter skador än att förebygga dem. Som fastighetsägare har vi ett ansvar att skydda våra fastigheter, informera hyresgäster om vad de bör tänka på vid extremväder och vidta förebyggande åtgärder. En viktig del i detta arbete är att kartlägga risker och arbeta systematiskt med klimatanpassning.

Under 2023 utförde Arwidsro de första klimatriskanlyserna för samtliga fastigheter i portföljen. Processen för analyserna genomfördes i följande tre steg:



Verktyget Skyfall, framtaget av branschorganisationen Fastighetsägarna, användes vid dessa analyser. I Skyfall analyserades fastigheterna mot olika klimateffekter och klimatscenarier för att undersöka om den är exponerad för nutida och/eller framtida risker relaterat till pågående klimatförändringar. Resultatet är översiktligt och identifierar möjliga risker utifrån analyserade klimateffekter som bygger på nu gällande klimatscenarier och tillgängliga underlag. Vilka åtgärder som i slutändan är relevanta för respektive byggnad beror på flera olika faktorer som till exempel topografi, lutning och jordart i direkt anslutning till byggnaden, förekomst av källare, ventilers och elinstallationers placering, byggnadens konstruktion med mera. Skyfall eftersträvar att följa uppsatta kriterier i EU-taxonomin:

	Temperaturrelaterat	Vindrelaterat	Vattenrelaterat	Relaterat till fasta massor
Kroniska	Förändrad temperatur (luft, sötvatten, havsvatten)	Förändrade vindmönster	Förändrade nederbördsmonster och typer (regn, hagel, snö/is)	Kusterosion
	Värmestress		Förändrad variabilitet för nederbörd eller hydrologi	Markförstöring
	Temperaturvariabilitet		Havsförurning	Jorderosion
	Upptining av permafrost		Saltvatteninträngning	Jordflyttning
			Havsnivåhöjning	
Akuta			Vattenstress	
	Värmebölja	Cyklon, orkan, tyfon	Torka	Lavin
	Köldvåg/frost	Storm (inkl. snöstorm, damm- & sandstorm)	Tung nederbörd (regn, hagel, snö/is)	Skred
	Naturbrand	Tornado	Översvämning (kust, ytvatten, regn, grundvatten)	Sättningar
			Glaciärsjöbristning	

För de fastigheter där risk för utsatthet av en eller flera klimateffekter har identifierats i klimatriskanalysen har vi påbörjat fördjupade analyser för att närmare undersöka och klargöra relevansen och omfattningen av de potentiella riskerna för att sedan kunna bedöma om risken ska skrivas av eller om det kvarstår en sårbarhetsrisk. För fastigheter som har identifierad risk för både utsatthet och sårbarhet behöver förslag på förbyggande åtgärder identifieras och i vissa fall implementeras för att uppfylla kraven enligt EU-taxonomin. Skyfalls klimatriskanalys ger förslag på allmänna åtgärdsförslag som kan komma att bli aktuella för de fall sårbarhetsrisker identifieras. Under 2024 har Arwidsros förvaltningsteam gjort platsbesök

samt okulära besiktningar med klimatriskanalysen som underlag. Detta för att få en full bild över de nödvändiga åtgärder som behöver planeras in i fastighetens långsiktiga underhållsplan. Identifierade åtgärder är t.ex. uppdaterade drifrutiner för mer frekvent rensning av brunnar och taktärningar samt investeringar i nya brunnar.

Vid 2024 års utgång har Arwidsro även blivit antagna att vara en del av Vinnova-projektet FaSaKlim lett av RISE rörande just klimatanpassningsåtgärder. Fastighetsägare kommer att samverka med mål om att landa en konkret färdplan för hur vi kan arbeta mot klimatanpassade fastigheter i enlighet med EU:s regelverk. Vi ser fram emot det arbetet under 2025.

EU taxonomi

Arwidsro har sedan 2022 genomfört en frivillig rapportering av taxonomin. Som fastighetsbolag omfattas Arwidsros hela verksamhet av de två första miljömålen, begränsning och anpassning till klimatförändringar, i taxonomin. Vi har genomfört en analys av ekonomiska aktiviteter i kategori 7. Bygg och fastighet. Majoriteten av Arwidsros verksamhet avseende 2024 ligger i kategorierna 7.1 Nyproduktion samt 7.7 Förvaltning och förvärv. Arwidsro varken utför, finansierar eller har exponering mot kärnenergi- och fossilgasrelaterade verksamheter.

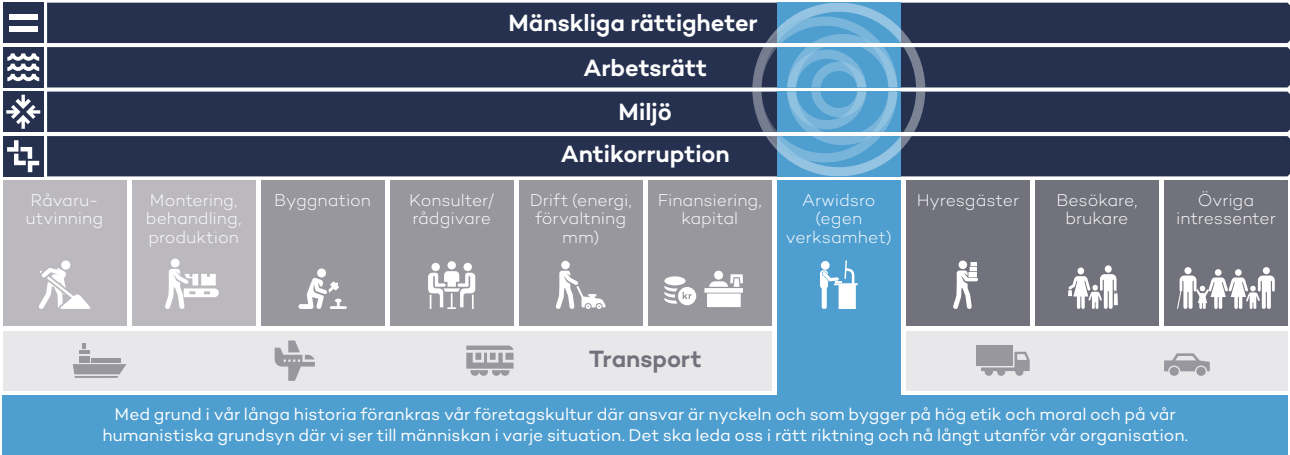
För de ekonomiska verksamheter som vi bedömt omfatta Arwidsro har vi för uppfyllnad av förenlighet utvärderat fastigheter mot tekniska granskningskriterier för väsentligt bidrag till begränsning av klimatförändringar och inte orsaka betydande skada på övriga miljömål samt uppfyllnad av minimiskyddsåtgärder i taxonomin nedan. Omsättning avser våra hyresintäkter från resultaträkning (s.54 i årsredovisning 2024), driftutgifter avser delar av fastighetskostnader från resultaträkning (s.54 i årsredovisning 2024) och kapitalutgifter avser inventarier som finns i not 9 samt förvärv och investeringar i ny-, till- och ombyggnad i not 10 (s.71 i årsredovisning 2024).

	Omfattas av taxonomin	Andel förenlig med taxonomin 2024	7.1 Nyproduktion (Tkr)	7.7 Förvaltning och förvärv av fastigheter (Tkr)	Totalt Arwidsro (Tkr)
Omsättning	100%	11,7%	0	38 881	332 190
Driftutgifter (OpEx)	100%	6,9%	0	1 912	27 610
Kapitalutgifter (CapEx)	100%	55,5%	180 371	95	325 197

Värdekedja

Arwidsro verkar i en bransch med stora utmaningar. Utöver de stora klimatavtryck bygg- och fastighetsbranschen ger upphov till, är branschen även beroende av långa leverantörskedjor kopplat till framförallt nyproduktion. Med långa leverantörskedjor följer risker kopplat till mänskliga rättigheter, arbetsrätt och korruption. Som aktör i denna sektor behöver vi aktivt ta ansvar för att säkerställa att vi gör allt vi kan för att minska risker och arbeta för en

förbättring. Arwidsro har inom ramen för Global Compact, förbundit sig att stödja de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupktion. Det är ett komplext arbete som kräver mycket av oss som organisation. En viktig utgångspunkt i detta arbete är hur vi ser på vår värdekedja. Vi är övertygade om att vi behöver arbeta med hela värdekedjan och utgå från de individer – människor – som påverkas i varje del av kedjan.



CSRD

Sedan den 1 juli 2024 är EU-direktivet Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) en del av den svenska årsredovisningslagen (ÅRL) vilket skärper kraven för företags hållbarhetsrapportering. Kvalitetskraven på rapporteringen höjs och likställs med finansiell rapportering, kopplas tydligare till bolagets affärsmodeller och strategier samt att hållbarhetsinformation blir mer transparent och jämförbar. Direktivet hjälper även till att styra kapital mot hållbara investeringar vilket skapar förutsättningar för hållbar tillväxt. Något vi på Arwidsro välkomnar.

I början av år 2025 har EU-kommissionen släppt ett uppdaterat förslag rörande CSRD med nya tröskelvärden och reducerat innehåll. I skrivande stund är detta endast ett förslag som först skall beslutas på EU-nivå och sedan på regional nivå i medlemsländerna där lagändring eventuellt kommer att ske. Arwidsro kommer under 2025 att följa denna utveckling samt föra dialoger med intressenter och med branschen för att se vilka steg som behöver vidtas och i vilket format hållbarhetsrapporten kommer ta form för räkenskapsår 2025.



