

HOLMSTRÖM
FASTIGHETER HOLDING

ÅRSREDOVISNING
RÄKENSKAPSÅRET
2022





Under 2022 har Holmström Fastigheter fokuserat på konsolidering och att förädla de tillgångar bolaget redan har. Detta har medfört att vi klarat oss väl under den relativt turbulenta marknad som varit under året.

– FREDRIK HOLMSTRÖM
STYRELSEORDFÖRANDE

2022 I KORTHET

Holmströmgruppen genomförde i mars 2021 en omstrukturering av koncernen. Genom att samordna bolag med bostads- och samhällsfastigheter samt aktieposter i Magnolia Bostad och Vincero Fastigheter skapades en ny underkoncern under ett nytt moderbolag, Holmström Fastigheter Holding AB (publ), ("Holmström Fastigheter").

JV-bolag med Slättö

Holmström Fastigheter och Slättö etablerade i februari 2022 ett JV-bolag avseende ägande i Klippudden Fastigheter. Ägandet är fördelat lika mellan Holmström Fastigheter och Slättö. Bolaget och dess ägare har som mål att växa fastighetsinnehavet, där Slättö står för majoriteten av finansieringen.



Johan Karlsson och Jonas Andersson, VD respektive CFO för Slättö, tillsammans med Erik Rune, VD för Holmström Fastigheter (i mitten).



Hajen 4, Kalmar, förvärvades under året.

Elva fastighetsförvärv under året

Under året utökade Klippudden Fastigheter sitt fastighetsbestånd med elva nya fastigheter. Två fastigheter återfinns i Norrköping och omfattar totalt 1 773 kvm. De resterande nio fastigheterna, varav en samhällsfastighet, ligger i Kalmar och omfattar totalt 9 391 kvm.

NYCKELTAL, HOLMSTRÖM FASTIGHETER	2022	2021
Resultat efter finansnetto, mkr	-478	898
Balansomslutning, mkr	2 509	4 161
Antal förvaltningsfastigheter	25	67
Fastigheternas marknadsvärde, mkr	832	2 259
Fastighetsvärde, kr per kvm	21 457	22 810
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 155	1 165
Fastigheternas direktavkastning, %	3,6%	3,4%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,1%	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784	99 038
Årlig avkastning på eget kapital, %	-27,7%	59,6%
Justerad soliditet, %	61,2%	56,6%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	1,9



Holmström Fastigheter arbetar löpande med att tilläggsisolera fastigheternas vindar.

Fokus på hållbar utveckling

Holmström Fastigheter arbetar aktivt med att bidra till utvecklingen av ett hållbart samhälle. Under året har ett flertal energieffektiviserande åtgärder genomförts. Åtgärderna syftar bland annat till att minska värme- och vattenförbrukning samt för minskad energianvändning och förbättrad komfort för våra hyresgäster.

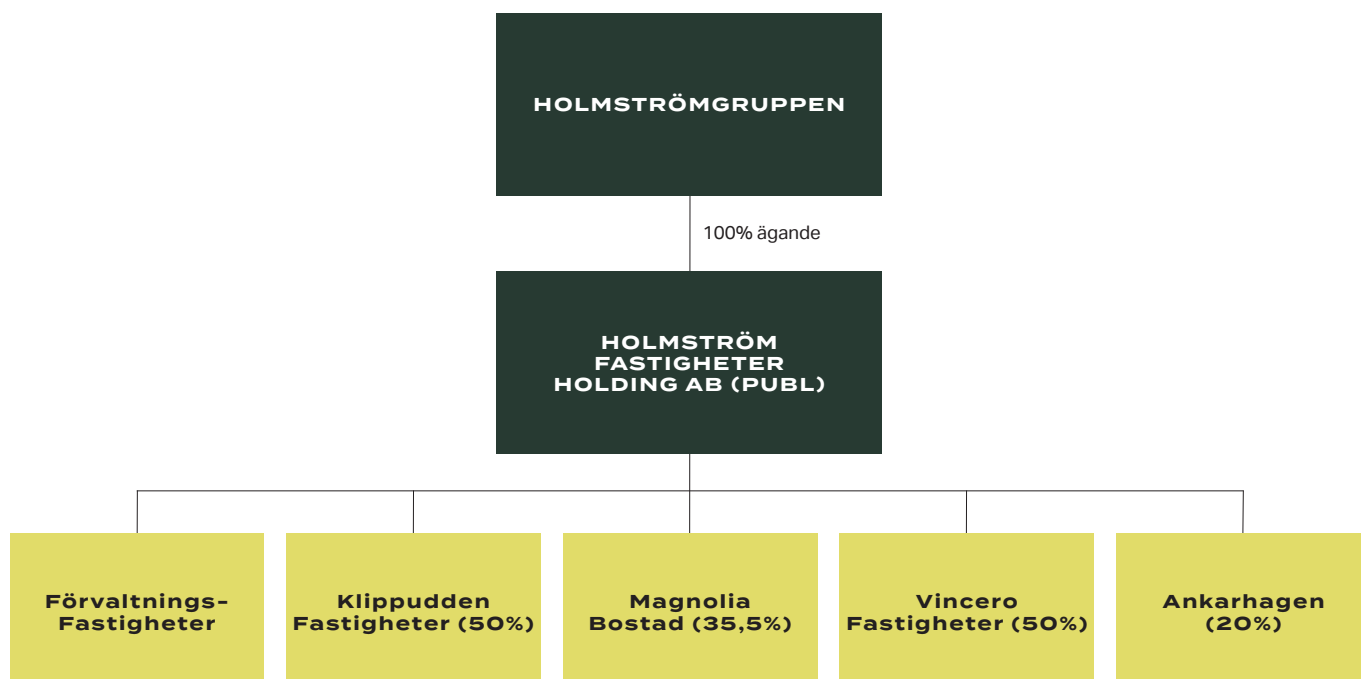
INNEHÅLL

ÅRSREDOVISNING 2022

2022 i korthet	2
Det här är Holmström Fastigheter	4
VD har ordet	8
Finansiella mål och strategi	10
Geografisk spridning	12
Hållbarhet	14
Bolagsstyrning	16
Styrelse	18
Ledningsgrupp	20
Förvaltningsfastigheter	22
Region Mälaren	26
Örnsköldsvik	28
Klippudden Fastigheter	30
Fastigheter i urval	34
Magnolia Bostad	36
Projekt och fastigheter	40
Projekt i urval	42
Vincero Fastigheter	44
Innovativ stadsutveckling	48
Ankarhagen	50
Kommersiella lokaler i Mellansverige	54

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER	56
Förvaltningsberättelse	58
Koncernens bokslut	60
Moderbolagets bokslut	64
Tilläggsupplysningar	68
Revisionsberättelse	84

Holmström Fastigheter Holding AB:s årsredovisning för 2022 avges av styrelsen och verkställande direktören. Den legala årsredovisningen återfinns på sidorna 56–83.



DET HÄR ÄR HOLMSTRÖM FASTIGHETER

Holmström Fastigheters affärsidé är att vara en engagerad och aktiv fastighetsägare på ett fåtal utvalda marknader. Bolaget ska även vara aktivt inom fastighetsutveckling genom intressebolag. Mervärde skapas genom aktivt och ansvarsfullt utövande av ägarrollen.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Holmström Fastigheter innehade vid slutet av året 25 fastigheter, belägna i Mälardalsregionen och Örnköldsvik. De omfattar cirka 39 000 kvm, varav 77 procent utgörs av bostäder och 23 procent kommersiella lokaler. Samtliga fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen.

KLIPPUDDEN FASTIGHETER

Holmström Fastigheter äger 50 procent av Klippudden Fastigheter, som vid årskiftet hade en fastighetsportfölj bestående av 53 fastigheter, belägna i Kalmar, Nybro, Borgholm, Linköping och Norrköping. Fastigheterna omfattar cirka 72 000 kvm, varav 81 procent utförs av bostäder, 11 procent av samhällsfastigheter och 8 procent av kommersiella lokaler. Samtliga fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen.

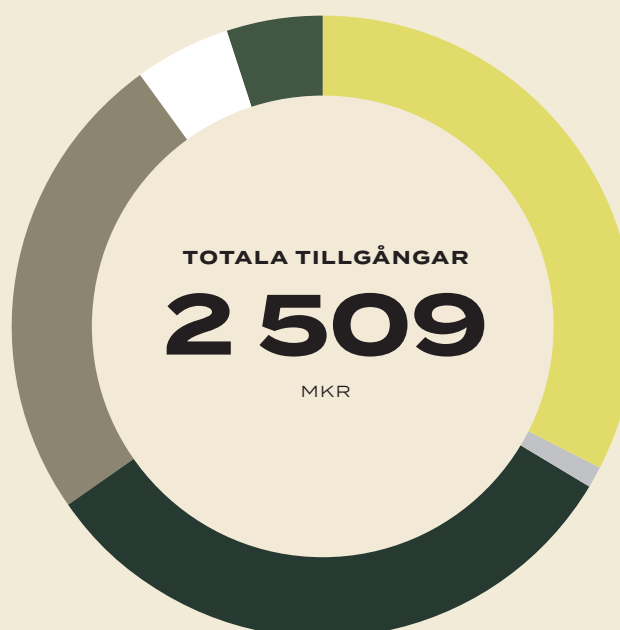
MAGNOLIA BOSTAD

Holmström Fastigheter äger 35,5 procent av aktierna i HAM Nordic, som innehar 100 procent i fastighetsutvecklingsbolaget Magnolia Bostad. Bolaget utvecklar hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i Sveriges tillväxtorter och storstäder, dels för försäljning och dels för egen förvaltning. Vid utgången av 2022 hade bolaget drygt 18 800 byggrätter i sin byggrättsportfölj och under året färdigställdes cirka 900 bostäder.

TILLGÅNGAR, HOLMSTRÖM FASTIGHETER

BOKFÖRDA VÄRDEN

- » FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
832 MKR (33,2%)
- » AKTIER I KLIPPUDDEN FASTIGHETER
9 MKR (0,4%)
- » AKTIER I HAM NORDIC
791 MKR (31,5%)
- » AKTIER I VINCERO FASTIGHETER
INKLUSIVE AKTIEÄGARLÅN
618 MKR (24,6%)
- » AKTIER I ANKARHAGEN INKLUSIVE
AKTIEÄGARLÅN
130 MKR (5,2%)
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR
129 MKR (5,1%)



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

25 fastigheter, totalt cirka 39 000 kvm

KLIPPUDDEN FASTIGHETER

53 fastigheter, totalt cirka 72 000 kvm

MAGNOLIA BOSTAD

18 800 bedömda byggrätter

VINCERO FASTIGHETER

29 fastigheter, totalt cirka 58 000 kvm

ANKARHAGEN

40 fastigheter, totalt cirka 118 000 kvm

VINCERO FASTIGHETER

Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero VF5 AB ("Vincero Fastigheter") som äger och förvaltar 29 kommersiella fastigheter omfattande cirka 58 000 kvm med bra kommunikationslägen i Stockholm och Uppsala.

ANKARHAGEN

Holmström Fastigheter äger 20 procent av Ankarhagen som förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter inom lager, lätt industri och handel. Koncernens fastigheter är belägna i Mellan-sverige, från Stockholm i öst till Karlstad i väst. Vid utgången av 2022 hade bolaget en fastighetsportfölj bestående av 40 fastigheter till ett värde om cirka 1,2 miljarder kronor.

”Det är en fantastisk stämning här”

Malin Hagberg anställdes i Holmström Fastigheter under en väldigt expansiv period och hade inledningsvis i uppdrag att implementera ett nytt fastighetssystem och digitala distributionslösningar inom organisationen. Idag är hon systemansvarig och förvaltningsassistent, ett arbete som innebär många kontakter med bland andra hyresgäster, myndigheter och kollegor på andra fastighetsbolag.

– Det är en fantastisk stämning och företagskultur här på Holmström Fastigheter, säger Malin. Det kanske är kombinationen fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling som skapar det. Det finns ett driv som jag tycker om. Variationen och bredden av mina arbetsuppgifter gör att det alltid känns utvecklande.

– Sedan jag började på Holmström Fastigheter har det hänt mycket. I vår grupp har vi förenklat och digitaliserat



processer, implementerat system för digitala lösningar av administrationen. Vi har vuxit och blivit flera kollegor. Jag tycker om enkelheten och öppenheten i organisationen.



