

Vi skapar bestående
livsmiljöer





Vision

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

Arwidsros vision är att skapa bestående livsmiljöer som bidrar till långsiktig samhällsutveckling och hållbar tillväxt. Att skapa bestående livsmiljöer handlar om att ta ansvar för att bygga samhällen där människor trivs, utvecklas och känner framtidstro – idag och i generationer framåt.

Vi ser våra fastigheter som mer än byggnader – de är platser för liv, arbete och gemenskap. Med djupa rötter i samhällsutveckling och en investeringshorisont för evig tid utvecklar och förvaltar vi fastigheter med fokus på kvalitet, stabilitet och värdeskapande.

Vi bygger, förvärvar och förvaltar fastigheter och kan därmed bidra och påverka i många olika skeden av en byggnads livscykel. Genom hållbar arkitektur, energieffektiva byggnader och smart materialval kan vi minska vår påverkan på planeten. Genom omtanke, samverkan och uthållighet vill vi vara en drivande kraft i omställningen mot hållbara samhällen.

Innehåll

Arwidsro		Hållbarhetsrapport	27
Det här är Arwidsro	4	Allmänna upplysningar	29
2025 i korthet	5	Miljöupplysningar	31
Vd har ordet	7	Sociala upplysningar	40
Berättelsen om Arwidsro	9	Styrningsrelaterade upplysningar	43
Från forskning till goda exempel	10	Appendix	44
Strategi	11	Förvaltningsberättelse	50
Strategi och affärsidé	12		
Hållbarhet	13	Finansiella rapporter	55
Verksamhet	15	Koncernens räkenskaper	56
Fastighetsbestånd	16	Moderbolagets räkenskaper	60
Fastighetsförvaltning	19	Noter	64
Fastighetsutveckling	20	Årsredovisningens undertecknande	87
Case	22	Revisionsberättelse	88
Bolagsstyrning	24	Finansiell kalender och kontakt	91
Styrelse och ledning	26		

● INNEHÅLL

ARWIDRSO

Det här är Arwidsro
2025 i korthet
Vd har ordet
Berättelsen om Arwidsro
Från forskning till goda exempel

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Det här är Arwidsro

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

Bolaget besitter över 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.

Arwidsro i korthet

- Privatägt fastighetsbolag
- Grundat 1979 i Stockholm
- Evig investeringshorisont
- Samhällsfastigheter, bostäder och dagligvaruankrad handel
- Fastigheter i främst södra och mellersta Sverige
- 38 fastigheter i 26 kommuner
- 26 medarbetare
- Förvaltning och fastighetsutveckling i egen regi

INNEHÅLL

ARWIDSRO

● Det här är Arwidsro

2025 i korthet

Vd har ordet

Berättelsen om Arwidsro

Från forskning till goda exempel

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Fastighetsvärde, mdkr

5,4

(4,7)

Uthyrningsbar area, tkvm

218,3

(209,3)

Wault, år

5,7

(5,5)

Miljöcertifierade fastigheter, %

86,9

(95,2)

2025 i korthet

Fastigheter & investeringar

Färdigställande och inflyttning i 204 hyresrätter, Norrtälje. Från förvärvet 2020 till byggstarten i november 2023 var visionen tydlig: att skapa yteffektiva bostäder med skäliga hyror och en hållbar livsstil. Utöver Miljöbyggnad Silver och energieffektivt boende erbjuder huset smarta och hållbara lösningar såsom återbruksrum, elbil- och cykelpool, cykelverkstad, gemensamhetslokal, grönskande innergård och ett orangeri för möten mellan grannar.

Välkomnar flertalet nya hyresgäster runt om i våra fastigheter, bland annat Rusta till Mellby Center samt Actic och thansen till Stenhagen, Uppsala.

Fortsätter byggnation av Orminge Entré i Nacka – ett nytt landmärke med ett 20 våningars höghus med cirka 150 bostäder, livsmedelsbutik och mobilitetshus. Projektet påbörjades i augusti 2024, löper till sommaren 2027 och genomförs i enlighet med vårt gröna ramverk.

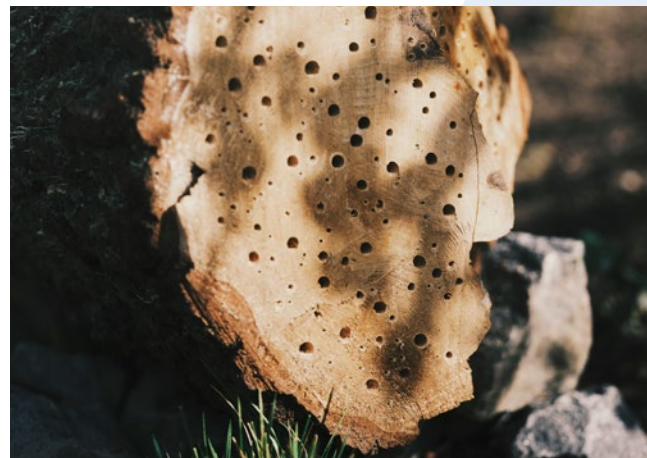


Förrådet 2, Norrtälje

Hållbarhet

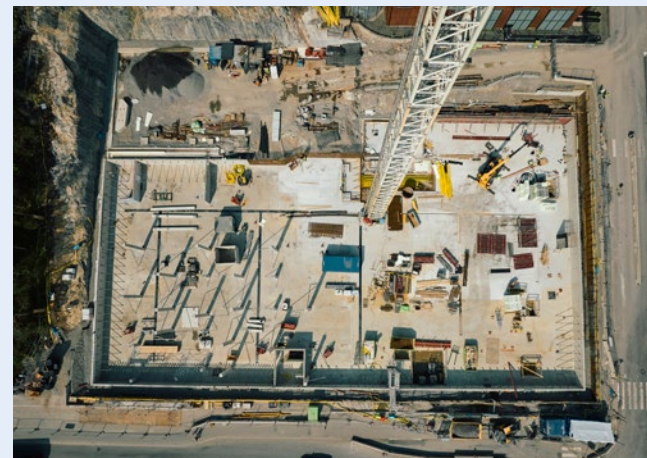
Övergår till ESRS-struktur avseende hållbarhetsdata. Även om vi, med anledning av Omnibus, inte kommer att göra en fullständig CSRD-rapport, har vi under året konverterat vår tidigare framtagna hållbarhetsplan till ESRS-struktur då vi tror på jämförelsebar data. Våra långsiktiga mål och holistiska perspektiv på hållbarhet kvarstår.

Färdigställer aktiviteter i klimatfärdplan i enlighet med bolagets klimatmål anslutna till SBTi Net Zero-standard. Klimatfärdplanen omfattar årsvisa aktiviteter för samtliga team och affärsområden och tar sikte på såväl kompetenslyft som konkreta åtgärder i våra fastigheter och projekt.



Utökar samarbetet med Arwidssonstiftelsen och genomför flertalet konkreta projekt kopplat till detta. Stiftelsen besitter mycket kunskap och nätverk. Genom kontinuerlig dialog har vi under året hittat en samarbetsform där vi utbyter erfarenheter och identifierar områden där vi i Arwidsro plockar ner kunskapen i vår verksamhet.

Påbörjar guide för biologisk mångfald tillsammans med sakkunniga. Guiden syftar till att vi ska ge vår förvaltning verktyg för att stärka den biologiska mångfalden i våra fastigheter.



Orminge Entré, Nacka

INNEHÅLL

ARWIDSRO

Det här är Arwidsro

● 2025 i korthet

Vd har ordet

Berättelsen om Arwidsro

Från forskning till goda exempel

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

2025 i korthet

Transaktioner

Förvärv i Överby Handelsområde, Trollhättan. I mars förvärv Arwidsro moderna dagligvaruankrade handelsfastigheter i Överby Handelsområde av Regio. Fastigheterna, förankrade av City Gross och Lidl, är strategiskt belägna i en av Sveriges största handelsplatser. 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 procent.

Arwidsro säljer genom bolagsöverlåtelse fastigheterna Noret 88:51, Noret 86:19, Noret 86:20 och Noret 58:22 i Norets handelsområde i Mora samt fastigheterna Stenung 1:108 och Stenung 4:52 i Strandplans handelsområde i Stenungssund. Försäljningarna sker i linje med bokfört värde och frånträdde 1 december 2025. Försäljningarna ligger i linje med vår strategi att aktivt förvalta och utveckla vårt fastighetsbestånd.

Övrigt

Emitterar gröna obligationer vid tre olika tillfällen till ett sammanlagt belopp om 750 mkr, under bolagets gröna ramverk. Under året omfinansierar Arwidsro ett flertal lån genom ett nytt lån från Storebrand om 1,1 mdkr med en tenor om tre år.

Utökar styrelsen med Maria Lidström som styrelseledamot i Arwidsro Fastigheter AB. Utökningen av styrelsen förstärker byggandet av framtidens Arwidsro. Maria Lidström är civilingenjör med lång erfarenhet från fastighetsbranschen. Maria arbetar idag som VD på Stenvalvet, och kommer tidigare från olika positioner inom Humlegården samt Forsen Projekt AB.

Utökar organisationen genom rekrytering på strategiskt viktiga positioner i bolaget.

INNEHÅLL

ARWIDRSO

Det här är Arwidsro

● 2025 i korthet

Vd har ordet

Berättelsen om Arwidsro

Från forskning till goda exempel

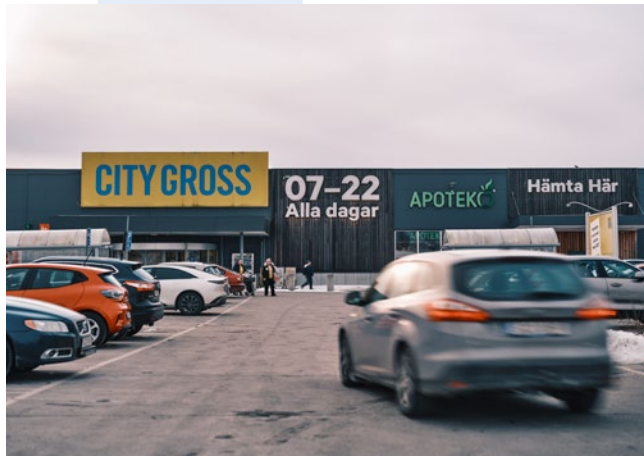
STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER



Överby Handelsområde, Trollhättan



Maria Lidström

Vd har ordet



Arwidsro utvecklar och investerar i fastigheter som genererar stabila driftnetton och förvaltar med en evig investeringshorisont. Bolaget är fokuserat på två delsegment – defensiv handel och samhällsfastigheter inklusive bostäder. 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 utvecklat själva har vi köpt fastigheterna styckevis. Verksamheten har visat god lönsamhet och positivt kassaflöde trots konjunktursvängningar. 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

2025 har varit ett mycket starkt år för Arwidsro. Nettoomsättningen ökade till 365,4 mkr varav hyresintäkterna steg med 9,6 procent, samtidigt som driftnettot ökade med 15,4 procent. Förvaltningsresultatet ger en fortsatt förbättring om 10,7 procent jämfört med föregående år. Intjäningsförmågan indikerar en fortsatt positiv utveckling.

Under första kvartalet genomförde vi vårt dittills största enskilda förvärv – två handelsfastigheter i Trollhättan. Vi har

också aktivt förvaltats portföljen och under årets sista kvartal avyttrat fastigheterna i Norets handelsområde i Mora samt i Strandplans handelsområde i Stenungssund. Försäljningarna är ett led i vår strategi att kontinuerligt renodla och förädla beståndet.

Vi har under året drivit flera stora projekt parallellt. I Norrtälje färdigställde vi 204 hyresrätter – ett kvartal tidigare än planerat och med 11 000 sökande. I Nacka fortsätter byggnationen av Orminge Entré – ett 20-våningars höghus med bostäder, livsmedelsbutik och mobilitetshus. Samtliga projekt genomförs i enlighet med vårt gröna ramverk. För att långsiktigt kunna öka vår projekttakt har vi stärkt utvecklingsteamet och ingått ett samarbetsavtal med Arvet, vilket redan lett till vår första gemensamma markanvisning i Västerås.

Operationell risk

Bolagets operationella riskprofil har fortsatt stärkas. Totalt står de tio största hyresgästerna för 68 procent av vårt kontrakterade hyresvärde, och våra fyra största utgörs av Dagab (Willys och CityGross), ICA, Bergendahls och Coop. Utöver de elva största hyresgästerna svarar ingen enskild hyresgäst för mer än två procent av omsättningen. Vidare är 50,1 procent av hyresvärdet kontrakterat till efter 2030. Över 99 procent av våra hyresavtal är indexerade. Sammantaget är vår operationella risk låg, även om vi naturligtvis alltid har utmaningar och jagar ständiga förbättringar med och för våra hyresgäster.

INNEHÅLL

ARWIDRSRO

Det här är Arwidsro
2025 i korthet

● Vd har ordet

Berättelsen om Arwidsro
Från forskning till goda exempel

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Nettoomsättning, mkr

365,4

(332,2)

Förvaltningsresultat, mkr

116,4

(105,1)

Uthyrningsgrad, %

98,6

(98,4)

Soliditet, %

30,9

(32,7)

”För oss handlar det inte om att följa en trend, utan om att systematiskt identifiera de tillämpningar som stärker vår förvaltning, förbättrar hyresgästupplevelsen och effektiviserar våra processer.”

Finansiell ställning

Under 2025 har vi genomfört ett flertal refinansieringar för att säkerställa en välbalanserad kapitalstruktur. I februari emitterade vi en ny icke-säkerställd grön obligation om 350 mkr till 350 bps + Stibor 3m – den lägsta obligationsräntan i bolagets historia. I samband med det stora förvärvet i Trollhättan refinansierade vi dessutom ett flertal lån genom ett nytt från Storebrand om 1,1 mdkr. Under det andra kvartalet emitterade vi ytterligare gröna obligationer och hybridobligationer om 300 mkr, samtidigt som vi proaktivt återköpte tidigare utgivna. Den säkerställda belåningsgraden förbättrades från 48,4 till 41,4 procent, vilket tydligt avspeglar en stärkt finansiell profil.

Omvärld

De senaste åren har präglats av betydande makroekonomisk osäkerhet som haft en negativ påverkan på fastighetsmarknaden. Vi ser nu tydliga tecken på återhämtning, med markant ökade transaktionsvolymerna och ett växande intresse för fastigheter generellt och dagligvaruankrad handel i synnerhet. Marknaden upplevs som stark och de prisnivåer som noteras i transaktioner har ännu inte fullt ut återspeglats i fastighetsvärderingarna – vilket talar för en fortsatt positiv värdetrend.

Den geopolitiska bilden har under inledningen av 2026 förändrats dramatiskt. Den militära operationen mot Iran som

inleddes den 28 februari och den efterföljande konflikten har skapat påtaglig oro på de globala energimarknaderna. I ett mer utdraget konfliktsenario bedömer analytiker att inflationen i Europa kan bli upp till 0,5 procentenheter högre än tidigare prognosticerat, och att eurozonen kan komma att krympa under det andra kvartalet 2026. För svensk del innebär detta risk för ökad inflation och dämpade förväntningar på fortsatta räntesänkningar – faktorer vi följer noga.

För Arwidsro är emellertid den direkta exponeringen mot dessa risker begränsad. Vår portfölj är koncentrerad till dagligvaruhandel och samhällsfastigheter i Sverige – segment vars efterfrågan är strukturell snarare än konjunkturberoende. Historiskt har geopolitisk oro och kapitalflykt dessutom ofta gynnat stabila, kassaflödesgenererade fastigheter i trygga marknader.

Parallellt med den geopolitiska oron fortgår den teknologiska transformationen med oförminskad kraft. AI-utvecklingen accelererar och börjar få konkret genomslag i fastighetsbranschen – inom kundservice, analys, förvaltning och investeringsbeslut. De bolag som aktivt antar dessa verktyg vinner effektivitetsfördelar gentemot de som avvaktar. Automatiserade värderingsmodeller uppnår idag felmarginaler om under tre procent, en precision som tidigare krävde betydligt mer resurser. För oss handlar det inte om att följa en trend, utan om att systematiskt identifiera de tillämpningar som stärker vår förvaltning, förbättrar hyresgästupplevelsen och effektiviserar våra processer. Vi är i ett tidigt skede av detta arbete, men ambitionen är tydlig.

Sammantaget präglas omvärlden av en ovanlig kombination av geopolitisk turbulens och teknologisk acceleration. Vår inriktning mot defensiva segment är just utformad för att stå emot sådana svängningar. Regeringens sänkning av moms på livsmedel i 2026 års budget, tillsammans med Riksbankens räntesänkningar, bedömer vi som positivt för dagligvaruhandeln och för konsumenternas köpkraft. Om den positiva utvecklingen håller i sig räknar vi med att kunna accelerera vår projektakt, i en takt anpassad till vår storlek och finansiella struktur.



TACK

Bolagets starka resultat och goda utgångsläge inför framtiden är resultatet av utomordentliga insatser från duktiga och hänsynfulla kollegor. Jag vill därför framföra ett varmt tack till alla medarbetare.

Tack för ert förtroende.

Stockholm i april 2026

Peter Zonabend, VD

INNEHÅLL

ARWIDRSRO

Det här är Arwidsro
2025 i korthet

● **Vd har ordet**

Berättelsen om Arwidsro
Från forskning till goda exempel

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Berättelsen om Arwidsro

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 procent av aktierna i biltillverkaren Porsche och tog sig samtidigt in på fastighetsmarknaden i Europa. Sedan kom 1990-talskrisen, bolaget tvingades minska men överlevde och successivt byggdes en portfölj upp på nytt.

Lanthandlarsonens entreprenörsresa har givit värdefulla erfarenheter som präglar Arwidsro idag. Att äga och förvalta fastigheter innebär ett stort samhällsansvar – 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.

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.

”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.”

Per Arwidsson, grundare och ordförande

Vi ser att fastighetsbranschen, synen på att äga fastigheter, har förändrats på ett delvis oroväckande sätt och drar paralleller till andra branscher som ibland kallas slit- och släng. På sätt och vis har fastighetsbranschen börjat gå i samma fotspar. Fastigheter säljs ofta, det saknas en långsiktighet och att värdera det ansvarsfulla och engagerade ägandet. Det vill vi ändra på. Det kräver tålamod, 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. 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 berättar 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. Det är vårt bidrag till ett hållbart samhälle.



INNEHÅLL

ARWIDSRO

Det här är Arwidsro

2025 i korthet

Vd har ordet

● Berättelsen om Arwidsro

Från forskning till goda exempel

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Från forskning till goda exempel – tillsammans för ett i alla avseenden hållbart samhälle

Arwidssros systerorganisation Arwidssonstiftelsen är en fristående organisation, men med samma grundare har Arwidsro och stiftelsen mycket gemensamt. Organisationerna har ett nära samarbete med ambitionen att den forskning, kunskap och de goda exempel som stiftelsen arbetar fram, ska rinna ner i fastighetsbolagets verksamhet när det är möjligt.



Rundpingisbord – från Järvaveckan till Norrtälje

Arwidssonstiftelsen erbjöd under Järvaveckan 2025 ett rundpingisbord, då många barn och ungdomar från området var på plats. Bordtennis är en idrott som möjligen mer än andra sporter är öppen för alla oavsett bakgrund och bostadsort. LOOP rundpingisbord, ett koncept framtaget av landskapsarkitektbyrå Studio Era, som prövats på andra ställen runt om i Sverige, handlar främst om att sänka trösklarna för att spela. Av den anledningen placerade Arwidsro rundpingisbord på innergården i våra nybyggda hyresrätter i Norrtälje.

Vi utbyter kontinuerligt idéer, kunskap och kontakter men är självklart noga med gränsdragningen mellan organisationerna. Under 2025 har vi genomfört ett par projekt där vi på Arwidsro tagit den kunskap och de goda exempel stiftelsen arbetat fram vidare in i vår verksamhet. Här följer två av dem:



Hälsohubben – sänker trösklarna för fler att röra sig

Forskningen är glasklar: fysiskt aktiva mår bättre på många plan. Samtidigt har vi aldrig tidigare varit lika stillasittande. Det ville Arwidssonstiftelsen vara med och förändra och satsade därför på en Hälsohubb. Studier visar att cirka 80 procent av de som idag använder utegym är män. Traditionella utegym har ofta tunga stockar eller liknande. Hälsohubben är mer kreativ och lustfylld för att locka fler målgrupper än de redan inbitna och ger fler människor möjlighet att ta del av vägledd träning, helt gratis. På Hälsohubben finns en QR-kod som länkar till träningspass, framtagna av professionella träningsinstruktörer och filmade med personer mellan 13 och 96 år. Efter att stiftelsen tagit fram konceptet har Arwidsro påbörjat utrullning av Hälsohubben på våra handelsfastigheter för att uppmuntra till rörelse och bidra till bättre folkhälsa.

Om Arwidssonstiftelsen

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.

Arwidssonstiftelsens verksamhet står på två ben: samverkan och kunskap.

Samverkansbenet består av yrkes- och branschöverskridande samarbeten inom stadsutveckling och samhällsbyggnad. Stiftelsen initierar, utvecklar och driver projekt i samverkan med kommuner, civilsamhälle och näringsliv. Arwidssonstiftelsens roll och funktion i projekten ser olika ut beroende på samarbetets form och karaktär.

Kunskapsbenet består av opinionsbildning, folkbildning och skapande av ny kunskap. Målsättningen är att introducera goda exempel, innovativa lösningar och inspirerande visioner som uppmuntrar till diskussion och samverkan mellan yrkesgrupper och branscher som arbetar med stads- och samhällsutveckling. Stiftelsen har även tagit initiativ till Arwidssonprofessuren i Tillämpad stadsbyggnad vid KTH.

Arwidssonstiftelsens operativa arbete styrs av dess stadgar under ledning av Anna König Jerlmyr, som är VD för stiftelsen sedan 2024.

INNEHÅLL

ARWIDSRO

Det här är Arwidsro

2025 i korthet

Vd har ordet

Berättelsen om Arwidsro

● Från forskning till goda exempel

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Arwidsros affärsidé är att äga, förvalta & utveckla fastigheter för evig tid. Vår strategi tar sin utgångspunkt i visionen att skapa bestående livsmiljöer och bygger på en långsiktig investeringshorisont, segmentfokus och aktiv förvaltning, där hållbarhet och samhällsansvar är centrala komponenter.

INNEHÅLL

ARWIDRSO

● STRATEGI

Strategi och affärsidé
Hållbarhet

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Strategi

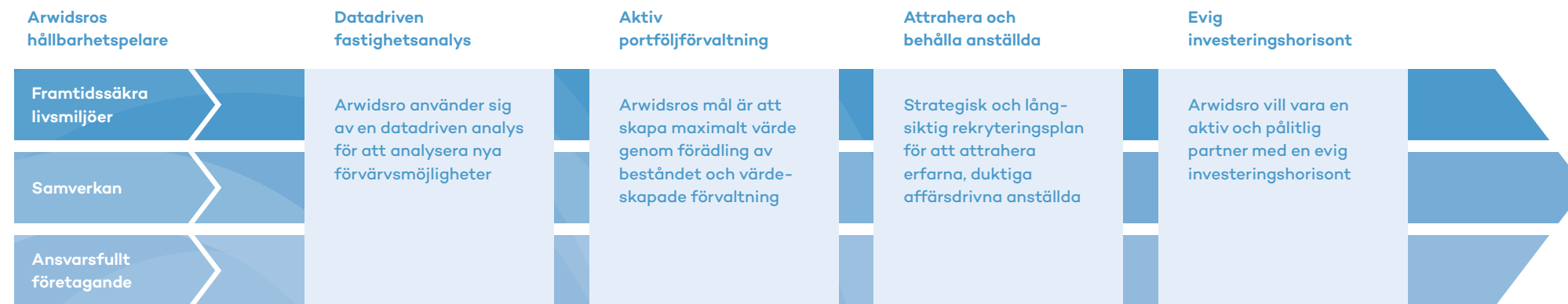
Hållbarhet integrerat

Hållbarhet är integrerat i vår strategi och vilar på tre övergripande pelare som tillsammans stärker bolagets långsiktiga värdeskapande och bidrar till bestående livsmiljöer.