I januari 2024 påbörjade Arwidsro arbetet med väsentlighetsanalysen för att under våren landa i väsentliga områden att fokusera på framåt (presenteras nedan). Väsentlighetsanalysen (DMA) har utförts i en CSRD-grupp bestående av hållbarhetschef samt projektledare för CSRD samt workshops och valideringsmöten med ledningsgrupp. Resultatet av väsentlighetsanalysen visar en bredd av flertalet områden. Detta förklaras

av att Arwidsro har en verksamhet som framför allt förvaltar men som även bygger nya fastigheter. Även innehavet av flertalet fastigheter i samhällets offentliga ytor vilket innebär interaktion med stora folkgrupper. Detta resulterar i ett brett fokus men där Arwidsro kommer att kunna prioritera inom respektive område vad som är väsentligt för just oss att arbeta med samt rapportera på.

Väsentliga områden

Miljö (E)		Samhällsansvar (S)		Bolagsstyrning (G)	
ESRS E1	Klimatförändringar	ESRS S1	Den egna arbetskraften	ESRS G1	Ansvarsfullt företagande
ESRS E3	Vattenresurser och marina resurser	ESRS S2	Anställda i värdekedjan		
ESRS E4	Biologisk mångfald och ekosystem	ESRS S3	Berörda samhällen		
ESRS E5	Resursanvändning och cirkulär ekonomi				

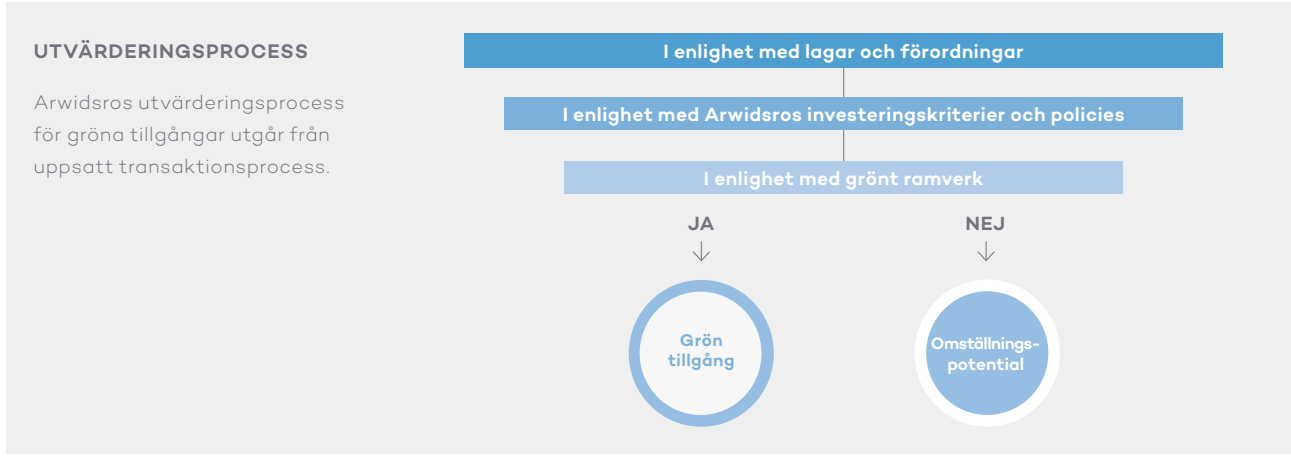
Under 2025 kommer Arwidsro att arbeta vidare med insikterna från analysen som är ett viktigt underlag för strategi och affärsutveckling. Fokus för Arwidsro framåt är att skapa ett värdefullt hållbarhetsarbete som är bäst för

organisationen, för visionen att skapa och förvalta bestående livsmiljöer samt en rapportering vilken innehåller den data som Arwidsro och intressenterna behöver ta del av.

Grönt ramverk

Under våren 2020 färdigställdes Arwidsros första gröna ramverk, vilket granskades av extern part. Klimatforskningsinstitutet Center for International Climate Research, Cicero Shades of Green, granskade i augusti 2020 ramverket och lämnade en Second Opinion. Ciceros bedömning av ramverket genererade i omdömet Medium Green. Det är under detta gröna ramverk Arwidsro emitterat obligationer under 2020-2022. Under 2023 lanserade Arwidsro ett uppdaterat grönt ramverk som gäller för emitterade obligationer från dennes lanseringsdag i juli 2023. Under 2024 har Arwidsro emitterat obligationer inom detta ramverk under tre tillfällen om totalt 800 milj kr.

GRÖN FINANSIERINGSKOMMITTÉ (GFC)
Arwidsros gröna finansieringskommitté (GFC) består av styrelseordförande, VD, Hållbarhetsansvarig, Fastighetschef och Transaktionsansvarig. GFC ansvarar för att utvärdera och säkerställa investeringar i linje med gröna ramverket. GFC sammanträder löpande efter behov. Sedan hösten 2020 går samtliga investeringar hos Arwidsro genom GFC. Detta innebär att samtliga potentiella förvärv och större projekt utvärderas i enlighet med Arwidsros gröna ramverk samt en väl utarbetad process som tar hänsyn till hållbarhetsaspekter. Det ger, utöver indikation om miljömässig prestanda, god kunskap om vilka åtgärder som bör prioriteras i syfte att höja den hållbarhetsmässiga prestandan.



Grönt ramverk

Totalt grönt finansieringsutrymme per 2024-12-31

Grönt ramverk 2020			Grönt ramverk 2023		
Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	0 mkr		Kat: Gröna byggnader (nyproduktion)	384 mkr	
Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	3 578 mkr		Kat: Gröna byggnader (befintliga fastigheter)	528 mkr	
Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	-247 mkr		Gröna lån med säkerhet i ovan fastigheter	-87 mkr	
Totalt	3 331 mkr		Totalt	825 mkr	
Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)			Varav utnyttjat (allokerat till grön finansiering)		
Gröna obligationer - Grönt ramverk 2020	500 mkr		Gröna obligationer - Grönt ramverk 2023	800 mkr	
Kvarvarande grönt låneutrymme	2 831 mkr		Kvarvarande grönt låneutrymme	25 mkr	

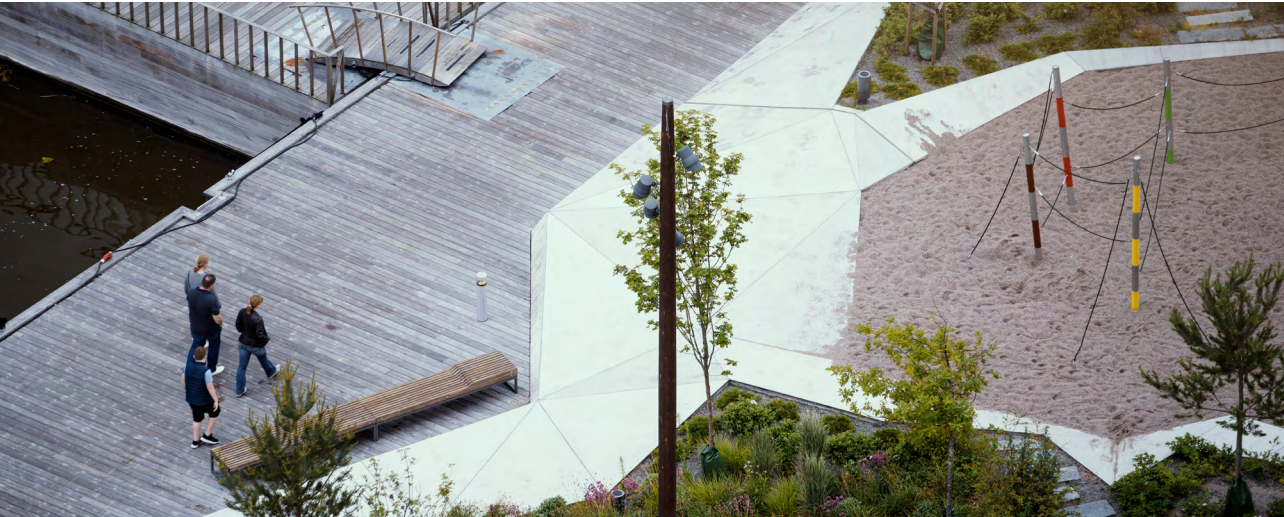
Allokering av medel från gröna obligationer

Kategori: Gröna byggnader per 2024-12-31

GRÖNT RAMVERK 2020				
Gröna byggnader	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO ₂ e/kvm	Primärenergital kWh/m2 och år
Surhammar 10:583		Miljöbyggnad Silver	–	47
Motorn 8		Miljöbyggnad iDrift Guld	17,9	9
Brädgården 1		Miljöbyggnad iDrift Silver	13,4	77
Summa	500 mkr			

GRÖNT RAMVERK 2023				
Befintliga byggnader	Marknadsvärde	Certifiering	Utsläpp, kg CO ₂ e/kvm	Primärenergital kWh/m2 och år
Fjällskivlingen 4		Miljöbyggnad iDrift Guld	14	59
AKKA 4		Miljöbyggnad Silver	21	40
Yxan 1		Miljöbyggnad iDrift Silver	24	48
Nyproduktion				
Söderala-Sund 1:34		Miljöbyggnad Silver	– ¹	47
Mellby 1:115		Miljöbyggnad Silver	– ¹	47
Förrådet		Miljöbyggnad Silver	– ¹	42 ²
Orminge		Miljöbyggnad Silver och Guld ²	– ¹	– ³
Summa	902 mkr			

¹ Beräknas när fastigheten varit i bruk i ett år.
² Preliminära siffror då detta är en nyproduktion
³ Preliminär energiberäkning har ej gjorts ännu.