Andreas Lergård (koncernredovisningsansvarig), Marie Sandgren (bolagsekonom) tillsammans med Felicia Björkqvist (VD-assistent).

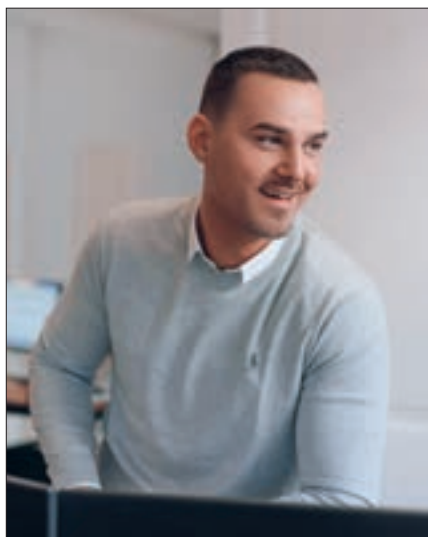
”Ingen dag är den andra lik”

Denis Trifunovic arbetar som förvaltare på Holmström Fastigheter och ansvarar för 53 fastigheter i Kalmar, Norrköping och Linköping. Han har en bred yrkesbakgrund, med erfarenhet från såväl elitidrotten som från service-, detaljhandels- och fastighetsbranschen.

– Jag är en föredetta elitfotbollsspelare. Fotbollen har format mig till den jag är idag och mentaliteten samt disciplinen från sporten är något jag tar med mig i mitt jobb.

– Jag fick nys om Holmström Fastigheter när jag studerade till att bli fastighetsförvaltare. Det var en dröm att få jobba på ett växande företag i fastighetsbranschen och det är en ära att få vara en del av Holmström Fastigheters resa.

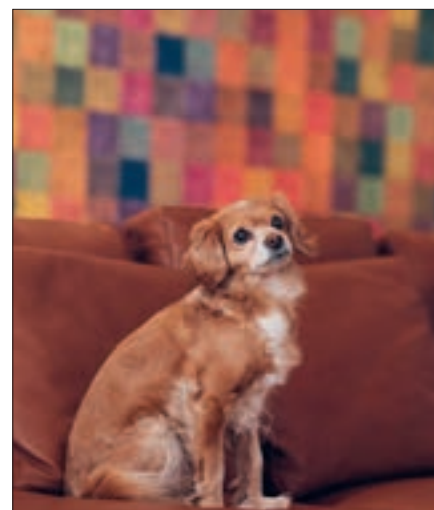
– Jag älskar att jobba med service och att



träffa nya människor och här på Holmström Fastigheter får man den kombinationen. Det är ett varierande jobb och ingen dag är den andra lik.



Olivia Henåker, kommunikationsansvarig



Tessi, kontorshund och stämningshöjare.



Viktor Edlund, transaktionsanalytiker.



Ken Wendelin, CFO och vVD från maj 2023.

Ett utökat och modernt kontor

Holmström Fastigheter har sitt huvudkontor på Sturegatan i Stockholm. Under året renoverades och byggdes kontoret ut i syfte att skapa moderna och attraktiva arbetsytor åt medarbetarna. Till grund för arbetet låg Holmström Fastigheters ambition att skapa en god och familjär stämning där medarbetare kan trivas och må bra. Bland annat har vi nu en mycket generös matsal med intilliggande umgängesutrymmen. Här kan medarbetare ta en paus, umgås eller hålla interna möten i en avslappnad miljö. Förutom fler sociala ytor ger utbyggnaden även utrymme för bolagets fortsatta tillväxt.

TUFFA TIDER GER ÄVEN MÖJLIGHET TILL NYA AFFÄRER

Marknadsläget har gett oss ökade såväl räntenivåer som avkastningskrav, vilket påverkar oss negativt. Vi tror dock att de tuffare tiderna framöver kan ge oss fina affärsmöjligheter som vi hoppas kunna dra nytta av i samarbete med våra partners.

2022 utvecklades till att bli ett mycket speciellt år. I början av året härjade fortfarande Corona-pandemin. I februari inledde Ryssland sitt anfällskrig mot Ukraina, och därpå följde energikris, stigande inflation och kraftigt höjd ränta. Liksom den övriga svenska ekonomin påverkades kapitalmarknaderna negativt, med en fallande Stockholmsbörs och en orolig och avvaktande obligationsmarknad. På fastighetsmarknaden såg vi sjunkande värderingar till följd av ökande avkastningskrav.

Till följd av detta minskade Holmström Fastigheters rörelseresultat för helåret 2022 till -448 mkr (927). De flesta delar av koncernen såg försämrade resultat, men Magnolia Bostad, som fokuserar på bostadsutveckling, har haft ett särskilt jobbigt år till följd av det försämrade makroekonomiska läget.

Detta till trots ser jag ändå framtiden an med tillförsikt. Vi tror på långsiktighet och strävar efter att etablera långsiktiga samarbeten med starka partners. Under andra halvan av 2021 inledde vi ett samarbete med Areim, då vi gemensamt köpte ut Magnolia Bostad från börsen. Areim planerar att tillföra Magnolia Bostad två miljarder kronor i kapital, varav över en miljard redan har blivit tillfört. I början av 2022 inledde vi ytterligare ett samarbete med en stark partner, denna gång Slättö. Vi ska tillsammans äga och utveckla Klippudden

Fastigheter, ett bolag som tidigare ingick i Holmström Fastigheter. Klippudden Fastigheter planerar att utöka fastighetsbeståndet, där Slättö kommer att bidra med majoriteten av finansieringen av expansionen.

Jag är övertygad om att den gedigna erfarenhet, stora kunskap och tillgången till kapital som våra samarbeten erbjuder kommer att leda oss till nya spännande möjligheter i framtiden.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Till följd av vårt samarbete med Slättö, som innebär att Slättö i början av 2022 köpte halva vårt dotterbolag Klippudden Fastigheter, har det bokförda värdet på våra förvaltningsfastigheter minskat och står nu för cirka 33 procent av våra totala tillgångar. Vi fortsätter att göra investeringar i vårt fastighetsbestånd med god lönsamhet. Under året har vi bland annat genomfört värme- och frånluftsåtervinningsprojekt samt konverterat vindar till lägenheter. Under 2022 gjorde vi en energiinventering av alla våra fastigheter som påvisar stor potential för fortsatta investeringar i beståndet.

ANKARHAGEN

I slutet av 2022 fortsatte Holmström Fastigheter omstruktureringen av sina fastighetstillgångar



genom att intressebolaget Ankarhagen såldes från Holmströmgruppen till Holmström Fastigheter. Vi äger 20 procent i Ankarhagen, medan vår samarbetspartner Areim äger en lika stor andel. Huvudägare är grundare och VD Markus Sjövall.

Ankarhagens affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i stadsnära lägen i växande regioner i Mellansverige. Bolaget har utvecklats väl under 2022 trots marknadsläget och ser stora möjligheter att fortsätta utveckla det befintliga beståndet och att förvärva attraktiva fastigheter inom sitt segment.

HÅLLBARHET

Hållbarhetsfrågorna är en självklar och viktig del av Holmström Fastigheters verksamhet. Under 2022 genomförde vi klimatriskbedömning av delar av beståndet för att säkerställa efterlevnad av vissa delar av EU:s gröna taxonomiförordning. Vi investerade även i en webbaserad plattform för insamling, bearbetning, analys och visualisering av energidata och implementerade en visselblåsarfunktion. Dessutom fortsatte vi med våra långsiktiga hållbarhetsinvesteringar. Dessa omfattar bland annat energikartläggning av våra fastigheter och implementering av energisparande åtgärder i beståndet. I syfte att öka tryggheten för våra hyresgäster erbjuder vi ett paket som innehåller bland annat installation av säkerhetsdörrar, passersystem, LED-belysning och upprustning av gemensamhetsytor.

MAGNOLIA BOSTAD

Magnolia Bostad har haft svåra marknadsförutsättningar under året. Sjunkande värden för slutprodukterna kombinerat med stigande entre-

prenadpriser har inneburit att Magnolia Bostad, likt många branschkollegor, har senarelagt ett flertal byggstarter. Bolaget har därför genomfört en översyn av sina fasta kostnader och har anpassat sin personalstyrka. Vi bedömer att det osäkra marknadsläget kommer bestå en tid och att det öppnar upp för möjligheter att förvärva attraktiva byggrätter. Den underliggande efterfrågan på nya bostäder är fortsatt stark och den generella inbromsningen av nybyggnation i Sverige kommer spä på underskottet av bostäder. När marknaden stabiliseras finns därför goda förutsättningar för nyproduktionen att komma igång igen på de marknader där Magnolia Bostad verkar.

VINCERO FASTIGHETER

Holmström Fastigheter äger 50 procent i Vincero Fastigheter, som äger ett antal kommersiella fastigheter med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Uppsala. Avsikten är att på dessa fastigheter utveckla byggrätter för bostäder.

Under 2022 gick bolagets viktigaste projekt, Sjödalen i Huddinge, till samråd. Det är en viktig milstolpe och färdig detaljplan bedöms föreligga under 2024. Projektet omfattar cirka 2 000 bostäder med god kommunikation till Stockholms innerstad.

Jag vill tacka våra medarbetare, styrelsen och våra samarbetspartners för ett gott samarbete under ett utmanande 2022. Vi tar oss nu an 2023 med förhoppningen att marknaden successivt stabiliserar sig.

Stockholm i april 2023

Erik Rune
VD

FINANSIELLA MÅL

Holmström Fastigheter har en stark finansiell ställning och därmed en god möjlighet att oavsett konjunkturläge kunna ta initiativ och expandera inom alla sina verksamhetsområden när lämpliga investeringsmöjligheter uppstår.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL ÖVER EN KONJUNKTURCYKEL

> 8%

Avkastning på koncernens eget kapital uppgick 2022 till -27,7%. Avkastningen sedan koncernen bildades för två år sedan är 11,3% på årsbasis, vilket överstiger målsättningen med 3,3 procentenheter.

JUSTERAD SOLIDITET

> 40%

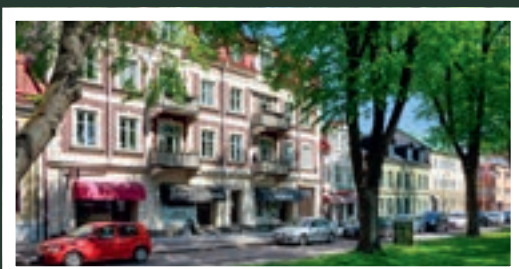
Vid utgången av 2022 uppgick den justerade soliditeten till 61,2% vilket är 21,2 procentenheter över Holmström Fastigheters mål.