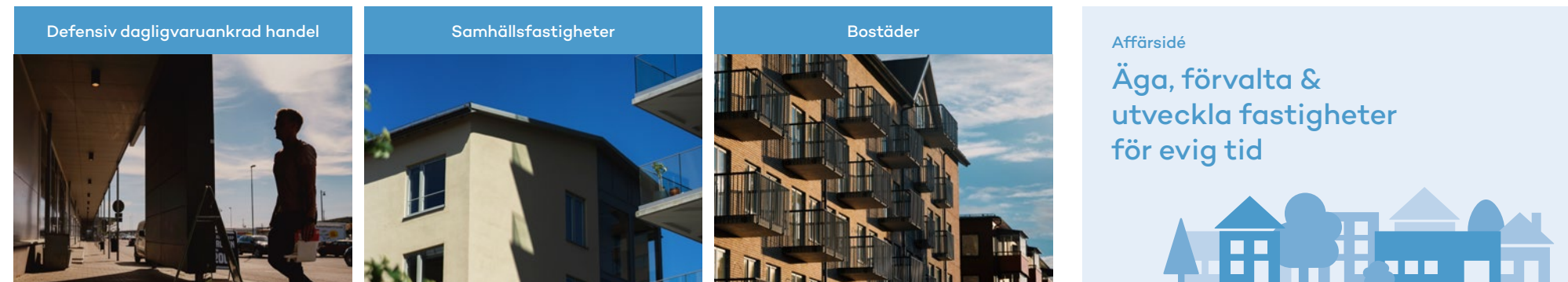
Strategi

Arwidsros verksamhet vägleds genom vår strategi som innehåller fyra områden integrerade med våra hållbarhetspelare. Genom att kombinera stabil förvaltning med selektiv projektutveckling skapar vi värde för hyresgäster, samhälle och ägare. Investe-

ringar sker primärt i södra och mellersta Sverige, i orter och regioner med dokumenterad tillväxt och långsiktigt hållbar efterfrågan. Arwidsro bedriver en aktiv och datadriven förvaltning där varje fastighet utvecklas utifrån sina lokala förutsättningar.



Våra affärsområden



 INNEHÅLL

 ARWIDSRO

 STRATEGI

- **Strategi och affärsidé**

 Hållbarhet

 VERKSAMHET

 HÅLLBARHETSRAPPORT

 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

 FINANSIELLA RAPPORTER

Ett hållbart vardagsliv – platser där människor trivs och tar ansvar

Arwidsros hållbarhetsstrategi vägleder vårt långsiktiga arbete med att förvalta och utveckla hållbara platser – platser där människor trivs och tar ansvar. Vår hållbarhetsstrategi utgår från tre hållbarhetspelare som tydliggör våra prioriteringar och hur vi skapar värde för människor, miljö och samhälle över tid.



Våra tre hållbarhetspelare

Framtidssäkra livsmiljöer

Vi skapar fastigheter som håller över tid – för människor, verksamheter och klimat. Med hållbarhetsmålen och vår klimatfärdplan styr vi mot lägre utsläpp, smartare användning av energi och vatten, och minskat avfall. Genom klimatriskanalyser, stärkt resiliens och satsningar på grönytor, biologisk mångfald och miljöcertifieringar bygger vi trygga, hållbara miljöer för framtiden.

Samverkan

Hållbar förändring skapas bäst tillsammans. Därför strävar vi efter nära samarbeten med kommuner, hyresgäster och andra partners, för att våra fastigheter och projekt ska bidra till ett sunt och hållbart vardagsliv. Vi tar fram mål och handlingsplaner för hälsa, trygghet och lokal samverkan som stärker gemenskap och driver innovationsprojekt som utvecklar branschen.

Ansvarsfullt företagande

Ansvarsfullt företagande är vår kompass i varje beslut. Med hög etik, transparens och nolltolerans mot korruption och diskriminering stärker vi förtroendet hos kunder, medarbetare och samhälle. Med fokus på ledarskap, välmående, inkludering och kultur bygger vi en trygg organisation där våra värderingar märks i vardagen – och där hållbar finansiering stödjer affären.

Läs mer om våra hållbarhetsmål i hållbarhetsrapporten på sidorna 27–49.

Vad det betyder i praktiken

Som **finansiell partner** bidrar du till vår långsiktiga utveckling genom hållbar finansiering och dialog.

Se till att vi håller oss i framkant genom att ställa krav och pusha oss.

Som **besökare och del av lokalsamhället** bidrar du till fler platser och en positiv utveckling i området.

Ser du förbättringspotential i våra fastigheter, t.ex. inom trygghet eller trivsel, är du välkommen att höra av dig direkt till oss via infomailen.

Som **medarbetare** får du möjlighet att ta initiativ, utmana gamla sanningar och tänka nytt.

Allas perspektiv är värdefulla. Ser du potential att göra något på ett annat eller nytt sätt, prata med din kollega. Om du är mottagare, ha ett öppet sinne för nya sätt att göra saker på.

Som **hyresgäst** kan du både dra nytta av och bidra till trygga, hållbara miljöer genom engagemang och samverkan.

Utmana oss gärna genom att komma med förslag till förvaltaren på nya sätt att göra saker på t.ex. inom avfall eller energianvändning.

Som **myndighet** eller **kommun** bidrar du genom lokalkännedom, dialog och samverkan till att vi kan utveckla trygga, hållbara och långsiktiga handelsplatser.

Utmana oss till att engagera oss i större frågor om ni ser att vår fastighet kan vara en del av lösningen.

Tillsammans skapar vi positiv förändring

Som **leverantör** kan du med kompetens och goda idéer utveckla hållbara och nya lösningar.

Ge oss inte bara det vi frågar om. Våga utmana oss att tänka utanför boxen. Vi välkomnar nya perspektiv.

 INNEHÅLL

 ARWIDSRO

 STRATEGI

 Strategi och affärsidé

 ● Hållbarhet

 VERKSAMHET

 HÅLLBARHETSRAPPORT

 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

 FINANSIELLA RAPPORTER

Arwidsros verksamhet består i huvudsak av förvaltning och utveckling av fastigheter. Vi kombinerar gärna aktiv förvaltning med projektutveckling, där befintliga fastigheter optimeras och nya projekt skapas för att stärka samhällsnyttan. Vår verksamhet innehåller en mängd kompetenser som tillsammans ger en unik helhet.

Verksamhet

Förvaltning och utveckling – hand i hand

Vi både förvaltar och utvecklar våra fastigheter, för att skapa bästa möjliga förutsättningar för långsiktiga och välmående relationer. Vi bygger för egen förvaltning och utvecklar både nya och befintliga fastigheter – alltid tillsammans med våra hyresgäster.

INNEHÅLL

ARWIDRSO

STRATEGI

● VERKSAMHET

Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Fastighetsutveckling
Case
Bolagsstyrning
Styrelse och ledning

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Fastighetsbestånd

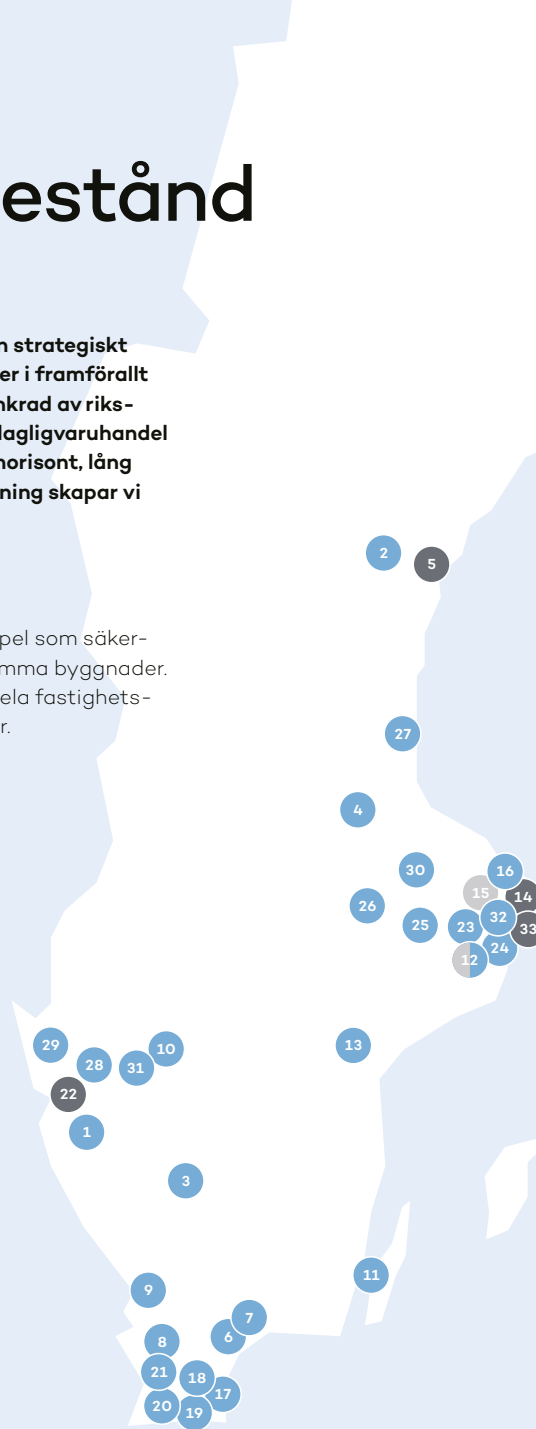
Våra fastigheter är geografiskt spridda men strategiskt samlade. Vi är representerade i 26 kommuner i framförallt mellersta och södra Sverige. Portföljen är ankrad av riktäckande och ledande aktörer inom vård-, dagligvaruhandel och samhällsservice. Med evig investeringshorisont, lång genomsnittlig avtalslängd och aktiv förvaltning skapar vi goda och långsiktiga relationer.

Miljöcertifieringar

Miljöcertifieringar är en viktig kvalitetsstämpel som säkerställer hållbara, energieffektiva och hälsosamma byggnader. Därför har Arwidsro som mål att certifiera hela fastighetsbeståndet på minst nivå Miljöbyggnad Silver.

Miljöcertifierade fastigheter 2025, %

86,9



#	Kommun	Area	Fastighetsbeteckning	Affärsområde	Miljöcertifierad
1	Ale	7 953	Starrkärr 1:42	●	●
2	Bräcke	4 05	Bräcke 6:24	●	●
3	Gislaved	7 447	Ängsdal 14	●	●
4	Hofors	1 050	Hofors 6:87	●	●
5	Härnösand	1 745	Fyrvaktaren 19	●	●
6	Kristianstad	12 984	Fjälkinge 142:2 mfl	●	●
7	Kristianstad	8 331	Flaket 10	●	●
8	Kävlinge	11 261	Löddeköpinge 14:40	●	●
9	Laholm	13 522	Mellby 2:129 & 1:115	●	●
10	Lidköping	11 258	Fjällskivlingen 4	●	●
11	Mörbylånga	13 707	Björnhovda 27:12	●	●
12	Nacka	Under uppförande	Orminge 60:1 (del av)	●	●
13	Norrköping	14 985	Järnet 5	●	●
14	Norrtälje	5 989	Brädgården 1	●	●
15	Norrtälje	9 065	Förrådet 2	●	●
16	Norrtälje	3 484	Rimbo-Vallby 5:93	●	●
17	Sjöbo	3 000	Blejen 1	●	●
18	Sjöbo	3 330	Yxan 1	●	●
19	Skurup	3 000	Tummetott 1	●	●
20	Skurup	3 558	Akka 4	●	●
21	Staffanstorps	24 892	Hemmetorps 3:36 mfl,	●	●
22	Stenungsund	552	Näs 1:299	●	●
23	Stockholm	341	Handelsboden 24	●	●
24	Stockholm	406	Erasmus 17	●	●
25	Strängnäs	3 990	Bonden 11	●	●
26	Surahammar	3 100	Surahammar 10:583	●	●
27	Söderhamn	3 200	Söderala-Sund 1:34	●	●
28	Trollhättan	20 862	Långskeppet 1 & 4	●	●
29	Uddevalla	500	Banken 2	●	●
30	Uppsala	11 551	Berthåga 11:20 & 11:36	●	●
31	Vara	4 288	Motorn 8	●	●
32	Värmdö	8 939	Ösby 1:229	●	●
33	Värmdö	Mark	Djurö 4:606 mfl	●	●

● Samhällsfastigheter ● Bostäder ● Defensiv dagligvaruankrad handel

INNEHÅLL

ARWIDRSO

STRATEGI

VERKSAMHET

● Fastighetsbestånd

- Fastighetsförvaltning
- Fastighetsutveckling
- Case
- Bolagsstyrning
- Styrelse och ledning

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Våra fastigheter



1 Ale Starrkärr 1:42



7 Kristianstad Flaket 10



10 Lidköping Fjällskivlingen 4



13 Norrköping Järnet 5



3 Gislaved Ängsdal 14



8 Kävlinge Löddeköpinge 14:40



11 Mörbylånga Björnhovda 27:12



14 Norrtälje Brädgården 1



5 Härnösand Fyrvaktaren 19



6 Kristianstad Fjälkinge 142:2 mfl



9 Laholm Mellby 2:129 & 1:115



12 Nacka Orminge 60:1 (del av)



15 Norrtälje Förrådet 2



16 Norrtälje Rimbo-Vallby 5:93

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

- **Fastighetsbestånd**

Fastighetsförvaltning

Fastighetsutveckling

Case

Bolagsstyrning

Styrelse och ledning

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Våra fastigheter



17 Sjöbo Blejen 1



21 Staffanstorp Hemmestorp 3:36 mfl



25 Strängnäs Bonden 11



28 Trollhättan Långskeppet 1 & 4



18 Sjöbo Yxan 1



26 Surahammar Surahammar 10:583



30 Uppsala Berthåga 11:20 & 11:36



19 Skurup Tummetott 1



23 Stockholm Handelsboden 24



27 Söderhamn Söderala-Sund 1:34



31 Vara Motorn 8



20 Skurup Akka 4



24 Stockholm Erasmus 17



32 Värmdö Ösby 1:229

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

● **Fastighetsbestånd**

Fastighetsförvaltning

Fastighetsutveckling

Case

Bolagsstyrning

Styrelse och ledning

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Fastighetsförvaltning i långsiktig samverkan

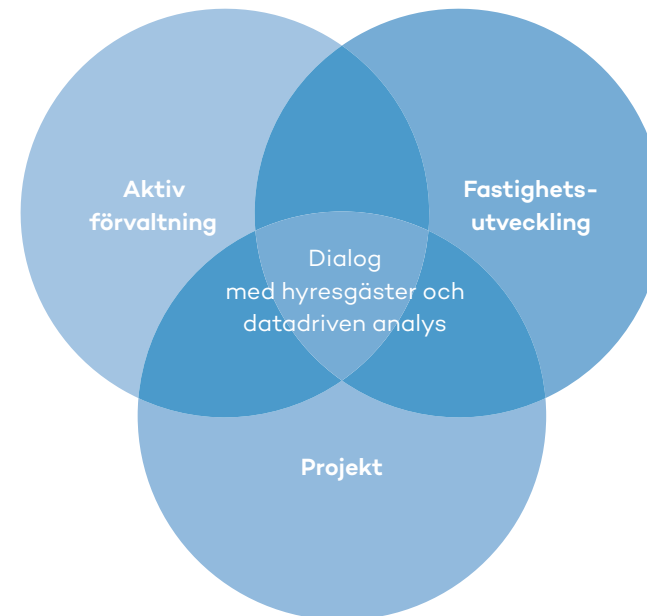
Vi bedriver aktiv och värdeskapande förvaltning. Med tid för eftertanke och långsiktiga strategier ska vi arbeta nära och med våra hyresgäster för att utvecklas tillsammans med dem. Vi strävar efter kontinuerlig förbättring och vår tydliga interna struktur och höga ambition att skapa bestående livsmiljöer driver oss att i dialog med hyresgäster, fortsätta utveckla våra fastigheter. Vår förvaltning tar alltid sikte på hållbar drift och bestående livscykel.

Dialog och engagemang är nyckelord i vår förvaltning. Att våra medarbetare känner engagemang och intresse för varje hyresgäst, dess verksamhet och utveckling är avgörande för hur vi lyckas i vårt samarbete. Vi vill proaktivt förstå våra hyresgästers behov på kort och lång sikt för att kunna tillgodose dem.

Med god planering och uppföljning, moderna och skräddarsydda administrativa system, har vi de förutsättningar som krävs för att bedriva god förvaltning. Vår förvaltarorganisation är uppdelad i geografiska områden i syfte att stärka vår lokala närvaro. Medarbetarna ges stort eget ansvar för att säkerställa högt engagemang och närhet till hyresgästerna, vilket stöder en hög uthyrningsgrad. Med personlig närhet och närvaro

skapar vi varaktiga relationer. Genom långa perspektiv på vårt ägande kan vi tillsammans med våra hyresgäster arbeta långsiktigt och utveckla attraktiva livsmiljöer.

Vi är en agil organisation med mycket kompetens inom olika områden. Vår förvaltningsorganisation är integrerad med vår organisation för fastighetsutveckling, varför utvecklingsprojekt i befintliga fastigheter alltid kan utgå från hyresgästers behov. I nära dialog med våra hyresgäster och övriga samverkansparter bedriver vi förvaltning hand i hand med fastighetsutveckling. Det är ett beprövat, vinnande koncept vi som mindre organisation kan erbjuda. Det är uppskattat av såväl hyresgäster som medarbetare och övriga projektdeltagare.



INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

Fastighetsbestånd

● **Fastighetsförvaltning**

Fastighetsutveckling

Case

Bolagsstyrning

Styrelse och ledning

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Fastighetsutveckling i ett längre perspektiv

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

Vår entreprenöriella förmåga att identifiera möjligheter till utveckling av såväl befintliga som nya fastigheter, i kombination med vår organisations unika samlade kompetens inom förvaltning, byggt teknik, hållbarhet och innovation ger oss möjlighet att utmana gamla sanningar. Våra höga ambitioner och vårt holistiska synsätt inom hållbarhet banar väg för nya affärsmodeller och framtidssäkrade fastigheter.

Långsiktiga hyresgäster och starka partnerskap gör att Arwidsro kan etablera värdeskapande aktiviteter och starka relationer. I befintliga fastigheter utgår vi från våra hyresgästers behov och utvecklar fastigheterna i dialog med hyresgäs-

ter. Vi betonar gärna vår eviga investeringshorisont när vi arbetar med fastighetsutveckling. Det är ett perspektiv som ger oss frihet att tänka längre och mer hållbart. Vi tar aktiv del av utvecklingen av nya samhällsmiljöer för bättre livskvalitet, där värdet har fler dimensioner och en annan långsiktighet. Att vi bygger för egen förvaltning ger oss ytterligare incitament att ta långsiktigt ansvar. Vår ambition är att vara ett ansvarstagande, personligt och överraskande fastighetsföretag med innovativa lösningar. Vi prioriterar alltid långsiktig kvalitet även om det på kort sikt kostar mer.

Nybyggnad

Vi bedriver projekt i alla skeden, från tidiga idéer och hela vägen till produktion och vidare in i förvaltning. Vi har kompetens inhouse för att driva komplexa projekt där vi tar stort ansvar för slutprodukten.

Ombyggnad

Vi utvecklar våra fastigheter genom ombyggnation, i nära dialog med hyresgäster och aktörer på platsen. I takt med att omvärlden förändras bygger vi gärna om och till för att framtidssäkra fastigheterna.

Hyresgästanpassning

Våra hyresgäster är generellt långsiktiga och de hyresgästanpassningar vi gör avser lokaler som behöver anpassas för nya hyresgäster eller befintliga hyresgäster med nya behov.



 INNEHÅLL

 ARWIDRSRO

 STRATEGI

 VERKSAMHET

Fastighetsbestånd

Fastighetsförvaltning

● Fastighetsutveckling

Case

Bolagsstyrning

 Styrelse och ledning

 HÅLLBARHETSRAPPORT

 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

 FINANSIELLA RAPPORTER

Projekt som skapar värde

– ett urval av projekt under 2025

Nybyggnad

Förrådet 2



Kommun: Norrtälje
Omfattning: Nybyggnation 204 hyresrätter
Projektid: Okt 2023 – Okt 2025

Orminge 60:1 (del av)



Kommun: Nacka
Omfattning: Nybyggnation bostäder, dagligvarubutik samt mobilitetshus.
Projektid: Aug 2024 – Jun 2027

Järnet 5

Kommun: Norrköping
Omfattning: Nybyggnad av Leons gatukök
Projektid: Okt 2025 – Apr 2026

Ombyggnad

Löddeköpinge 14:440

Kommun: Kävlinge
Omfattning: Nytt lastintag åt befintlig hyresgäst Willys
Projektid: Nov 2024 – Jun 2025

Mellby 2:129



Kommun: Laholm
Omfattning: Hyresgäst Anpassningar Rusta och Guldfynd samt teknikutdatering befintlig byggnad och energieffektiverande åtgärder.
Projektid: Feb 2025 – Apr 2026

Fjälkinge 142:2



Kommun: Kristianstad
Omfattning: Teknikutdatering befintlig byggnad inklusive energieffektiverande åtgärder.
Projektid: Jun 2025 – Jun 2026

Hyresgäst Anpassning

Rimbo-Vallby 5:93

Kommun: Norrtälje
Omfattning: Ombyggnad av restaurangkök
Projektid: Jan 2024 – Mar 2025

Berthåga 11:20



Kommun: Uppsala
Omfattning: Hyresgäst Anpassningar för Actic och thansen samt ombyggnad av fasad för bättre angöring.
Projektid: Okt 2024 – Dec 2025

Långskeppet 4



Kommun: Trollhättan
Omfattning: Hyresgäst Anpassning XXL
Projektid: Apr 2025

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

Fastighetsbestånd
 Fastighetsförvaltning
 ● **Fastighetsutveckling**
 Case
 Bolagsstyrning
 Styrelse och ledning

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Hem byggda för omtanke och grannskap

Från förvärvet 2020 till byggstarten i november 2023 var visionen tydlig: att skapa yteffektiva bostäder med skäliga hyror och förutsättningar för en hållbar livsstil. Resultatet blev 204 hyresrätter, certifierade med Miljöbyggnad Silver och med ett lågt primärenergital.

Byggstart i en utmanande marknad

I oktober 2023 togs det första spadtaget för Förrådet 2, en byggstart i ett mycket utmanande marknadsläge. Tack vare beviljat investeringsstöd kunde vi satsa extra på bland annat energiprestanda och ändå ha skäliga hyror.

Fastigheten är belägen i området Övre Bryggårdsgården i Norrtälje. Området är en naturlig utveckling av Norrtälje stad, en förlängning av stadskärnan. När stadens centrala delar växer är visionen att stadskärnans identitet ska behållas genom att de nya bostadskvarteren i Övre Bryggårdsgården utgörs av gröna lekfulla kvarter. Lekfullheten ska återspelas både i arkitektur och i trygghet för barnleken. Det går hand i hand med Arwidsros ambitioner att bygga med kvalitet och att ta långsiktigt ansvar för att skapa bestående livsmiljöer.

Projektet genomfördes tillsammans med UBAB och BYGR. Ett av de främsta skälen till ett lyckat genomförande är att alla inblandade har arbetat nära varandra. Tillsammans har vi

haft viljan och modet att komma med förslag på hur vi kan bygga smart, hållbart och effektivt. De inblandades engagemang har slagit igenom stort.

Cykeln först

Det här är hus där människor ska kunna leva och bo även om 100 år. Utöver de miljömässiga kraven har vi investerat mycket i den sociala hållbarheten, bland annat genom fina gemensamhetsytor och trygghet för hyresgästerna. Unik för detta projekt är även att vi prioriterat cykeln framför bilen. Här får cykeln en egen entré varifrån du snabbt når din lägenhet.

Hållbar livsstil

Förutom energieffektivt boende erbjuder huset smarta och hållbara lösningar: återbruksrum, elbil- och cykelpool, cykelverkstad, gemensamhetslokal och en innergård med mycket växtlighet och ett orangeri för möten mellan grannar.

I slutet på september och början på oktober 2025 flyttade 204 hushåll in i nybyggda hyresrätter fördelade i tre byggnader. Inflyttningen avslutades med ett gemensamt mingel med de boende, fastighetsägare, förvaltare samt elbilsleverantör – starten på ett nytt grannskap och en viktig milstolpe för oss.