Kvalificerade fastigheter och projekt, ett urval

Rimbo-Vallby 5:93



FAKTA

Fastighetsbeteckning:
Rimbo-Vallby 5:93

- **Kommun:** Norrtälje
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Silver
- **Primärenergital:** 81
- **Grönt ramverk:** 2020

Dagligvaruankrad handelsfastighet med god utvecklingspotential i ett bra geografiskt läge i tätorten Rimbo utanför Norrtälje.

Söderala-Sund 1:34



FAKTA

Fastighetsbeteckning:
Söderala-Sund 1:34

- **Kommun:** Söderhamn
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver
- **Primärenergital:** 47 *
- **Grönt ramverk:** 2023

Livsmedelsankrad butik i handelssområdet Söderhamnsporten som är strategiskt placerad för enkel åtkomst med både bil och kollektivtrafik. Butiken är byggd i egen regi och färdigställd i november 2024.

Fjällskivlingen 4



FAKTA

Fastighetsbeteckning:
Fjällskivlingen 4

- **Kommun:** Lidköping
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad iDrift Guld
- **Primärenergital:** 59
- **Grönt ramverk:** 2023

Handelsfastighet med stor dagligvaruhandel i Lidköping. Till denna fastighet kan du ta dig med cykel, kollektivtrafik eller bil. Fjällskivlingen 4 var även den första byggnaden i Sverige att få certifieringen Miljöbyggnad iDrift Guld.

Förrådet 2



FAKTA

Fastighetsbeteckning:
Förrådet 2

- **Kommun:** Norrtälje
- **Miljöcertifiering:** Miljöbyggnad Silver
- **Primärenergital:** 42 *
- **Grönt ramverk:** 2023

204 stycken hyresrätter i området Övre Bryggårdsgärdet i Norrtälje. Fokus att skapa boende som möjliggör en hållbar livsstil med sociala ytor, trygghet för hyresgästerna samt bra energiprestanda. Fastigheten är byggd i egen regi och planeras vara klar oktober 2025.

* Preliminär energiberäkning

Klimatpåverkan

KLIMATPÅVERKAN

Arwidsro redovisar sedan 2021 växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet. Att samla in, kva-litetssäkra och transparent redovisa utsläpp är avgörande för möjligheten att sätta mål och reducera utsläpp.

MÅL OCH UPPFÖLJNING – SBTi

I december 2023 anslöt sig Arwidsro till initiativet Science Based Targets, vilket är ett samarbete mellan Carbon Disclosure Project (CDP), FN:s Global Compact (UNGC), World Resources Institute (WRI) och Världsnaturfonden (WWF). Science Based Targets är en vetenskaplig metod som säkerställer att bolagets målsättningar är i linje med vad vetenskapen säger krävs för att uppnå målen i det globala klimatavtalet från Paris. Arwidsros klimatmål innebär att Arwidsros klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1 och 2) ska halveras till 2030, samt utsläppsminskning i scope 1-3 med 90% till 2050.

METOD

I samband med anslutning till SBTi har vi gjort en del förändringar i vår

utsläppsrapportering vilket inne-bär att vår rapporteringsstruktur nu följer Fastighetsägarnas bransch-rekommendation, med några mindre justeringar. Utifrån SBTi har vi räknat om 2022 med förändrade utsläppsfak-torer vilket påverkat utfall mot tidigare rapportering. Det är denna struktur vi numera följer. Vi strävar efter att använda så specifika emissionsfakto-rer som möjligt, samt att bränsle- och mängdbaserade beräkningsmetoder används i möjligaste mån. När detta inte är möjligt, har vi använt oss av kostnadsbaserade beräkningar.

KLIMATFÄRDPLAN

Arwidsro har under 2024 tagit fram en klimatfärdplan som presenterats och implementerats i organisationen. Planen innehåller aktiviteter och del-mål för kommande tre år som agerar verktyg för medarbetare och samar-betspartners.

KLIMATPÅVERKAN I BYGG- OCH FASTIGHETSBRANSCHEN

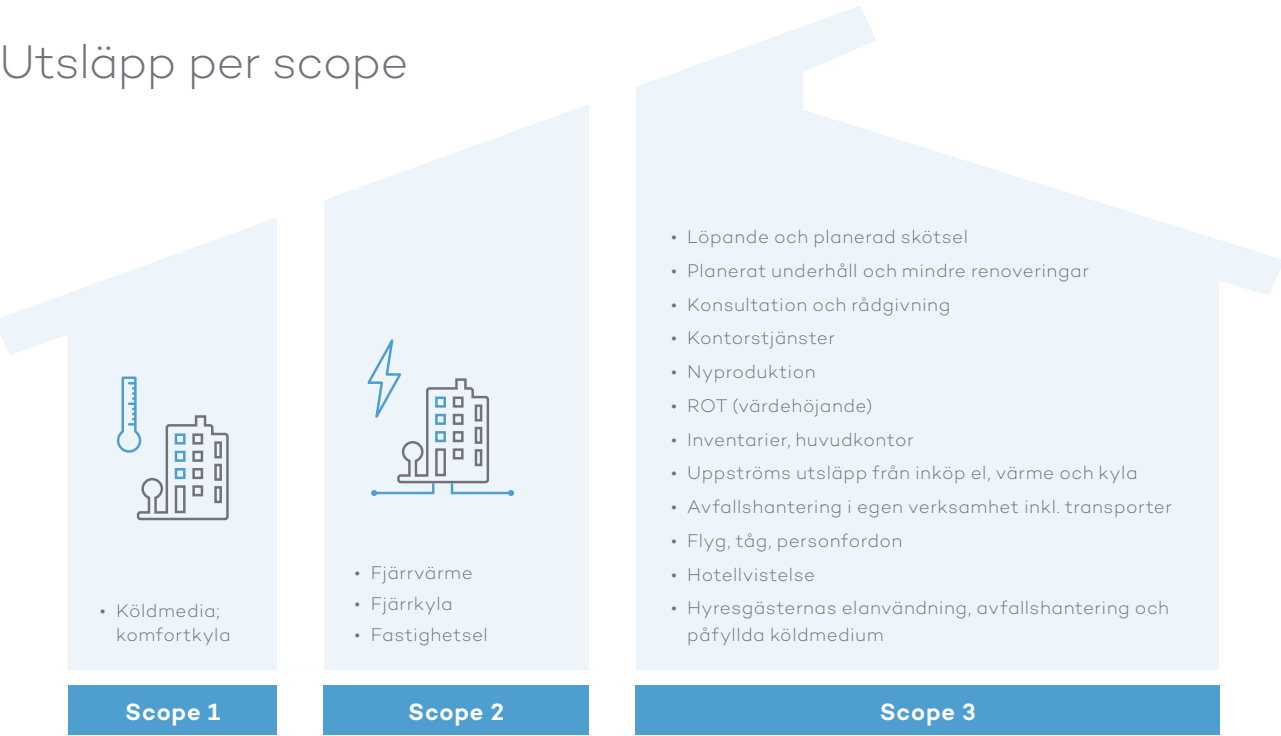
Som fastighetsbolag har vi en mycket stor andel av våra utsläpp i scope 3. Det innebär att vi måste arbeta

tillsammans med våra samarbets-partners – hyresgäster, driftbolag, rådgivare, byggentreprenörer med flera – för att ha möjlighet att minska våra utsläpp. Det är ett utmanande arbete som vi tar ansvar för att leda och samordna.

Vi är medvetna om de stora utsläpp nyproduktion av fastigheter ger upp-hov till och arbetar aktivt med detta på flera nivåer. Vi arbetar med att införa verktyg för klimatberäkningar i tidiga stadier och att göra aktiva materialval genom hela projekt.

Vi arbetar kontinuerligt med att effek-tivisera och digitalisera vår utsläpps-rapportering. Detta då det är viktigt för oss att våra resurser i första hand går till att reducera utsläppen, inte till att rapportera dem. Rapportering av utsläpp sker i systemet Position Green, vilket tillhandahåller emissionsfaktorer från externa källor.

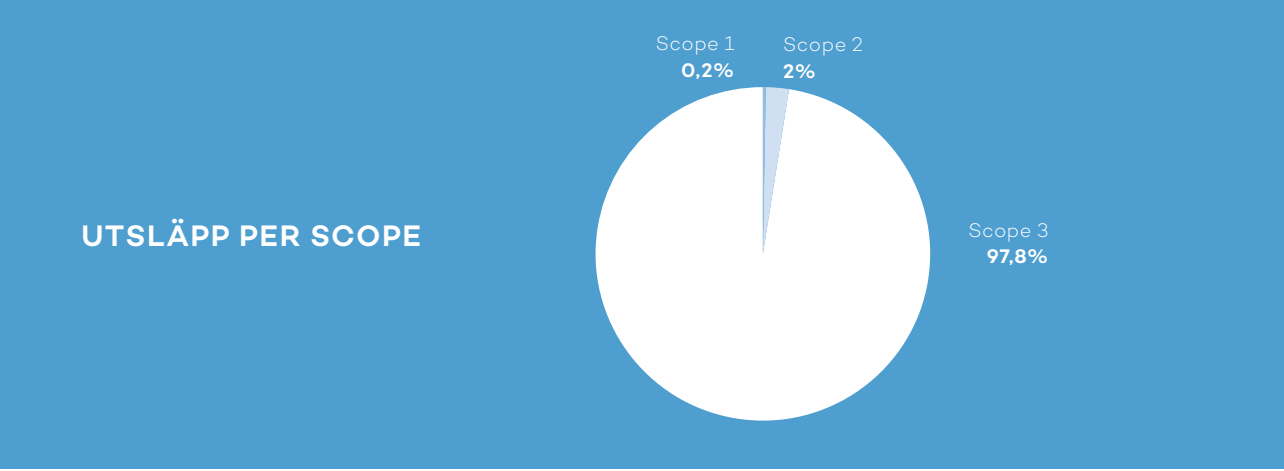
Utsläpp per scope



Växthusgasutsläpp 2024



Scope 1
• Köldmedia; komfortkyla: 0,2%
Scope 2
• Fjärrvärme: 2% • Fjärrkyla: 0% • El: 0% (fastighetsel)
Scope 3
• Löpande och planerad skötsel: 1,3% • Planerat underhåll och mindre renoveringar (ej värdehöjande): 1,2% • Konsultation och rådgivning: 6,6% • Kontorstjänster: 1,1% • Nyproduktion: 71,7% • ROT (värdehöjande): 12,3% • Inventarier, huvudkontor: 0,1% • Uppströms utsläpp från inköp el, värme och kyla: 0,6% • Avfallshantering i egen verksamhet inkl. transporter: 0% • Flyg, tåg, personfordon: 0,1% • Hotellvistelse: 0% • Hyresgästernas elanvändning, avfallshantering och påfyllda köldmedium: 2,8%