INVESTERINGSSTRATEGI
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Direktinvesteringar i fastigheter:

- Huvudsakligen bostadsfastigheter
- Närvaro på fåtal marknader för effektiv förvaltning och rätt marknadskompetens
- Köp och försäljning föregås av analys där risker vägs mot fastigheternas utvecklingsmöjligheter



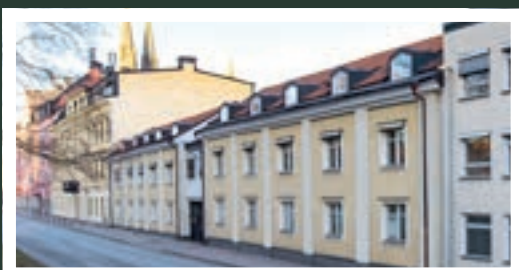
INVESTERINGSSTRATEGI
KLIPPUDDEN FASTIGHETER

- Huvudsakligt fokus är befintliga bostads- och samhällsfastigheter i utvalda städer i Sverige
- Målbilden är långsiktigt ägande där aktiv förvaltning, värdeskapande, kundnöjdhet och energieffektivisering står i centrum
- Stabila kassaflöden med hög uthyrningsgrad och låg vakansrisk i starka marknader
- Holmström Fastigheter är asset manager för Klippudden Fastigheter



INVESTERINGSSTRATEGI
MAGNOLIA BOSTAD

- Fastigheter utvecklas för försäljning som bostäder, samhällsfastigheter eller hotell utifrån gällande marknadsförutsättningar och respektive fastighets individuella potential och egenskaper
- Projekt utvecklas även för egen förvaltning i syfte att stärka balansräkningen, generera ett löpande kassaflöde och skapa långsiktig värdetillväxt
- Samarbeten med starka och långsiktiga partners



INVESTERINGSSTRATEGI
VINCERO FASTIGHETER

- Förvaltning av kommersiella fastigheter i kommunikationsnära lägen i Stockholmsregionen med utvecklingspotential för bostäder
- Innovativ statsutveckling för att skapa unika storskaliga bostadsområden med kvalitéer för boende som medverkar till hållbara stadsmiljöer
- Långsiktig förvaltning av egenproducerade och förvärvade bostäder i Stockholmsregionen och andra tillväxtorter



INVESTERINGSSTRATEGI
ANKARHAGEN

- Förvärvar, förvaltar och förädlar kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i stadsnära lägen i växande regioner i Mellansverige
- Koncernens övergripande finansiella mål är att säkerställa kort- och långsiktig kapitalförsörjning, uppnå en långsiktig och stabil kapitalstruktur med differentierad förfalloprofil med låg finansiell riskexponering
- Verksamheten präglas av långsiktighet, stabila kassaflöden och lönsam tillväxt



Holmström Fastigheter finns representerad på många håll runt om i Sverige, genom fastighetsinnehav och i utvecklingsprojekt. Dels genom egna fastighetsinnehav och dels genom de delägda intressebolagen Vincero Fastigheter, Klippudden Fastigheter, Ankarhagen och Magnolia Bostad.

- Holmström Fastigheter
- Vincero Fastigheter
- Klippudden Fastigheter
- Ankarhagen
- Magnolia Bostad (Projektutveckling)



Alex Snäckerström, Riksbyggen, och Maria Cheung, Magnolia Bostad, inspekterar solceller på taket till Senapsfabriken i Uppsala.



Postmästaren 2, Nynäshamn.



Rapsen 6, Kalmar.

HÅLLBARHET

Att bidra till utvecklingen av det hållbara samhället med hänsyn till miljö och människor är en självklarhet för oss. Vi är övertygade om att en sund inställning till hållbarhetsfrågor ger stora vinster, både för oss som företag, våra medarbetare och för omvärlden i helhet. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom våra verksamhetsområden.



MILJÖ OCH KLIMAT

Samtliga Holmström Fastigheters fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen, där det huvudsakliga hållbarhetsarbetet utförs och där den förvaltande personalen är anställd.



Holmström Fastigheter och Slättö har i februari 2022 etablerat ett JV-bolag avseende ägandet i Klippudden Fastigheter vilket har skapat ännu större möjlighet för hållbar utveckling och allokering av kapital i miljöinsatser.



Vi har genomfört energikartläggning av beståndet och därefter valt ut nio fastigheter för djupare utredning inför energiinvesteringsprojekt. När de utvalda investeringarna färdigställts beräknas vi spara ca 35 procent energi, berättar Marija Nikolic, hållbarhetschef på Holmström Fastigheter.



Ett prioriterat område för Holmström Fastigheter är att fastighetsbeståndets energianvändning ska vara resurseffektiv för att bidra till minskad klimatpåverkan och stark ekonomi. Med anledning av detta har personalstyrkan förstärkts med spetskompetens inom området i form av en energicontroller som tillträder tjänsten i början av 2023.

För att underlätta och effektivisera resursanvändning har energiuppföljningssystem implementerats. Detta för att få snabb överblick på den totala klimatpåverkan.

► HÄNDELSER 2022

- Implementerat visselblåsarfunktion
- Uppmuntrat till inköp av miljötjänstebilar
- Infört webbaserad plattform för insamling, bearbetning, analys och visualisering av energidata
- Genomfört energikartläggning för våra fastigheter
- Installerat säkerhetsdörrar, LED-belysning och passersystem för tryggt boende.
- Implementerat flertal energieffektiviserande åtgärder
- Genomfört klimatriskbedömning av delar av beståndet för att säkerställa efterlevnad av EU:s gröna taxonomiförordning och andra klimatmål

Exempel på energieffektiviseringsåtgärder som genomförts under 2022 är:

- Installation av nytt FX-system. Ett FX-system ger förutom minskad energianvändning även en förbättrad komfort för hyresgästerna.
- Belysningsbyte till LED-belysning genomförs löpande
- Tilläggsisoleringar av vindar
- Energikartläggning på utvalda fastigheter för att identifiera möjliga investeringar i bergvärme och solceller
- Digital uppkoppling av våra fastigheter för effektiv styrning av undercentraler
- Installation av el-laddstolpar
- Genomfört åtgärder i delar av beståndet, med syfte att minska värme- och vattenförbrukningen



Marija Nikolic, Fastighets- och hållbarhetschef, tillsammans med Tommy Jansson, Head of Asset Management på Slättö.

I september 2015 antog världens stats- och regeringschefer en ny utvecklingsagenda och globala mål för hållbar utveckling. Agenda 2030 består av 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen.

Inom Holmström Fastigheter har vi valt att prioritera fyra globala mål inom FN:s Agenda 2030. De målen och områden som vi fokuserar på i vårt hållbarhetsarbete är god hälsa och välbefinnande, hållbar energi för alla, hållbara städer och samhällen och bekämpa klimatförändringar.

– Vi ska skapa långsiktiga värden och vårda och förädla dem i vår dagliga verksamhet, säger Marija Nikolic, hållbarhetschef inom Holmström Fastigheter. Våra fastighetsinvesteringar och beslut ska inrymma ett hållbarhetsperspektiv. Som ett exempel arbetar vi aktivt med energioptimering och värmeåtervinning i våra fastigheter.

– Vi ser det som en självklarhet att ta ansvar för det avtryck vi gör på klimatet och miljön, och vill möjliggöra ett mer hållbart liv för alla som vistas i och runt våra fastigheter.

SOCIALT ANSVAR

– Våra medarbetares kompetens och välmående är viktiga för att vi ska vara ett långsiktigt hållbart och framgångsrikt företag, säger Marija. För att vara en framgångsrik aktör är det viktigt att

vi tar hand om vår personal. Har vi välmående människor som trivs på jobbet och mår bra är vi övertygade om att det har positiv påverkan på organisationens verksamhet och lönsamhet.

Då vi som arbetsgivare vill att våra medarbetare lever i en trygg och hållbar arbetsmiljö har vi under 2022 implementerat en visselblåsarfunktion.

Holmström Fastigheter har tagit fram en social affärsplan för fastighetsbeståndet. I den ingår trygghetsåtgärder och förbättringar av gemensamhets- och aktivitetsytor för att bidra till ökad hälsa, trygghet och självbild.

Mångfald och jämställdhet

En avgörande aspekt för tillväxt och lönsamhet är mångfald och jämställdhet inom organisationen och bidrar till att öka förståelsen för samarbetspartners, kunder och den lokala marknaden. Om Holmström Fastigheter inte arbetar med mångfald och jämställdhet är risken stor att bolaget inte lyckas attrahera de talanger som är nödvändiga för bolagets tillväxt och därmed missar affärsmöjligheter. Holmström Fastigheters uppförandekod, personalhandbok och policy avseende mångfald innehåller riktlinjer kring mångfald och jämställdhet. Idag består Holmström Fastigheters personalstyrka av lika många kvinnor som män. Bolagets ledningsgrupp består av 50 procent kvinnor.

BOLAGS- STYRNING- RAPPORT

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) är ett svenskt publikt bolag med säte i Stockholm. Bolaget har sedan 15 december 2021 en obligation som är noterad på Nasdaq Stockholm.

BOLAGSSTYRNING

Bolagsstyrningsrapporten för 2022 är upprättad som en del av bolagets tillämpning av aktiebolagslagen och årsredovisningslagen.

BOLAGSORDNING

Bolagsordningen tillsammans med gällande lagar reglerar verksamheten och styrningen. Bolaget ska direkt eller indirekt äga och förvalta fastigheter och värdepapper samt därmed förenlig verksamhet. Räkenskapsåret omfattar kalenderår. Bolagets bolagsordning innehåller inga särskilda bestämmelser om tillsättande och entledigande av styrelseledamöter eller om ändring av bolagsordningen. Bolagsordningen går att finna på bolagets hemsida.

AKTIER OCH AKTIEÄGANDE

Aktiekapitalet uppgick 31 december 2022 till 500 000 kronor fördelat på 500 000 aktier som ägs till 100 procent av F. Holmström Fastigheter AB.

BOLAGSSTÄMMA

Årsstämma hölls den 29 april 2022. Till årsstämmans ordförande valdes Fredrik Holmström.

Den 3 februari 2022 höll bolaget extra-stämma. Till ordförande valdes Fredrik

Holmström. Den extra bolagsstämman beslutade om att godkänna överlåtelse av dotterbolaget F. Holmström i Nynäshamn AB:s samtliga aktier i Klippudden Fastigheter AB till dotterbolaget Klippudden Holding 18 AB.

STYRELSEN

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter med högst 10 suppleanter. Styrelsen utses av bolagsstämman och bestod per den 31 december 2022 av tre ledamöter: Fredrik Holmström, Erik Rune och Fredrik Tibell. Fredrik Holmström har under hela året varit styrelsens ordförande. Styrelsens uppgift är att ansvara för bolagets organisation och förvaltning, att 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. Styrelsens uppgifter utförs genom ett organiserat samspel med bolagets ledningsgrupp. Styrelsen följer genom tillsända rapporter de bedömningskyldigheter som följer av lag. Utöver detta styrs styrelsens arbete av riktlinjer från bolagsstämman och av styrelsens arbetsordning.

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 i styrelsen får tillräcklig information för att utföra sitt arbete på ett effektivt sätt. Vid årsstämman 29 april 2022 omvaldes Fredrik Holmström till styrelseordförande.

VD OCH LEDNING

VD ansvarar för den operativa styrningen, för att sköta den löpande förvaltningen och för att leda verksamheten i enlighet med styrelsens riktlinjer, anvisningar och beslut. Bolagets ledningsgrupp bestod den 31 december 2022 av Erik Rune, Marija Nikolic och Katarina Strömberg via ett asset management avtal med F. Holmström Fastigheter AB. Christian Fredefors ingick i ledningsgruppen under perioden februari till oktober 2022.

REVISORER

Bolagets externa revisorer utses av bolagsstämman. Revisorerna har som uppgift att på aktieägarnas vägnar granska styrelsens och VD:s förvaltning av bolaget samt att säkerställa att årsredovisningen är upprättad enligt gällande lagar och regler. På årsstämman 29 april 2022 omvaldes det registrerade revisionsbolaget Ernst & Young AB till revisorer för perioden fram till årsstämman 2023. Till hu-

vudansvarig revisor från Ernst & Young AB har utsetts den auktoriserade revisorn Fredric Hävrén. Utöver revisionsuppdraget har Ernst & Young AB under 2022 anlitats för ytterligare tjänster, främst redovisningsfrågor. Sådana tjänster har alltid och endast tillhandahållits i den utsträckning som är förenlig med reglerna i revisionslagen och FAR:s yrkesetiska regler avseende revisors opartiskhet och självständighet.

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, policyer och riktlinjer. Bolagsstyrningsrapporten om bolagets interna kontroll avser bolagets finansiella rapportering.

Kontrollmiljö

Fördelning och delegering av ansvar har dokumenterats och kommunicerats i följande styrande interna dokument: Styrelsens arbetsordning, Instruktion till VD, Attestordning och övriga interna styrdokument. Bolagets arbete med intern kontroll syftar till att identifiera och hantera risker. Samtliga interna styrdokument ses över årligen och uppdateras när behov föreligger såsom vid ändring av till exempel lagstiftning, redovisningsstandarder eller noteringskrav.

Riskbedömning

Bedömning av risker för felaktigheter i den finansiella rapporteringen görs årligen såväl av bolagets styrelse och ledningsgrupp som av dess externa revisorer. VD ansvarar för att, i samarbete med olika avdelningar, tillse att bolaget har en strukturerad riskkartläggning av hela verksamheten. Bolagets risker delas upp i tre huvudtyper: (1) omvärldsrisker, (2) operativa risker och (3) finansiella risker.