Förrådet 2, Norrtälje

Fastighetsbeteckning: Förrådet 2

Omfattning: 204 hyresrätter

Projektid: Okt 2023 – Okt 2025

Miljöcertifiering: Miljöbyggnad Silver



INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Fastighetsutveckling

● Case

Bolagsstyrning
Styrelse och ledning

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Uthyr, ombyggt och framtidssäkrat

I Stenhagens handelsområde har Arwidsro under 2025 byggt om och välkomnat såväl nya som befintliga hyresgäster till en ännu bättre fastighet.

Ombyggnad och hyresgästanpassning

Arwidsro förvärvade fastigheterna Berthåga 11:20 och 11:36 i slutet av 2020. Sedan dess har bland annat miljöcertifiering av båda fastigheterna genomförts, liksom en rad förbättrande åtgärder i utemiljö och byggnader.

Under 2025 har även större förändringar skett i fastigheterna. Under våren etablerades friskvårdskedjan Actic och under hösten öppnade thansen. Parallellt har det byggts om för Dollarstore och Kronans Apotek, som nu har fått egna entréer mot parkeringen.

Långa avtal

Arwidsros avtal med thansen är ett tolvårigt hyresavtal där detaljhandelskedjan i slutet av 2025 öppnade sin nya butik om 1 332 kvm. thansen är en dansk detaljhandelskedja med fokus på bland annat bil, cykel, camping och fritid som fortsätter sin expansion i Sverige med en ny etablering i Uppsala.

I samband med etableringen av thansen genomförde Arwidsro en omfattande ombyggnation av fastigheten. De sedan tidigare etablerade hyresgästerna Dollarstore och Kronans Apotek fick nya, egna entréer. Kronans Apotek har dessutom utökat med en större lokal.

Arwidsro tecknade ett sjuårigt hyresavtal med Actic Sverige AB, och anpassade därmed 1 135 kvm för gym och friskvård. Actic är en ledande friskvårdskedja med drygt 120 anläggningar och cirka 170 000 medlemmar i Sverige och Norge, med fokus på att skapa ett friskare samhälle genom att inspirera och engagera alla människor till en bättre hälsa och ökat välmående.

Även andra befintliga hyresgäster har gett Arwidsro förtroende framåt då bland annat Willys och RUSTA förlängt sina avtal. Sammantaget innebär det att fastigheten är 100 procent uthyrd med starka hyresgäster på långa avtal.

Fullt uthyrd

Att kunna välkomna nya hyresgäster med långsiktiga ambitioner, tillsammans med anpassning i nära dialog med befintliga hyresgäster, ligger helt i linje med Arwidsros vilja att utvecklas tillsammans med våra hyresgäster. Det skapar goda förutsättningar för långsiktig förvaltning.

Att kunna välkomna nya hyresgäster med långsiktiga ambitioner, tillsammans med anpassning i nära dialog med befintliga hyresgäster, ligger helt i linje med Arwidsros vilja att utvecklas tillsammans med våra hyresgäster. Det skapar goda förutsättningar för långsiktig förvaltning.

Stenhagens handelsområde, Uppsala

Fastighetsbeteckning: Berthåga 11:20 & 11:36

Omfattning: Ombyggnad och hyresgästanpassning

Projektid: Nov 2024 – Dec 2025

Miljöcertifiering: Miljöbyggnad iDrift Silver



INNEHÅLL

ARWIDRSO

STRATEGI

VERKSAMHET

Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Fastighetsutveckling

● Case

Bolagsstyrning
Styrelse och ledning

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

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 aktieägarande

Aktiekapitalet uppgick den sista december 2025 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 policys som antagits av styrelsen.

Styrelsen

Styrelsen bestod per den 31 december av fem ledamöter, listade under "Styrelse och ledning" på sida 26. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation samt se till att det finns effektiva system för uppföljning och kontroll av bolagets verksamhet och efterlevnad av lagar och andra regler. Under 2025 har styrelsemötena bland annat behandlat affärsläget, strategier, ekonomisk rapportering, investeringsbeslut samt förvärv.

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

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

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Fastighetsutveckling
Case

● Bolagsstyrning

Styrelse och ledning

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

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 2025 på sidorna 24–25 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 revisions sed 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 den 15 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor

Definitioner nyckeltal

Soliditet

Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomsättning. 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

Hysesintäkter 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.

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Fastighetsutveckling
Case

● Bolagsstyrning

Styrelse och ledning

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Styrelse



Per Arwidsson
Grundare och ordförande

Per har lång erfarenhet från fastighetssektorn och är grundare och ägare av Arwidso.



Christer Sandberg
Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2013. Advokat, särskilt verksam inom fastighetsrätt. Tidigare ansvarig jurist för koncernen CLS Holdings Ltd., hovrättsfiskal och facklig advokat inom SAF.



Per-Arne Rudbert
Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2018. Tidigare VD för Humlegården Fastigheter och vice VD för Wasa Försäkring.



Joakim Nordblad
Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2020. Tidigare VD för DEAS Asset Management Sweden och chef för Direct Real Estate Sweden på Aberdeen Standard Investments.



Maria Lidström
Styrelseledamot

Styrelseledamot sedan 2025. VD på Stenvalvet, tidigare från olika positioner inom Humlegården samt Forsen Projekt AB.

Ledning



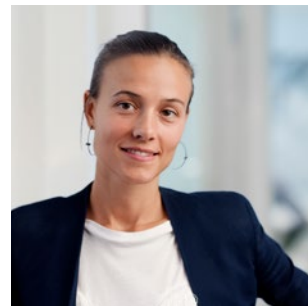
Peter Zonabend
VD

EMLE, LL.M, B.Sc. in Business and Economics, DU EAED. Tidigare erfarenhet som VD för Victoria Investment Group Ltd och advokat på Fylgia.



Magnus Tamreus
COO, Fastighetschef

M.Sc. Civil Engineering. Tidigare som VD Turebergs Construction och vice VD på Metrolit Byggnads.



Maria Björkling
COO, Affärsutvecklare & Hållbarhetsansvarig

B.Sc. in Business and Economics. Tidigare Ekonomichef på Turebergs Construction och Metrolit Byggnads.

INNEHÅLL

ARWIDSSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

Fastighetsbestånd
Fastighetsförvaltning
Fastighetsutveckling
Case
Bolagsstyrning

● **Styrelse och ledning**

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Arwidsros hållbarhetsrapport har fått en ny struktur i år. Arwidsro faller inte under lagkrav att rapportera enligt CSRD men har valt att frivilligt strukturera upp rapporten enligt ESRS-standarder. Vi ser en fördel i både transparensen och jämförbarheten ramverket ger.

Hållbarhets- rapport

INNEHÅLL

ARWIDRSO

STRATEGI

VERKSAMHET

● HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Uppföljning Hållbarhetsplan 2030

Den tidigare hållbarhetsplanen med mål till 2030 har integrerats i respektive ESRS-område. Uppföljning av samtliga mål i hållbarhetsplanen i sitt tidigare format hittar du i appendix på sidan 47.

Hållbarhetsrapport

Allmänna upplysningar	29
Miljöupplysningar	31
Taxonomi	31
E1 – Klimatförändringar	32
E4 – Biologisk mångfald	38
E5 – Resurseffektivitet & Cirkulär ekonomi	39
Sociala upplysningar	40
S1 – Den egna arbetsstyrkan	40
S2 – Arbetstagare i värdekedjan	41
S3 – Påverkade samhällen	42
Styrningsrelaterade upplysningar	43
G1 – Ansvarsfullt företagande	43
Appendix	44
Utsläppsnoter	44
Hållbarhetsplan 2030 uppföljning	47

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

● HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
 Miljöupplysningar
 Sociala upplysningar
 Styrningsrelaterade upplysningar
 Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Allmänna upplysningar ESRS2

Grund för utarbetande

Arwidsros hållbarhetsredovisning avser perioden 1 januari 2025 - 31 december 2025. Arwidsro faller inte in under lagkravet att rapportera enligt Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) och ger därför inte ut en fullständig CSRD-rapport i år. Arwidsro har dock valt att frivilligt strukturera rapporten med inspiration från strukturen av ESRS (European Sustainability Reporting Standards) i fyra avsnitt: allmänna uppgifter samt miljö-, sociala och styrningsstandarder. Syftet med denna standard är att höja kvaliteten på hållbarhetsrapportering, likställa den med finansiell rapportering samt koppla den tydligare till bolagets affärsmodeller och strategi. Även för att hållbarhetsinformation ska bli 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.

Särskilda omständigheter

Arwidsros hållbarhetsrapport avser endast bolagen som ligger under Arwidsro Fastighets AB. Arwidsros ambition är att samtliga väsentliga områden ska täckas in i rapporteringen. I årets rapport kommer vi dock inte att lyfta det väsentliga området E3 vatten då detta område ej prioriterats i arbetet ännu. Arwidsro har även identifierat ett bolagspecifikt område, långsiktig teknisk förvaltning, som inte lyfts i denna rapport som ett eget område. Arwidsro ser detta som en första rapport och kommer endast att rapportera de datapunkter samt den information som finns att tillgå i dagsläget samt det som är mest relevant för våra intressenter och väsentliga områden. Detta utan att vara selektiv i vilken data som presenteras för att inte ge en missvisande eller bättre bild av hållbarhetsarbetet jämfört med verkligheten. Transparens är ett ledord.

Styrning

Styrande organs roll i hållbarhetsarbetet

Ansvar för hållbarhetsrelaterade frågor innehas ytterst av Arwidsros styrelse. Hållbarhetschef, även del av ledningsgrupp, leder det dagliga arbetet och rapporterar löpande till VD samt styrelse.

Strategi

Affärsmodell och värdekedja

Hållbarhet är en central del i Arwidsros strategi (se hur hållbarhetspelarna är en del av den övergripande strategin på sidan 14). Arwidsro har tidigare följt en hållbarhetsplan med 22 mål som är satta till 2030. I och med denna nya ESRS-struktur har dessa mål hittat nya platser i rapporteringen i respektive ESRS. En del mål finns kvar i samma utformning och andra har formu-

 INNEHÅLL

 ARWIDSRO

 STRATEGI

 VERKSAMHET

 HÅLLBARHETSRAPPORT

● Allmänna upplysningar

Miljöupplysningar
Sociala upplysningar
Styrningsrelaterade upplysningar
Appendix

 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

 FINANSIELLA RAPPORTER

Värdekedja

Uppströms



- Transporter
- Utvinning av råmaterial
- Rådgivare
- Byggnation
- Drift
- Montering, behandling, produktion
- Finansiering, kapital

Egen verksamhet



- Kontor
- Bygg/renovering
- Transaktion
- Förvaltning
- Supportfunktioner

Nedströms



- Hyresgäst
- Besökare, brukare
- Avfallshantering



lerats om för att följa upp väsentlighetsanalysen på ett bättre sätt. Samtliga mål har horisont att vara uppfyllda till 2030 (om inget annat anges). Se mer om uppföljning av hållbarhetsplanen fram till sista december 2025 i appendix på sidan 44. Hållbarhetsmålen följs upp löpande och redovisas årligen i hållbarhetsrapporten.

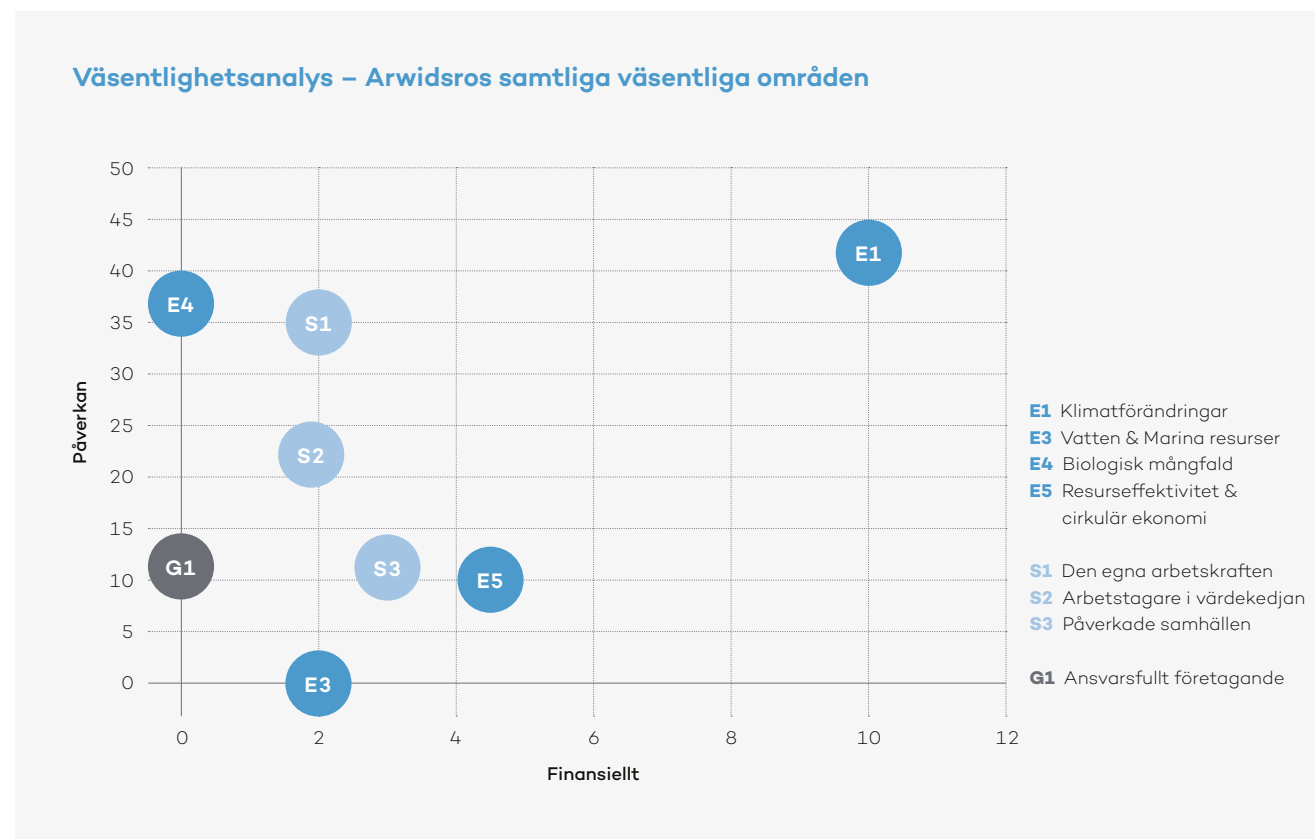
Arwidsro skapar, utvecklar och förvaltar attraktiva och hållbara livsmiljöer inom de tre affärsområdena handel, samhällsservice samt bostäder. Genom långsiktigt ägande, datadrivna beslut och aktiv förvaltning skapas värde för människor, hyresgäster och samhälle. Arwidsro består av förvaltning, transaktionsverksamhet samt projektutveckling. Kunderna, som är både bolag och privatpersoner, är bolagets hyresgäster.

Arwidsro är beroende av flertalet leverantörer för att verksamheten ska fungera. Både uppströms och nedströms. Arwidsro verkar i en bransch med stora utmaningar. Utöver det 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.

Vi har löpande och god dialog med våra intressenter. I arbetet med väsentlighetsanalysen har vi utgått ifrån de befintliga dialoger vi har med dessa samt våra insikter rörande deras intressen. Framåt kommer vi att jobba vidare med djupare dialoger för att se till att vi fångar upp intressen.

Väsentliga hållbarhetsfrågor

Under våren 2024 utförde Arwidsro en väsentlighetsanalys med mål att ta fram bolagets väsentliga områden. Ett CSRD-team (CSRD projektledare samt hållbarhetschef) ledde arbetet med stöd från konsulter. Workshops hölls tillsammans med ledningsgrupp och förankring gjordes med styrelsen. Inga stora



händelser har skett i bolaget sedan dess som anses påverka utfallet av analysen.

Arbetet började med en kartläggning av områden inom definierade ESRS-områden och sedan vidare för bedömning, översyn samt prioritering av dessa. Gruppen har fått stöttning och guidning i tolkningar samt stöd i workshops med ledningsgrupp för beslutsfattande samt förankring.

I och med att Arwidsro är ett fastighetsbolag som både förvaltar och bygger fastigheter samt har fastigheter i offentliga miljöer, har vi ett tröskelvärde som ger oss många väsentliga områden att arbeta med. Fler än många andra fastighetsbolag.

Arwidsro kommer framåt att löpande utvärdera väsentlighetsanalysen för att se att den fortsatt är aktuell. Väsentlighetsanalysen planeras att ses över var tredje år alternativt när en större organisatorisk förändring sker som påverkar verksamhetens utformning eller potentiellt prioritering av väsentliga områden.

INNEHÅLL

ARWIDRSO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

● Allmänna upplysningar

- Miljöupplysningar
- Sociala upplysningar
- Styrningsrelaterade upplysningar
- Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Miljöupplysningar

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 2025 ligger i kategorierna 7.1 Nyproduktion samt 7.7 Förvaltning och förvärv. Arwidsro har tagit samtliga SC och DNSH-krav i dessa kategorier i beaktning. 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 (sidan 56 i årsredovisning 2025), driftutgifter avser delar av fastighetskostnader från resultaträkning (sidan 56 i årsredovisning 2025) och kapitalutgifter avser

inventarier som finns i not 9 samt förvärv och investeringar i ny-, till- och ombyggnad i not 10 (sidorna 73–75 i årsredovisning 2025).

Resultat och analys

Ökningen i andelen omsättning från förvaltningsfastigheter som är förenlig med EU-taxonomin, från 11,7 procent till 18,8 procent, är i stor utsträckning hänförlig till en kartläggning av den nominella effekten samt förekomsten av styrsystem i fastigheterna. Genom denna genomgång har ett antal fastigheter kunnat klassificeras som taxonomiförenliga, antingen på grund av att den installerade effekten understiger 290 kW eller att styr- och övervakningssystem finns implementerade.

Andelen kapitalutgifter som är förenliga med EU-taxonomin har samtidigt minskat från 55,5 procent till 30,6 procent. Minskningen förklaras främst av genomförda förvärv under året där de förvärvade tillgångarna ännu inte uppfyller taxonomins kriterier. Ett arbete har därför initierats i syfte att analysera dessa tillgångar och identifiera åtgärder för att öka deras anpassning till EU-taxonomin.

	Omfattas av taxonomin (%)	Andel förenlig med taxonomin 2024 (%)	Andel förenlig med taxonomin 2025 (%)	7.1 Nyproduktion (Tkr)	7.7 Förvaltning och förvärv av fastigheter (Tkr)	Totalt Arwidsro (Tkr)
Omsättning	100	11,7	18,8	0	68 675	365 398
Driftsutgifter (OpEx)	100	6,9	10,3	0	2 635	25 549
Kapitalutgifter (CapEx)	100	55,5	30,6	240 915	0	788 071

INNEHÅLL

ARWIDRSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

● Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

E1 – Klimatförändringar

Vår verksamhet påverkas av klimatförändringar genom ökade regulatoriska krav, stigande energipriser och risker kopplade till energitillgång och extremväder, vilket kan påverka både fastigheternas värde och våra finansiella förutsättningar. Samtidigt bidrar vår energianvändning och våra utsläpp till klimatpåverkan, vilket ställer krav på ett aktivt arbete med energieffektivisering, klimatanpassning och minskad miljöpåverkan.

Väsentliga frågor

Anpassning till klimatförändringar samt extremväder	Finansiell risk	
Begränsning av klimatförändringar	Faktisk påverkan Finansiell risk	Negativ
Energi – produktion & användning	Faktisk påverkan	Negativ
Energianvändning	Finansiell risk	
Energioptimering	Finansiell möjlighet	
Energianvändning, högre priser	Finansiell risk	
Energianvändning, energibrist	Finansiell risk	

Påverkan, risker och möjligheter

Vår verksamhet påverkar klimat och miljö främst genom *energianvändning* i fastigheternas drift samt utsläpp kopplade till *energiproduktion* och byggrelaterade aktiviteter. Denna påverkan bidrar till klimatförändringar och ställer krav på att vi kontinuerligt arbetar med att minska vår energianvändning och förbättra fastigheternas energiprestanda. Samtidigt innebär vår verksamhet en exponering mot klimatrelaterade risker, där ökade lagkrav, *stigande energipriser* och risk för *energibrist* kan leda till ökade driftkostnader, försämrade finansieringsvillkor och i vissa fall begränsningar i möjligheten att hyra ut lokaler.

Klimatförändringar medför även fysiska risker, där extremväder kan orsaka skador på fastigheter och leda till ökade

underhålls- och reparationskostnader samt intäktsbortfall för både oss och våra hyresgäster. Skärpta krav på resursanvändning och effektiv hantering av byggmaterial kan också innebära ökade kostnader om *anpassningar* inte genomförs i tid. Samtidigt skapar omställningen betydande möjligheter där energieffektivisering, *energioptimering* och ett mer strukturerat arbete med klimatanpassning kan stärka fastigheternas motståndskraft, minska kostnader över tid och bidra till ökad attraktivitet för hyresgäster, investerare och finansiärer.

Hantering

Policy

Arwidsro har en Hållbarhetspolicy som övergripande pratar om att hållbarhet ska vara integrerat i allt vi gör och att vi tar ansvar för det avtryck vi lämnar efter vår verksamhet. Vår Miljöpolicy förtydligar att miljöaspekten är närvarande i vårt dagliga arbete och lyfter det kopplat till olika fokusområden. Förutom ovan har vi två dokument som förtydligar miljökonsekvensbedömning i Due Diligence-processen för förvärv av nya respektive befintliga fastigheter.

På kommande sidor kan du läsa mer om vårt arbete med:

Anpassning till klimatförändringar

Klimatriskanalys samt arbetet med klimatanpassning.

Begränsning av klimatförändringar

Arbetet med energi samt minskning av utsläpp.

Planerade aktiviteter 2026

Arwidsro kommer att fortsätta arbetet med aktiviteterna i klimattårlösningsplanen samt energikartläggning och optimering samt eventuellt investeringar kopplat till utfall av kartläggningen. Arwidsro kommer även att formulera ett mål kopplat till klimatriskhantering.

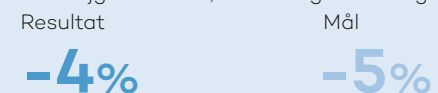
Mål och resultat

Fastighetsenergibehov

Förbrukning 2025 176,18 kWh/kvm:

Energimål 2030

Portföljgenomsnitt, minskning mot föregående år:

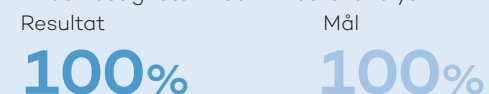


Andel taxonomilinjerade fastigheter (beräknas utifrån omsättning):



Klimatriskmål

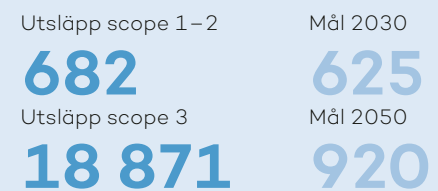
Andel fastigheter med klimatriskanalys:



Klimatmål

Arwidsros klimatutsläpp i scope 1 och 2 ska halveras till 2030, samt utsläppsminskning i scope 1–3 med 90 procent till 2050 (ton CO₂e).

Mer information om utsläpp finns på kommande sidor.



INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

● Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Anpassning till klimatförändringar

Klimatet förändras på global nivå, vilket innebär ökade risker såsom stigande havsnivåer, högre medeltemperaturer samt ökad nederbörd och erosion. Dessa klimatrisker förväntas öka både i frekvens och intensitet på längre sikt, vilket kan innebära potentiella utmaningar för verksamheten och bolagets fastigheter.

Arwidsro påbörjade 2021 arbetet med att identifiera klimatrelaterade risker och möjligheter. Under 2023 tog vi nästa steg och genomförde klimatriskanalyser på alla våra fastigheter som har varit grund för ett strukturerat klimatriskarbete detta året. Arwidsros ambition är att ge en transparent bild av hur verksamheten påverkas av klimatförändringarna och hur vi hanterar dessa.

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.

Vårt klimatmål samt klimattfärdplan är en viktig del av 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 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 sedan dess med mål om att aktivt jobba med klimatrelaterade risker och möjligheter för respektive fastighet. Vid nyförvärv samt nybyggnation görs en klimatriskanalys i den processen.

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 liksom att förebyggande arbete kostar. Men generellt kostar det mer att åter-

ställa 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.