Växthusgasutsläpp

Utsläpp per scope, ton CO₂e

Scope 1	2023	2024
Köldmedieläckage	120,9	49,1
Summa scope 1	120,9	49,1
Scope 2		
Inköpt el	0	0,3
Inköpt fjärrvärme	510,3	484,5
Inköpt fjärrkyla	0	0
Summa scope 2	510,3	484,8
Summa scope 2 - geografisk metod	568,5	540,4
Scope 3		
Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	2631,7	2466,7
Löpande och planerad skötsel	337,3	305,9
Planerat underhåll och mindre renoveringar (ej värdehöjande)	179,3	276,7
Konsultation och rådgivning	1873,8	1595,6
Kontorstjänster	241,3	274,6
Kategori 2: Kapitalvaror	19128,8	20253,1
Nyproduktion	14239,9	17273,6
ROT (värdehöjande)	4868,9	2959,5
Inventarier, huvudkontor	20,2	20
Kategori 3: Bränsle- och energirelaterade utsläpp	163,9	152,2
Uppströms utsläpp från inköp el, värme och kyla	163,9	152,2
Kategori 5: Avfallshantering	0	0
Avfallshantering i egen verksamhet inkl. transporter ¹	0	0
Kategori 6: Tjänsteresor	8,8	11,2
Flyg, tåg, personfordon	8,7	10,7
Hotellvistelse	0,1	0,5
Kategori 7: Pendlingsresor	1,4	0,9
Kategori 13: Uthyrda tillgångar	978,8	683,4
Hyresgästernas elanvändning	828,2	534,6
Hyresgästernas avfallshantering	92,1	29,3
Hyresgästernas påfyllda köldmedium	58,5	119,5
Summa scope 3	22913,4	23567,5
Summa totala scope	23544,6	24101,4

¹ Avfall från huvudkontor; minimalt.

Utsläppsnoter

Scope 1			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Köldmedia; komfortkyla	Påfylld mängd köldmedia samt medietyp, uppgift häm- tad från respektive fastighets köldmedierapport.	R32: 677 ton CO ₂ e/ton media	DEFRA (2024)
		R417A: 2127 ton CO ₂ e/ton media	DEFRA (2024)
		R407C: 1624 ton CO ₂ e/ton media	DEFRA (2024)
		R410A: 1924 ton CO ₂ e/ton media	DEFRA (2024)
Scope 2			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Fjärrvärme	Förbrukad fjärrvärme samt fjärrvärmeleverantör, uppgift hämtad från fakturor samt externt energiuppföljnings- system.	Fjärrvärme MB/LB 187,0 / 187,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät: Uppsala
		15,0 / 15,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Flen
		5,0 / 5,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät: Norrtälje
		184,0 / 184,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät: Lidköping
		3,8 / 3,8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2022) C4 Energi AB, Nät: Kristianstad
		41,0 / 41,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät: Härnösand
		140,0 / 140,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nät: Norrköping-Söderköping
		5,0 / 5,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät: Vara
		97,6 / 97,6 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2023) Adven Energilösningar AB, Nät: Mora
		3,6 / 3,6 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2023) Vattenfall AB, Nät: Gustavberg
		13,0 / 13,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenung- sunds Energi och Miljö AB, Nät: Stenungsund
		4,2 / 4,2g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2022) Gislaved Energi AB, Nät: Gislaved
		17 / 17g CO ₂ e/kWh	Energiföretagem (2023) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Pershyttan
Fjärrkyla	Ingen förbrukad fjärrkyla under 2024.		
Fastighetsel	Förbrukad fastighetsel, upp- gift hämtad från externt energiuppföljningssystem. Intyg om ursprungsmärkt el är hämtat från elleverantör.	Fastighetsel MB/LB 0,0 / 6,5 g CO ₂ e/kWh	AIB (2024), IEA (2024)
		68,2 / 6,5 g CO ₂ e/kWh	AIB (2024), IEA (2024)
Arwidsros kontorsel	Totala utsläpp CO ₂ e från Scope 3, marknadsbaserad metod	Arwidsros kontorsel MB/LB: 0,0 / 6,5 g CO ₂ e/kWh	AIB (2024), IEA (2024)

Scope 3					
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor		
Kategori 1 - Inköpta varor och tjänster	Inköpta varor och tjänster, spendbaserad beräkning utifrån finansiellt resultat 2024. Tillägg av förbrukad vatten, uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem.	140 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Finansiell förmedling		
		310 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Utbildning		
		810 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Konstruktion		
		1130 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Mat, dryck		
		300 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Post- och telekommunikation		
		110 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Fastighetsverksamhet		
		250 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Detaljhandel		
		750 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Andra sänmhällstjänster, sociala och personliga tjänster		
		176 g CO ₂ e/USD	DEFRA (2023)		
Kategori 2 - Kapitalvaror	Kapitalvaror vid nyproduktion, ombyggnationer, hyresgästanpassningar och renoivering av huvudkontor. Spendbaserad beräkning utifrån finansiellt resultat 2024.	800 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Tillverkning		
		810 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Konstruktion		
Kategori 3 - Bränsle- och energirelaterade aktiviteter					
Indirekta utsläpp fjärrvärme	Totala indirekta utsläpp CO ₂ e från fjärrvärme, marknadsbaserad metod.	4 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) E.ON Värme Sverige AB, Nät: Norrköping-Söderköping		
		5,5 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2023) Adven Energilösningar AB, Nät: Mora		
		5,9 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2022) C4 Energi AB, Nät: Kristianstad		
		7,4 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2022) Gislaved Energi AB, Nät: Gislaved		
		9,8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2023) Vattenfall AB, Nät: Gustavberg		
		9 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät: Härnösand		
		5 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Lidköping Energi AB, Nät: Lidköping		
		7 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Norrtälje Energi AB, Nät: Norrtälje		
		8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Flen		
		4 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät: Stenungsund		
		8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Vara Energi Värme AB, Nät: Vara		
		6 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2021) Vattenfall AB, Nät: Uppsala		
		10,9 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2023) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Pershyttan		
		Indirekta utsläpp el	Totala indirekta utsläpp CO ₂ e från fastighetsel och Arwidsros kontorsel, marknadsbaserad metod.	14 g CO ₂ e/kWh	AIB (2024), IEA (2024) Ursprungsmärkt el
				14 g CO ₂ e/kWh	AIB (2024), IEA (2024) Nordisk residualmix

Scope 3			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 5 - Avfallshantering	Kontorets avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från avfallsentreprenörer samt delvis uppskattad av Arwidsros kontorsadministration.	Energiåtervinning/papper/plast/glas/returpapp/wellpapp/matavfall: 0,006 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2024)
		Metall: 0,009 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2024)
Kategori 6 - Tjänsteresor	Resor i tjänst samt resor till och från kontoret, uppgift hämtat från fakturor, kvittoutlägg, milersättning samt frågeformulär.	Hotell: 14 800 g CO ₂ e/rum och natt	Hotel Footprinting Tool (2024)
		Flyg: 306,1 g CO ₂ e/p,km	DEFRA (2024)
		Tåg: 4,5 g CO ₂ e/p,km	NTMCalc.Advanced 4.0
		Taxi: 167,0 g CO ₂ e/km	EF from Swedish energy agency (2021)
		Buss: 98,9 g CO ₂ e/p,km	NTMCalc.Advanced 4.0
		Regionaltåg: 4,51 g CO ₂ e/p,km	NTMCalc.Advanced 4.0
		Bensinbil: 46,0 g CO ₂ e/p,km	DEFRA (2024)
		Elbil: 14,4 g CO ₂ e/p,km	DEFRA (2024)
Hyresgästernas utsläpp			
Verksamhetsel	Förbrukad verksamhetsel, uppgift lämnad av hyresgäst med faktura som verifikation, en del uppskattningar har gjorts. Intyg om ursprungsmärkt el har samlats in från hyresgäster. Vid saknad uppgift om typ av avtal har antagande gjorts att nordisk residualmix brukats.	0,0 g CO ₂ e/kWh 68,2 g CO ₂ e/kWh	Ursprungsmärkt el AIB (2024), IEA (2024) Nordisk residualmix
Avfall	Avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från hyresgästerna med avfallsrapporter som underlag. Komplettering av avfallsrapporter från avfallsentreprenörer (privata och kommunala) för de fraktioner som Arwidsro drifftar. En del uppskattningar har gjorts.	Energiåtervinning/papper/plast/glas/returpapp/wellpapp/Matavfall: 0,006 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2024)
		Metall: 0,009 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2024)
Köldmedia	Uppgifter rörande påfylld mängd köldmedia har ej kunnat inhämtas från hyresgäster för 2023. Årets mängd är baserad på ett snitt från tre tidigare års förbrukning (köldmediatyp samt mängd).	R134A: 1,430 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
		R452A: 2,140 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2019)
		R407C: 1,774 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R448A: 1,387 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2022)

MB = Market based

LB = Location based

Revisors rapport över översiktlig granskning av Arwidsro Fastighets AB (publ.) investerarrapport

Till Arwidsro Fastighets AB (publ.), organisationsnummer 556685-9053

INLEDNING

Vi har fått i uppdrag av ledningen i Arwidsro Fastighets AB (publ.) att översiktligt granska Arwidsro Fastighets AB (publ.) Investerarrapport ("investerarrapporten") för år 2024. Företaget har definierat investerarrapportens omfattning på sidan 30-43 i detta dokument.