Kontrollaktiviteter

Utifrån riskanalysen utformas kontrollaktiviteter i syfte att hantera de väsentliga riskerna som identifierats. Dessa är både av förebyggande natur, det vill säga åtgärder som syftar till att undvika förluster eller felaktigheter i rapporteringen, och av upptäckande natur. Kontrollerna ska även säkerställa att felaktigheter blir rättade. Bolagets ekonomisystem är uppbyggt så att betalning av fakturor måste följa de attesträtter som anges i de

interna styrdokument. Utöver dessa kontrollstrukturer företas en rad kontrollaktiviteter för att ytterligare upptäcka samt korrigera fel och avvikelser. Sådana kontrollaktiviteter består av uppföljning på olika nivåer i organisationen, såsom genomgång och jämförelse av resultatposter, kontoavstämningar, godkännande och redovisning av affärstransaktioner hos ekonomiavdelningen.

Information om kommunikation

Riktlinjerna för kommunikation är att korrekt information ska lämnas på korrekt vis och i rätt tid samt följa lag och Nasdaq Stockholms regelverk för emittenter (räntebärande instrument). De interna styrdokument klargör vem som ansvarar för vad och den dagliga interaktionen mellan berörda människor gör att relevant information och kommunikation når samtliga berörda parter. Alla nyanställda får information om de styrande dokumenten och bolaget har informationstillfällen där värderingar och uppförandekod diskuteras.

Uppföljning

Uppföljning sker på många olika nivåer inom bolaget. Bolagets budget beslutas av styrelsen varje år. Styrelsen får löpande översiktlig ekonomisk information och minst en gång per kvartal ekonomiska rapporter med kommentarer. Bolagets externa revisor rapporterar sina iakttagelser från granskningar och bedömningar av den interna kontrollen till styrelsen. Bolaget har rutiner som säkerställer att åtgärder vidtas för att hantera eventuella brister, liksom att förslag på åtgärder som uppmärksammas följs upp.

Revisors yttrande om bolagsstyrningsrapporten

Till bolagsstämman i Holmström Fastigheter Holding AB (publ), org nr 559286-6809

UPPDRAG OCH ANSVARFÖRDELNING

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten för år 2022 (räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31) på sidorna 16–17 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 revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

UTTALANDE

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar 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 28 april 2023

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

STYRELSE

Holmström Fastigheters styrelse består av Fredrik Holmström (ordförande), Erik Rune och Fredrik Tibell.



Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Arbetar i koncernen sedan: 2006
Född: 1971

Grundare och styrelseordförande i Magnolia Bostad. Styrelseledamot i Vincero Fastigheter. Styrelseordförande och ägare i Holmströmgruppen, moderbolag i en privatägd företagsgrupp inriktad på bostadsproduktion, förvärv och förvaltning av fastigheter samt handel med noterade och onoterade innehav.

BSBA från IUM, Monaco (tidigare University of Southern Europe).



Erik Rune
VD och ledamot

Arbetar i koncernen sedan: 2015
Född: 1973

Styrelseledamot i Magnolia Bostad. VD Holmström Fastigheter. Närmast vice VD och COO inom Magnolia Bostad. Tidigare CFO för CBRE Global Investors och VD för London & Regional Properties nordiska verksamhet. Har även arbetat med fastighetsfinansiering på Eurohypo och SEB samt fastighetsrådgivning på SEB Enskilda.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.



Fredrik Holmström, styrelseordförande, Erik Rune, VD och styrelseledamot, och Fredrik Tibell, styrelseledamot.



Fredrik Tibell
Ledamot

Född: 1966

Styrelseledamot i Magnolia Bostad. Grundare, ägare och VD i Caritas Corporate Finance AB som är finansiell rådgivare åt främst företag inom fastighetsbranschen. Styrelseordförande bland annat i Svenska Husgruppen Intressenter AB.

Ekonomistudier vid Stockholms Universitet.

LEDNINGSGRUPP

Vid årsskiftet 2021/2022 bestod Holmström Fastigheters ledningsgrupp av VD Erik Rune, ekonomichef Katarina Strömberg och fastighets- och hållbarhetschef Marija Nikolic. I maj 2023 tillträder Ken Wendelin som CFO och vVD i bolaget.



Erik Rune

VD (sedan 2020)
Arbetar i koncernen sedan 2015
Född: 1973

Närmast vice VD och COO inom Magnolia Bostad. Tidigare CFO för CBRE Global Investors och VD för London & Regional Properties nordiska verksamhet. Har även arbetat med fastighetsfinansiering på Eurohypo och SEB samt fastighetsrådgivning på SEB Enskilda.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.



Ken Wendelin

CFO och vVD
Arbetar i koncernen sedan 2023
Född: 1975

Närmast CFO och Vice VD för Aros Bostad (Publ). Tidigare Director och Global Co-Head Real Estate på SEB Enskilda samt arbetat på SEB Industry & Corporate Analysis Real Estate and Infrastructure, Corem Property Group (Publ) och Catella.

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.



Holmström Fastigheters ledningsgrupp.



Katarina Strömberg

Ekonomichef

Arbetar i koncernen sedan 2019

Född: 1970

Närmast CFO på JLL, dessförinnan Nordisk CFO på SIX Financial Information.

Civilekonom från Uppsala Universitet.



Marija Nikolic

Fastighets- och hållbarhetschef

Arbetar i koncernen sedan 2019

Född: 1971

Närmast Fastighetschef på HEBA Fastighets AB (publ), dessförinnan Fastighetschef på Savills.

Fastighetsstudier vid Stockholms Universitet.

FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER



I början av 2022 etablerade vi ett JV-bolag med Slättö avseende ägandet i Klippudden Fastigheter. Tillsammans möter vi klimatfrågor på ett målmedvetet, strukturerat och innovativt sätt. Därför har vi tillsammans offensivt satsat på allokering av kapital till hållbara investeringar inom miljö och energi.

– MARIJA NIKOLIC
FASTIGHETS- OCH HÅLLBARHETSCHEF

FÖRVALTNINGS- FASTIGHETER

I februari 2022 bildade Holmström Fastigheter och Slättö det gemensamma JV-bolaget Klippudden Fastigheter. Till följd av partnerskapet har Holmström Fastigheters egna bostadsportfölj minskat då delar av tillgångarna nu ligger i intressebolaget Klippudden Fastigheter.

► HÄNDELSER 2022

- Holmström Fastigheter etablerar JV med Slättö avseende ägandet i Klippudden Fastigheter
- Beståndet i Norrköping utökas med ytterligare två fastigheter via Klippudden Fastigheter
- Beståndet i Kalmar utökas med ytterligare nio fastigheter via Klippudden Fastigheter
- Tecknat avtal med Vitec Marknad och Nya Boendet i syfte att effektivisera uthyrningen av lediga objekt
- Färdigställt nyproduktion av fyra vindslägenheter i Skarpnäck
- Genomfört vattenbesparingsprojekt i utvalda fastigheter
- Beslutat om och genomfört ett flertal energieffektiviserande åtgärder

Holmström Fastigheters fastighetsportfölj omfattar idag 25 fastigheter och är indelad i Region Mälaren och Örnköldsvik. Fastigheterna omfattar totalt cirka 39 000 kvm, varav cirka 77 procent bostäder och 23 procent kommersiella lokaler, beräknat på uthyrningsbar yta.

Att bostadsfastigheter utgör portföljens största segment ligger i linje med Holmström Fastigheters strategi att huvudsakligen investera i bostadsfastigheter. Kommersiella ytor är vanligen belägna på bottenvåningen i bostadsfastigheter.

LÄGE

Fastigheterna återfinns i Stockholm, Nynäshamn och Österåker (Region Mälaren) samt i Örnköldsvik. Fastigheterna är huvudsakligen belägna i centrala, attraktiva lägen i orter som uppvisar god ekonomisk tillväxt, en positiv befolkningstillväxt och brist på bostäder.



Berga 10:6, Österåker

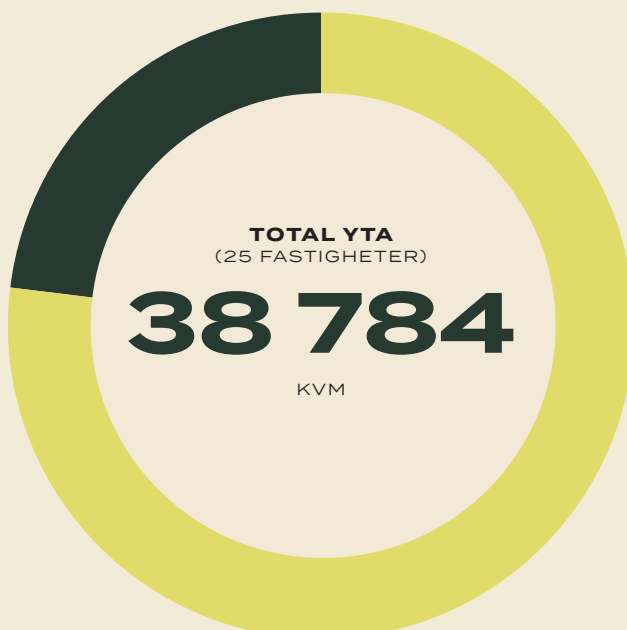


Ryssland 4, Örnköldsvik



Postmästaren 2, Nynäshamn

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP



» BOSTÄDER
29 841 (77%)

» KOMMERSIELLA LOKALER
8 920 (23%)

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



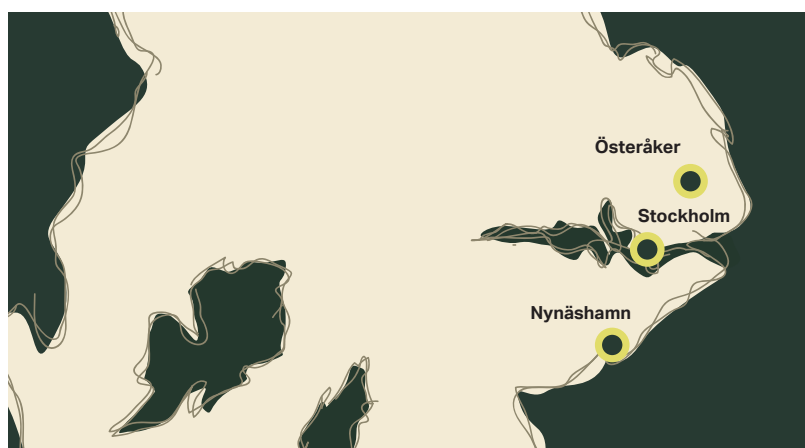
» REGION MÄLAREN
591 (71%)

» ÖRNSKÖLDSVIK
241 (29%)

HOLMSTRÖM FASTIGHETER I KORTHET

	2022-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	25
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	832
Fastighetsvärde, kr per kvm	21 457
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 155
Fastigheternas direktavkastning, %	3,6%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,1%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784

REGION MÄLAREN



Region Mälaren omfattar fem fastigheter belägna i Stockholm, Österåker och Nynäshamn. Totalt omfattar fastigheterna cirka 18 000 kvm, varav 74 procent bostäder och 26 procent kommersiella lokaler.

STOCKHOLM

Holmström Fastigheter äger tre fastigheter i Stockholms kommun. De omfattar 52 bostäder om totalt 3 630 kvm. En fastighet är belägen på Norrbackagatan 28, de övriga två är belägna i Skarpnäck.



Postmästaren 2, Nynäshamn.

ÖSTERÅKER

Fastigheten Berga 10:6 är belägen i närheten av Åkersberga centrum, Österåker kommun. Fastigheten omfattar 5 282 kvm, fördelat på 41 lägenheter och åtta lokaler.

NYNÄSHAMN

Fastigheten i Nynäshamn omfattar totalt 9 414 kvm och är centralt belägen cirka 200 meter från järnvägsstationen. På fastigheten finns totalt fyra byggnader uppförda i 3-4 våningar, vilka tillsammans utgör ett helt kvarter. Totalt omfattar fastigheterna 80 lägenheter och 18 lokaler.