Arwidsros klimatriskanalyser följer nedan process i tre steg:



INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

● Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Klimatrisikanalys i linje med Taxonomin

Verktöget Skyfall, framtaget av branschorganisationen Fastighetsägarna och WSP, 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.

Klimateffekter (enl. taxonomins kriterier) i klimatscreening

	Temperaturrelaterat	Vindrelaterat	Vattenrelaterat	Relaterat till fasta massor
Kroniska	Förändrad temperatur (luft, sötvatten, havsvatten)	Förändrade vindmönster	Förändrade nederbördsmönster och typer (regn, hagel, snö/is)	Kusterosion
	Värmestress		Förändrad variabilitet för nederbörd eller hydrologi	Markförstörelse
	Temperaturvariabilitet		Havsförsurning	Jorderosion
	Upptining av permafrost		Saltvatteninträning Havsnivåhöjning	Jordflyttning
Akuta	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	

Klimatrisikanpassning

För de fastigheter där risk för utsatthet av en eller flera klimateffekter har identifierats i klimatriskanalysen har vi gjort 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 gjorde Arwidsros förvaltningsteam platsbesök samt okulära besiktningar med klimatriskanalysen som under-

lag. 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 driftrutiner för mer frekvent rensning av brunnar och takrännor samt investeringar i nya brunnar.

Arwidsro har under 2025 gjort sina första två sårbarhetsanalyser på våra två nyförvärvade fastigheter tillsammans med WSP. I sårbarhetsanalysen har det även angivits förslag på åtgärder.

Under året har Arwidsro även varit en del av Vinnova-finansierade projektet FaSaKlim som letts av RISE rörande just klimatanpassningar. Projektet mynnade ut i färdplanen "Klimatanpassning med fastighetsägare i centrum".

TCFD

Arwidsro har mellan åren 2022–2024 rapporterat klimatrelaterade risker samt möjligheter i enlighet med TCFD. I och med omstruktureringen enl. ESRS ser vi att det ersätter det tidigare upplägget. Nedan finns hänvisning till i vilka delar av årsredovisningen du nu och framåt hittar relevant information.

- **Styrning** – Styrelsens övervakning samt ledningens roll – ESRS2, sidan 29.
- **Strategi** – Risker/möjligheter samt dess effekter på verksamheten och resiliens i strategin – Hållbarhetsstrategi, sidan 14, ESRS2 strategi sidorna 29–31, E1, sidorna 32–37.
- **Riskhantering** – Identifiering/bedömning, hantering och integrering – ESRS2, sidorna 29–30, E1, sidorna 32–37.

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

● Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Begränsning av klimatpåverkan

Den största delen av vår påverkan är relaterad till den klimatpåverkan som uppstår vid byggnation, drift och förvaltning av fastigheterna. Vi arbetar därför aktivt med att begränsa klimatförändringarna.

Energiarbete

Arwidsro gör just nu en kartläggning av mätpunkter kopplat till energiförbrukningen i samtliga fastigheter. Detta för att kunna få in mer tillförlitlig data framöver. Arwidsro gör kontinuerliga utvärderingar av investeringar för att sänka energiförbrukningen i våra fastigheter. Förutom att det potentiellt leder till minskad energianvändning samt kostnader utvärderas detta även för att nå rätt miljöcertifieringsnivåer samt uppfylla vårt gröna ramverk för finansiering.

Klimatpåverkan

Arwidsro redovisar sedan 2021 växthusgasutsläpp i enlighet med GHG-protokollet. Att samla in, kvalitetssäkra 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 procent till 2050.*

Metod

I samband med anslutning till SBTi har Arwidsro gjort en del förändringar i vår utsläppsrapportering vilket innebär att vår rapporteringsstruktur nu följer Fastighetsägarnas branschrekommendation, med några mindre justeringar. Utifrån SBTi har vi räknat om 2022 med förändrade utsläppsfaktorer vilket påverkat utfall mot tidigare rapportering. Det är denna struktur vi numera följer. Vi strävar efter att använda så specifika emis-

sionsfaktorer 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 sedan 2024 jobbat efter en klimatfärdplan. Planen innehåller aktiviteter och delmål fram till 2027 som agerar verktyg för medarbetare och samarbetspartners.

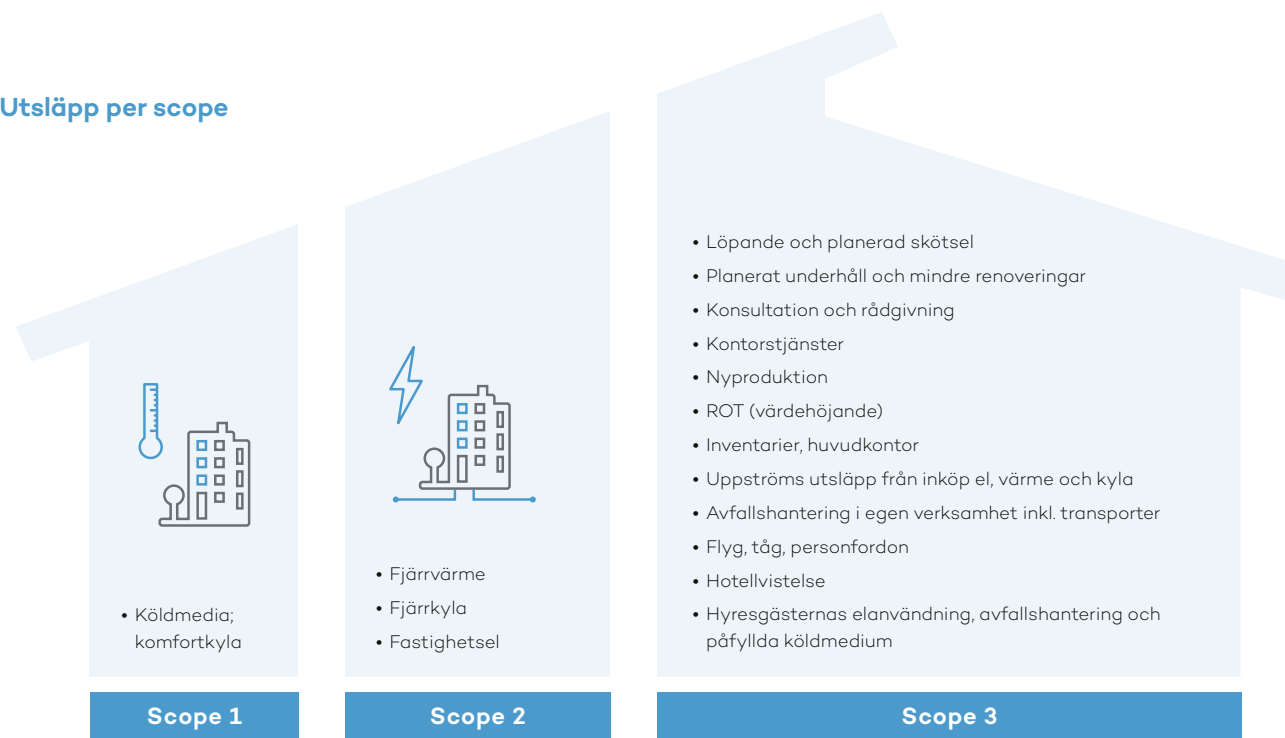
Klimatpåverkan i bygg- och fastighetsbranschen

Som fastighetsbolag har vi en mycket stor andel av våra utsläpp i scope 3. Det innebär att vi måste arbeta tillsammans med våra samarbetspartners – hyresgäster, driftbolag, rådgivare, byggtreprenörer 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 som nyproduktion av fastigheter ger upphov 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 effektivisera och digitalisera vår utsläppsrapportering.

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



INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

● Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

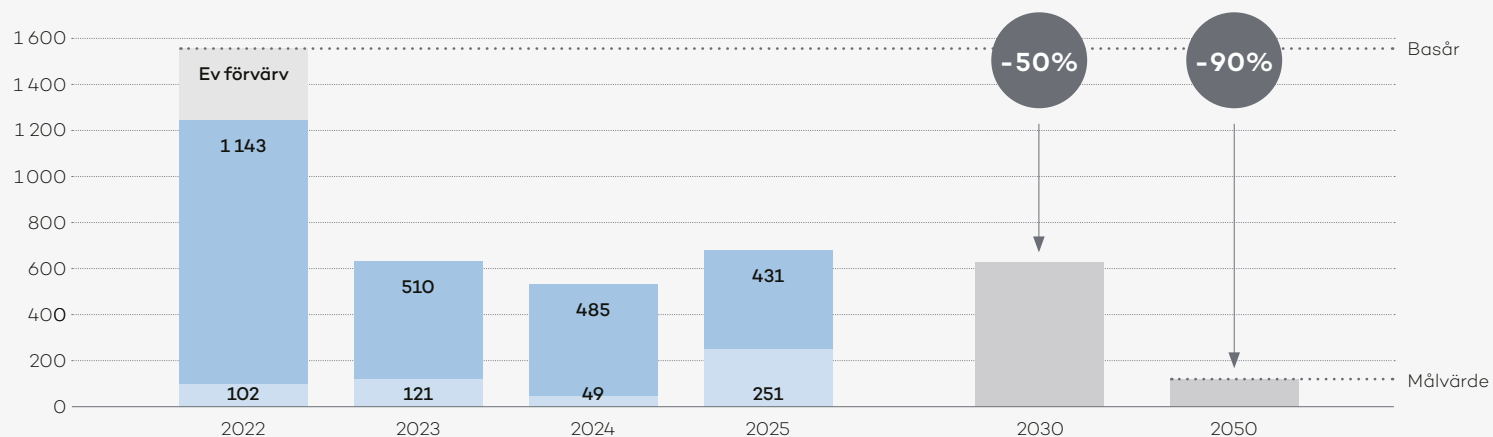
Arwidsros klimatmål

Arwidsro har fått sina klimatmål godkända av Science Based Targets. Klimatfärdplanen syftar till att konkretisera vägen till målen.

Scope 1 och 2

Mål om att minska klimatutsläppen i scope 1 och 2 med 50 procent fram till 2030 och 90 procent till 2050 från basåret 2022. Vid förvärv kan basåret eventuellt justeras.

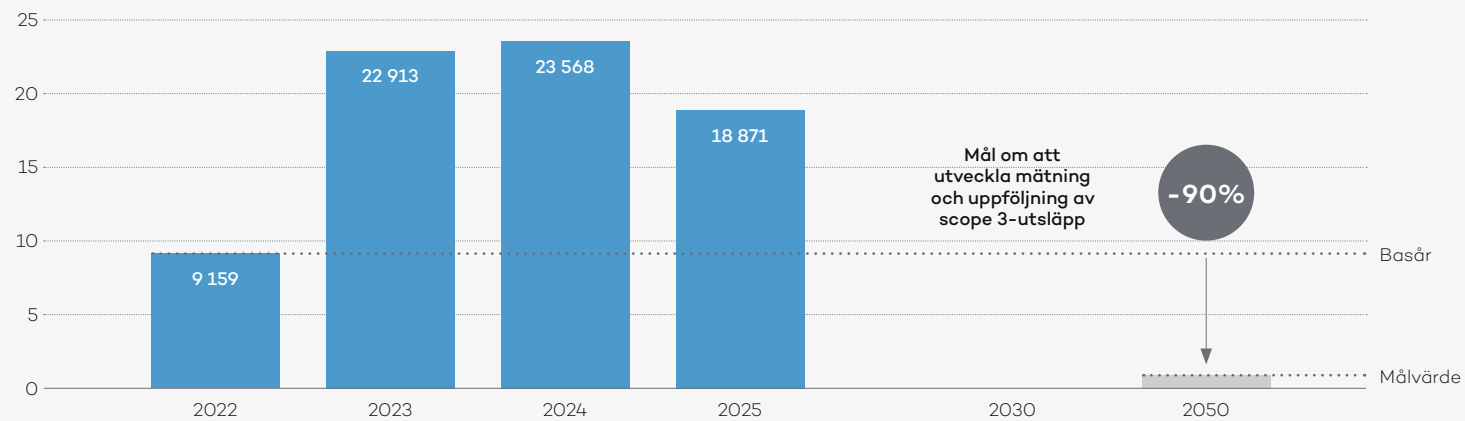
Scope 1
Scope 2



Scope 3

Mål om att utveckla mätning och uppföljning av scope 3-utsläpp till 2030 och minska utsläpp med 90 procent till 2050 från basåret 2022. Hur mycket vi bygger påverkar utsläppen i hög utsträckning.

Scope 3



INNEHÅLL

ARWIDRSO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

● Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Växthusgasutsläpp 2025Utsläpp per scope, ton CO₂e

Scope 1	2024	2025	Scope 3	2024	2025
Köldmedieläckage	49,1	250,6	Kategori 1: Inköpta varor och tjänster	2 466,7	3 293,8
Summa scope 1	49,1	250,6	Löpande och planerad skötsel	305,9	455,4
Scope 2			Planerat underhåll och mindre renoveringar (ej värdehöjande)	276,7	274,9
Inköpt el	0,3	1,4	Konsultation och rådgivning	1 595,6	2 195,2
Inköpt fjärrvärme	484,5	429,5	Kontorstjänster	274,6	353,2
Inköpt fjärrkyla	0	0	Kategori 2: Kapitalvaror	20 253,1	14 618,1
Summa scope 2	484,8	430,8	Nyproduktion	17 273,6	9 587,8
Summa scope 2 – geografisk metod	540,5	465,4	ROT (värdehöjande)	2 959,5	5 030,3
Summa scope 1 & 2	533,9	681,4	Inventarier, huvudkontor	20	0
			Kategori 3: Bränsle- och energi-relaterade utsläpp	152,2	140,2
			Uppströms utsläpp från inköp el, värme och kyla	152,2	140,2
			Kategori 5: Avfallshantering	0	0
			Avfallshantering huvudkontor inkl. transporter	0	0
			Kategori 6: Tjänsteresor	11,2	4,1
			Flyg, tåg, personfordon	10,7	3,7
			Hotellvistelse	0,5	0,4
			Kategori 7: Pendlingsresor	0,9	1,0
			Kategori 13: Uthyrda tillgångar	683,4	813,9
			Hyresgästernas elanvändning	534,6	744,9
			Hyresgästernas avfallshantering	29,3	26,7
			Hyresgästernas påfyllda köldmedium	119,5	42,2
			Summa scope 3	23 567,5	18 871,0
			Summa totala scope	24 101,4	19 552,5

Under 2025 har det totala utsläppet minskat jämfört med 2024. Majoriteten av minskningen står utsläpp från Scope 3, Kapitalvaror för. Den rapporterade minskning av utsläpp är i huvudsak hänförlig till en metodförändring vid beräkning av nyproduktion, snarare än faktiska utsläppsreduktioner. Beräkningen av nyproduktion i kapitalvaror har övergått från spendbaserad metod till klimatberäkningar, vilket förbättrar precisionen men kan påverka jämförbarheten bakåt. Historiska siffror har inte räknats om då det inte finns tillgänglig data.

Samtidigt som de totala utsläppen minskat, ses ökning inom vissa områden. Utsläppen i Scope 1 har ökat drivet av utsläpp från köldmedia där påfyllnad av köldmedia har varit ovanligt stor under år 2024 (släpande rapportering).

Utsläppen från Scope 3, Inköpta varor beräknas enligt spendmetoden, vilket innebär att resultaten är känsliga för förändringar i inköpsvärde och prisnivåer. Årets ökning bedöms därför främst vara en effekt av sådana variationer, snarare än faktisk förändring i underliggande utsläpp.

Hyresgästernas verksamhetsel i Scope 3, kategori 13, har ökat jämfört med föregående år. Den främsta orsaken är att vissa hyresgäster inte har kunnat tillhandahålla underlag, vilket innebär att intyg för användning av förnybar el saknas trots att sådan redovisats tidigare år. Detta har medfört en högre beräknad klimatpåverkan. Därutöver har tillkommande fastigheter bidragit till ökningen.

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

● Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

E4 – Biologisk mångfald

Biologisk mångfald är avgörande för liv på jorden och för människors hälsa. Som fastighetsbolag kan vi stärka den i våra handelsplatser, bostadsområden och samhällsfastigheter. Genom grönområden, takträdgårdar och pollineringsvänliga planteringar skapar vi värde för hyresgäster, besökare och naturen.

Påverkan, risker och möjligheter

Vår verksamhet påverkar biologisk mångfald genom *markanvändning*, exploatering, *hårdgjorda ytor* och förändringar av lokala livsmiljöer i samband med utveckling, byggnation och förvaltning av våra fastigheter. Detta kan påverka både *arters populationer* och ekosystemens funktioner. Vår strategi är att minska negativ påverkan och stärka biologisk mångfald genom att integrera hänsyn till naturvärden i ett så tidigt skede som möjligt vid projekteringar samt jobba aktivt med frågan i vår löpande förvaltning.

Hur vi använder och förvaltar mark påverkar fastigheternas attraktivitet, funktion och motståndskraft över tid. Genom att jobba med biologisk mångfald skapar vi ett stabilare ekosystem, får en bättre jordkvalitet och därmed dagvattenhantering samt grönytor som tål klimatvariationer bättre. Det bidrar även till hållbara och attraktiva platser för hyresgäster, boende och besökare. På sikt minskar vi även risk kopplat till framtida regelverk, klimatpåverkan och markanvändning.

Väsentliga frågor

Markanvändning	Faktisk påverkan	Negativ
Arters population	Faktisk påverkan	Negativ
Hårdgörning av mark	Faktisk påverkan	Negativ

Hantering

Policy

Arwidsros arbete med biologisk mångfald styrs av vår Hållbarhetspolicy samt Miljöpolicy vilken säger att bolaget ska ta hänsyn till natur, biologisk mångfald och kulturmiljöer. Att vi är medvetna om att vår verksamhet påverkar en mängd varor och tjänster, beteenden och livsstilar. Vårt miljöarbete ska ta till vara på varje möjlighet att göra ett miljösamt och omtänksamt val.

Arwidsro är även anslutna till Global Compact som har tre principer (princip 7–9) vilka syftar till att bolaget ska jobba för centrala miljöutmaningar (varav förlust av biologisk mångfald är en sådan).

Åtgärder & resurser

Grönytefaktor

För att hålla koll på grönytefaktorn i samtliga fastigheter har Arwidsro mappat upp dess grönytefaktor (GYF), alltså fastighetens gröna yta. Målet är att vi ska ligga över en faktor på över 0,2.

Arwidsro arbetar med grönytefaktorn som en parameter att ta i beaktning vid transaktioner av fastigheter samt vid förvaltning av befintliga fastigheter. Vi har ambition att jobba in en process för hur vi får in detta som ett naturligt steg när vi jobbar med våra nyproduktioner.

I våra bostadsprojekt arbetar vi aktivt med frågan på våra innergårdar när det kommer till växtlighet samt insatser för den biologiska mångfalden.

Certifiering

Vi står inför att certifiera om våra fastigheter kommande två år. Enl. Miljöbyggnad iDrift 2.1 finns en indikator för ekosystemtjänster vilket innebär att vårt arbete i denna frågan kommer att ses över på fastighetsnivå för att klara certifiering.

Sedumtak & andra insatser

Arwidsro har anlagt sedumtak i ett par fastigheter där takens bärighet tillåter. Främst mindre tak men även på cykelparkeeringar.

För att underlätta för pollinerande växter har Arwidsro i den nyproducerade fastigheten Förrådet placerat ut en 2,5 meter lång stock med 204 hål i olika storlekar för insekter att flytta in i. I fastigheten Fjällskivlingen och Motorn har vi även Beeblocks där insekter kan bo.

När det kommer till åtgärder inom detta område är det viktigt att vi gör ordentliga aktiviteter och uppföljningar för att se till att det vi gör har effekt på riktigt.

Planerade aktiviteter 2026

Arwidsro arbetar just nu med att ta fram en handbok för Biologisk mångfald. Handboken innehåller konkreta tips som gör det lättare att göra insatser på våra befintliga fastigheter. Handboken har påbörjats under 2025 och kommer att färdigställas under 2026.

Mål och resultat

Arwidsro har ej ännu satt ett konkret mål för biologisk mångfald. Mycket händer i omvärlden inom biologisk mångfald samt tillhörande ramverk och Arwidsro bevakar dessa för att i framtiden sätta mål i linje med rekommendationer.

Fastigheter i linje med eller över lägstanivå för grönytefaktor (0,2)

Resultat	Mål
43%	100%

Grönytefaktor (medelvärde)

Resultat	Mål
0,21	>0,20

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

● Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

E5 – Resurseffektivitet & Cirkulär ekonomi

Resurseffektivitet och cirkulär ekonomi är en viktig del av ett långsiktigt hållbart fastighetsägande. I förvaltningen och utvecklingen av våra fastigheter arbetar vi för att minska resursförbrukning och avfall samt öka återbruk och återvinning, bland annat genom krav i projekt, drift och samverkan med hyresgäster och entreprenörer.

Påverkan, risker och möjligheter

Vår verksamhet medför miljöpåverkan genom *resursförbrukning* vid nybyggnation, renovering och löpande underhåll av fastigheter, samt genom det avfall som genereras i dessa processer. Om resursanvändningen även leder till spill leder det i sin tur till en finansiell risk, särskilt i ljuset av ökade kostnader och skärpta lagkrav kopplade till resurseffektivitet.

Brister i cirkulära lösningar för material- och avfallshantering bidrar ytterligare till påverkan. Vi ser dock att det inom *avfall och återvinning* finns en finansiell möjlighet för oss att jobba med just effektivare avfallshantering och affärsutveckling kopplat till området. Som fastighetsägare till handelsplatser som avger stora mängder avfall ser vi att vi kan ta ett samordnande ansvar tillsammans med våra hyresgäster för att minska avfallet.

Väsentliga frågor

Resursförbrukning	Faktisk påverkan Finansiell risk	Negativ
Avfall & återvinning	Faktisk påverkan Finansiell risk & möjlighet	Negativ

Hantering

Policy

Vår hållbarhetspolicy säger bland annat att vi ska göra affärer, utveckla, förvalta, förvärva och avyttra på ett hållbart sätt. Något vi har med oss när det kommer till resursanvändning och cirkulär ekonomi.

Åtgärder & resurser

Återbruk

I vår första fastighet med hyresbostäder har vi återbrukat inredning i återbruksrum, gemensamhetslokal samt miljörum.

För att underlätta användningen av återbruk har vi under året jobbat fram en guide med tips till projekt och förvaltning. Vi har även identifierat fem produkter som ofta förekommer i våra fastigheter som även är enklare att använda återbrukade varianter av. Guiden kommer att tas i bruk under 2026.

Resursförbrukning & hållbara materialval

Resursförbrukning samt hållbara materialval vägs in i projektutveckling så väl som i den löpande förvaltningen. Vi har dialog med entreprenör för att se över återbruk samt mer cirkulära val.

Avfall

I våra fastigheter tillgodoser vi förutsättningar för ansvarsfull avfallshantering samt källsortering i merparten av våra fastigheter. Avfallsstatistik från våra hyresgäster samlas in årligen och rapporteras in i utsläppsrapporteringen scope 3. I våra projekt ställs krav på våra entreprenörer om ansvarsfull hantering av resurser samt avfall.

Källsortering tillämpas på Arwidsros eget kontor.

Certifiering

Arwidsro har som mål att certifiera samtliga fastigheter (både befintliga samt nyproducerade) i corebeståndet med minst Miljöbyggnad Silver. Se vilka fastigheter som är certifierade samt KPI för total andel certifiering på sidan 16.

Planerade aktiviteter 2026

Implementera guiden samt se över processer för användning av återbruk samt hållbara val i projekt och förvaltning. Arwidsro kommer även ta fram mål kopplat till återbruk och cirkularitet.

Resultat

Vi mäter vår resursanvändning samt minskar och effektiviserar vår förbrukning av avfall och vatten.

Vatten (m³/kvm)

Resultat

0,32

Avfall

Resultat 21,6 kilo/kvm

Avfallen hör till scope 3 i huvudsak och är kopplade till hyresgästernas avfall samt delning av data.

INNEHÅLL

ARWIDRSO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

● Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Sociala upplysningar

S1 – Den egna arbetsstyrkan

Den egna arbetsstyrkan är en förutsättning för en långsiktigt hållbar förvaltning och utveckling av våra fastigheter. Vi arbetar för att vara en ansvarsfull arbetsgivare med goda arbetsvillkor, en jämställd och hälsosam arbetsmiljö samt möjligheter till kompetensutveckling och delaktighet i företagets kultur. Genom ett strukturerat och förebyggande arbete stärker vi engagemang, trivsel och kompetensförsörjning.