STYRELSENS OCH FÖRETAGSLEDNINGENS ANSVAR

Det är styrelsen och företagsledningen som har ansvaret för att upprätta investerarrapporten. Kriterierna framgår på sidan 35 i investerarrapporten, och utgörs av de delar av Arwidsros ramverk för Grön Finansiering ("Arwidsro Green Finance Framework") som är tillämpliga för investerarrapporten, och företagets egna framtagna redovisnings- och beräkningsprinciper som framgår på sidorna 38-39. Detta ansvar innefattar även den interna kontroll som bedöms nödvändig för att upprätta en investerarrapporten som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

REVISORNS ANSVAR

Vårt ansvar är att uttala en slutsats om investerarrapporten grundad på vår översiktliga granskning. Vårt uppdrag är begränsat till historisk information och inkluderar inte framtåtriktad information.

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

Revisionsföretaget tillämpar ISQM 1 (International Standard on Quality Management), som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar. Vi är oberoende i förhållande till Arwidsro Fastighets AB (publ.) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

UTTALANDEN

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

Stockholm, 9 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor



Bolagsstyrningsrapport

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

BOLAGSORDNING

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

VAL AV STYRELSE OCH ÄNDRING AV BOLAGSORDNING

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

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

Aktiekapitalet uppgick den sista december 2024 till 1 025 400 kronor fördelat på 10 254 aktier. Arwidsro Fastighets AB ägs till 97,5 procent av Arwidsro Fastigheter AB.

AKTIEÄGARNAS RÖSTRÄTT

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

BEMYNDIGANDEN TILL STYRELSEN OM

AKTIER I BOLAGET

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

BOLAGSSTÄMMA

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

STYRELSEN

Styrelsen bestod per den 31 december av fyra ledamöter, listade under ”Styrelse och ledning” på sida 83. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, förtlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt

se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Under 2024 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv. Under året har tolv protokoll-förda styrelsemöten genomförts. Per Arwidsson har under året varit styrelsens ordförande.

STYRELSENS ORDFÖRANDE

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

VD OCH LEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen, att sköta den löpande förvaltningen och leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Arwidsro Fastighets AB ansvarar för förvaltningsverksamheten samt lednings och styrelsearbete i dotterbolagen. Arwidsro Fastighets AB ansvarar för all ekonomi och finansiell verksamhet såsom koncernrapportering, finansiering och finansiell riskhantering. Arwidsro genomförde en organisationsförändring under hösten 2024. Organisations-förändringen innebär att två COO-funktioner införs. Maria Björkling, affärsutvecklare och hållbarhetsansvarig samt Magnus Tamreus, fastighetschef, får båda en COO-roll. Ledningsgruppen består numera av COO och VD.

REVISORER

Revisorns uppgift är att granska bolagets årsredovisning och bokföring samt styrelsens och VD:s förvaltning. Revisorn deltar på det styrelsemöte då årsredovisningen och koncernredovisningen ska behandlas. Vid styrelsemötet går revisorn bland annat igenom den finansiella informationen och diskuterar revisionen med styrelseledamöterna. Utöver detta deltar revisorn i revisionsutskottet som utgörs av delar av styrelsen samt revisor, COO samt ekonomichef. Revisionsutskottet sammanträder inför varje kvartalsrapportering. Bolagets revisor gör årligen en övergripande genomgång av den interna kontrollen som är relevant för hur bolaget upprättar finansiella rapporter. Därutöver sker fördjupande granskningsinsatser inom väsentliga områden. Till revisorer har utsetts Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Thijs Dirkse som huvudansvarig auktoriserad revisor.

INTERN KONTROLL

Enligt aktiebolagslagen ansvarar styrelsen för den interna kontrollen. Syftet med den interna kontrollen är att, med rimlig grad av säkerhet, uppnå ändamålsenlig och

effektiv verksamhet, tillförlitlig finansiell rapportering och information om verksamheten samt efterlevnad av tillämpliga lagar, regler, policys och riktlinjer. Bolagsstyrningsrapporten om Arwidsro Fastighets AB interna kontroll avser Arwidsro Fastighets AB:s finansiella rapportering.

KONTROLLMILJÖ

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

RISKHANTERING

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

KONTROLLAKTIVITETER

Styrelsen säkerställer kvaliteten i den finansiella rapporteringen dels genom en instruktion för VD, dels genom att löpande behandla rapporter, rekommendationer och förslag till beslut. Bolagsledningen bereder för styrelsens granskning och kontroll, delårsrapporter samt värderings- och redovisningsfrågor. Styrelsen utvärderar löpande risker i den finansiella rapporteringen samt gällande redovisningsprinciper.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

Riktlinjerna för kommunikation är att information ska lämnas på korrekt vis och i tid samt följa lag och Nasdaq

Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument).

STYRNING OCH UPPFÖLJNING

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

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten
Till bolagsstämman i Arwidsro Fastighets AB (publ), org.nr 556685-9053

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2024 på sidorna 46-47 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6§ andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningen och koncernredovisningen samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

Stockholm, 9 april 2025
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

DEFINITIONER NYCKELTAL

Soliditet	Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutning. Soliditeten används för att visa hur stor del av bolagets tillgångar som är finansierade med eget kapital.
Avkastning på eget kapital	Årets resultat i förhållande till eget kapital. Avkastningen på eget kapital används för att visa bolagets förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.
Belåningsgrad	Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde. Räntebärande skulder motsvarar lång- och kortfristiga skulder med avdrag för likvida medel. Belåningsgraden används för att belysa koncernens finansiella risk.
Räntetäckningsgrad	Driftnetto minus kostnader för central administration i relation till räntenettet. Koncerninterna ränteintäkter och räntekostnader har inte tagits med i beräkningen. Räntetäckningsgraden används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar.
Driftnetto	Hyresintäkter reducerat med fastighetskostnader. Nyckeltalet används bland annat till att mäta förvaltningens lönsamhet.
Ekonomisk uthyrningsgrad	Kontrakterad yta i förhållande till uthyrningsbar yta. Nyckeltalet anges för att mäta reell vakans där en hög uthyrningsgrad innebär en låg vakans.
Direktavkastning	Driftnetto i relation till förvaltningsfastigheternas värde.
Förhållande mellan skulder och eget kapital	Räntebärande skulder minskat för likvida medel i förhållande till eget kapital.

Räkenskaper

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

Förvaltningsberättelse

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

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

AFFÄRSIDÉ OCH STRATEGI

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

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

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Arwidsro Fastighets AB ägs till 97,5 procent av Arwidsro Fastigheter AB, org.nr 556685-6216. Yttersta ägare i koncernen är Arwidsro Holding AB, org.nr 556954-0080.

AFFÄRSMODELL

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

FÖRVALTNING

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

FÖRÄDLING

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

TRANSAKTION

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

SAMHÄLLSANSVAR

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

FINANSIERING OCH LIKVIDITET

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

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

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

Det långsiktiga målet är att hålla belåningsgraden under 60 procent av fastigheternas belåningsvärde och aldrig överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska lägst vara 1,75 gånger per tolv månaders period. Arwidsro använder förutom fasträntelån räntederivat i form av ränteswappar och räntetak för att erhålla önskad ränteförfallstruktur och ränterisk hantera exponeringen mot ränterisk. I derivatportföljen finns räntetak till ett nominellt värde om 1.000 Mkr och ränteswappar om 600 Mkr. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 2 648,5 Mkr (2 449,2 Mkr). Lånen ges i huvudsak direkt till koncernens dotterbolag och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2024 till 362,4 Mkr (212,8 Mkr).

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

INVESTERINGAR

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

KONCERNENS RESULTAT OCH STÄLLNING

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

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

DRIFTNETTO

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

CENTRAL ADMINISTRATION

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

RÄNTENETTO

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

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

FÖRVALTNINGSRESULTAT

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

VÄRDEFÖRÄNDRING

Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick under året till 121,8 Mkr jämfört med -257,7 Mkr föregående år. Realiserade värdeförändringar under 2024 uppgår till 1,6 Mkr (0). Av värdeförändringarna är 74,3 Mkr (-243,8 Mkr) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och 47,5 Mkr (-13,9 Mkr) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Skillnaden mot jämförelseperioden förklaras av det ändrade marknads- och ränteläget.

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

RESULTAT FÖRE SKATT

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

AKTUELLT OCH UPPSKJUTEN SKATT

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

ÅRETS RESULTAT

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

MODERBOLAGET

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

HÄNDELSE AV VÄSENTLIG BETYDELSE SOM INTRÄFFAT UNDER RÅKENSKAPSÅRET

I juni frånträdde Arwidsro kontorsfastigheten Döblen 7 i Lund som ett led i vår strategiska renodling av vårt bestånd.