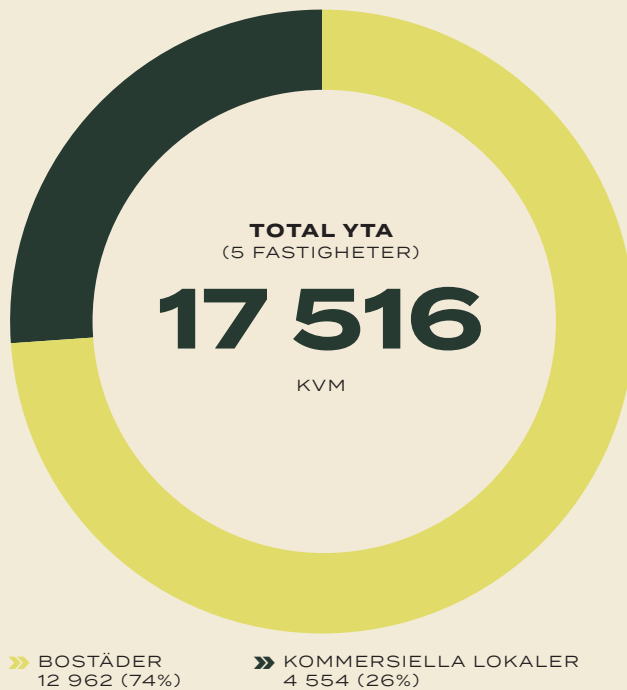


Berga 10:6, Österåker.



Fajansen 11, Stockholm.

REGION MÄLAREN FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP



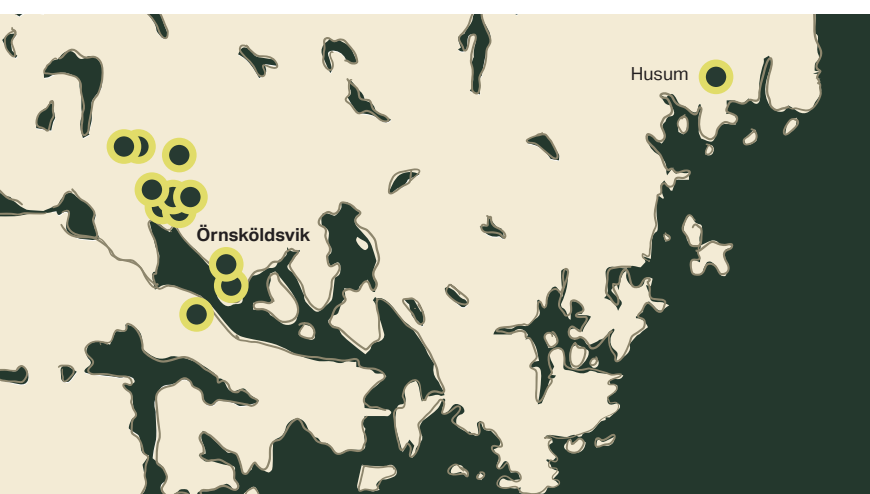
REGION MÄLAREN FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



REGION MÄLAREN I KORTHET

	2022-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	5
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	587
Fastighetsvärde, kr per kvm	32 076
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 311
Fastigheternas direktavkastning, %	3,0%
Vakansgrad (ekonomisk), %	5,4%
Uthyrningsbar yta, kvm	17 516

ÖRNSKÖLDSVIK



Dublin 1, Örnköldsvik.

Örnköldsvik, beläget i norra Sverige, har cirka 33 000 invånare. Fastighetsbeståndet i Örnköldsvik står för 30 procent av fastigheternas marknadsvärde i Holmström Fastigheter. Totalt omfattar fastigheterna 250 bostäder och 19 lokaler.

LÄGE

Alla fastigheter är belägna inom Örnköldsviks kommun och fördelar sig mellan Örnköldsvik och Husum, den senare en mindre ort på ca 25 minuters bilavstånd från Örnköldsvik.

TYP AV FASTIGHETER

Örnköldsvik består främst av bostadsfastigheter i centralt läge, kompletterat med kommersiella ytor med välrenommerade hyresgäster såsom kommunen och det socialdemokratiska partiet.

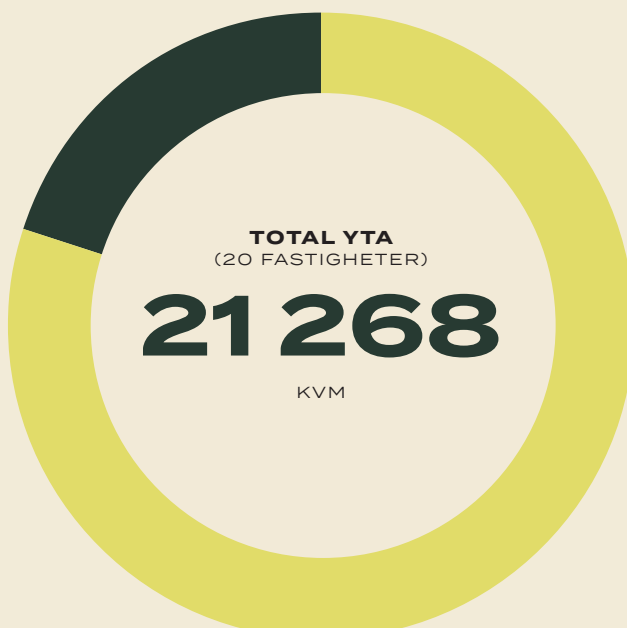


Husum 1:217, Örnköldsvik.



Husum 1:113, Örnsköldsvik.

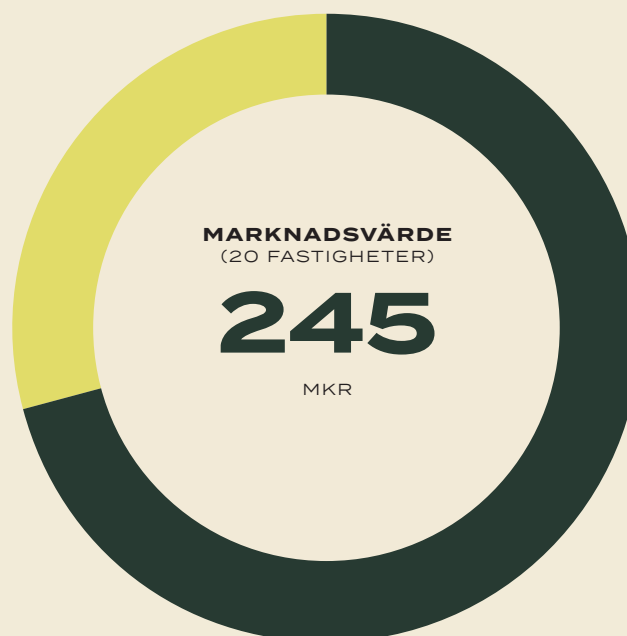
ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP



» BOSTÄDER
17 014 (80%)

» KOMMERSIELLA LOKALER
4 254 (20%)

ÖRNSKÖLDSVIK FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



» ÖRNSKÖLDSVIK
169 (69%)

» HUSUM
76 (31%)

ÖRNSKÖLDSVIK I KORTHET

	2022-12-31
Antal förvaltningsfastigheter	20
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	245
Fastighetsvärde, kr per kvm	11 174
Årlig hyresintäkt, kr per kvm	1 027
Fastigheternas direktavkastning, %	4,9%
Vakansgrad (ekonomisk), %	2,8%
Uthyrningsbar yta, kvm	21 268

KLIPPUDDEN FASTIGHETER

KLIPPUDDEN FASTIGHETER

Klippudden Fastigheter är ett joint venture mellan Holmström Fastigheter och Slättö. Bolagets fastighetsbestånd är beläget centralt i Kalmar, Borgholm, Linköping och Norrköping. Samtliga fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen.



Rapsen 6 är en av de fastigheter som förvärvades i Kalmar under 2022.

► HÄNDELSER 2022

- I början av året blev Slättö 50-procentig delägare i JV-bolaget som äger Klippudden-koncernen. Slättös investering kommer att bidra till att underlätta vidare tillväxt och samt genomförande av energibesparande investeringar i bolaget.
- Under året har Klippudden Fastigheter gjort elva fastighetsförvärv, nio i Kalmar och två i Norrköping
- Ett flertal energieffektiviserande åtgärder har implementerats under året

Klippudden Fastigheter ägs till lika delar av Holmström Fastigheter (50 procent) och Slättö (50 procent). Bolaget och dess ägare har som mål att växa fastighetsinnehavet, där Slättö står för majoriteten av finansieringen. Fastigheterna förvaltas av Holmströmgruppen.

LÄGE

Klippudden Fastigheters bestånd är beläget i centrala lägen i Kalmar, Nybro, Linköping, Norrköping samt Borgholm och består i dagsläget av 81 procent bostäder, 11 procent samhällsfastigheter och 8 procent kommersiella lokaler.



Johan Karlsson (VD) Slättö, Erik Rune (VD) Holmström Fastigheter och Jonas Andersson (CFO) Slättö.



Även Hajen 4 i Kalmar förvärvades under 2022.

KLIPPUDDEN FASTIGHETER ÄR

Selektiva

Huvudsakligt fokus ligger på befintliga bostads- och samhällsfastigheter i utvalda städer i Sverige.

Långsiktiga

Målbilden är långsiktig ägande där aktiv förvaltning, värdeskapande, kundnöjdhet och energieffektivisering står i centrum.

Trygga

Stabila kassaflöden med hög uthyrningsgrad och låg vakansrisk i starka marknader.

FASTIGHETER I URVAL



Asken 3, Kalmar



Verdandi 5, Borgholm.



Bofinken 8, Kalmar

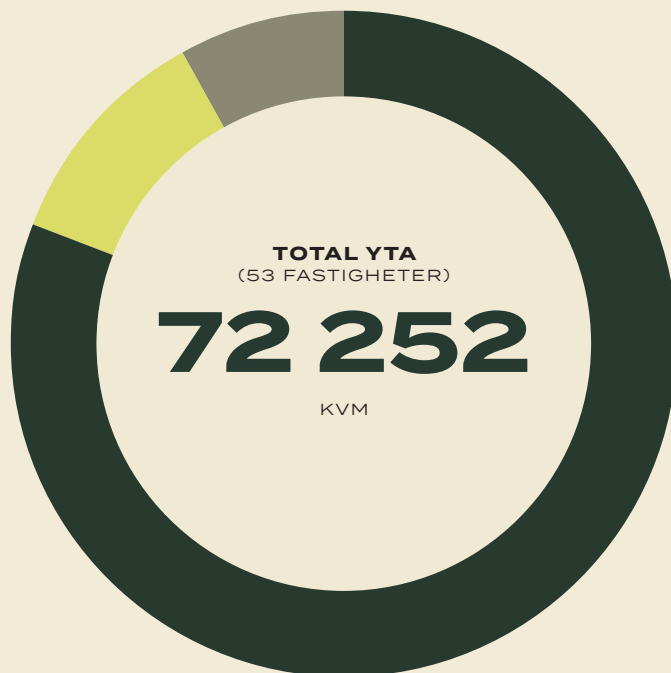


Plommonträdet 7, Kalmar.



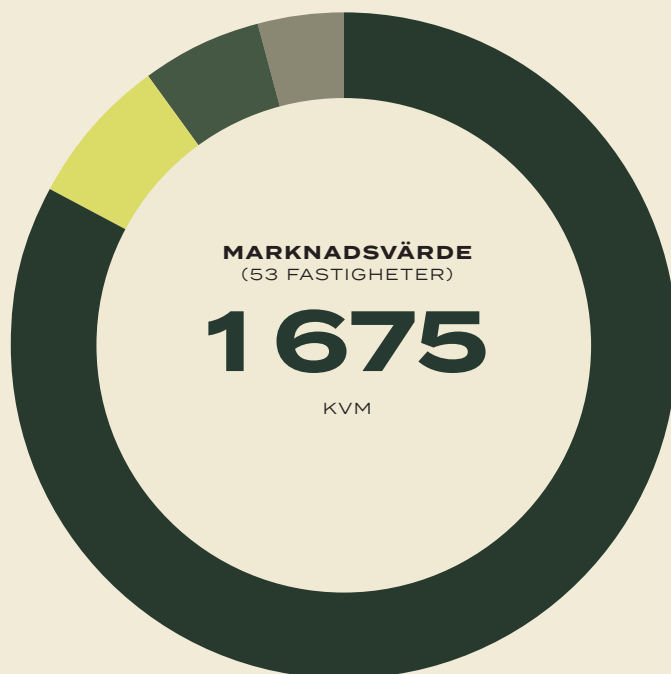
Åkaren 25, Borgholm.