Påverkan, risker och möjligheter

Vi ser en negativ påverkan kopplad till *kompetensförsörjning samt jämställdhet och mångfald av perspektiv*, där strukturella utmaningar i branschen och en snabbt föränderlig omvärld kan påverka vår förmåga att attrahera och behålla rätt kompetens. Vi har även identifierat en risk för negativ påverkan på *medarbetares välmående*, särskilt kopplat till arbetsbelastning samt balans mellan arbete och fritid.

Väsentliga frågor

Medarbetarnas välmående	Faktisk påverkan	Negativ
Kompetensförsörjning, jämställdhet & mångfald av perspektiv	Faktisk påverkan	Negativ
Jämställdhet, utbildning & ledarskap	Finansiell risk	

Hantering

Policy

Åtaganden kopplade till Arwidsros medarbetare styrs via nedan styrdokument:

- Arbetsmiljöpolicyn täcker in frågor kopplade till arbetsmiljö samt hur arbetet med den hanteras.
- Uppförandekod täcker in respekt samt prioritering av hälsa och säkerhet på arbetsplatsen.
- Hållbarhetspolicyn behandlar området övergripande.
- Lika behandlingsplan
- Medarbetarguide

Avvikelser från policys rapporteras till närmsta chef alternativt annan kollega på bolaget för att följas upp och hanteras. Arwidsro har en extern HR-partner att vända sig till i denna typ av frågor. Arwidsro har även en visselblåsarfunktion vid misstanke om överträdelse av uppförandekod eller annan policy.

Åtgärder & resurser

- Arbetsmiljöundersökning sker årligen.
- Attraktivt förmånspaket med pensionsavsättning & sjukförsäkring vilket är värderat högre än kollektivavtalsnivåer.
- Lönekartläggning sker årligen för att upptäcka, åtgärda och förhindra osakliga löneskillnader mellan kvinnor och män.
- Individuell utvecklingsplan.
- Kompetensutveckling erbjuds vid identifierat behov.
- Hälsoundersökning sker årligen.
- Kultur är viktigt för bolaget och initiativ som fredagsträning en timme under arbetstid, en restauranglunch i månaden för hela bolaget samt AWs är en del i att jobba på en välmående kultur.
- Aktiva dialoger inom jämställdhet.
- Årshjul för HR är framtaget samt efterföljs.
- Volontärarbete en dag per år (under arbetstid) uppmuntras.

Planerade aktiviteter 2026

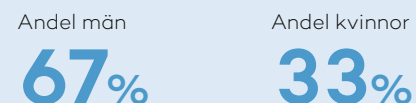
Fortsätta arbeta och utveckla ovan åtgärder.

Mål och resultat

Vi har en styrelse med mångfald av perspektiv.

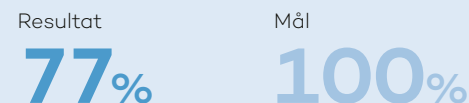


Vi har en inkluderande ledning med mångfald av perspektiv i ledande position.



Arwidsro är en arbetsplats som ger anställda förutsättningar för ökat välmående.

Andel medarbetare som anger rimlig arbetsbelastning:



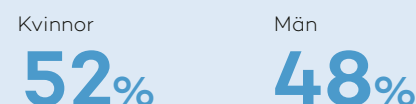
Möjlighet till återhämtning:



Andel medarbetare som anser att vi har en jämställd arbetsplats:



Fördelning medarbetare:



INNEHÅLL

ARWIDRSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Miljöupplysningar

● Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

S2 – Arbetstagare i värdekedjan

Våra samarbeten med entreprenörer, leverantörer och andra affärspartners är centrala för hur vi bedriver vår verksamhet. Som fastighetsbolag med fokus på förvaltning och projektutveckling arbetar vi för att säkerställa goda arbetsvillkor, ansvarsfulla affärsrelationer och hållbara arbetssätt i samverkan med våra partners. Genom tydliga krav, uppföljning och dialog strävar vi efter att bidra till positiva sociala förhållanden i hela värdekedjan.

Påverkan, risker och möjligheter

Vi är beroende av ett stort antal leverantörer, entreprenörer och samarbetspartners, vilket innebär att sociala förhållanden i värdekedjan är en viktig hållbarhetsfråga för oss. En faktisk negativ påverkan kopplad till **trygg anställning och säkra arbetsplatser**, där arbetsmiljörisiker kan förekomma vid råvaruutvinning, materialproduktion samt vid byggnation och fastighetsunderhåll.

En annan påverkan kopplad till **jämställdhet i värdekedjan**, där begränsad uppföljning och kontroll av leverantörer och underleverantörer kan innebära risk för bristande likabehandling. För oss innebär dessa områden även finansiella risker för verksamheten. Bristande arbetsförhållanden kan leda till arbetsplatsolyckor, produktionsstopp, förseningar i projekt samt ökade kostnader, samtidigt som skärpta lagkrav ställer högre krav på styrning och uppföljning. Samtidigt ser vi möjligheter att genom tydligare kravställning, uppföljning och samverkan med leverantörer bidra till förbättrade arbetsvillkor och stärkt hållbarhet i hela värdekedjan.

Väsentliga frågor

Jämställdhet i värdekedjan	Faktisk påverkan	Negativ
Trygg anställning & arbetsplats	Faktisk påverkan Finansiell risk	Negativ

Hantering

Policy

- Code of conduct
- Arwidsros code of conduct omfattar även leverantörer. Vi har en kontinuerlig dialog med partnern under hela projektet och har en stark tro om att närvara på plats på våra projekt och föregå med gott exempel.

Arwidsro har även en visselblåsarfunktion vid misstanke om brott mot, eller överträdelse av uppförandekod eller annan policy.

Åtgärder & resurser

Innan Arwidsro ingår avtal med nya samarbetspartners görs en gedigen kontroll (UE-kontroll) av företaget för att se till att bolaget följer lagar, regler, vår uppförandekod samt är ekonomiskt stabilt.

Vid misstanke om att uppförandekoden för leverantören ej efterföljs görs en uppföljning av detta för vidare undersökning.

Planerade aktiviteter 2026

Strukturerar upp våra arbetsströmmar kopplat till värdekedjan samt sätta plan för kontroll och process.

Mål och resultat

Vi har kartlagt och satt tydliga och mätbara sociala hållbarhetskrav för hela vår värdekedja och arbetar aktivt med uppföljning av kraven.

Genomförda UE-kontroller på nya leverantörer för större nybyggnationer:

Resultat	Mål
100%	100%

Antal olyckor/skador på arbetsplatsen.

Resultat	Mål
1st	0st

Olyckan under 2025 har följts upp och åtgärder har vidtagits för att det ej ska hända igen.

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Miljöupplysningar

● Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

S3 – Påverkade samhällen

Vår verksamhet påverkar de samhällen där våra handelsplatser, samhällsfastigheter och bostäder är belägna, både socialt och ekonomiskt. Som fastighetsbolag har vi en central roll i utvecklingen av lokalsamhällen genom hur vi utformar, förvaltar och utvecklar våra fastigheter, vilket påverkar människors vardag, trygghet, tillgänglighet och lokala näringsliv.

Påverkan, risker och möjligheter

Vår verksamhet *påverkar lokalsamhällen* genom utveckling och förvaltning av handelsplatser, samhällsfastigheter och bostäder. Genom samarbete med hyresgäster, kommuner och lokala partners kan vi bidra till attraktiva och trygga miljöer samt stärka lokalt engagemang.

Ett *aktivt samhällsarbete kan skapa affärsmöjligheter* genom starkare hyresgästrelationer, ökad kundattraktivitet och förbättrade möjligheter till framtida samarbeten och utvecklingsprojekt.

Väsentliga frågor

Samhällsansvar	Faktisk påverkan Finansiell möjlighet	Negativ

Hantering

Policy

Arwidsros hållbarhetspolicy pratar bland annat om att vi samverkar för en bättre omvärld. Att vi tänker stort och att vi ser till hela områden, processer och möjligheter att påverka livscykler och beteenden. Vi skapar platser där människor trivs och tar ansvar.

Åtgärder & resurser

Samverkan med samhället

Samverkan med den lokala platsen sker idag på ett mindre strukturerat sätt samt är mer behovsstyrt om vi ser en möjlighet eller utmaning.

I vår fastighet Järnet i Norrköping har vi haft en utmaning med motorburen trafik på kvällar/nätter som skapat en otrygg plats. Vi har tillsammans med gruppen, polis, kommun, hyresgäst, nattvandrare gått ihop och bidragit med närvaro och samtal för att hitta en lösning där alla kan samverka på samma plats på ett tryggt sätt.

Planerade aktiviteter 2026

Kartlägga fastigheterna samt vart vi har möjlighet att interagera med lokalsamhället på ett naturligt sätt. Aktiviteten kommer högst troligt att vara behovsstyrd beroende på vad som händer i våra fastigheter.

I våra projektteam sätter vi samman personer från olika grupper för att få in mångfald av perspektiv.

Mål och resultat

Arwidsro har ambitionen att vara med och stärka och samarbeta med lokalsamhället.

Arwidsro har som mål att till 2030 ska samtliga handelsplatser, samhällsfastigheter och bostadsområden uppnå ett dokumenterat högt trygghetsindex:



Samtliga handelsplatser ska ha/haft minst ett etablerat lokalt samverkansinitiativ (lokala partnerskap med kommuner, föreningar, skolor etc.):



INNEHÅLL

ARWIDRSO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Miljöupplysningar

● Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Styrningsrelaterade upplysningar

G1 – Ansvarsfullt företagande

Som fastighetsbolag verkar vi långsiktigt i nära samverkan med hyresgäster, leverantörer, kommuner och andra samarbetspartners. En ansvarsfull styrning och god affärsred är därför avgörande för att säkerställa förtroende, transparens och hållbara affärsrelationer i hela vår värdekedja. Vårt arbete inom detta område syftar till att förebygga oegentligheter, säkerställa regelefterlevnad och bidra till en stabil och ansvarsfull utveckling av vår verksamhet.

Påverkan, risker och möjligheter

En *ansvarsfull styrning* och ett strukturerat arbete med affärsetik är avgörande för en stabil och långsiktig verksamhet. Brister i interna processer, uppföljning eller kontroll kan innebära finansiella risker, exempelvis kopplat till hantering av lån, leverantörsrelationer och operativa rutiner, samt påverka bolagets anseende och förtroende hos investerare och samarbetspartners.

Korruption och otillbörlig påverkan utgör en potentiell negativ påverkan, särskilt i samband med upphandlingar, leverantörskontakter och affärstransaktioner. Bristande riktlinjer eller kontroll kan leda till legala och ekonomiska konsekvenser, medan ett aktivt arbete med tydliga styrningsstrukturer och uppföljning kan stärka trovärdighet, minska risker och bidra till hållbara affärsrelationer.

Väsentliga frågor

Korruption	Potentiell påverkan	Negativ
	Finansiell risk	
Ansvarsfullt företagande	Styrning	Finansiell risk

Hantering

Policy

Den svenska bygg- och fastighetsbranschen omsätter en stor mängd produkter och tjänster varje år. Korruptionen i branschen anses, med svenska mått mätt, vara utbredd och omfattande – något som vi på Arwidsro tar på stort allvar och har nolltolerans mot. Arwidsro har en anti-korruptionspolicy som bygger på FN-förbundets förhållningssätt för korruption: Aldrig acceptera, alltid agera och alltid informera.

Vid misstanke om korruptionsbrott är VD ansvarig för att fatta beslut om utredning och/eller andra åtgärder.

Arwidsro har skrivit under FN:s Global Compact vilket innebär att vi förbundet oss att stödja de tio principerna inom mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.

Vårt sätt att driva bolaget på ett ansvarsfullt sätt styrs av vår uppförandekod (Code of conduct). Uppförandekoden finns tillgänglig på hemsidan och den beskriver vårt förhållningssätt och våra värderingar som affärspartner, samhällsaktör och arbetsgivare/medarbetare.

Arwidsro har en visseblåsarfunktion vid misstanke om brott mot, eller överträdelse av uppförandekod eller annan policy.

Förebyggande arbete mot, och upptäckt av, korruption och mutor

Genom att se till att följa ovan policys arbetar Arwidsro förebyggande mot korruption. Att arbeta med ovan policys gör även att vi förbättrar vår roll som ett ansvarsfullt bolag.

Åtgärd/hantering

Arwidsro har påbörjat ett arbete med vidareutveckling av sin controllingfunktion för att hela tiden hålla sig i framkant, vara uppdaterade och se till att uppföljning fungerar.

Arwidsro tillämpar standardiserade betalningsvillkor för samtliga leverantörer. Efter mottagandet av en korrekt utställd faktura tillämpas en betalningstid om 30 dagar.

Planerade aktiviteter 2026

Ris kartläggning har gjorts i slutet av 2024. Genom att jobba vidare med den kartläggningen och se till att interna kontroller finns gör att vi i tid kan upptäcka brister i ett ansvarsfullt företagande och eventuella risker för korruption.

Fortsätta att utbilda och påminna om policyn rörande korruption för att förhindra att korruption och mutor uppstår.

Arwidsro planerar att se över strategi och policy samt uppföljning och samverkan mellan dessa.

Mål och resultat

Vi har nolltolerans mot korruption och diskriminering samt agerar transparent och kraftfullt vid misstanke.

Antal visseblåsningar 2025:

Resultat	Mål
0 st	0 st

Antal upptäckta fall av korruption 2025:

Resultat	Mål
0 st	0 st

INNEHÅLL

ARWIDRSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

● Styrningsrelaterade upplysningar

Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Appendix

Hållbarhetsrapport appendix – Utsläppsnoter

Scope 1			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Köldmedia; komfortkyla	Påfylld mängd köldmedia samt medietyp, uppgift hämtad från respektive fastighets köldmedierapport.	R32: 677 ton CO ₂ e/ton media	DEFRA (2024)
		R417A: 2127 ton CO ₂ e/ton media	DEFRA (2024)
		R404A: 3943 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 energiuppföljningssystem.	Fjärrvärme MB/LB	Energiföretagen (2025) Vattenfall AB, Nät: Uppsala
		146,2 / 146,2 g CO ₂ e/kWh	
		4,4 / 4,4 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Norrtälje Energi AB, Nät: Norrtälje
		260,0 / 260,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Lidköping Energi AB, Nät: Lidköping
		4,2 / 4,2 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) C4 Energi AB, Nät: Kristianstad
		57,0 / 57,0 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät: Härnösand
		20,2 / 20,2 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Solör Bioenergi Strängnäs AB, Nät: Strängnäs
		120,2 / 120,2 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Navirum Energi AB, Nät: Norrköping/Söderköping
		4,4 / 4,4 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Vara Energi Värme AB, Nät: Vara
		127,4 / 127,4 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Adven Energilösningar AB, Nät: Mora
		3,9 / 3,9 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Vattenfall AB, Nät: Gustavberg
		13,7 / 13,7 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät: Stenungsund
		4,5 / 4,5 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Gislaved Energi AB, Nät: Gislaved
15,2 / 15,2 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Solör Bioenergi Fjärrvärme AB, Nät: Pershyttan		
Fjärrkyla	Ingen förbrukad fjärrkyla under 2025.		
Fastighetsel	Förbrukad fastighetsel, uppgift hämtad från externt energiuppföljningssystem. Intyg om ursprungsmärkt el är hämtat från elleverantör.	Fastighetsel MB/LB	AIB (2025)
		0,0 / 5,0 g CO ₂ e/kWh	
		85,5 / 5,0 g CO ₂ e/kWh	AIB (2025)
Arwidsros kontorsel	Totala utsläpp CO ₂ e från Scope 3, marknadsbaserad metod	Arwidsros kontorsel MB/LB:	AIB (2025)
		85,5 / 5,0 g CO ₂ e/kWh	

 INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

● **Appendix**

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Scope 3			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 1 – Inköpta varor och tjänster	Inköpta varor och tjänster, spendbase-rad beräkning utifrån finansiellt resultat 2025. Tillägg av förbrukad vatten, upp-gift hämtad från externt energiuppfölj-ningssystem.	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 sähmällstjänster, sociala och personliga tjänster
		810 g CO ₂ e/USD	Quantis (2021) Konstruktion
Kategori 2 – Kapitalvaror	Kapitalvaror vid nyproduktion, ombyggnationer, hyresgästanpass-ningar och renovering av huvudkontor. Spendbaserad beräkning utifrån finan-siellt resultat 2025.	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 (2025) Navirum Energi AB, Nät: Norrköping/Söderköping
		6,8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Adven Energilösningar AB, Nät: Mora
		11,9 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) C4 Energi AB, Nät: Kristianstad
		7,4 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Gislaved Energi AB, Nät: Gislaved
		10,8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Vattenfall AB, Nät: Gustavberg
		10,6 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Härnösand Energi & Miljö AB, Nät: Härnösand
		5,5 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Lidköping Energi AB, Nät: Lidköping
		7,2 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Norrtälje Energi AB, Nät: Norrtälje
		11,2 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Solör Bioenergi Strängnäs AB, Nät: Strängnäs
		3,8 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Stenungsunds Energi och Miljö AB, Nät: Stenungsund
		7,7 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Vara Energi Värme AB, Nät: Vara
		4,2 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) Vattenfall AB, Nät: Uppsala
		15,7 g CO ₂ e/kWh	Energiföretagen (2025) 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 (2025) Nordisk residualmix		

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

● Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Scope 3			
Utsläppsnoter	Omfattning/datakälla	Emissionsfaktor	Källa emissionsfaktor
Kategori 5 – Avfallshantering	Kontorets avfallsfraktioner samt dess volym, uppgift hämtad från avfalls-entreprenörer samt delvis uppskattad av Arwidsros kontorsadministration.	Energiåtervinning/papper/plast/glas/returpapp/wellpapp/metall: 0,0046 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2025)
		Matavfall: 0,009 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2025)
Kategori 6 – Tjänsteresor	Resor i tjänst samt resor till och från kontoret, uppgift hämtad från fakturor, kvittoutlägg, milersättning samt frågeformulär.	Hotell: 14 800 g CO ₂ e/rum och natt	Hotel Footprinting Tool (2024)
		Flyg: 262,8 g CO ₂ e/p,km	DEFRA (2025)
		Tåg: 5 g CO ₂ e/p,km	NTMCalc.Advanced 4.0
		Taxi: 260,0 g CO ₂ e/km	DEFRA (2025)
		Buss: 98,9 g CO ₂ e/p,km	NTMCalc.Advanced 4.0
		Regionaltåg: 5 g CO ₂ e/p,km	NTMCalc.Advanced 4.0
		Pendlingsbåt 22,95 CO ₂ e/p,km	DEFRA (2025)
		Bensinbil: 46,0 g CO ₂ e/p,km	DEFRA (2025)
		Elektrisk skoter 0,06 g CO ₂ e/p,km	AIB (2025), LCA of the TIER Mobility VI e-Scooter (2022)
		Elcykel 0,00 g CO ₂ e/p,km	AIB (2025), Bosch eBike system (2023)
		Elbil: 14,4 g CO ₂ e/p,km	DEFRA (2025)
		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	Ursprungsmärkt el
		85,5 g CO ₂ e/kWh	AIB (2025) 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 driftar. En del uppskattningar har gjorts.	Energiåtervinning/papper/plast/glas/returpapp/wellpapp/metall: 0,0046 ton CO ₂ e/to	DEFRA (2025)
		Matavfall: 0,009 ton CO ₂ e/ton	DEFRA (2025)
Köldmedia	Påfylld mängd köldmedia. Uppgift hämtad från respektive hyresgästs köldmediarapport.	R134A: 1430 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R452A: 2140 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R404A: 3922 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2022)
		R410A: 2088 ton CO ₂ e/ton media	Naturvårdsverket (2022)

MB = Market based
LB = Location based

INNEHÅLL

ARWIDRSO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar

● Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Hållbarhetsrapport appendix – Hållbarhetsplan 2030 uppföljning

Framtidssäkra livsmiljöer						
Klimat						
Nr	Mål	KPI 2025	KPI enhet	Aktivitet 2025	Status	Ref. rapportering framåt
01	Vi har halverat våra klimatutsläpp i egen verksamhet (scope 1–2) jämfört med basår 2022 samt följer uppsatt plan för 90% utsläppsminskning till 2050 (scope 1–3)	Scope 1–2: 681 Scope 3: 18 871 Tot: 19 552	Absoluta utsläpp (ton CO ₂ e)	Genomföra åtgärder, följa upp och rapportera enligt vår klimatfärdplan.		Hållbarhetsrapport E1, sidan 32.
		9,7	Utsläppsintensitet CO ₂ e/kvm.			
Resurser och resiliens						
Nr	Mål	KPI 2025	KPI enhet	Aktivitet 2025	Status	Ref. rapportering framåt
02	Vi mäter vår resursanvändning samt minskar och effektiviserar vår förbrukning av energi, vatten och avfall.	176,18 0,32 21,57	kWh/kvm atemp (fastighetsenergi) m ³ vatten- förbrukning/ kvm atemp ton avfall/kvm atemp	Aktiviera energimål i hela organisationen. Fastställa mål och mätstruktur för vatten och avfall.		Energi – Hållbarhetsrapport E1, sidan 32. Vatten – Rapporteras ej för 2025. Framåt i avsnitt E3. Avfall – Hållbarhetsrapport E5, sidan 39.
03	Vi har identifierat och kartlagt våra klimatrisker samt vidtagit åtgärder från etablerad handlingsplan för ökad resiliens.	17,2	index (medelvärde hela fastighetsportföljen)	Genomföra sårbarhetsanalyser på fastigheter där detta är nödvändigt. Fortsätta arbeta enligt uppsatt process och handlingsplan.		Hållbarhetsrapport E1, sidan 33.
04	Våra projekt och fastigheter är kartlagda utifrån deras påverkan på biologisk mångfald och uppnår minst grönytefaktor 0,2; vi har dessutom påbörjat aktiviteter enligt fastställd handlingsplan med syfte att främja den biologiska mångfalden.	43% 0,21	Fastigheter i linje med eller över lägstಾನivå för grönytefaktor (0,2) GYF (medelvärde).	Ta fram format för handlingsplan och testa för tre fastigheter. Förtydliga krav i projekt.		Hållbarhetsrapport E4, sidan 38.
05	Vi har satt mätbara mål för att bedriva vår verksamhet inom de planetära gränserna.	3 av 9	Kopplingar mellan Arwidsros hållbarhetsmål och de planetära gränserna	Bevaka ramverk och branschstandard för biologisk mångfald och färskvattenanvändning och utifrån detta ringa in minst två relevanta konkreta åtgärder att kunna genomföra i verksamheten.		CSRD hjälper oss att lägga fokus på väsentliga områden. Till dess att ett anpassat verktyg rörande planetära gränser och bolag finns kommer Arwidsro ej att rapportera på detta mål specifikt framåt.
Omställning av fastigheter och affärsmodeller						
Nr	Mål	KPI 2025	KPI enhet	Aktivitet 2025	Status	Ref. rapportering framåt
06	Hela vårt fastighetsbestånd är miljöcertifierat i enlighet med vårt gröna ramverk.	86,9%	Andel miljöcertifierade fastigheter	Certifiera befintligt bestånd.		Hållbarhetsrapport, Fastighetsbestånd sidan 16.
07	Alla förvärvade ej miljöcertifierade fastigheter certifieras löpande i enlighet med vårt gröna ramverk.	–	Hastighet omställning av fastigheter (medelvärde månader).	Nulägesinventera status i DD:n samt certifiera nyförvärvade fastigheter.		Hållbarhetsrapport, Fastighetsbestånd sidan 16.
08	Vi har tydligt definierat hur varje fastighet och projekt bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv samt fastställt tillhörande mål och upprättat handlingsplan kopplat till: energi, avfall, vatten, grönytor och biologisk mångfald, utsläpp, klimatrisker, cirkularitet.	3,0% 0%	Andel fastigheter med fastställda mål och upprättad handlingsplan. Andel projekt med fastställda mål och upprättad handlingsplan.	Välja ut och implementera KPI:er i löpande rapportering samt fastställa mål och format för vilka områden vi ska fokusera på i första hand.		Respektive område rapporteras samt följas upp inom respektive ESRS.