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

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

VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2024	2023	2022
Resultaträkning			
Nettoomsättning	332 190	315 905	282 234
Fastigheternas driftnetto	234 013	211 202	186 884
Orealiserade värdeförändringar fastigheter	121 821	-257 729	225 059
Resultat före skatt	238 918	-174 865	331 330
Balansräkning			
Balansomslutning	5 331 609	4 763 748	4 970 326
Verkligt värde fastigheter	4 728 048	4 265 936	4 194 395
Eget kapital	1 742 743	1 590 311	1 710 283
Extern belåning	3 148 548	2 726 124	2 573 271
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastigheter, antal	40	41	40
Förvaltningsenheter	33	34	32
Uthyrningsbar area (tkvm)	209	199	187
Ekonomisk uthyrningsgrad	98,4%	98,6%	97,5%
Soliditet	32,7%	33,4%	34,4%
Soliditet exklusive ägarlån	32,7%	33,4%	35,1%
Direktavkastning	4,9%	5,0%	4,5%
Belåningsgrad	57,7%	59,0%	51,1%
Räntetäckningsgrad	2,0	1,8	1,8
Avkastning eget kapital	10,0%	-10,8%	15,1%
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1,7	1,6	1,3
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med lån från aktieägare	1,7	1,6	1,2
Kassaflödesanalys			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72 916	25 930	50 610
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-364 968	-313 148	-697 966
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	441 639	67 334	638 683

deförändringarna redovisas i resultaträkningen. Marknadsvärdet för fastigheter påverkas främst av förändringar i direktavkastningskrav, hyresnivåer och vakanser.

Finansiella instrument och riskhantering

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

Ränterisk

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

Valutarisk

Koncernens verksamhet finns enbart i Sverige med SEK som valuta.

Kundkreditrisk

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

Likviditet och refinansieringsrisk

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

Riskhantering av kapital

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

Klimatrelaterade risker och möjligheter

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

Till grund för de mål som vi satt till 2030 ligger omställningsrisker, fysiska risker och klimatrelaterade möjligheter. Detta inkluderar ökade kostnader eller behov av investering relaterade till förflyttningen till en koldioxidsnål ekonomi (omställningsrisker), risker kopplade till de fysiska förändringarna till följd av den globala uppvärmningen (fysiska risker) samt möjligheter som uppstår i samband med omställningen till en koldioxidsnål ekonomi (klimatrelaterade möjligheter). I enlighet med antagen Hållbarhetsplan

2030, ansvarar ledningsgruppen för det långsiktiga målet att identifiera och kartlägga klimatrisker samt vidta åtgärder från etablerad handlingsplan för ökad resiliens.

HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

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

FÖRVÄNTNINGAR AVSEENDE DEN FRAMTIDA UTVECKLINGEN

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

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

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

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:	
Överkursfond	14 457 324
Balanserat resultat	-386 474 051
Hybridobligation	563 750 000
Årets resultat	10 605 143
Summa	202 338 416

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Utdelning, [10.254 aktier x 5.125,38 kr per aktie]	52 555 629
Balanseras i ny räkning ¹	149 782 787
Summa	202 338 416

1) Varav hybridobligation 563 750 000 kr

Styrelsen har föreslagit att årsstämman 2025 beslutar om vinstdisposition innebärande att till aktieägarna utdela 5 125,38 kr per aktie. Vinstutdelningen uppgår således till sammanlagt 52 555 629 kr. I moderbolaget finns inga finansiella instrument som värderats enligt 4 kap. 14 a § årsredovisningslagen (1995:1554). Med anledning av styrelsens förslag till vinstutdelning, får styrelsen härmed avge följande yttrande enligt 18 kap. 4 § aktiebolagslagen (2005:551). Överkursfond och balanserade vinstmedel, inklusive hybridobligation om 563 750 tkr, uppgår till 191 733 tkr och resultatet för räkenskapsåret 2024 uppgår till 10 605 tkr (-4 420 tkr). Förutsatt att årsstämman 2025 fattar beslut i enlighet med styrelsens förslag om vinstdisposition kommer 149 783 tkr att balanseras i ny räkning. Full täckning finns för bolagets bundna egna kapital efter föreslagen vinstutdelning. Enligt styrelsens bedömning kommer bolagets och koncernens egna kapital efter föreslagen vinstutdelning att vara tillräckligt stort i förhållande till verksamhetens art, omfattning och risker. Styrelsen har härvid beaktat bland annat bolagets och koncernens historiska utveckling, budgeterad utveckling och konjunkturläget. Styrelsen har gjort en bedömning av bolagets och koncernens ställning samt bolagets och koncernens möjligheter att på kort och lång sikt infria sina åtaganden. Styrelsen anser att bolaget och koncernen har förutsättningar att ta framtida affärsrisker och även tåla eventuella förluster. Vinstutdelningen kommer inte att negativt påverka bolagets och koncernens förmåga att göra ytterligare investeringar i enlighet med styrelsens planer. Föreslagen vinstutdelning kommer inte att påverka bolagets och koncernens förmåga att infria sina betalningsförpliktelser i någon väsentlig omfattning. Bolaget och koncernen har även god tillgång till såväl korta som långfristiga krediter, som kan tas i anspråk med kort varsel. Styrelsen bedömer därför att bolaget och koncernen har god beredskap att hantera såväl förändringar med avseende på likviditeten som oväntade händelser. Utöver vad som ovan anförts har styrelsen övervägt andra kända förhållanden som kan ha betydelse för bolagets och koncernens ekonomiska ställning. Ingen omständighet har därvid framkommit som gör att föreslagen vinstutdelning inte framstår som försvarlig. Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande finansiella rapporter med tillhörande bokslutskommentarer.

Rapport över totalresultatet för koncernen

1 januari - 31 december			
Tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	2, 3	332 190	315 905
Fastighetskostnader	3	-98 177	-104 703
Driftnetto		234 013	211 202
Central administration	3, 4, 5, 19	-36 275	-34 547
Resultat före finansiella poster		197 738	176 655
Finansiella intäkter	6	15 698	14 276
Finansiella kostnader	6	-108 236	-115 302
Räntekostnader leasingskuld	19	-89	-
Andel i joint ventures resultat		-	2 102
Förvaltningsresultat		105 111	77 730
Värdeförändring fastigheter, realiserade	10	1 578	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserade	10	121 821	-257 729
Värdeförändring värdepapper, orealiserade		-2 954	-295
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserade		-21 369	-27 886
Bokslutsdispositioner	7	34 731	33 314
Resultat före skatt		238 918	-174 865
Skatt	8	-64 205	3 681
Årets resultat		174 713	-171 185
Årets resultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		172 762	-175 451
Innehav utan bestämmande inflytande		1 951	4 266
Årets resultat		174 713	-171 185
Årets resultat hänförligt till:		174 713	-171 185
Moderbolagets aktieägare		172 762	-175 451
Innehav utan bestämmande inflytande		1 951	4 266
Årets totalresultat		174 713	-171 185

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Nyttjanderättstillgångar	19	1 284	-
Förvaltningsfastigheter	10	4 728 048	4 265 936
Inventarier	9	2 579	1 545
Derivat	16, 18	5 606	26 975
Summa anläggningstillgångar		4 737 516	4 294 456
Hyresfordringar	18	300	724
Fordringar hos ägarbolag	11, 18	127 475	171 939
Övriga fordringar		28 397	67 750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12, 18	18 839	16 048
Finansiella placeringar	13	56 663	-
Likvida medel	14, 18	362 418	212 831
Summa omsättningstillgångar		594 093	469 292
Summa tillgångar		5 331 609	4 763 748
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	1 025	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		162 667	162 667
Hybridobligation		563 750	463 750
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 009 046	958 578
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 736 488	1 586 020
Innehav utan bestämmande inflytande		6 255	4 291
Summa eget kapital		1 742 743	1 590 311
SKULDER			
Långfristiga räntebärande skulder	16, 18	2 499 125	1 933 050
Leasingskuld	19	1 320	-
Övriga långfristiga skulder		927	1 741
Uppskjutna skatteskulder	8	249 533	191 183
Summa långfristiga skulder		2 750 906	2 125 974
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 18	649 423	793 074
Leverantörsskulder	18	42 633	60 850
Skulder till ägarbolag	18	47 683	90 953
Skatteskulder		1 018	6 661
Övriga skulder		17 026	19 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 18	80 178	76 587
Summa kortfristiga skulder		837 960	1 047 463
Summa skulder		3 588 865	3 173 437
Summa eget kapital och skulder		5 331 609	4 763 748

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

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

Rapport över kassaflöden för koncernen

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

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari - 31 december

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

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

1 januari - 31 december

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

Balansräkning för moderbolaget

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

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

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

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-6 904	1 212
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9	257	267
Nedskrivning	13	792	-
Erhållen ränta	6	72 153	83 880
Erlagd ränta	6	-94 930	-146 364
Betald skatt		-792	-1 925
		-29 424	-62 930
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		134 808	-77 103
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		-498 541	101 769
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-393 157	-38 264
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier	9	-1 223	-768
Investeringar i pågående projekt		130	-5 827
Förvärv/ avyttring dotterbolag			-25
Utlåning koncernföretag		374 683	-53 457
Derivat			1 660
Kortfristiga placeringar	13	-57 455	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		316 134	-58 417
Finansieringsverksamheten			
Upptagna koncerninterna lån	25	21	102
Amortering av koncerninterna lån	25	-2 123	-40 000
Upptagna räntebärande skulder	25	500 223	452 330
Amortering/ lösen av räntebärande skulder	25	-328 750	-379 515
Återköp hybridobligation		-200 000	-30 675
Transaktionskostnader Hybridobligation		-4 000	-
Betald ränta hybridobligation		-54 438	-52 906
Nyemission hybridobligation		300 000	-
Utbetald utdelning		-38 865	-458
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		172 068	-51 122
Årets kassaflöde		95 045	-147 804
Likvida medel vid årets början		16 627	164 430
Likvida medel vid årets slut		111 673	16 627

Noter till de finansiella rapporterna

not 01

Väsentliga redovisningsprinciper

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

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

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

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

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA
Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i

den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. Bedömningar gjorda av företagsledningen vid tillämpningen av IFRS som har en betydande inverkan på de finansiella rapporterna och gjorda uppskattningar som kan medföra väsentliga justeringar i det påföljande årets finansiella rapporter beskrivs närmare i not 10 och not 18.