KLIPPUDDEN FASTIGHETER
FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP



- » BOSTÄDER
58 524 KVM
(81%)
- » SAMHÄLLS-FASTIGHETER
7 948 KVM (11%)
- » KOMMERSIELLA LOKALER
5 780 KVM (8%)

KLIPPUDDEN FASTIGHETER
FÖRDELNING EFTER MARKNADSVÄRDE



- » KALMAR (INKL NYBRO)
1 390 MSEK (83%)
- » BORGHOLM
117 MSEK (7%)
- » NORRKÖPING
101 MSEK (6%)
- » LINKÖPING
67 MSEK (4%)

MAGNOLIA BOSTAD



För att anpassa oss efter nya förutsättningar arbetade vi under året med kostnadsbesparingar och vi gjorde en översyn av byggrättsportföljen för att göra den bättre balanserad för rådande förutsättningar. På grund av fortsatt höga entreprenadkostnader har vi valt att senarelägga produktionsstarten för ett flertal projekt.

– JOHAN TENGELIN,
VD MAGNOLIA BOSTAD

MAGNOLIA BOSTAD



Johan Tengelin, VD för Magnolia Bostad.

MAGNOLIA

” Vi har under de senaste åren varit med om omvälvande händelser i vår omvärld. Först pandemin som slog till för cirka tre år sedan och efter det Rysslands orättfärdiga invasion av Ukraina i februari 2022. Vi ser en ökad osäkerhet i det geopolitiska läget och i den makroekonomiska utvecklingen.

Under 2022 fick vi uppleva skenande inflation och kraftigt stigande räntor. Vi fick också erfara att marknaden för finansiering blev svårtillgänglig. Nya marknadsförutsättningar började råda och Magnolia Bostad påverkades givetvis också. Med kostnadsökningar på entreprenader, dyrare finansiering och höjda avkastningskrav har det varit svårt att produktionsstarta nya projekt.

ÖVERSYN OCH EFFEKTIVISERING

För att anpassa oss efter nya förutsättningar arbetade vi under året med kostnadsbesparingar och vi gjorde en översyn av byggrätsportföljen för att göra den bättre balanserad för rådande för-

utsättningar. På grund av fortsatt höga entreprenadkostnader har vi valt att senarelägga produktionsstarten för ett flertal projekt och har avbrutit förvärv där det inte funnits förutsättningar för att genomföra projekten enligt plan, totalt omfattande cirka 1 500 byggrätter. Vi har utöver detta även sålt drygt 700 byggrätter.

Vi har för 2022 negativa värderingseffekter och nedskrivningar, dels på grund av högre finansieringskostnader som för med sig högre avkastningskrav dels på grund av högre entreprenadkostnader. Även Hovrättens domar om begränsade hyreshöjningar för nyproducerade lägenheter med presumtionshyror har påverkat värderingarna.

PRODUKTIONSSTARTER OCH BOSTÄDER I PRODUKTION

Under året produktionsstartade vi cirka 950 bostäder och färdigställde cirka 900 bostäder. Vid slutet av året hade vi cirka 9 300 bostäder i produktion, varav cirka 2 000 bostäder för egen

förvaltning och cirka 7 300 bostäder är sålda till externa köpare. Dessa pågående projekt löper på och genomförs enligt befintliga tidsplaner.

FRAMÅT

Denna förändrade omvärld med nya marknadsförutsättningar har lett till en avsevärt lägre aktivitet på transaktionsmarknaden och en mycket kraftig inbromsning för nyproduktionen av bostäder i Sverige, vilken vi ännu inte sett den fulla effekten av. Men de grundläggande fundamentala förutsättningarna för vår affär kvarstår. Det finns ett omfattande underskott av bostäder i Sverige och behovet av en fungerande nyproduktion kommer att vara stort för att klara Sveriges ekonomiska och sociala utveckling under kommande år.

Våra starka och engagerade ägare ger oss förutsättningar att ta vara på möjligheter i nuvarande marknad. Totalt under året har vi erhållit 700 miljoner kronor i nya kapitaltillskott av vårt ägarbolag HAM Nordic AB. Trots en svår obligationsmarknad kunde vi första halvåret emittera ytterligare ett grönt obligationslån och lösa in ett obligationslån före förfall. Hållbarhet i finansiering liksom i projektutveckling ligger till grund för allt vårt arbete. Vi har enbart gröna obligationer och beviljades under året även gröna byggnadskreditiv.

Jag tror i skrivande stund att det inte kommer att dröja alltför länge innan inflationen kommer ner på mer normala nivåer, vilket bör leda till stabila räntor, förbättrade finansieringsmöjligheter, mindre osäkerhet i kostnadsutvecklingen och en generellt ökad investeringsvilja.

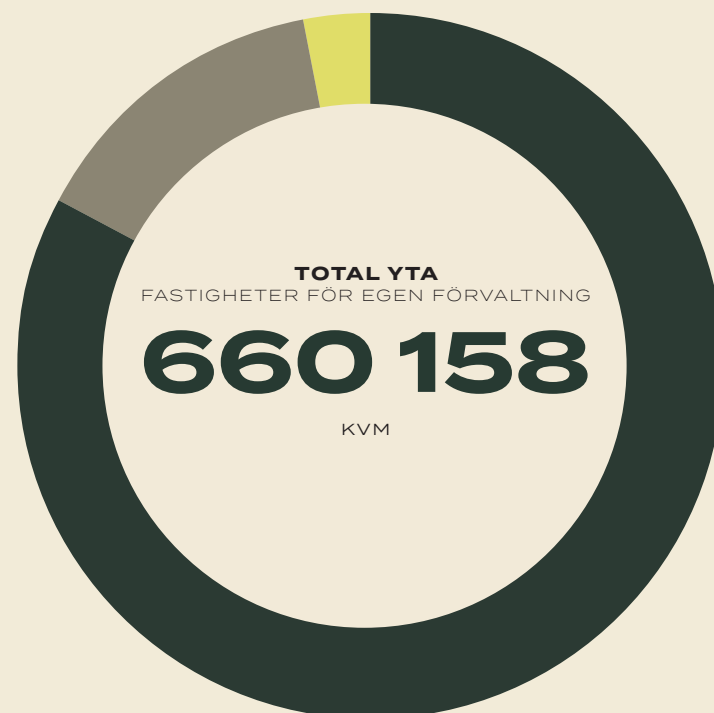
Detta skulle ge oss bättre förutsättningar att handla upp totalentreprenader på rimliga nivåer och starta fler nya projekt. Fram till dess arbetar vi med befintliga möjligheter i nuvarande marknad. Vi har en stark marknadsposition och en hög genomförandekapacitet med goda möjligheter att fortsätta utveckla bostäder och nya samhällen även under rådande tuffa marknadsförutsättningar.

Jag vill tacka alla mina engagerade medarbetare, våra samarbetspartners och vår styrelse för det gångna året och ser med tillförsikt på framtiden.

Stockholm i april 2023

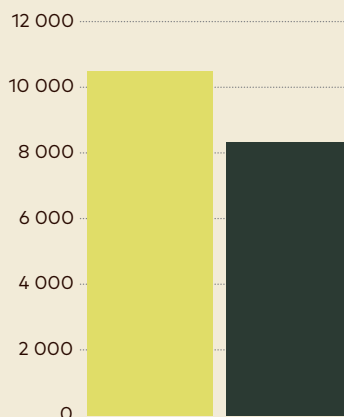
Johan Tengelin
Verkställande direktör

PROJEKTSTATUS FASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING



BYGGRÄTTSPORTFÖLJ

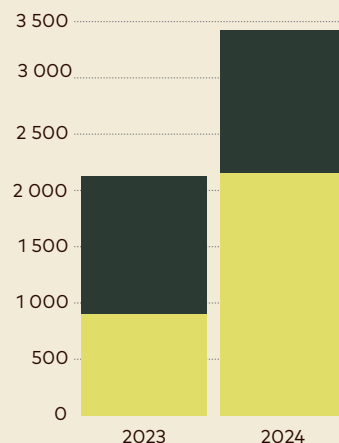
ANTAL



■ För egen förvaltning ■ För försäljning

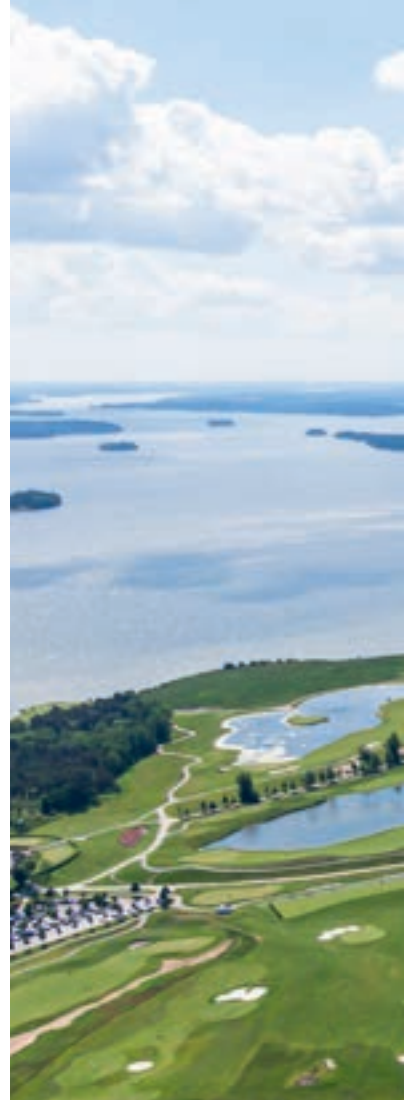
PRODUKTIONSSTARTER I BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN

ANTAL



PROJEKT OCH FASTIGHETER

Magnolia Bostad har en av Sveriges största byggrättsportföljer och utvecklar såväl hyresrätter som bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell. Boendena utvecklas som enskilda projekt eller som en del av ett större projekt när en helt ny stadsdel växer fram.



Magnolia Bostads byggrättsportfölj bestod per den sista december 2022 av drygt 18 800 bedömda byggrätter. Drygt hälften är avsedda för utveckling för egen förvaltning och den andra hälften för utveckling för försäljning. Bolaget har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning.

Bolaget bedömde per årsskiftet att kunna produktionsstarta drygt 2 000 boenden under 2023 och över 3 000 produktionsstarter under 2024. Dessa bedömningar kan komma att ändras dels på grund av att portföljen fylls på med nyförvärvade byggrätter dels på grund av anpassningar efter rådande marknadsläge.

Magnolia Bostad hade 31 december 2022 drygt 9 300 boenden under produktion. Större delen, cirka 80 procent, är sålda boenden och cirka 20 procent byggs för egen förvaltning.

I enlighet med Magnolia Bostads inriktning att öka antalet boenden avsedda för egen förvaltning och på sikt bli en betydande fastighetsförvaltare så kommer andelen av boenden för egen förvaltning under produktion att öka framöver.

Under 2022 färdigställde bolaget cirka 900 boenden. Sedan bolagets grundande 2009 har över 6 700 bostäder färdigställts.

ANTAL BEDÖMDA BYGGRÄTTER
I PROJEKTPORTFÖLJEN

18 800

ANTAL BOENDEN I PRODUKTION

9 300

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA BOENDEN
UNDER 2022

900



Projektet Bro Mälärstrand i Upplands-Bro.



Projektet Strandblick i Östersund.

PROJEKT I URVAL



Ett av Magnolia Bostads byggstartade nya hyresrättsprojekt heter Öresjö Ångar Centrum. Här utvecklar bolaget cirka 300 bostäder som ligger naturnära cirka fem kilometer utanför Borås. Projektet ligger i det nya området Öresjö Ångar där Magnolia Bostad totalt utvecklar över 530 bostäder. Projektet är framtaget för Magnolia Bostads egen förvaltning och det första spadtaget togs i oktober 2022.



Projektet Norrskan i Östersund är sålt genom forward funding till Hemsö. Inflyttning påbörjas i april 2023. Boendet ligger bara ett par minuters promenadavstånd från Östersunds centrum. Huset är utvecklat i massivt trä och arkitekturen kopplar till den jämtländska kulturen och den vackra naturen. På takterrassen har de boende utsikt över Storsjön med Jämtlandsfjällen som fond.