INNEHÅLL

ARWIDRSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar

Miljöupplysningar

Sociala upplysningar

Styrningsrelaterade upplysningar



● Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE


FINANSIELLA RAPPORTER

Samverkan


Samhällsutveckling

Nr	Mål	KPI 2025	KPI enhet	Aktivitet 2025	Status	Ref. rapportering framåt
09	Vi har tydligt definierat hur varje fastighet och projekt bidrar till ett sunt och hållbart vardagsliv samt fastställt tillhörande mål och upprättat handlingsplan kopplat till: hälsa, trygghet och samverkan i samhället.	3,0% 0%	Andel fastigheter med fastställda mål och upprättad handlingsplan. Andel projekt med fastställda mål och upprättad handlingsplan.	Att sätta KPI:er för löpande rapportering inom hälsa, trygghet och samverkan i samhället har tagit mer tid samt varit svårare än vi bedömt samt ej prioriterats under året 2025.		Respektive område rapporteras samt följas upp inom respektive ESRS.
10	Vi sponsrar föreningsliv med tydligt syfte i alla kommuner vi är verksamma i.	38% 3 st	Andel sponsringar i aktiva kommuner. Medarbetarnas genomförda volontäruppdrag (antal).	Bredda sponsringsbegreppet till samverkan och fördjupa samarbetet med vår systemorganisation Arwidssonstiftelsen. Inspirera och uppmuntra till medarbetares volontäruppdrag.		Arbete med stiftelsen lyfts i avsnitt "Arwidssonstiftelsen", sidan 10. Samarbete/sponsring av kommuner finns i S3, sidan 42. Volontäruppdrag kan du läsa om i S1, sidan 40.

Hållbar värdekedja




Nr	Mål	KPI 2025	KPI enhet	Aktivitet 2025	Status	Ref. rapportering framåt
11	Vi har kartlagt och satt tydliga och mätbara sociala hållbarhetskrav för hela vår värdekedja och arbetar aktivt med uppföljning av kraven.	-	N/A	Besluta om KPI för sociala hållbarhetskrav samt uppdatera process för uppföljning.		Hållbarhetsrapport S2, sidan 41.

Omställning av fastigheter och affärsmodeller

Nr	Mål	KPI 2025	KPI enhet	Aktivitet 2025	Status	Ref. rapportering framåt
12	Vi samverkar, driver innovation och positionerar oss för att påverka fastighetsbranschens hållbara utveckling.	5 st	Projekt/år	Driva minst fem innovationsprojekt kring fastighetsmarknadens struktur varav minst tre tillsammans med kommuner och hyresgäster		Urval av projekt lyfts under "Verksamhet – fastighetsutveckling/Case" sidan 22. Interaktion med hyresgäster/Kommun nämns även i S3, sidan 42.

Ansvarsfullt företagande

Styrning, ledarskap och kompetens

Nr	Mål	KPI 2025	KPI enhet	Aktivitet 2025	Status	Ref. rapportering framåt
13	Alla strategier utgår från Arwidssros kompass och innehåller mätbara mål. Våra policys används i det dagliga arbetet.	0,1 -	Andel strategier som utgår från vår kompass och innehåller mätbara mål (%). Antal avvikelser från policys enligt årlig internrevision (st).	Alla strategier utgår från Arwidssros kompass och innehåller mätbara mål. Våra policys används i det dagliga arbetet.		Hållbarhetsrapport, G1 sidan 43.
14	Vi har en styrelse med mångfald av perspektiv.	80% 20%	Män Kvinnor	Öka jämställdheten i styrelsen.		Hållbarhetsrapport S1, sidan 40. Styrelsens sammansättning rapporteras i avsnittet "Verksamhet", sidan 26.
15	Alla medarbetare i ledande position lägger minst 50% av sin arbetstid på ledarskap, inklusive planering, personalansvar och strategiarbete.	20% 33%	Medarbetare i ledande position. % av arbetstid på ledarskap (medelvärde).	Landa i den nya organisationen och implementera arbetssätt där vår vision ännu tydligare kopplas till vår dagliga affär.		Hållbarhetsrapport, S1 sidan 40.

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Miljöupplysningar
Sociala upplysningar
Styrningsrelaterade upplysningar

● Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Forts. Ansvarsfullt företagande – Styrning, ledarskap och kompetens

16	Alla medarbetare känner väl till och arbetar aktivt med våra hållbarhetsmål.	81%	Andel medarbetare med kännedom om hållbarhetsmål (%).	Förtydliga vårt hållbarhetslöfte och prioriteringar i en översikt som både medarbetare och nära samarbetspartners kan förstå och följa i vardagen.	▶▶	Mål som det är definierat idag kommer ej att följas upp.
17	Vi har nolltolerans mot korruption och diskriminering samt agerar transparent och kraftfullt vid misstanke.	0	Antal visseblåsningar (st).	Utför riskkartläggning genomförd i december 2024, utvärdera och finjustera processer, internkontroller och uppföljning	▶▶	Hållbarhetsrapport, G1 sidan 43.

Välmående, inkludering och kultur

Nr	Mål	KPI 2025	KPI enhet	Aktivitet 2025	Status	Ref. rapportering framåt
18	Alla medarbetare känner väl till vad Arwidsro står för och verkar tillsammans för att stärka vår kultur.	95%	Andel medarbetare som känner till vad vi står för (%).	Bedriva minst fem samverkansprojekt där minst tre team deltar.	✓	Samverkansprojekt lyfts under "verksamhet – case". Aktiviteter för att stärka den interna kulturen lyfts under S1, sidan 40.
19	Vi har en inkluderande ledning med mångfald av perspektiv.	33% / 67% 0 st	Kvinnor/män i ledande position. Antal ledningsgruppsmöten med extern part.	Förtydliga format för hållbarhetsrapportering till ny ledningsgrupp och styrelse. Minst två ledningsgruppsmöten inkluderar extern part med kompletterande perspektiv.	▶▶	Hållbarhetsrapport, S1 sidan 40.
20	Arwidsro är en arbetsplats som ger anställda förutsättningar för ökat välmående.	77% 71%	Andel medarbetare som anger: Rimlig arbetsbelastning (%). Möjlighet till återhämtning (%).	Påbörja förändringsarbete för att förtydliga koppling mellan affär och vision. Införa minst två arbetsgrupper med fokus på motivation och arbetsmiljö samt affärutveckling över teamgränser.	✓	Hållbarhetsrapport, S1 sidan 40.

Hållbar finansiering

Nr	Mål	KPI 2025	KPI enhet	Aktivitet 2025	Status	Ref. rapportering framåt
21	Hela verksamheten finansieras genom hållbar finansiering.	29%	Andel hållbar finansiering (%).	Stärka koppling mellan hållbarhet och finansiering genom att involvera finans- och ekonomiteam i hållbarhetsrapportering.	▶▶	Lyfts i extern investeringsrapport.
22	Värdering av fastigheter inkluderar alla perspektiv av hållbarhet.	5%	Andel fastigheter värderade med hållbarhet som parameter.	Initiera dialog med branschaktörer i syfte att värdering ska inkludera hållbarhet.	▶▶	Arwidsro jobbar med frågan tillsammans med värderare med mål att följa upp denna i ÅR26.

▶ Påbörjad ▶▶ Halvvägs ▶▶▶ Slutspurt ✓ Klart ✗ Ej påbörjad

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

Allmänna upplysningar
Miljöupplysningar
Sociala upplysningar
Styrningsrelaterade upplysningar

● Appendix

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Förvaltningsberättelsen beskriver hur vi under året har utvecklat vår fastighetsportfölj, stärkt vår finansiella ställning och skapat värde genom aktiv förvaltning och långsiktiga investeringar. I en föränderlig marknad har vi fortsatt att fokusera på stabilitet, kassaflöde och kvalitet i våra tillgångar – med bestående livsmiljöer som övergripande mål.

Förvaltnings- berättelse

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

● FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Vår hållbarhetsrapport hittar du på sidorna 27–49 i årsredovisningen. Hållbarhetsrapporten är inspirerad av ESRS-struktur men är inte en integrerad del av förvaltningsberättelsen då vi inte gör en fullständig CSRD-rapport.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktör för Arwidsro Fastighets AB (publ), org.nr 556685-9053, får härmed avge årsredovisning för koncernen och moderbolaget 2025.

Affärsidé och strategi

Arwidsro Fastighets AB är moderbolag för Arwidros fastighetskoncern. Bolaget investerar och förvaltar främst fastigheter. Arwidros affärsidé är att arbeta med beständig fastighetsutveckling för egen förvaltning inriktat på dagligvaruhandel, bostäder och samhällsfastigheter. Vår strategi avser att skapa värden för våra ägare, medarbetare, kunder, långivare, leverantörer och samhället. Bolaget grundades 1979 och besitter därmed över 45 års erfarenhet av fastighetsutveckling i Sverige och Europa. Arwidsro bygger, förvaltar och utvecklar fastigheter i stabila marknader med positiv befolkningstillväxt i södra och mellersta Sverige. Vi bygger för egen förvaltning och tar ett bestående ansvar för utveckling av samhällsmiljö med ökad livskvalitet. Ett ansvar som har sin grund i vår investeringshorisont – för evig tid. Vår grundare Per Arwidsson har i över 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 människor 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 2025 har Arwidsro emitterat ytterligare icke säkerställda gröna obligationer om totalt 450 mkr. 350 mkr av dessa har en löptid på 3,25 år och löper med en ränta om 3 månader STIBOR + 350 baspunkter. De Efterföljande Gröna Obligationerna om 100 mkr emitterades till ett pris motsvarande rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 440 baspunkter. Utestående obligationer uppgår nu totalt till 950 mkr och handlas på Nasdaq Stockholms företagsobligationslista för hållbara obligationer. Under året har utestående hybridobligation som emitterades 2021 återköpts och nya Gröna efterställda hybridobligationer om 300 mkr har emitterats. 200 mkr emitterades till ett pris motsvarande en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 533 baspunkter. De Efterföljande Gröna Hybridobligationerna om 100 mkr emitterades till ett pris motsvarande en rörlig ränta om 3 månader STIBOR + 600 baspunkter. 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 samt effektivt hantera exponeringen mot ränterisk. I derivatportföljen finns räntetak till ett nominellt värde om 1 000 mkr och ränteswappar om 600 mkr. Koncernens skulder till kreditinstitut uppgick vid årsskiftet till 2 639,0 mkr (2 648,5). Lånen ges i huvudsak direkt

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

● FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

till koncernens dotterbolag och pantbrev med bästa rätt i dotterbolagens fastigheter lämnas som säkerhet. Koncernens likvida medel uppgick per 31 december 2025 till 385,7 mkr (362,4). Belåningsgraden uppgick till 58,7 procent (57,7). Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid årets utgång till 4,3 procent (5,0). Den genomsnittliga räntebindningstiden inklusive räntetak uppgick till 0,75 år (1,5) och den återstående kapitalbindningstiden uppgick till 2,5 år (3,4). Låneportföljen är fördelad på elva 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 349,8 mkr (323,9) investerats i befintliga fastigheter. Årets förvärv uppgår till 437 mkr (0). Värde av årets avyttringar uppgår till 266,7 mkr (35,6).

Koncernens resultat och ställning

Hysesintäkterna för totalt bestånd ökade med 9,6 procent, från 295,2 mkr till 323,4 mkr. Ökningen kommer av omförhandlade kontrakt, indexuppräkning, nyuthyrning, utökad yta genom färdigställda om- och tillbyggnationer samt förvärvade fastigheter. Sett till jämförbart bestånd har hyresintäkterna ökat med 1,8 procent mot föregående år hänförligt till indexuppräkning och nytillkommen yta. Utöver detta tillkommer intäkterna för vidarefakturerade kostnader till hyresgäster för framför allt media samt övriga intäkter. Dessa har ökat från 37,0 mkr föregående år till 42,0 mkr.

Fastighetskostnaderna uppgick till 95,4 mkr (98,2). Den lägre kostnaden beror främst på en retroaktiv omprövning av fastighetskatt samt lägre kostnader för löpande underhåll och mediakostnader. De totala fastighetskostnaderna består av flera delkomponenter såsom mediakostnader, fastighetsskötsel, fastighetsskatt samt övriga fastighetskostnader. Media-kostnaderna minskade under perioden med 7 procent, från 26,9 mkr till 25,0 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 5,8 procent.

Driftnetto

Driftnettet ökade under året till 270 mkr jämfört med 234 mkr föregående år, vilket motsvarade en ökning på 15,4 procent. Överskottsgraden för 2025 uppgick till 73,9 procent jämfört med 70,4 procent föregående år. För jämförbara fastigheter ökade driftnettet med 4,3 procent med en ökning av överskottsgraden från 74 procent 2024 till 77 procent 2025.

Central administration

Kostnaderna för central administration ökade under året till 37,5 mkr jämfört med 36,3 mkr föregående år. Detta motsvarade en ökning av kostnaderna med 3,3 procent.

Räntenetto

Räntenettet uppgick till -106,6 mkr jämfört med föregående års -90,7 mkr. Räntekostnader avseende ägarlånen redovisas, liksom ägarlånen, mot eget kapital. Räntetäckningsgraden, vilken används för att belysa hur känsligt bolagets resultat är för ränteförändringar, uppgår för året till 2,1 gånger (2,0). 52,1 mkr (54,4) har 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 2025 har räntesäkringsinstrumenten minskat de finansiella kostnaderna med 1,0 mkr (22,8).

Förvaltningsresultat

Förvaltningsresultatet för 2025 uppgick till 116,4 mkr (105,1) vilket ger en procentuell ökning på 10,7 procent.

Värdeförändring

Värdeförändringar i befintliga fastigheter uppgick under året till 141,7 mkr jämfört med 120,2 mkr föregående år. Av dem är 170,9 mkr (72,7) hänförligt till Arwidsros segment Dagligvaruhandel och -29,1 mkr (47,5) kopplat till segmentet Samhällsfastigheter. Realiserade värdeförändringar under 2025 uppgår

till -3,5 mkr (1,6). Orealiserade värdeförändringar på räntederivat uppgår till -9,5 mkr (-21,4), vilket är drivet av tidsfaktorn och ändrade räntevillkor på marknaden.

Resultat före skatt

Resultat före skatt uppgick till 236,9 mkr (238,9). 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 -46,8 mkr (-64,2). Aktuell skatt uppgick till -3,9 mkr (-4,6). Uppskjuten skatt uppgick till -42,9 mkr jämfört med -59,6 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 2025 uppgick till 190,1 mkr (174,7).

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.

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

● FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Händelser av väsentlig betydelse som inträffat under räkenskapsåret

I första kvartalet ingick Arwidsro ett samarbetsavtal med Svenska Ishockeyförbundet. Samarbetet är ett led i Arwidros satsning på idrottsfastigheter där Arwidsro har en målsättning att etablera sig som en stark och långsiktig aktör som kan utveckla och förvalta idrottsanläggningar och tillsammans med idrottsrörelsen och kommuner skapa förutsättningar för detta. Under det andra kvartalet förvärvades Handelsområdet Överby i Trollhättan. Under tredje kvartalet har projekt Kv. Förrådet 2, färdigställt i Norrtälje med inflytt i samtliga 204 hyreslägenheter. Under fjärde kvartalet påbörjade Arwidsro utvecklingen av den befintliga dagligvaruhandeln i Djurås, Gagnef kommun. Byggnation kommer att ske i enlighet med Arwidros gröna ramverk och färdigställas under våren 2027. Fastigheterna Noret 88:51, Noret 86:19, Noret 86:20 och Noret 58:22 i Norets handelsområde i Mora samt fastigheterna Stenung 1:108 och Stenung 4:52 i Strandplans handelsområde i Stenungssund såldes, genom bolagsöverlåtelse, i december.

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. Värdeförändringarna 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

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2025	2024	2023
Resultaträkning			
Nettoomsättning	365 398	332 190	315 905
Fastigheternas driftnetto	270 006	234 013	211 202
Värdeförändringar fastigheter	138 257	123 399	-257 729
Resultat efter skatt	190 113	174 713	-171 185
Balansräkning			
Balansomslutning	6 019 942	5 331 609	4 763 748
Verkligt värde fastigheter	5 445 328	4 728 048	4 265 936
Eget kapital	1 858 569	1 742 743	1 590 311
Extern belåning	3 584 365	3 148 548	2 726 124
Fastighetsrelaterade och finansiella nyckeltal			
Fastigheter, antal	38	40	41
Förvaltningsenheter	36	33	34
Uthyrningsbar area (tkvm)	218	209	199
Ekonomisk uthyrningsgrad (%)	98,1	98,4	98,6
Soliditet (%)	30,9	32,7	33,4
Soliditet exklusive ägarlån (%)	28,4	29,9	30,3
Direktavkastning (%)	5,0	4,9	5,0
Belåningsgrad (%)	58,7	57,7	59,0
Räntetäckningsgrad	2,1	2,0	1,8
Avkastning eget kapital (%)	10,2	10,0	-10,8
Förhållande mellan skuld och eget kapital	1,9	1,6	1,6
Förhållande mellan skuld och eget kapital justerat med lån från aktieägare	2,0	1,7	1,6
Kassaflödesanalys			
Kassaflöde från den löpande verksamheten	126 872	72 916	25 930
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-583 673	-364 968	-313 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	480 061	441 639	67 334

kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörs- skulder 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.

INNEHÅLL

ARWIDRSO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

● FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

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 affärs- och möjligheter 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

Arwidsro Fastighets ABs frivilliga hållbarhetsupplysningar finns på sidorna 13–14 samt 27–49.

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 2025 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 2025
Nettoomsättning	361 216
Fastighetskostnader	-89 758
Driftnetto	271 458
Central administration	-33 899
Finansnetto	-109 221
Förvaltningsresultat	128 338
Räntetäckningsgrad	2,3

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämmans förfogande finns följande belopp i kronor:

Överkursfond	14 457 324
Balanserat resultat	-482 406 641
Hybridobligation	600 000 000
Årets resultat	236 990 903
Summa	369 041 586
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:	
Utdelning	0
Balanseras i ny räkning ¹⁾	369 041 586
Summa	369 041 586

¹⁾ Varav hybridobligation 600 000 000 kr.

INNEHÅLL
ARWIDSRO
STRATEGI
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSRAPPORT
● FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER

Finansiella rapporter

		Notförteckning					
Rapport över totalresultatet för koncernen	56	1	Väsentliga redovisningsprinciper	64	15	Eget kapital	77
Rapport över finansiell ställning för koncernen	57	2	Intäkter	66	16	Räntebärande skulder	77
Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen	58	3	Rörelsesegment och fördelning på kostnadslag	67	17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78
Rapport över kassaflöden för koncernen	59	4	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	69	18	Värdering av finansiella tillgångar och skulder till verkligt värde	79
Resultaträkning för moderbolaget	60	5	Arvode och kostnadsersättning till revisorer	70	19	Leasingsavtal	82
Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget	60	6	Finansnetto	71	20	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	82
Balansräkning för moderbolaget	61	7	Bokslutsdispositioner	72	21	Disposition av företagets förlust	82
Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget	62	8	Skatter	72	22	Närstående	83
Kassaflödesanalys för moderbolaget	63	9	Inventarier	73	23	Andelar i koncernföretag	84
Noter till de finansiella rapporterna	64	10	Förvaltningsfastigheter	74	24	Obeskattade reserver	85
Årsredovisningens undertecknande	87	11	Fordringar på ägarbolag	76	25	Specifikationer till rapport över kassaflöden	85
Revisionsberättelse	88	12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76	26	Händelser efter balansdagen	86
Finansiell kalender och kontakt	91	13	Finansiella placeringar	76	27	Viktiga uppskattningar och bedömningar	86
		14	Likvida medel	76	28	Uppgifter om moderbolaget	86

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

● FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
 Moderbolagets räkenskaper
 Noter
 Årsredovisningens undertecknande
 Revisionsberättelse
 Finansiell kalender och kontakt

Rapport över totalresultatet för koncernen

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2, 3	365 398	332 190
Fastighetskostnader	3	-95 392	-98 177
Driftnetto		270 006	234 013
Central administration	3, 4, 5, 9, 19	-37 490	-36 275
Resultat före finansiella poster		232 516	197 738
Finansiella intäkter	6	13 297	15 698
Finansiella kostnader	6	-129 390	-108 236
Räntekostnader leasingsskuld	19	-67	-89
Förvaltningsresultat		116 356	105 111
Värdeförändring fastigheter	10	138 257	123 399
Värdeförändring finansiella instrument		-8 659	-24 323
Bokslutsdispositioner	7	-9 068	34 731
Resultat före skatt		236 886	238 918
Skatt	8	-46 773	-64 205
Årets resultat		190 113	174 713
<i>Årets resultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		189 704	172 762
Innehav utan bestämmande inflytande		409	1 951
Årets resultat		190 113	174 713
<i>Årets totalresultat hänförligt till:</i>			
Moderbolagets aktieägare		189 704	172 762
Innehav utan bestämmande inflytande		409	1 951
Årets totalresultat		190 113	174 713

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

- **Koncernens räkenskaper**

Moderbolagets räkenskaper

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Rapport över finansiell ställning för koncernen

Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Nyttjanderättstillgångar	19	889	1 284
Förvaltningsfastigheter	10	5 445 328	4 728 048
Inventarier	9	3 129	2 579
Derivat	16, 18	583	5 606
Uppskjutna skattefordringar	8	1 417	–
Summa anläggningstillgångar		5 451 346	4 737 516
Hysesfordringar	18	1 941	300
Fordringar hos ägarbolag	11, 18	127 223	127 475
Övriga fordringar		44 246	28 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12, 18	9 508	18 839
Finansiella placeringar	13	–	56 663
Likvida medel	14, 18	385 678	362 418
Summa omsättningstillgångar		568 596	594 093
Summa tillgångar		6 019 942	5 331 609

Tkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Aktiekapital	15	1 025	1 025
Övrigt tillskjutet kapital		162 667	162 667
Hybridobligation		600 000	563 750
Annat eget kapital inklusive årets resultat		1 093 657	1 009 046
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		1 857 349	1 736 488
Innehav utan bestämmande inflytande		1 219	6 255
Summa eget kapital		1 858 569	1 742 743
SKULDER			
Långfristiga räntebärande skulder	16, 18	2 624 953	2 499 125
Leasingskuld	19	940	1 320
Övriga långfristiga skulder		1 000	927
Derivat	16, 18	4 428	–
Uppskjutna skatteskulder	8	284 460	249 533
Summa långfristiga skulder		2 915 781	2 750 906
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	16, 18	959 411	649 423
Leverantörsskulder	18	23 729	42 633
Skulder till ägarbolag	18	52 179	47 683
Skatteskulder		8 514	1 018
Övriga skulder		116 717	17 026
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17, 18	85 041	80 178
Summa kortfristiga skulder		1 245 593	837 960
Summa skulder		4 161 373	3 588 865
Summa eget kapital och skulder		6 019 942	5 331 609

 INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

- **Koncernens räkenskaper**

Moderbolagets räkenskaper

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Rapport över förändringar i eget kapital för koncernen

Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare

Tkr	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Hybrid obligation	Annat eget kapital inkl årets resultat	Summa	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	1 025	162 667	463 750	958 578	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			-200 000	-4 000	-204 000		-204 000
Betalning ränta hybridobligation				-54 438	-54 438		-54 438
Utgående eget kapital 2024-12-31	1 025	162 667	563 750	1 009 046	1 736 488	6 255	1 742 743
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 025	162 667	563 750	1 009 046	1 736 488	6 255	1 742 743
Årets totalresultat							
Årets resultat				189 704	189 704	409	190 113
Årets övrigt totalresultat				-	-		-
Årets totalresultat				189 704	189 704	409	190 113
Lämnade utdelningar				-52 556	-52 556		-52 556
Nyemission hybridobligation			300 000		300 000		300 000
Återköp av hybridobligation			-263 750	-1 904	-265 654		-265 654
Betalning ränta hybridobligation				-52 078	-52 078		-52 078
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande				1 445	1 445	-5 445	-4 000
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 025	162 667	600 000	1 093 657	1 857 349	1 219	1 858 569

 INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

 ● **Koncernens räkenskaper**

Moderbolagets räkenskaper

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Rapport över kassaflöden för koncernen