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

NYA IFRS SOM ÄNNU INTE BÖRJAT TILLÄMPAS
Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms för närvarande inte påverka Arwidsro Fastighets ABs resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Tillämpningen av IFRS 18 har inte påbörjats i förtid. Tillämpningen kommer inte att påverka redovisningen eller värderingen av posterna i de finansiella rapporterna. Standarden kan dock komma att ändra vilka transaktioner som ingår i rörelseresultatet från och med 2027.

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

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

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2 Redovisning för

juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hyresintäkter

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

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

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

FÖRDELNING AV INTÄKTER

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

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

Koncernen	2024-12-31		
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Tkr			
2025	262 743	16 079	278 822
2026	223 990	55 666	279 656
2027	180 475	15 509	195 984
2028	150 907	15 240	166 148
2029	130 334	15 240	145 575
Mer än 5 år	105 405	15 240	120 645
Summa	1 053 855	132 974	1 186 829

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

MODERBOLAGET

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

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

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

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

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

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

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

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

Not 3, Rörelsesegment och fördelning på kostnadsslag

Koncernens rörelsesegment Tkr	2024			2023		
	Dagligvaruankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt	Dagligvaruankrad handel	Samhälls-fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	271 570	23 652	295 222	251 277	15 066	266 342
Serviceintäkter	27 745	1 085	28 830	28 112	1 321	29 433
Övriga Intä kter	3 412	4 726	8 137	10 205	9 925	20 130
Totala intäkter	302 726	29 463	332 190	289 593	26 312	315 905
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-25 558	-1 303	-26 861	-32 184	-1 403	-33 587
Fastighetsskötsel	-26 739	-1 061	-27 800	-23 175	-233	-23 407
Fastighetsskatt	-14 159	-9	-14 169	-14 063	9	-14 054
Övriga fastighets-kostnader	-26 651	-2 696	-29 347	-25 617	-8 038	-33 655
Summa	-93 107	-5 069	-98 177	-95 039	-9 664	-104 703
Driftnetto	209 619	24 394	234 013	194 554	16 648	211 202
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)			-22 674			-19 709
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)			-652			-267
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)			-12 949			-14 571
Summa			-36 275			-34 547
Finansnetto						
Finansiella intäker (ej fördelade)			15 698			14 276
Finansiella kostnader (ej fördelade)			-108 236			-115 302
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)			-89			-
Andel i joint ventures resultat (ej fördelade)			-			2 102
Summa			-92 627			-98 925
Förvaltningsresultat	209 619	24 394	105 111	194 554	16 648	77 730
Värdeförändring fastigheter, realiserad	1 578	-	1 578	-	-	-
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	74 286	47 535	121 821	-243 804	-13 925	-257 729
Värdeförändring värdepapper orealiserad (ej fördelade)			-2 954			-295
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad (ej fördelade)			-21 369			-27 886
Summa	75 864	47 535	99 076	-243 804	-13 925	-285 910
Bokslutsdispositioner						
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)			34 731			33 314
Summa			34 731			33 314
Resultat före skatt	285 483	71 929	238 918	-49 250	2 723	-174 865

MODERBOLAGET

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

not 04 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Kostnader för ersättningar till anställda Koncernen			Löner och andra ersättningar, pensionskostnader samt pensionsförpliktelser för ledande befattningshavare i koncernen		
Tkr	2024	2023	2024		2023
Löner och ersättningar m.m.	22 911	19 716	Ledande befattningshavare (3 personer)		Ledande befattningshavare (7 personer)
Pensionskostnader	4 788	3 295			
Sociala avgifter	7 187	6 782			
	34 887	29 793			
Medelantalet anställda	2024	2023			
Moderbolaget					
Kvinnor	10	11			
Män	13	15			
Totalt moderbolaget	23	26			
Dotterföretag					
Kvinnor	-	-			
Män	1	1			
Totalt i dotterföretag	1	1			
Koncernen totalt	24	27			
Könsfördelning i företagsledningen	2024	2023			
Styrelsen					
Kvinnor	-	-			
Män	4	4			
	4	4			
Övriga ledande befattningshavare					
Kvinnor	1	2			
Män	2	5			
	3	7			
Koncernen totalt	7	11			

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

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

not 05Arvode och kostnadsersättning till revisorer		
Koncernen Tkr	2024	2023
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 446	2 380
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	108	525
	2 553	2 905
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*		
Revisionsuppdrag	783	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	–
Övriga tjänster	444	–
	1 227	–
Moderbolaget Tkr	2024	2023
KPMG AB		
Revisionsuppdrag	2 446	2 380
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	108	525
	2 553	2 905
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB*		
Revisionsuppdrag	783	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	–
Övrig rådgivning	444	–
	1 227	–

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

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

not 06Finansnetto			
Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar: – ränteintäkter, – räntekostnader, – utdelningar, – nettovinst/-förlust på finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet, – utfall av räntesäkring genom derivatinstrumen.	Koncernen Tkr	2024	2023
	Finansiella intäkter		
	Ränteintäkter för lån och fordringar	9 667	6 798
	Ränteintäkter ägarlån	5 560	4 711
	Övriga finansiella intäker	471	2 768
	Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	15 698	14 276
	Finansiella kostnader		
	Räntekostnader för banklån	-128 404	-77 002
	Utfall räntesäkring av banklån	22 752	13 921
	Räntekostnader för koncernlån	–	-10 478
Ränteintäkter eller räntekostnader redovisas enligt effektivräntemetoden.	Räntekostnader för obligationslån	-272	-34 231
	Övriga finansiella kostnader	-2 313	-7 512
	Summa finansiella kostnader som hörör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde	-108 236	-115 302
	Räntekostnader leasingskuld	-89	–
	Andelar i intresseföretags och joint ventures resultat	–	2 102
	Finansnetto redovisat i resultatet	-92 627	-98 925

Not 6, fortsättning

Moderbolaget Tkr	2024	2023
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter koncernlån	74 109	80 530
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	2 258	1 576
Övriga finansiella intäkter	-688	432
Summa	75 679	82 537
Räntekostnader och liknande resultat poster		
Räntekostnader koncernlån	-30 565	-29 888
Räntekostnader banklån	-22 803	-14 596
Räntekostnader obligationslån	-36 367	-34 231
Övriga finansiella kostnader	-8 536	-520
Summa	-98 271	-79 235

not 08Skatter

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

Redovisat i rapporten över resultat och övrigt totalresultat/rapport över resultat Koncernen		
Tkr	2024	2023
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-4 379	-21 082
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-226	-423
	-4 604	-21 505

Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-59 600	25 186
	-59 600	25 186
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-64 205	3 681

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

not 07Bokslutsdispositioner		
Koncernen Tkr	2024	2023
Lämnat koncernbidrag	-10 152	–
Erhållet koncernbidrag	44 883	33 314
Summa	34 731	33 314
Moderbolaget Tkr	2024	2023
Periodiseringsfond, årets avsättning	-7 000	-490
Lämnat koncernbidrag	-28 764	33 314
Erhållet koncernbidrag	80 314	-29 776
Överavskrivningar	-70	-178
Summa	44 480	2 871

Avstämning av effektiv skatt Koncernen		
Tkr	2024	2023
Resultat före skatt	238 918	-174 865
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-49 217	36 022
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-570	-790
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-19 916	-23 067
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	3 778	528
Temporära skillnader fastighet	7 934	-8 176
Övriga skattemässiga justeringar	-341	-413
Skatt till följd av ändrad taxering	-5 873	-423
Redovisad effektiv skatt	26,9% -64 205	-2,1% 3 681

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

Not 8, fortsättning

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och obeskattade reserver

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

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

MODERBOLAGET

Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/ skattefordringar.

not 09 Inventarier

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

Redovisade värden	2 579	1 545
-------------------	-------	-------

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

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

För upplysningar om förvaltningsfastigheter se not 10.

not 10 Förvaltningsfastigheter

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

Information om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

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

VÄRDERINGSPROCESS OCH VÄRDERINGSMETOD

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

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

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

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

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

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

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

Not 10, fortsättning

FASTIGHETSBESTÅNDETS VÄRDEFÖRÄNDRING

Per den 31 december 2024 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 4 728,0 Mkr (4 265,9 Mkr). Den orealiserade värdeförändringen för fastigheter uppgick totalt till 121,8 Mkr (-257,7 Mkr), en värdeuppgång om 2,58 procent av det ingående värdet

för fastighetsbeståndet. Förändringen av fastigheternas totala värde mot föregående år motsvarar en värdeökning om 10,8 procent och förklaras delvis av de investering i ny-, till- och ombyggnationer som skett under det gångna året och av ett justerat avkastningskrav under 2024.

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

Hyesavtalen är indexreglerade, varför påverkan av inflation begränsas.

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

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

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

Känslighetsanalys 2023-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1%	957 492	1%	-660 840
Driftnetto (procentenheter)	1%	18 331	-1%	-18 331
Kalkylränta (procentenheter)	1%	481 926	-1%	-368 090
Hyesintäkter	25 kr/kvm	90 982	-25 kr/kvm	-90 982
Drift- och underhållskostnader	-25 kr/kvm	90 982	25 kr/kvm	-90 982
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1%	52 616	1%	-52 616

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

not 11 Fordringar på ägarbolag

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

Moderbolaget		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	985 319	931 862
Årets tillkommande	98 421	298 716
Årets avgående	-473 104	-245 259
Utgående balans 31 december	610 636	985 319

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	945 288	792 300
Årets tillkommande	2 593 096	2 554 628
Årets avgående	-2 710 669	-2 401 640
Utgående balans 31 december	827 714	945 288

not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen ränteintäkt	4 042	1 119
Upplupna hyresintäkter	–	5 871
Förutbetalda finansieringskostnader	10 494	2 385
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 304	6 672
Utgående balans 31 december	18 839	16 048

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

not 13 Finansiella placeringar

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

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

not 14 Likvida medel

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

not 15 Eget kapital

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

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

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

Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 Mkr.Till och med juni 2024 har totalt 263,8 Mkr av dessa återköpts och en emission om ytterligare 300 Mkr har gjorts. Hybridobligationerna har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter fram till första inlösendagen. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligatio- nerna från och med den 4 juni 2028.

not 16

Räntebärande skulder

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

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

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

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

Räntederivat						
Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknadsvärde, Mkr	Taknivå %	Återstående Löptid, År
Cap	2021-06-30	2026-06-30	500	3,2	2,00	1,49
Cap	2021-06-30	2027-03-01	500	5,7	2,00	2,16
Swap	2023-12-19	2026-12-19	300	-2,1	2,67	1,97
Swap	2024-07-23	2027-07-23	300	-1,2	2,50	2,56
			1 600	5,6		

not 17

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

not 18

Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde

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

FINANSIELL RISKHANTERING

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

FINANSIELLA INSTRUMENT

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

KLASSIFICERING OCH VÄRDERING

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

De övriga affärsmodeller där syftet är spekulation, innehav för handel eller där kassaflödeskaraktären utesluter

andra affärsmodeller innebär redovisning till verkligt värde via resultaträkningen. Derivatinstrument värderas enligt nivå 2 och förvaltningsfastigheter enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin.

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

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

Not 18, fortsättning

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

KVITTNING AV FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

NEDSKRIVNINGAR

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

RÄNTERISK

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

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

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

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

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

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

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

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

RÄNTEDERIVAT

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

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

Viktiga uppskattningar och bedömningar finns i not 27.

VALUTARISK

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

KUNDKREDITRISK

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

LIKVIDITET OCH REFINANSIERINGSRISK

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

TABELLERNANEDAN VISAR KONCERNENS FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

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

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

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

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

Not 18, fortsättning

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

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

RISKHANTERING AV KAPITAL

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

not 19Leasingsavtal

LEASINGAVTAL DÄR FÖRETAGET ÄR LEASETAGARE

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

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG

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

LEASINGSKULDER

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

BELOPP REDOVISADE I RESULTATET

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

not 20Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Koncernen Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 399 457	2 095 894
Summa ställda säkerheter	2 399 457	2 095 894

Eventualförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	2 648 548	2 267 403
Summa eventualförpliktelser	2 648 548	2 267 403

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

not 21Disposition av företagets förlust

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:	
Överkursfond	14 457 324
Balanserat resultat	-386 474 051
Hybridobligation	563 750 000
Årets resultat	10 605 143
Summa	202 338 416

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Utdelning, [10.254 aktier x 5.125,38 kr per aktie]	52 555 629
Balanseras i ny räkning ¹	149 782 787
Summa	202 338 416

1) Varav hybridobligation 563 750 000 kr

not 22Närstående

NÄRSTÅENDERELATIONER

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

SAMMANSTÄLLNING ÖVER NÄRSTÅENDETRANSAKTIONER

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

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

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

not 23Andelar i koncernföretag

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

SPECIFIKATION AV MODERBOLAGETS DIREKTA INNEHAV AV ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
			2024-12-31	2023-12-31
Arwidsro Holding 2 AB, 556844-0696, Stockholm	1 000	100	4 700	4 700
Arwidsro Holding 3 AB, 556800-1415, Stockholm	1 000	100	2 800	2 800
Arwidsro Samhällsfastigheter AB, 559172-2649, Stockholm	5 000	98	15 720	11 520
Arwidsro Holding 14 AB, 559211-2238, Stockholm	1 000	100	2 462	1 792
Arwidsro Holding 4 AB, 556850-5167, Stockholm	10 000 000	100	15 000	15 000
Arwidsro Holding 163 AB, 559280-7399, Stockholm	25 000	100	13 505	6 405
Arwidsro Holding 167 AB, 559286-5181, Stockholm	25 000	100	45	45
Arwidsro Holding 188 AB, 559367-4400, Stockholm	25 000	100	175 025	175 025
Arwidsro Fastighetsinvest Holding AB, 559443-0430, Stockholm	25 000	100	25	25
			229 282	217 312

not 24Obeskattade reserver		
Moderbolaget		
Tkr	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade avskrivningar utöver plan:		
Ingående balans 1 januari	178	–
Årets avskrivningar utöver plan	70	178
Utgående balans 31 december	248	178
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2021	1 615	1 615
Avsatt vid taxering 2023	490	490
Avsatt vid taxering 2024	7000	–
Utgående balans 31 december	9 105	2 105
Summa obeskattade reserver	9 353	2 283

not 25

Specifikationer till rapport över kassaflöden

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR KONCERNEN

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

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

AVSTÄMNING AV SKULDER HÄNFÖRLIGA TILL FINANSIERINGSVERKSAMHETEN FÖR MODERBOLAGET

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

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

not 26

Händelser efter balansdagen

Den 20 januari 2025 meddelade Arwidsro att bolaget lanserat ett frivilligt återköpserbjudande till innehavarna av de utestående Hybridobligationerna där bolaget köper tillbaka de utestående Hybridobligationerna till ett pris om 101.00% procent av nominellt belopp plus upplupen och obetald ränta. Arwidsro mottog och accepterade återköpsinstruktioner till ett totalt aggregerat nominellt belopp motsvarande 88,75 Mkr. Den 1 april begärde Arwidsro inlösen av utestående Hybridobligationer med lösen 6 maj 2025.

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

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

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

not 27

Viktiga uppskattningar och bedömningar

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

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHETER I UPPSKATTNINGAR

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

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

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

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

Not 10 Förvaltningsfastigheter

not 28

Uppgifter om moderbolaget

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

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

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

Årsredovisningens undertecknande

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

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

Stockholm den 9 april 2025

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2025.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

Styrelse och ledning



Per Arwidsson
Grundare & Ordförande



Christer Sandberg
Styrelseledamot



Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot



Joakim Nordblad
Styrelseledamot



Peter Zonabend
VD



Maria Björkling
COO, Affärsutvecklare & Hållbarhetsansvarig



Magnus Tamreus
COO, Fastighetschef

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Arwidsro Fastighets AB (publ.) för år 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 49-82 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 46-47. Förvaltningsberättelsen på sidorna 49-53 är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ÖVRIG UPPLYSNING

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

VÅR REVISIONSANSATS

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Väsentlighet

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

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa

områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Särskilt betydelsefullt område	
Värdering av förvaltningsfastigheter	
Förvaltningsfastigheter utgör för Arwidsro Fastighets AB (publ) koncernen en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter, som framgår i koncernens rapport över finansiell ställning, utgör väsentliga belopp i såväl koncernens resultat – som balansräkning. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen.	Värdena bedöms med stöd av kassaflödesprognoser i vilka marknadens förväntningar på fastigheterna analyseras. De oberoende värderingarna kontrolleras av Arwidsro Fastighets AB (publ):s företagsledning för att resultera i slutliga fastighetsvärderingar.
Fastighetsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur.	Se sida 54-55 (rapport över totalresultatet för koncernen och rapport över finansiell ställning för koncernen), not 10 (Förvaltningsfastigheter) och not 1 väsentliga redovisningsprinciper ("värderingsgrunder vid upprättandet av de finansiella rapporterna" och "bedömningar och uppskattningar i de finansiella rapporterna") som beskriver bolagets metod för bedömning av verkligt värde per 31 december 2024.
Koncernen låter oberoende värderare utföra värderingar av underliggande fastighetstillgångar minst en gång om året, i syfte att bedöma fastigheternas marknadsvärde.	Värderingarna baseras på subjektiva uppskattningar och bedömningar och även små förändringar i den av företagsledningen använda indatan får stor påverkan på den finansiella rapporteringen och därför anser vi att detta område är att betrakta som ett särskilt betydelsefullt område i vår revision.

Hur vår revision beaktade det särskilt betydelsefulla området	
Vi har i vår revision kartlagt interna processer och rutiner för värdering och redovisning av förvaltningsfastigheter.	Vi har för ett urval av fastigheter gjort en utvärdering av de använda avkastningskraven mot tillgänglig marknadsinformation. Vidare har vi har jämfört de externa värderingarna med koncernens balansräkning för att verifiera om det föreligger väsentliga avvikelser.
Vi har utvärderat den värderingsmetod som använts. Vi har stickprovvis granskat använd indata samt även bedömt värderingsmodellens matematiska riktighet.	Vi har även granskat och utvärderat lämnade upplysningar i årsredovisningen avseende värdering av förvaltningsfastigheter.
Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden som företagsledningen tillämpat avseende framtida utveckling. Vi har analyserat och bedömt rimligheten i ledningens antaganden och bedömningar. Vi har i detta arbete biträtt av våra interna specialister inom fastighetsvärdering.	

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Den andra informationen ingår i ett dokument i vilket årsredovisningen ingår (framvagnen): Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–45. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

UTTALANDEN

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

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

Stockholm, 9 april 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor