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Resultat före finansiella poster		232 516	197 738
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9, 19	987	652
		233 503	198 390
Erhållen ränta		9 255	12 776
Betald ränta förvaltningsverksamheten		-124 167	-125 698
Betald ränta projektutveckling		-72 580	-42 599
Betald skatt		-14 282	-11 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		31 729	31 372
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-2 600	78 709
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		97 743	-37 165
Nettokassaflöde från den löpande verksamheten		126 872	72 916
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investeringar i befintliga fastigheter	10	-349 832	-323 906
Investeringar i inventarier	9	-1 115	-1 291
Förvärv av fastigheter via köp av dotterbolag	10	-437 124	-
Försäljning av fastigheter via försäljning av dotterbolag		150 944	19 846
Förvärv av minoritetsandelar		-4 000	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-	-59 617
Avyttring av finansiella tillgångar	13	57 456	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-583 673	-364 968

Tkr	Not	2025	2024
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån	25	2 062 652	1 679 637
Amortering av lån	25	-1 512 376	-1 239 881
Återköp hybridobligation		-263 750	-200 000
Betald ränta hybridobligation		-52 078	-54 438
Nyemission Hybridobligation		300 000	300 000
Transaktionskostnader Hybridobligation		-1 904	-4 000
Förändring övriga långfristiga finansiella skulder		73	-814
Utbetald utdelning till moderbolagets aktieägare		-52 556	-38 865
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		480 061	441 639
Årets kassaflöde		23 260	149 587
Likvida medel vid årets början		362 418	212 831
Likvida medel vid årets slut	14	385 678	362 418

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

- **Koncernens räkenskaper**

Moderbolagets räkenskaper

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Resultaträkning för moderbolaget

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2025	2024
Nettoomsättning	2	62 781	52 007
Övriga rörelseintäkter	2	16 077	6 140
Bruttoresultat		78 858	58 147
Övriga externa kostnader	5	-34 840	-30 242
Personalkostnader	4	-37 837	-34 489
Avskrivning av inventarier	9	-552	-257
Övriga rörelsekostnader		-323	-63
Rörelseresultat		5 306	-6 904
Resultat från finansiella poster:			
Finansiella intäkter	6	332 598	75 679
Finansiella kostnader	6	-136 125	-98 271
Resultat efter finansiella poster		201 779	-29 497
Bokslutsdispositioner	7	38 031	44 480
Resultat före skatt		239 810	14 984
Skatt	8	-2 820	-4 379
Årets resultat		236 991	10 605

Rapport över resultat och övrigt totalresultat för moderbolaget

1 januari – 31 december

Tkr	Not	2025	2024
Årets resultat		236 991	10 605
Årets övriga totalresultat		-	-
Årets totalresultat		236 991	10 605

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper

- **Moderbolagets räkenskaper**

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Balansräkning för moderbolaget

Tkr	Not	2025	2024
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Inventarier	9	2 483	2 067
Pågående arbeten		8 003	6 400
Summa materiella anläggningstillgångar		10 486	8 467
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	23	366 282	229 282
Långfristiga fordringar hos koncernföretag	11	1 711 494	610 636
Derivat		30	1 375
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 077 807	841 293
Summa anläggningstillgångar		2 088 292	849 760
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		57	–
Fordringar hos koncernföretag	11	1 263 104	827 714
Övriga fordringar		7	843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	5 184	16 411
Summa kortfristiga fordringar		1 268 351	844 969
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	–	56 663
Summa kortfristiga placeringar		–	56 663
Kassa och bank		111 245	111 673
Summa omsättningstillgångar		1 379 596	1 013 305
Summa tillgångar		3 467 889	1 863 065

Tkr	Not	2025	2024
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 025	1 025
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1 025</i>	<i>1 025</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		14 457	14 457
Balanserat resultat		-482 407	-386 474
Årets resultat		236 991	10 605
Hybridobligation		600 000	563 750
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>369 042</i>	<i>202 338</i>
Summa eget kapital		370 067	203 364
Obeskattade reserver	24	14 165	9 353
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 031 034	400 000
Obligationslån	16	945 378	500 000
Långfristiga skulder till koncernföretag	16	67 089	–
Summa långfristiga skulder		2 043 501	900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		2 195	5 615
Skulder till koncernföretag		1 012 423	716 671
Aktuella skatteskulder		6 035	3 767
Övriga skulder		4 925	2 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	14 578	21 649
Summa kortfristiga skulder		1 040 155	750 348
Summa eget kapital och skulder		3 467 889	1 863 065

 INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper

- **Moderbolagets räkenskaper**

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Rapport över förändringar i eget kapital för moderbolaget

Tkr	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Aktiekapital	Överkursfond	Hybridobligation	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
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
Ingående eget kapital 2025-01-01	1 025	14 457	563 750	-386 474	10 605	203 364
Årets totalresultat						
Årets resultat					236 991	236 991
Årets övrigt totalresultat					-	-
Årets totalresultat					236 991	236 991
Vinstdisposition				10 605	-10 605	-
Nyemission hybridobligation			300 000			300 000
Återköp hybridobligation			-263 750	-1 904		-265 654
Betalning ränta hybridobligation				-52 078		-52 078
Utdelning				-52 556		-52 556
Utgående eget kapital 2025-12-31	1 025	14 457	600 000	-482 407	236 991	370 067

 INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper

- **Moderbolagets räkenskaper**

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Kassaflödesanalys för moderbolaget

Tkr	Not	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		5 306	-6 904
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar	9	552	257
Nedskrivning	13	553	792
Erhållen ränta	6	332 223	72 153
Erlagd ränta	6	-126 328	-94 930
Betald skatt		-552	-792
		211 754	-29 424
Ökning (-)/ Minskning (+) av rörelsefordringar		-380 164	134 808
Ökning (+)/ Minskning (-) av rörelseskulder		144 743	-498 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23 667	-393 157
Investeringsverksamheten			
Investeringar i inventarier	9	-969	-1 223
Investeringar i pågående projekt		-1 603	130
Förvärv/ avyttring dotterbolag		-4 000	-
Utlåning koncernföretag		-1 100 858	374 683
Kortfristiga placeringar	13	57 456	-57 456
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 049 974	316 134

Tkr	Not	2025	2024
Finansieringsverksamheten			
Upptagna koncerninterna lån	25	67 089	21
Amortering av koncerninterna lån	25	-	-2 123
Upptagna räntebärande skulder	25	1 545 483	500 223
Amortering/ lösen av räntebärande skulder	25	-469 071	-328 750
Återköp hybridobligation		-263 750	-200 000
Transaktionskostnader Hybridobligation		-1 904	-4 000
Betald ränta hybridobligation		-52 078	-54 438
Nyemission hybridobligation		300 000	300 000
Utbetald utdelning		-52 556	-38 865
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 073 213	172 068
Årets kassaflöde		-428	95 045
Likvida medel vid årets början		111 673	16 627
Likvida medel vid årets slut		111 245	111 673

 INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper

- **Moderbolagets räkenskaper**

Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Noter till de finansiella rapporterna

Not 1 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 koncern-redovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 15 april 2026. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 15 april 2026.

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 leasingkulld. 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 rapporterings rekommendation 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 redovisnings-

INNEHÅLL

ARWIDRSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

● **Noter**

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

Not 1, forts.

principerna 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 året 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, till skillnad mot i koncernen. I resultaträkningen görs i moderbolaget på motsvarande sätt ingen fördelning av del av bokslutsdispositioner till uppskjuten skattekostnad.

Hybridobligation

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

Hybridobligationen redovisas till emitterat belopp. Om ränta betalas på hybridobligationen redovisas detta direkt i annat eget kapital.

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

● Noter

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

Not 2 Intäkter

Hyresintäkter

Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv även benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebitering 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		2025	
Tkr	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Hyresintäkter	294 817	28 630	323 447
Serviceintäkter	28 253	1 235	29 488
Övriga intäkter	10 602	1 860	12 462
Summa nettoomsättning	333 672	31 726	365 398

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

Fördelning av intäkter

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella hyresavtal.

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

Koncernen		2025-12-31	
Tkr	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
2026	271 884	16 256	288 140
2027	251 744	15 794	267 537
2028	220 261	15 521	235 782
2029	180 942	15 500	196 442
2030	147 928	15 480	163 408
Mer än 5 år	112 862	15 480	128 342
Summa	1 185 619	94 032	1 279 651

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

Arwidsro har två större hyresgäster, inom segmentet dagligvaruankrad handel, som individuellt står för mer än 10 procent av årshyran. De sammanlagda årshyrorna för respektive hyresgäst uppgår till 54 058 tkr (50 601) samt 40 923 tkr (40 354).

Moderbolaget

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

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

- **Noter**
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

Not 3

Rörelsesegment och fördelning på kostnadslag

Koncernens verksamhet delas upp i två 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 syftar 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 central administration, finansiella intäkter och kostnader, värdeförändringar på finansiella instrument, bokslutsdispositioner samt skattekostnader.

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

● **Noter**

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

Not 3, forts.

Koncernens rörelsesegment

Tkr	2025			2024		
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Hysesintäkter	294 817	28 630	323 447	271 570	23 652	295 222
Serviceintäkter	28 253	1 235	29 488	27 745	1 085	28 830
Övriga intäkter	10 602	1 860	12 462	3 412	4 726	8 137
Totala intäkter	333 672	31 726	365 398	302 726	29 463	332 190
Fastighetskostnader						
Mediakostnader	-22 798	-2 178	-24 976	-25 558	-1 303	-26 861
Fastighetsskötsel	-25 297	-825	-26 122	-26 739	-1 061	-27 800
Fastighetsskatt	-11 285	-11	-11 297	-14 159	-9	-14 169
Övriga fastighetskostnader	-30 459	-2 539	-32 997	-26 651	-2 696	-29 347
Summa	-89 839	-5 553	-95 392	-93 107	-5 069	-98 177
Driftnetto	243 834	26 172	270 006	209 619	24 394	234 013
Central administration						
Personalkostnader (ej fördelade)			-19 703			-22 674
Avskrivningar inventarier (ej fördelade)			-987			-652
Övriga centrala kostnader (ej fördelade)			-16 801			-12 949
Summa			-37 490			-36 275
Finansnetto						
Finansiella intäkter (ej fördelade)			13 297			15 698
Finansiella kostnader (ej fördelade)			-129 390			-108 236
Räntekostnader leasingskuld (ej fördelade)			-67			-89
Summa			-116 159			-92 627
Förvaltningsresultat	243 834	26 172	116 356	209 619	24 394	105 111
Värdoförändring fastigheter, realiserad	-3 464	-	-3 464	1 578	-	1 578
Värdoförändring fastigheter, orealiserad	105 733	35 987	141 721	74 286	47 535	121 821
Värdoförändring värdepapper orealiserad (ej fördelade)			792			-2 954
Värdoförändring finansiella instrument, orealiserad (ej fördelade)			-9 451			-21 369
Summa	102 270	35 987	129 598	75 864	47 535	99 076
Bokslutsdispositioner						
Bokslutsdispositioner (ej fördelade)			-9 068			34 731
Summa			-9 068			34 731
Resultat före skatt	346 103	62 160	236 886	285 483	71 929	238 918

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper

Moderbolagets räkenskaper

● Noter

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Not 4**Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar****Kostnader för ersättningar till anställda**

Koncernen	2025	2024
Tkr		
Löner och ersättningar m.m.	23 350	22 911
Pensionskostnader	5 305	4 788
Sociala avgifter	7 309	7 187
	35 964	34 887

Medelantalet anställda

Moderbolaget	2025	2024
Kvinnor	12	10
Män	16	13
Totalt moderbolaget	28	23

Koncernen

Kvinnor	–	–
Män	–	1
Totalt i dotterföretag	–	1
Koncernen totalt	28	24

Könsfördelning i företagsledningen

	2025	2024
Styrelsen		
Kvinnor	1	–
Män	4	4
	5	4
Övriga ledande befattningshavare		
Kvinnor	1	1
Män	2	2
	3	3
Koncernen totalt	8	7

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

Koncernen	2025	2024
Tkr		
Löner och andra ersättningar (varav tantiem o.d.)	5 624	4 611
Sociala kostnader (varav pensionskostnad)	2 622	2 318
	(845)	(860)

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

Löner och andra ersättningar till ledande befattningshavare

Tkr	2025			2024		
	Grundlön styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa	Grundlön styrelsearvode	Pensionskostnad	Summa
Styrelseordförande Per Arwidsson	–	–	–	–	–	–
Styrelseledamot Per-Arne Rudbert	181	–	181	150	–	150
Styrelseledamot Christer Sandberg	150	–	150	150	–	150
Styrelseledamot Joakim Nordblad	181	–	181	150	–	150
Styrelseledamot Maria Lidström	100	–	100	–	–	–
Verkställande direktör Peter Zonabend	1 766	649	2 415	1 679	149	1 828
Andra ledande befattningshavare						
Ersättning från moderbolaget	3 858	845	4 703	2 932	711	3 643
Ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–
Summa	6 237	1 494	7 731	5 061	860	5 921
Total ersättning från moderbolaget	6 237	1 494	7 731	5 061	860	5 921
Total ersättning från dotterföretag	–	–	–	–	–	–

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper

Moderbolagets räkenskaper

● **Noter**

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Not 5**Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

Koncernen Tkr	2025	2024	Moderbolaget Tkr	2025	2024
KPMG AB			KPMG AB		
Revisionsuppdrag	–	2 446	Revisionsuppdrag	–	2 446
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	108	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–	108
	–	2 553		–	2 553
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB¹⁾			Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB¹⁾		
Revisionsuppdrag	1 001	783	Revisionsuppdrag	1 001	783
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	178	–	Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	178	–
Övrig rådgivning	220	444	Övrig rådgivning	220	444
	1 399	1 227		1 399	1 227

¹⁾ 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.

 INNEHÅLL

 ARWIDSRÖ

 STRATEGI

 VERKSAMHET

 HÅLLBARHETSRAPPORT

 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

 FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper

Moderbolagets räkenskaper

 ● **Noter**

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

 Finansiell kalender och kontakt

Not 6 Finansnetto

Koncernens finansiella intäkter och kostnader inkluderar:

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

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

Koncernen	2025	2024
Tkr		
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter för lån och fordringar	10 376	9 667
Ränteintäkter ägarlån	3 433	5 560
Övriga finansiella intäkter	-512	471
Summa ränteintäkter som härrör från finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde	13 297	15 698
Finansiella kostnader		
Räntekostnader för banklån	-58 878	-92 309
Utfall räntesäkring av banklån	1 024	22 752
Räntekostnader för obligationslån	-62 572	-36 367
Övriga finansiella kostnader	-8 963	-2 313
Summa finansiella kostnader som härrör från långfristiga skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde	-129 390	-108 236
Räntekostnader leasingskuld	-67	-89
Finansnetto redovisat i resultatet	-116 159	-92 627

Moderbolaget	2025	2024
Tkr		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter koncernlån	90 679	74 109
Ränteintäkter på banktillgodohavanden	1 618	2 258
Övriga finansiella intäkter	240 302	-688
Summa	332 598	75 679
Räntekostnader och liknande resultat poster		
Räntekostnader för koncernlån	-15 640	-30 565
Räntekostnader för banklån	-48 656	-22 803
Räntekostnader för obligationslån	-62 572	-36 367
Övriga finansiella kostnader	-9 257	-8 536
Summa	-136 125	-98 271

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper

Moderbolagets räkenskaper

● **Noter**

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Not 7 Bokslutsdispositioner

Koncernen	2025	2024
Tkr		
Lämnat koncernbidrag	-20 769	-10 152
Erhållet koncernbidrag	11 701	44 883
Summa	-9 068	34 731

Moderbolaget	2025	2024
Tkr		
Periodiseringsfond, årets avsättning	-4 562	-7 000
Lämnat koncernbidrag	-69 571	-28 764
Erhållet koncernbidrag	112 414	80 314
Överavskrivningar	-250	-70
Summa	38 031	44 480

Not 8 Skatter

Temporära skillnader beaktar inte skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som inte är rörelseförvärv som vid tidpunkten för transaktionen inte påverkar vare sig redovisat eller skattepliktigt resultat. Vidare beaktas inte heller temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom över-skådlig 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.

Koncernen	2025	2024
Tkr		
Aktuell skattekostnad		
Årets skattekostnad	-3 887	-4 379
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-37	-226
	-3 924	-4 604
Uppskjuten skattekostnad		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-42 850	-59 600
	-42 850	-59 600
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	-46 773	-64 205

Moderbolaget	2025	2024
Tkr		
Aktuell skattekostnad		
Årets skatt	-2 820	-4 379
	-2 820	-4 379
Totalt redovisad skattekostnad i moderbolaget	-2 820	-4 379

Avstämning av effektiv skatt

Koncernen	2025	2024
Tkr		
Resultat före skatt	236 886	238 918
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-48 799	-49 217
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-4 230	-570
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-25 588	-19 916
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	8 531	3 778
Temporära skillnader fastighet	23 336	7 934
Övriga skattemässiga justeringar	13	-341
Skatt till följd av ändrad taxering	-37	-5 873
Redovisad effektiv skatt	-46 773	-64 205

Moderbolaget	2025	2024
Tkr		
Resultat före skatt	239 810	14 984
Skatt enligt gällande skattesats 20,6%	-49 401	-3 087
Ej avdragsgilla kostnader	-284	-296
Skatteeffekt av ej avdragsgillt räntenetto	-6 014	-913
Ej skattepliktiga intäkter	52 917	3
Övriga skattemässiga justeringar	-37	-86
Redovisad effektiv skatt	-2 820	-4 379

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

● Noter

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

Not 8, forts.

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och obeskattade reserver

Uppskjuten skattefordran Koncernen Tkr	Balans per 2025-01-01	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Balans per 2025-12-31
Derivat	-	1 417	-	1 417
	-	1 417	-	1 417

Uppskjuten skatteskuld Koncernen Tkr	Balans per 2025-01-01	Redovisat i årets resultat	Avyttring av tillgång	Balans per 2025-12-31
Förvaltningsfastigheter	-225 170	-47 263	9 333	-263 099
Derivat	-529	529	-	-
Värdepapper	-1	-	1	-
Obeskattade reserver	-23 834	2 466	7	-21 361
	-249 533	-44 268	9 341	-284 460

Uppskjuten skatteskuld 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

Moderbolaget

Moderbolaget har inga uppskjutna skatteskulder/skattefordringar.

**Not 9
Inventarier**

Koncernen Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 182	3 891
Årets anskaffningar	1 115	1 223
Omklassifiering	-	68
Utgående balans	6 297	5 182
Ingående avskrivningar	-2 603	-2 346
Årets avskrivningar	-565	-257
Utgående balans	-3 168	-2 603
Redovisade värden	3 129	2 579

Moderbolaget Tkr	2025	2024
Ingående anskaffningsvärde	4 669	3 378
Årets anskaffningar	969	1 223
Omklassifiering	-	68
Utgående balans	5 638	4 669
Ingående avskrivningar	-2 603	-2 346
Årets avskrivningar	-552	-257
Utgående balans	-3 155	-2 603
Redovisade värden	2 483	2 067

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

För upplysningar om förvaltningsfastigheter se not 10.

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

● **Noter**

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

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

Koncernens rörelsesegment Tkr	2025-12-31			2024-12-31		
	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt	Dagligvaru- ankrad handel	Samhälls- fastigheter	Totalt
Akkumulerade verkliga värden						
Verkligt värde vid årets början	3 838 157	889 891	4 728 048	3 626 248	639 690	4 265 936
Förvärv	437 124	–	437 124	–	–	–
Investeringar i ny-, till- och ombyggnad	105 141	244 691	349 832	139 454	184 452	323 906
Aktiverad ränta	24 767	33 992	58 759	33 772	18 214	51 985
Avyttringar	-266 693	–	-266 693	-35 600	–	-35 600
Realiserade värdeförändringar	-3 464	–	-3 464	1 578	–	1 578
Värdeförändringar i befintliga fastigheter	170 853	-29 132	141 721	72 708	47 535	120 243
Verkligt värde vid årets slut	4 305 885	1 139 442	5 445 328	3 838 157	889 891	4 728 048

Värderingsprocess och värderingsmetod

Förvaltningsfastigheter redovisas i rapporten över finansiell ställning till verkligt värde och värdeförändringarna redovisas i resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga fastigheter årligen. Målet är att varje kvartal värderas cirka en fjärdedel av beståndet externt, vilket utförs av oberoende värderingsmän, de övriga tre fjärdedelarna av fastigheterna värderas internt med kassaflödesmetoden. Värderingarna har upprättats i enlighet med IVS (International Valuation Standards) som ges ut av International Valuation Standards Council (IVSC). Samtliga fastigheter värderas på så sätt externt under ett räkenskapsår. De värderingsinstitut som anlitas är främst Novier och Colliers. 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 8,6 procent med ett vägt snitt om 8,1 procent. Samhällsfastigheter har kalkylränta mellan 6,2 procent och 8,7 procent med ett vägt genomsnitt om 6,8 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. Tre fastigheter har en högre kalkylränta (9,7–10,6 procent) än angivet intervall samt en direktavkastning i intervallet 8,2–9,2 procent men uppgår dock bara till 0,1 procent av totalt fastig-

hetsvärde. Det vägda genomsnittliga initiala direktavkastningskravet uppgår för dagligvaruankrade handelsfastigheter till 5,8 procent (6,0), för samhällsfastigheter 4,8 procent (4,7) och för hela portföljen till 5,5 procent (5,9). De parametrarna som används i värderingen motsvarar värderingsinstitutens tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar. Grund för dessa bedömningar fås i ortsprisanalyser och kassaflödesvärderingar som baseras på observerade transaktioner av jämförbara fastigheter. Pågående projekt avser främst nybyggnad samt tillbyggnad och ombyggnad på befintliga fastigheter. Projekten värderas till nerlagda kostnader fram till dess att projektet är färdigställt. Vid nybyggnation tillämpas successiv vinstavräkning från den tidpunkt då intäkter och kostnader anses kunna beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ovanstående värderingsmodell innebär att värdering skett enligt nivå 3 i verkligt värdehierarkin vilket innebär att modellen baseras till stora delar på icke observerbara data och avser balanstidpunkten 2025-12-31. 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.

Fastighetsbeståndets värdeförändring

Per den 31 december 2025 uppgick det samlade verkliga värdet på koncernens fastighetsportfölj till 5 445,3 mkr (4 728,0). Värdeförändringen för fastigheter uppgick totalt till 138,3 mkr (121,8), en värdeuppgång om 2,9 procent av det ingående värdet för fastighetsbeståndet. Förändringen av fastigheternas totala värde mot föregående år motsvarar en värdeökning om 15,2 procent och förklaras av de investeringar i ny-, till- och ombyggnationer som skett under det gångna året, ett utökat bestånd och en följd av lägre avkastningskrav under 2025.

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

● Noter

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

Not 10, forts.**Värderingsantaganden**

Värdetidpunkt	2025-12-31	2024-12-31	Kommande år
Inflationsantagande, %	2	2	2
Direktavkastning, %	3,6–9,2	4,0–8,7	3,6–9,2
Kalkylränta, %	5,6–10,6	6,0–10,8	5,6–10,6
Långsiktig vakans, %	1–10	1–10	1–10
Driftnetto Dagligvaruankrad handel, tkr	243 834	209 619	
Driftnetto Samhällsfastigheter, tkr	26 172	24 394	
Hysesantagande	Befintlig hyra och marknadshyra		
Drifts- och underhållskostnader	Individuellt anpassat utifrån utfall för respektive fastighet och värderingsinstitutets erfarenhet av likartade projekt.		

Hysesavtalen är indexreglerade, varför påverkan av inflation begränsas. Den långsiktiga vakansen för Dagligvaruankrad handel är 3 procent–7,5 procent, med undantag för tre mindre fastigheter motsvarande 0,13 procent av fastighetsvärdet. Dessa har en strukturell vakans mellan 7 procent och 10 procent. För Samhälls-fastigheter är den strukturella vakansen 1 procent–5 procent. Om de i värderingsmodellen ingående data modifieras skulle fastigheternas värde påverkas på nedanstående sätt:

Känslighetsanalys

2025-12-31	Förändring	i Tkr	Förändring	i Tkr
Direktavkastning (procentenheter)	-1	1 243 500	1	-853 629
Driftnetto (procentenheter)	1	18 591	-1	-18 591
Kalkylränta (procentenheter)	1	622 614	-1	-473 967
Hysesintäkter, kr/kvm	25	101 472	-25	-101 472
Drift- och underhållskostnader, kr/kvm	-25	101 472	25	-101 472
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1	60 688	1	-60 688

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
Hysesintäkter, kr/kvm	25	96 047	-25	-96 047
Drift- och underhållskostnader, kr/kvm	-25	96 047	25	-96 047
Långsiktig vakansgrad (procentenheter)	-1	54 586	1	-54 586

Annat påverkan på periodens resultat än från värdeförändringar

	2025	2024
Hysesintäkter	323 447	295 222
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under perioden (drift- och underhållskostnader samt fastighetsskatt)	-95 392	-98 177

INNEHÅLL**ARWIDSRÖ****STRATEGI****VERKSAMHET****HÅLLBARHETSRAPPORT****FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE****FINANSIELLA RAPPORTER**

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

● **Noter**

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

Not 11 Fordringar på ägarbolag

Koncernen Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	127 475	171 939
Årets tillkommande	19 509	329 540
Årets avgående	-19 762	-374 004
Utgående balans 31 december	127 223	127 475

Moderbolaget Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	610 636	985 319
Årets tillkommande	1 861 177	98 421
Årets avgående	-760 319	-473 104
Utgående balans 31 december	1 711 494	610 636

Kortfristiga fordringar hos koncernföretag		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	827 714	945 288
Årets tillkommande	3 657 195	2 593 096
Årets avgående	-3 221 805	-2 710 669
Utgående balans 31 december	1 263 104	827 714

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen ränteintäkt	2 677	4 042
Förutbetalda finansieringskostnader	3 137	10 494
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 694	4 304
Utgående balans 31 december	9 508	18 839

Moderbolaget Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald hyra	759	703
Förutbetalda försäkringspremier	-	2 242
Förutbetalda finansieringskostnader	2 802	8 897
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 623	4 570
Utgående balans 31 december	5 184	16 411

Not 13 Finansiella placeringar

Koncernen Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Verkligt värde vid årets början	56 663	-
Årets anskaffningar	-	57 456
Årets avyttringar	-60 205	-
Orealiserad värdeförändring	3 541	-792
Utgående balans 31 december	-	56 663

Moderbolaget Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Verkligt värde vid årets början	56 663	-
Årets anskaffningar	-	57 456
Årets avyttringar	-56 663	-
Orealiserad värdeförändring	-	-792
Utgående balans 31 december	-	56 663

Not 14 Likvida medel

Koncernen Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och banktillgodohavanden	385 678	362 418
Summa enligt rapporten över finansiell ställning	385 678	362 418

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

- **Noter**

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

Not 15 Eget kapital

	2025-12-31	2024-12-31
Antal aktier	10 254	10 254
Kvotvärde (kr per aktie)	100	100
Aktiekapital (kr)	1 025 400	1 025 400

Fritt eget kapital

Balanserade vinstmedel

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

Hybridobligation

Hybridobligationerna klassificeras som en del av eget kapital eftersom företaget inte har någon avtalsenlig skyldighet att återbetala lånekapitalet. Innehavarna av hybridobligationerna har inga rättigheter motsvarande ordinarie aktieägare och hybridobligationerna späder inte ut aktieägarnas ägande i företaget. Hybridobligationerna redovisas till emitterats belopp. Räntekostnader och transaktionskostnader avseende hybridobligationen redovisas direkt i annat eget kapital. Under 2021 emitterade Arwidsro framgångsrikt gröna hybridobligationer om totalt 500 mkr. Till och med juni 2024 hade totalt 263,8 mkr av dessa återköpts och en emission om ytterligare 300 mkr gjordes. Under 2025 har det emitterats ytterligare gröna hybridobligationer om totalt 300 mkr och resterande i utestående hybridobligation som emitterades under 2021 återköptes. Hybridobligationerna som emitterades 2024 har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter fram till första inlösendagen. Även hybridobligationerna som emitterades 2025 har en evig löptid och löper med en ränta om 3 månader STIBOR plus 533 baspunkter fram till första inlösendagen, för de första 200 mkr, och 3 månader STIBOR plus 600 baspunkter för de tillkommande 100 mkr. Arwidsro Fastighets AB har möjlighet att förtidsinlösa hybridobligationerna när fyra år från emissionstillfället har passerat.

Not 16 Räntebärande skulder

Koncernen 2025-12-31 Kreditavtalens förfallstruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Periodiserade låneutgifter	Totalt Ränte- bärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	959 411	-	-	959 411	27	2.90	-
1-2 år	235 884	500 000	-1 044	734 840	20	5.71	-
2-3 år	1 256 493	450 000	-14 807	1 691 685	47	4.37	-
3-4 år	33 840	-	-	33 840	1	4.14	-
4-5 år	30 250	-	-	30 250	1	3.79	-
>5 år	134 338	-	-	134 338	4	3.97	-
Totalt	2 650 216	950 000	-15 851	3 584 365	100		-

Koncernen 2024-12-31 Kreditavtalens förfallstruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Periodiserade låneutgifter	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	-	-	1 313 083	42	5.65	-
2-3 år	223 640	500 000	-	723 640	23	1.44	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

 INNEHÅLL

 ARWIDRSRO

 STRATEGI

 VERKSAMHET

 HÅLLBARHETSRAPPORT

 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

 FINANSIELLA RAPPORTER

 Koncernens räkenskaper
 Moderbolagets räkenskaper

● Noter

 Årsredovisningens undertecknande
 Revisionsberättelse
 Finansiell kalender och kontakt

Not 16, forts.

Moderbolaget 2025-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Periodiserade låneutgifter	Koncernlån	Totalt Ränte- bärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	-	-	-	-	-	-	-	-
1-2 år	-	500 000	-1 044	-	498 956	24	6,67	-
2-3 år	1 042 263	450 000	-14 807	-	1 477 456	72	5	-
3-4 år	-	-	-	-	-	-	-	-
4-5 år	-	-	-	-	-	-	-	-
>5 år	-	-	-	67 089	67 089	3	-	-
Totalt	1 042 263	950 000	-15 851	67 089	2 043 501	100		-

Moderbolaget 2024-12-31 Kreditavtalens förfallostruktur, Mkr	Bank	Obligationer	Periodiserade låneutgifter	Koncernlån	Totalt Ränte- bärande skulder	Andel, %	Ränta, %	Ej utnyttjade krediter
0-1 år	-	-	-	-	-	-	-	-
1-2 år	400 000	-	-	-	400 000	44	5,50	-
2-3 år	-	500 000	-	-	500 000	56	4,75	-
3-4 år	-	-	-	-	-	-	-	-
4-5 år	-	-	-	-	-	-	-	-
>5 år	-	-	-	-	-	-	-	-
Totalt	400 000	500 000	-	-	900 000	100		-

Räntederivat

Typ	Startdag	Slutförfall	Nominellt värde, Mkr	Marknads- värde, Mkr	Taknivå %	Återstående Löptid, År
Cap	2021-06-30	2026-06-30	500	0,0	2,00	0,75
Cap	2021-06-30	2027-03-01	500	0,6	2,00	1,42
Swap	2023-12-19	2026-12-19	300	-2,1	2,67	1,22
Swap	2024-07-23	2027-07-23	300	-2,3	2,50	1,81
			1 600	-3,8		

Not 17

Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter

Koncernen Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	48 793	47 138
Semesterlöner	4 103	3 730
Upplupna räntekostnader	11 203	19 901
Övrigt	20 942	9 409
	85 041	80 178

Moderbolaget Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	9 797	16 029
Semesterlöner	3 545	2 940
Övrigt	1 236	2 680
	14 578	21 649

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

● Noter

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

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 realiserar, 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 innehåller inom ramen för en affärsmodell vars mål är att inkassera kontraktssnliga 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 kontraktssnliga 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 effektiv-räntemetoden. Eventuella skillnader mellan erhållet lånebelopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalning eller amortering av lån redovisas över lånens löptid. Villkorad köpskilling 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. Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Kvittning av finansiella tillgångar och skulder

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

Nedskrivningar

Koncernen värderar förväntade kreditförluster från ett finansiellt instrument på ett sätt som återspeglar ett objektiva 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. Ränteriskstra-

INNEHÅLL

ARWIDRSO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

● Noter

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

Not 18, forts.

tegin 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 ska ha en mix i förfallostrukturen avseende både kredit- och räntebindning. Huvudregeln är att inte mer än en tredjedel av lånen ska förfalla inom en 12-månaders period. Användandet av räntederivat är underställt styrelsen. Efter beslut i styrelsen får följande derivatinstrument användas för att hantera koncernens räntebindning eller minimera bolagets räntekostnad: ränteswappar, ränteterminer, samt ränteoptionsinstrumenten som räntetak och räntegolv. Den genomsnittliga räntenivån uppgick vid periodens utgång till 4,34 procent (4,98). Den återstående räntebindningstiden per balansdagen uppgick till 0,75 år (1,52) varav 72,0 procent (29,0) förfaller räntebindningsmässigt inom ett år. Den genomsnittliga kapitalbindningstiden uppgick vid periodens utgång till 2,5 år (3,4). 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. 14 procent av koncernens totala skuld utgörs av fasträntelån och resterande 86 procent är rörliga med 3 månaders STIBOR som bas. Av koncernens totala skuld är dessutom 17 procent räntesäkrad genom ränteswappar och 28 procent genom räntetak. Vid en omedelbar ökning av STIBOR med en procentenhet och antagande om oförändrad låneportfölj skulle räntekostnaderna, inklusive utfall från räntederivaten, öka med 15,4 mkr. Detta innebär en ökning på 0,43 procent.

Räntederivat

Den totala premien på räntetaken fastställdes när derivaten upphandlades och avbetalas varje kvartal under dess löptid. Värdet på räntetaken består således av en negativ post motsvarande de kvarstående delbetalningarna samt en neutral eller positiv post som beror på räntetakets förhållande till den rörliga räntan som taket hänför sig till. Den sistnämnda delen

av värdet kan aldrig vara negativ. För ränteswappar erlägger vi en fast ränta, likt ett fasträntelån. Värdet på instrumentet utgörs därmed av ränteskillnaden samt instrumentets löptid. Räntederivaten marknadsvärderas och värdeförändringen redovisas över resultaträkningen. Koncernen värderar samtliga derivat utifrån indata nivå 2 i verkligt värdehierarkin. Detta sker i praktiken genom avstämning mot tredje part. Värdeförändringar påverkar det redovisade resultatet och egna kapitalet men påverkar ej kassaflödet eller belåningsgraden. Viktiga uppskattningar och bedömningar finns i not 27.

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

Finansieringsrisk 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. 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.

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, likvida medel och eventuella kortfristiga placeringar. Bolagets finanspolicy anger att belåningen långsiktigt ska understiga 60 procent och ej överstiga 75 procent. Räntetäckningsgraden ska ligga över 1,75 gånger. Koncernens låneavtal innehåller finansiella covenant som följs upp kvartalsvis. För skuld till kreditinstitut om 1 042 mkr gäller att belåningsgraden inte får överstiga 75 procent och att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,5 gånger. Det samma gäller för de gröna obligationer som koncernen har emitterat om totalt 950 mkr, fördelat på 500 mkr med inlösen 2027-02-20 och 450 mkr med inlösen 2028-05-19. Obligationerna har emitterats inom ramen för koncernens gröna finansieringsramverk och finansierar investeringar i energieffektiva fastigheter och projekt som bidrar till minskad klimatpåverkan. Obligationerna kan förtidsinlösas i enlighet med obligationsvillkoren till en premie som successivt reduceras fram till respektive inlösendag. Därutöver finns skuld till kreditinstitut om 234 mkr där covenant anger att koncernens soliditet ska uppgå till minst 25 procent samt att räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 1,6 gånger. För denna finansiering gäller även att belåningsgraden för långgivarens utestående krediter gentemot koncernen inte får överstiga 65 procent. Koncernen uppfyllde alla covenant under båda räkenskapsåren. För upplysningar om löptidsanalyser och kreditramar hänvisas till not 16.

INNEHÅLL**ARWIDRSRO****STRATEGI****VERKSAMHET****HÅLLBARHETSRAPPORT****FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE****FINANSIELLA RAPPORTER**

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

● **Noter**

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

Not 18, forts.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder

2025-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2025-12-31 Verkligt värde
Derivat	–	583	583	583
Hysesfordringar	1 941	–	1 941	1 941
Kortfristiga fordringar hos ägarbolag	127 223	–	127 223	127 223
Övriga kortfristiga fordringar	44 246	–	44 246	44 246
Likvida medel	385 678	–	385 678	385 678
Summa	559 088	583	559 671	559 671

2025-12-31 Skulder i balansräkningen	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2025-12-31 Verkligt värde
Upplåning	2 638 987	–	2 638 987	2 638 987
Obligationslån	945 378	–	945 378	945 378
Derivat	4 428	–	4 428	4 428
Övriga långfristiga skulder	1 000	–	1 000	1 000
Leverantörsskulder	23 729	–	23 729	23 729
Kortfristiga skulder hos mot ägarbolag	52 179	–	52 179	52 179
Övriga skulder	116 717	–	116 717	116 717
Upplupna kostnader	85 041	–	85 041	85 041
Summa	3 867 459	–	3 867 459	3 867 459

Obligationer redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har en ränta på 6,1 procent. I början av 2025 emitterades företagsobligationer till ett värde om 350 mkr under ett ramverk om totalt 600 mkr. I andra kvartalet 2025 emitterades obligationer för ytterligare 100 mkr, inom det existerande ramverket.

Tabellerna nedan visar koncernens finansiella tillgångar och skulder

2024-12-31 Tillgångar i balansräkningen	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Summa	2024-12-31 Verkligt värde
Derivat	–	5 606	5 606	5 606
Hysesfordringar	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	Övriga finansiella skulder, upplupet anskaffningsvärde	Skulder värderade till verkligt värde via årets resultat	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

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper

● **Noter**

Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

Not 19 Leasingsavtal

Leasingavtal där företaget är leasetagare

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

NYTTJANDERÄTTSTILLGÅNG

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Tkr		
Ingående balans	1 284	–
Justering anskaffningsvärde	–	1 679
Avskrivningar under året	-395	-395
Utgående balans 31 december	889	1 284

LEASINGSKULDER

Koncernen	2025-12-31	2024-12-31
Tkr		
Långfristiga leasingskulder	940	1 320
Leasingskulder som ingår i rapporten över finansiell ställning	940	1 320

BELOPP REDOVISADE I RESULTATET

Koncernen	2025	2024
Tkr		
Avskrivningar på nyttjanderättstillgångar	-395	-395
Ränta på leasingskulder	-67	-89
	-462	-484

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Koncernen

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	2 805 392	2 399 457
Summa ställda säkerheter	2 805 392	2 399 457

Moderbolaget

Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelser till förmån för dotterföretag	1 446 883	1 427 049
Summa eventalförpliktelser	1 446 883	1 427 049

Not 21 Disposition av företagets vinst

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE BOLAGETS VINST ELLER FÖRLUST

Till årsstämman förfogande finns följande belopp i kronor:

Överkursfond	14 457 324
Balanserat resultat	-482 406 641
Hybridobligation	600 000 000
Årets resultat	236 990 903
Summa	369 041 586

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Utdelning	0
Balanseras i ny räkning ¹⁾	369 041 586
Summa	369 041 586

¹⁾ Varav hybridobligation 600 000 000 kr.

 INNEHÅLL

 ARWIDSRO

 STRATEGI

 VERKSAMHET

 HÅLLBARHETSRAPPORT

 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

 FINANSIELLA RAPPORTER

 Koncernens räkenskaper
 Moderbolagets räkenskaper

● Noter

 Årsredovisningens undertecknande
 Revisionsberättelse
 Finansiell kalender och kontakt

Not 22

Närstående

Närståenderelationer

Följande affärsförbindelser sköts på normala marknadsvillkor och krav, s.k. "på armlängds avstånd". Närstående 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	2025	1 290	-2 000	3 433	-	127 224	52 080
Närståendetransaktioner	2024	1 290	-2 000	5 560	-	127 475	47 683
Moderbolaget Tkr							
Närståenderelation							
Dotterföretag	2025	62 781	-	90 679	-15 640	2 939 073	1 077 638
Dotterföretag	2024	52 007	-	74 109	-30 565	1 386 722	716 359
Andra närstående	2025	-	-2 000	-	-	35 525	1 875
Andra närstående	2024	-	-2 000	-	-	51 628	313

Transaktioner med närstående är prissatta på marknadsmässiga villkor.

 INNEHÅLL

 ARWIDSRÖ

 STRATEGI

 VERKSAMHET

 HÅLLBARHETSRAPPORT

 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

 FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper

Moderbolagets räkenskaper

- **Noter**

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

 Finansiell kalender och kontakt

Not 23

Andelar i koncernföretag

Moderbolaget	2025-12-31	2024-12-31
Tkr		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	229 282	217 312
Inköp	4 000	–
Lämnat aktieägartillskott	133 000	11 970
Utgående balans 31 december	366 282	229 282

Specifikation av moderbolagets direkta innehav av andelar i dotterföretag

Dotterföretag / Organisationsnummer / Säte	Antal andelar	Andel i %	Redovisat värde	
			2025-12-31	2024-12-31
Arwidsro Holding 2 AB, 556844-0696, Stockholm	1 000	100	4 700	4 700
Arwidsro Holding 3 AB, 556800-1415, Stockholm	1 000	100	2 800	2 800
Arwidsro Samhällsfastigheter AB, 559172-2649, Stockholm	5 000	100	142 720	15 720
Arwidsro Holding 14 AB, 559211-2238, Stockholm	1 000	100	3 962	2 462
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	21 505	13 505
Arwidsro Holding 167 AB, 559286-5181, Stockholm	25 000	100	545	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
			366 282	229 282

 INNEHÅLL

 ARWIDRSRO

 STRATEGI

 VERKSAMHET

 HÅLLBARHETSRAPPORT

 FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

 FINANSIELLA RAPPORTER

 Koncernens räkenskaper
 Moderbolagets räkenskaper

 ● **Noter**

 Årsredovisningens undertecknande
 Revisionsberättelse
 Finansiell kalender och kontakt

Not 24 Obeskattade reserver

Moderbolaget Tkr	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade avskrivningar utöver plan:		
Ingående balans 1 januari	248	178
Årets avskrivningar utöver plan	250	70
Utgående balans 31 december	498	248
Periodiseringsfonder		
Avsatt vid taxering 2021	1 615	1 615
Avsatt vid taxering 2023	490	490
Avsatt vid taxering 2024	7 000	7 000
Avsatt vid taxering 2025	4 562	-
Utgående balans 31 december	13 667	9 105
Summa obeskattade reserver	14 165	9 353

Not 25 Specifikationer till rapport över kassaflöden

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten för koncernen

Tkr	2025-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2025-12-31
Koncernen				
Obligationslån	500 000	444 599	778	945 378
Banklån	2 648 548	-10 046	485	2 638 987
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	3 148 548	434 553	1 263	3 584 365

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

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten för moderbolaget

Tkr	2025-01-01	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Övriga förändringar	2025-12-31
Moderbolaget				
Obligationslån	500 000	444 599	778	945 378
Koncernlån	0	65 416	1 673	67 089
Banklån	400 000	630 549	485	1 031 034
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	900 000	1 140 564	2 936	2 043 501

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	-
Banklån	450 000	-50 000	-	400 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	730 629	169 127	244	900 000

INNEHÅLL

ARWIDSRÖ

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper

Moderbolagets räkenskaper

- **Noter**

Årsredovisningens undertecknande

Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Not 26 Händelser efter balansdagen

Under början av 2026 eskalerade konflikten i Mellanöstern efter militära angrepp mellan USA, Israel och Iran. Detta har lett till störningar i globala energi- och transportmarknader, bland annat genom en praktisk stängning av Hormuzsundet, vilket har drivit upp olje- och gaspriser samt skapat ökad marknadsvolatilitet.

Konflikten har även orsakat förlängda leveranstider och ökade kostnader i internationella leveranskedjor, något som påverkar bygg- och fastighetsrelaterade material globalt.

Koncernen har ingen direkt exponering mot regionen, men följer utvecklingen noggrant för att bedöma eventuella indirekta effekter på finansieringskostnader, projektgenomförande och marknadsförutsättningar.

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 svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Humlegårdsgatan 20, 102 16 Stockholm.

Koncernredovisningen för år 2025 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 vilken Arwidsro Fastigheter AB ingår som dotterföretag.

INNEHÅLL
ARWIDSRÖ
STRATEGI
VERKSAMHET
HÅLLBARHETSRAPPORT
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
FINANSIELLA RAPPORTER
Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper
● Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

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 utveck-

lingen 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, som framgår ovan, har godkänts för utfärdande av styrelsen och verkställande direktören den 15 april 2026. Koncernens rapport över resultat och övrigt totalresultat och rapport över finansiell ställning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 15 april 2026.

Stockholm den 15 april 2026

Per Arwidsson
Ordförande

Joakim Nordblad
Ledamot

Per-Arne Rudbert
Ledamot

Maria Lidström
Ledamot

Christer Sandberg
Ledamot

Peter Zonabend
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2026.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse
Auktoriserad revisor

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper
Noter

● **Årsredovisningens undertecknande**

Revisionsberättelse
Finansiell kalender och kontakt

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Arwidsro Fastighets AB (publ), 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 2025.

Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 50–87 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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder, som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer rapport över totalresultat och 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.

Vår revisionsansats

Revisionens inriktning och omfattning

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

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

Väsentlighet

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

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

Särskilt betydelsefulla områden

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

Värdering av förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter utgör för Arwidsro Fastighets AB (publ) koncernen en väsentlig balanspost i koncernens rapport över finansiell ställning. Detta beror på att redovisade värden på koncernens förvaltningsfastigheter, som framgår i koncernens rapport över finansiell ställning, utgör väsentliga belopp i såväl koncernens resultat - som balansräkning. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde med värdeförändringar över resultaträkningen.

Fastighetsvärderingar är också föremål för väsentliga uppskattningar och bedömningar och är därmed subjektiva till sin natur.

Väsentligt i en fastighetsvärdering är exempelvis antaganden om avkastningskrav, vakansgrad och framtida driftnetton.

Koncernen låter oberoende värderare utföra värderingar av underliggande fastighetstillgångar minst en gång om året, i syfte att bedöma fastigheternas marknadsvärde. Värdena

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
 Moderbolagets räkenskaper
 Noter
 Årsredovisningens undertecknande

● Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

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

Se sidorna 56–57 (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 2025.

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 utvärderat den värderingsmetod som använts. Vi har stickprovvis granskat använd indata samt även bedömt värderingsmodellens matematiska riktighet.

Vi har för ett urval av fastigheter diskuterat viktiga bedömningar och antaganden som företagsledningen tillämpat avseende framtida utveckling. Vi har analyserat och bedömt rimligheten i ledningens antaganden och bedömningar. Vi har i detta arbete biträtt av våra interna specialister inom fastighetsvärdering.

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–23 och 26–49. 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 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 revisionsssed 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/revisionensansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

INNEHÅLL

ARWIDRSO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
 Moderbolagets räkenskaper
 Noter
 Årsredovisningens undertecknande

● Revisionsberättelse

Finansiell kalender och kontakt

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Arwidsro Fastighets AB (publ) för år 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets 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 revisionsred 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 Revisornsinspektionens webbplats: www.revisornsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 15 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Thijs Dirkse

Auktoriserad revisor

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper

Moderbolagets räkenskaper

Noter

Årsredovisningens undertecknande

● **Revisionsberättelse**

Finansiell kalender och kontakt

Finansiell kalender

Kvartalsrapport Q1 2026:	19 maj 2026
Kvartalsrapport Q2 2026:	10 juli 2026
Kvartalsrapport Q3 2026:	4 nov 2026
Bokslutskommuniké Q4 2026:	25 feb 2027

Kontaktinformation

Besöksadress:
Humlegårdsgatan 20
114 46 STOCKHOLM

Postadress:
BOX 55938
102 16 STOCKHOLM

Telefon:
08-545 67300

Mail:
info@arwidsro.se

IR-kontakt:
Peter Zonabend, VD
peter.zonabend@arwidsro.se

INNEHÅLL

ARWIDSRO

STRATEGI

VERKSAMHET

HÅLLBARHETSRAPPORT

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FINANSIELLA RAPPORTER

Koncernens räkenskaper
Moderbolagets räkenskaper
Noter
Årsredovisningens undertecknande
Revisionsberättelse

● **Finansiell kalender och kontakt**