Västra Sjästad ligger strax utanför Ystad och var ursprungligen ett industriområde som nu omvandlas till ett bostadsområde med 224 bostäder. Husen är certifierade enligt Miljöbyggnad Silver och på taken finns solceller för fastighetsel. Inflyttning av första etappen skedde under november 2022 och projektet beräknas vara färdigställt under hösten 2023.



I Upplands-Bro utvecklar Magnolia Bostad 2 300 bostäder intill Mälaren och med närhet till centrala Stockholm. En del av bostäderna utvecklas för Magnolia Bostads egen långsiktiga förvaltning och andra för försäljning. I området kommer det finnas både hyresrätter, bostadsrätter, villor och radhus. I slutet av 2022 var 818 bostäder inflyttade. Hela området beräknas vara färdigställt 2030.



Hyresrättsprojektet Ångloket med 412 bostäder ligger i Knivsta, nära centrum och med gångavstånd till vacker natur med badsjöar, svampskogar och skidleder. Området ligger dessutom bara några minuters promenad från Knivsta station varifrån det är lätt att ta sig till såväl Stockholm som Uppsala.



Hyresrättsprojektet Sportflygaren i Södra Ladugårdsängen i Örebro färdigställdes 2022. Det ligger i nära anslutning till grönområden, golfbanor och vandringsleder och samtidigt nära centrum. 180 hyresrättsbostäder är fördelade över fem huskroppar, varav fyra flerbostadshus och en långa med sex radhus. Här finns en mängd olika typer av bostäder: vindsvåningar, egen entré från gatan, extra generös takhöjd, snedtak eller takkupa.

VINCERO FASTIGHETER



Starten på 2022 var svår att förutspå. Relativt sett har Vincero Fastigheter haft ett bra år där vi av naturliga skäl varit lite mer försiktiga i våra expansionsplaner.

– ROBIN RUTILI
VD VINCERO FASTIGHETER

VINCERO FASTIGHETER

Vincero Fastigheter äger, förvaltar och utvecklar kommersiella fastigheter i bra kommunikationslägen i Storstockholm och Uppsala. Fokus är att skapa rätt förutsättningar för hyresgästernas verksamhet och därigenom över tid öka avkastningen.



Fjärdingen 27:5, Uppsala.

Vincero Fastigheter bildades 2016 och den 31 december 2022 omfattade beståndet 29 fastigheter, totalt cirka 57 700 kvm.

Bolaget bygger inte upp en egen organisation utan säkerställer en kompetens inom såväl kommersiell som ekonomisk förvaltning genom managementavtal med Vincero AB som drivs av bröderna Robin och Andreas Rutili. Vincero AB och Holmströmgruppen äger vardera 50 procent av Vincero Fastigheter. Bolaget har förutsättningar att fortsätta vara en aktiv köpare under de närmaste åren.

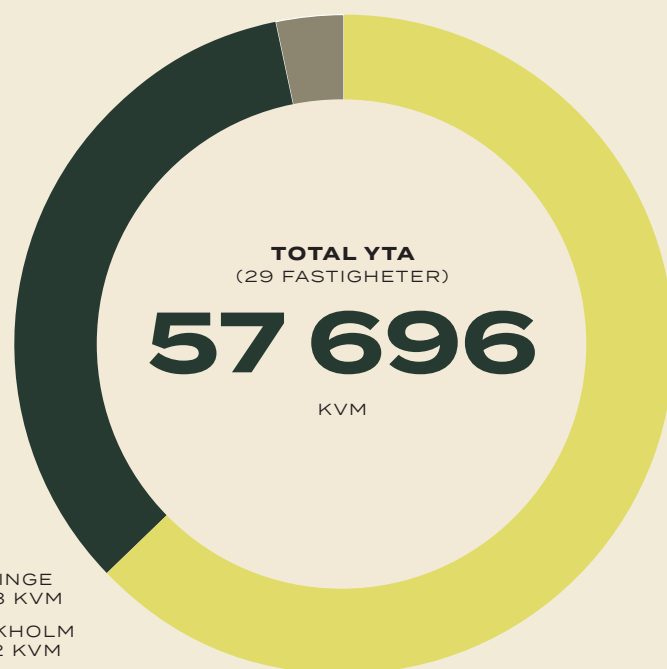


Parken kvarter 4 etapp 4, Huddinge.

► HÄNDELSER 2022

- Bolagets viktigaste projekt, Sjödalen i Huddinge, gick till samråd, en viktig milstolpe för projektet. Färdig detaljplan bedöms föreligga under 2024.
- Förvärvat fyra fastigheter i Segeltorp, Huddinge kommun, omfattande totalt 6 150 kvm. Bolaget avser att på sikt utveckla byggrätter för bostäder på fastigheterna.
- Färdigställt 40 lägenheter i centrala Uppsala. Bostäderna avyttrades till en bostadsrättsförening.

VINCERO FASTIGHETER GEOGRAFISK FÖRDELNING



- » HUDDINGE
34 413 KVM
- » STOCKHOLM
18 752 KVM
- » UPPSALA
3 531 KVM

INNOVATIV STADSUTVECKLING

Vincero Fastigheter förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter i bra kommunikationslägen i Storstockholm som genom aktiv stadsplanering omvandlas till attraktiva bostadsområden. I Storängen, som ansluter till Huddinge centrum, utvecklar Vincero Fastigheter ett större bostadsområde om cirka 2 000 bostäder med innovativa ambitioner.

Andreas och Robin Rutili, grundare av Vincero Fastigheter.



– Genom en innovativ stadsplanering skapar vi områden med unika kvalitéer för de boende och som medverkar till mer hållbara stadsmiljöer, säger Andreas Rutili, som grundat Vincero Fastigheter tillsammans med sin bror Robin. Med våra stora och samlade volymer för utveckling har vi förutsättningar att investera i den senaste tekniken och nästa generations lösningar.

I Storängen, knappt en kilometer öster om Huddinge Centrum, har Vincero Fastigheter förvärvat över 20 fastigheter som ligger samlade inom en yta om 90 000 kvm. Storängen har goda förutsättningar att bli ett attraktivt bostadsområde med goda kommunikationer och nära till service, skolor och rekreation. Till centrala Stockholm tar det en kvart med pendeltåg från Huddinge centrum och några få minuter bort ligger Flemingsberg. Flemingsberg är ett av de starkast växande utvecklingsområdena i landet, och kommer att bli ett nav i söderort för kommunikation, utbildning och arbete.

Vincero Fastigheter har ambitionen att i Storängen utveckla nästa generations bostadsområde i åtta stora kvarter. För att förstå hur man kommer utveckla bostadsområden i framtiden har bolaget valt att arbeta med ett femtiotal av Sveriges och Europas ledande experter inom områden som energi, mobilitet, digitalisering, miljö och sociala frågor. Dessa specialister, som kommer från näringslivet, akademien och myndigheter, har under ett par år arbetat med att ta fram ett innovationsprogram som ligger till grund för utvecklingen av nästa generations bostadsområde i Storängen. Detta innovationsprogram kommer även utgöra riktlinjer för stadsplanering i övriga bostadsområden som bolaget utvecklar.



Parken kvarter 1 etapp 4, Huddinge.



Storängen etapp 2, Huddinge.



Ettapp 1-5, Storängen.

ANKARHAGEN



Ankarhagen har haft en fortsatt god utveckling av verksamheten och fastighetsportföljen under 2022. Under året ökade hyresintäkterna, driftnettot och förvaltningsresultatet. Trots nya makroekonomiska förutsättningar ser vi ljus på framtiden.

– MARKUS SJÖVALL
VD ANKARHAGEN

ANKARHAGEN



Likströmmen 6, Västerås.

” 2022 var, trots helt nya marknadsförutsättningar, ett framgångsrikt år för Ankarhagen. Hyresintäkterna ökade med 28 procent till 83 Mkr (64), driftnettot ökade med 40 procent till 68 Mkr (49) och förvaltningsresultatet ökade till 25 Mkr (22). Överskottsgraden i fastighetsportföljen uppgick till 82 procent (76).

Ankarhagen

Under året har vi fortsatt att bedriva vårt aktiva förvaltningsarbete och det totala kontraktsvärdet uppgår nu till 376 Mkr (328). Därtill genomfördes åtta förvärv och fastighetsportföljens värde uppgick vid slutet av året till 1 213 Mkr (989). Balansomslutningen uppgick till 1 325 Mkr (1 081) med en soliditet om 35 procent.

Under året har vi fortsatt att arbeta enligt vår affärsplan med fokus på tillväxt som fastställdes 2021 och sträcker sig till 2026. För att möjliggöra fortsatt tillväxt arbetar vi vidare med att bygga långsiktigt strukturkapital. Som ett led i detta arbete har förvaltningsorganisationen utökats med fyra personer och en hållbarhetschef har

rekryterats för att proaktivt möta våra intressenters ökade krav på hållbart företagande. Vi har övergått från att vara ett privat till ett publikt aktiebolag för att bredda koncernens finansieringsalternativ framöver.

MARKNADEN

Det nya marknadsläget påverkar flera delar av Ankarhagens verksamhet. Koncernens enskilt största kostnadspost, räntekostnader, har under året ökat markant där Ankarhagens genomsnittliga ränta gått från 2,16 procent i januari till 4,63 procent vid årets slut. Därtill påverkas även fastighetsbeståndets värdering mot bakgrund av generellt ökade avkastningskrav. Inflationen har lett till en historiskt hög uppjustering av hyrorna där årets KPI siffra uppgick till 10,9 procent. Trots att avkastningskraven ökat, uppnådde portföljen en marginell värdeökning mot bakgrund av förbättrade kassaflöden.

Flera noterade fastighetsbolag har blivit tvungna att minska sin skuldsättning, vilket har resulterat i ett stort utbud av fastigheter till försäljning.

Eftersom en stor del av utbudet inte lyckats möta köpare på begärda prisnivåer svängde marknaden från att ha varit "säljarens marknad" till en utpräglad "köparens marknad".

Vad gäller efterfrågan på Ankarhagens typ av lokaler var den under året god. Ankarhagen har sina vakanta lokaler utspridda i flera orter och vi har sett ett kontinuerligt brett inflöde av intressenter som letar efter större lokaler eller en ny ort att etablera sig i. I skrivande stund ser vi en fortsatt stark efterfrågan på koncernens lokaler.

PÅ FAST MARK

Ankarhagen förvaltar 40 fastigheter väl utspridda i de växande regionstäderna i Mellansverige. Fastigheterna huserar över 105 hyresgäster fördelat på 120 hyresavtal där 97 procent av dessa är indexerade till KPI. Våra hyresgäster verkar i vitt skilda branscher från industri, tillverkning till tjänster och handel. Fastigheterna ligger i etablerade industriområden inom tätbebyggelse. Byggnaderna är flexibla och i ett scenario där en lokal blir vakant är det relativt enkelt att ställa om till en ny verksamhet. I snitt betalar våra hyresgäster runt 850 kr per kvadratmeter vilket är en nivå som understiger hyran för nybyggda lokaler i dessa orter. Ankarhagens bestånd värderas till cirka 10 Tkr per kvadratmeter vilket väl understiger kostnaden för nyproduktion för nya motsvarande byggnader. Med ovan nämnda förutsättningar känner vi en trygghet i att vår tillgångsmassa har en långsiktig stark motståndskraft mot ökade vakanser.

AKTIVT HÅLLBARHETSARBETE

Året inleddes med att en ny hållbarhetspolicy antogs av styrelsen för att ge riktning och styrning i hållbarhetsarbetet. En hållbarhetschef tillsattes under tredje kvartalet för att säkerställa en kontinuitet i arbetet och att hållbarhetsarbetet genomsvårar hela verksamheten. Vi har inlett ett flertal miljöbyggnadsprojekt. I skrivande stund har vi erhållit miljöcertifiering Miljöbyggnad Silver för vår nyproducerade anläggning i Jordbro. Utöver detta har vi fyra byggnader i pågående certifieringsprocesser hos Sweden Green Building Council.

En av våra målsättningar uppnåddes under året när vi nådde 100 procent förnyelsebar el i de anläggningar där vi som hyresvärd har rådighet över abonnemangen. Vidare fortsatte vi att öka andelen gröna hyresavtal som är en bidragande faktor till

ANKARHAGEN GEOGRAFISK FÖRDELNING EFTER FASTIGHETSVÄRDE



att även våra hyresgäster minskar sin miljöpåverkan.

INFÖR 2023

När vi satte punkt för 2022 och gick in i 2023 var det med en fortsatt osäkerhet på marknaden. Vi känner dock en trygghet i vår underliggande affärsmodell som vi vet är långsiktigt hållbar, oavsett marknadsläge. Det är ingen hemlighet att fastighetsbranschen har det extra tufft just nu. Samtidigt öppnar det föränderliga marknadsläget upp för spännande affärsmöjligheter. Således är det med tillförsikt som vi går in i 2023.

Avslutningsvis vill jag tacka Ankarhagens styrelse och våra hyresgäster för gott samarbete. Vidare vill jag tacka alla medarbetare som arbetat hårt under 2022 för att driva bolaget framåt.

Markus Sjövall
VD och koncernchef

KOMMERSIELLA LOKALER I MELLANSVERIGE

Ankarhagen investerar i kommersiella fastigheter, främst inom lager och lätt industri. Ankarhagens geografiska marknad är Mellansveriges regionstäder, mer specifikt Mälardalen samt Karlstad.



Jordbromalm 1:10, Haninge

Holmström Fastigheter förvärvade under 2022 aktier motsvarande 20 procent i fastighetsbolaget Ankarhagen.

Ankarhagen, som grundades 2011, investerar främst i kommersiella fastigheter i Mälardalen och Mellansverige med huvudsaklig inriktning på lager, lättindustri och stadsnära verksamhetslokaler. Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i stadsnära lägen i växande regioner i Mellansverige.

Bolaget driver även projektutveckling av tidigare outnyttjad tomtmark där man utvecklar och bygger nya lokaler åt befintliga och nya kunder.

Ankarhagens fastigheter finns i Storstockholm och i andra större städer i Mälardalen och övriga mellansverige. Totalt innehar koncernen 40 fastigheter med cirka 500 000 kvm detaljplanerad mark och en total uthyrningsbar yta om 117 900 kvm.



Östanvinden 4, Karlstad



Nattvinden 5, Karlstad



Fotbromsen 2, Karlskoga.

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER



Under 2022 genomgick koncernen en förändring där halva underkoncernen Klippudden Fastigheter AB avyttrades till det JV som koncernen etablerat tillsammans med Slättö. Detta bidrog till att koncernens balansomslutning minskade med 40%.

– KATARINA STRÖMBERG,
EKONOMICHEF

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktör för Holmström Fastigheter Holding AB (publ), 559286-6809, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2022-01-01 - 2022-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Moderbolaget

Bolaget äger och förvaltar aktierna i F Holmström Holding 1 AB, org nr 559293-3427. Bolaget har inga anställda.

KONCERNEN

Koncernen innehar för närvarande 25 (67) fastigheter, belägna i Örnköldsvik och Mälardalsregionen. De omfattar cirka 39 000 kvm (102 000), varav 77 procent (75) utgörs av bostäder och 23 procent (25) av kommersiella lokaler. Samtliga fastigheter förvaltas av Holmströmgruppen.

Koncernen äger 35,5 procent (40) i HAM Nordic AB, som innehar 100 procent i fastighetsutvecklingsbolaget Magnolia Bostad. Bolaget utvecklar hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i Sveriges tillväxtorter och storstäder, dels för försäljning och dels för egen förvaltning. Vid utgången av 2022 hade bolaget cirka 18 800 byggrätter i sin byggrättsportfölj och under året färdigställdes cirka 900 bostäder.

Koncernen äger 50 procent av Vincero Fastigheter 5 AB (50) som äger och förvaltar 29 kommersiella fastigheter omfattande cirka 57 700 kvm med bra kommunikationslägen i Stockholm och Uppsala.

Koncernen äger 50 procent i Klippudden Fastigheter (95). Klippudden Fastigheters bestånd är beläget i centrala lägen i Kalmar, Nybro, Linköping, Norrköping samt Borgholm och består i dagsläget av 81 procent bostäder, 11 procent samhällsfastigheter och 8 procent kommersiella lokaler.

Koncernen äger 20 procent i Ankarhagen Holding AB (0), ett fastighetsbolag vars affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter med huvudsaklig inriktning mot lager och lätt industri i stadsnära lägen i växande regioner i Mellansverige. Bolaget driver även projektutveckling av tidigare outnyttjad tomtmark där de bygger nya lokaler åt befintliga och nya kunder

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I februari 2022 etablerade koncernen tillsammans med Slättö Core Plus AB ett JV-bolag. Koncernen sålde 50% av dotterbolaget Klippudden Fastigheter AB till JV:t. Fastigheterna såldes in till de värderingar som förelåg per 31 december 2021. Koncernens fastighetsinnehav i Region Kalmar samt fastighetsinnehav-

en i Norrköping och Linköping ingår i Klippudden Fastigheter AB. F. Holmström Fastigheter AB är asset manager för Klippudden Fastigheter.

I slutet av 2022 förvärvade koncernen intressebolaget Ankarhagen Holding AB från moderbolaget F. Holmström Fastigheter AB. Ankarhagen Holding AB:s affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i stadsnära lägen i växande regioner i Mellansverige.

Rysslands anfallskrig mot Ukraina har involverat stora delar av världen och medfört ökade el- och gaspriser i Europa och världen. Kombinationen av internationella kostnadsökningar och förhållandevis stark svensk konjunktur har inneburit att inflationen stigit kraftigt. För att stävja inflationen har Riksbanken höjt styrräntan. Ökade kostnader och räntor påverkar resultat och kassaflöde negativt medan inflationen i viss mån leder till högre hyresintäkter.

HÅLLBARHET

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) verkar för en hållbar utveckling och vi ser hållbarhetsfrågor som en naturlig del av vårt arbete. Vi tar hänsyn till miljö och människor och tar ansvar för kommande generationer. Vi är övertygade om att en sund inställning till hållbarhetsfrågor ger stora vinster för oss som företag, för våra medarbetare och för omvärlden i stort. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom de områden där vi kan påverka.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

Holmström Fastigheter Holding AB (publ), 559286-6809, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till F Holmström Fastigheter AB, org nr 556530-3186, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den största koncernen, som bolaget är dotterbolag till, är F Holmströmgruppen AB, org nr 556696-3590, med säte i Stockholm.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 53 mkr (84) och minskningen beror primärt på försäljning av Klippudden Fastigheter till det JV som ingicks i februari 2022 med Slättö Core Plus AB.

Rörelseresultatet uppgick till -448 mkr (927) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -28 mkr (311), resultat från andelar i intressebolag -437 mkr (573) och resultat från övriga värdepapper och fordringar -2 (0).

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i mkr om ej annat anges

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG	2022	2021	2020
Hysesintäkter	53	84	0
Driftnetto	26	52	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	10	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-38	311	0
Resultat från andelar i intressebolag och joint ventures	-437	573	0
Resultat efter finansnetto	-478	898	0
FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG	2022	2021	2020
Förvaltningsfastigheter	832	2 259	0
Andelar i intresseföretag	1 396	1 698	0
Likvida medel	99	121	0
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	1 054	2 234	0
Balansomslutning	2 509	4 161	0
NYCKELTAL	2022	2021	2020
Antal förvaltningsfastigheter	25	67	0
Fastigheternas marknadsvärde, Mkr	832	2 259	0
Fastighetsvärde, kr per kvm	21 457	22 810	0
Årlig hyesintäkt, kr per kvm	1 155	1 165	0
Fastigheternas direktavkastning, %	3,6%	3,4%	0%
Vakansgrad (ekonomisk), %	4,1%	4,1%	0%
Uthyrningsbar yta, kvm	38 784	99 038	0
Årlig avkastning på eget kapital, %	-27,7%	59,6%	0%
Justerad soliditet, %	61,2%	56,6%	100,0%
Räntetäckningsgrad, ggr	0,9	1,90	N/A

Då koncernen bildades i december 2020 finns det inga jämförelsesiffror för tidigare perioder. Merparten av koncernens tillgångar förvärvades 19 mars 2021 från Holmströmgruppen.

Finansnetto uppgick till -30 mkr (-29). Resultatet efter skatt för helåret uppgick till -455 mkr (826).

Balansomslutningen uppgår till 2 509 mkr (4 161). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2022 till 1 054 mkr (2 234), vilket gav en justerad soliditet om 61 procent (57). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 51 mkr (70). Under 2022 uppgick avkastningen på eget kapital till -28 procent (60).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till 2 mkr (102), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 296 mkr (-3 114) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -320 mkr (3 133). Likvida medel per den 31 december 2022 uppgick till 99 mkr (121).

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRETAGETS VINST

Till bolagsstämmans förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	678 306 954
Årets resultat	-28 055 100
	650 251 853
i ny räkning balanseras	650 251 853
	650 251 853

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i mkr där ej annat anges.

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	4, 6	53	84
Produktions- och driftskostnader	5	-26	-31
Fastighetsskatt	5	-1	-1
Driftnetto		26	52
Central administration	5, 8, 9	-7	-9
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	11	-437	573
Resultat från övriga värdepapper och fordringar		-2	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad		10	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	16	-38	311
Rörelseresultat		-448	927
Finansiella intäkter	12	10	4
Finansiella kostnader	13	-40	-33
Resultat efter finansiella poster		-478	898
Uppskjuten skatt	14, 15	24	-70
Skatt på årets resultat		0	-2
ÅRETS RESULTAT		-455	826
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-451	804
Innehav utan bestämmande inflytande		-4	22

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Periodens resultat	-455	826
Övrigt totalresultat för perioden	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-455	826
Totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	-451	804
Innehav utan bestämmande inflytande	-4	22

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	16	832	2 259
Nyttjanderättstillgångar	7	5	6
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		837	2 265
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	18, 19	1 396	1 698
Fordringar hos intresseföretag	20	152	40
Andra långfristiga värdepappersinnehav	21	18	1
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		1 566	1 739
Summa anläggningstillgångar		2 403	4 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	22	0	1
Fordringar hos intresseföretag	20	0	6
Övriga fordringar	23	0	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	7	3
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		7	36
<i>Kassa och bank</i>	29	99	121
Summa omsättningstillgångar		106	157
SUMMA TILLGÅNGAR		2 509	4 161
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	25	1	1
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		1 002	2 163
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		1 003	2 164
Innehav utan bestämmande inflytande		51	70
Summa eget kapital		1 054	2 234
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	26	29	70
Övriga avsättningar	27	27	0
Långfristiga räntebärande skulder	28	606	1 390
Långfristiga leasingkulder		5	7
Summa långfristiga skulder		666	1 467
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	28	287	305
Kortfristig skuld till moderbolag	28	481	121
Leverantörsskulder		2	5
Skatteskuld		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	19	28
Summa kortfristiga skulder		789	460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 509	4 161

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	0	0	0	0
Årets resultat		804	22	826
Övrigt totalresultat		0	0	0
Transaktioner med ägare				
Nyemission	1			1
Aktieägartillskott		1 389		1 389
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			57	57
Utdelning			-8	-8
Lämnat koncernbidrag		-29	-1	-30
Utgående eget kapital 2021-12-31	1	2 163	70	2 234
Ingående eget kapital 2022-01-01		2 163	70	2 234
Årets resultat		-451	-4	-455
Övrigt totalresultat		0	0	0
Transaktioner med ägare				
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande		-3	-15	-18
Utdelning		-700		-700
Lämnat koncernbidrag		-7		-7
Utgående eget kapital 2022-12-31	1	1 002	51	1 054

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-448	927
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
- Resultatandel i intresseföretag	437	-573
- Orealiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	38	-311
- Realiserad värdeförändring förvaltningsfastigheter	-10	0
Erhållen ränta	10	1
Betald ränta	-39	-21
Betald inkomstskatt	-1	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13	22
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	2	-36
Förändring rörelseskulder	13	116
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2	102
Investeringsverksamheten		
Investeringar i ny, till- och ombyggnationer	-30	-13
Förvärv av förvaltningsfastigheter	0	-1 935
Försäljning av förvaltningsfastigheter	533	0
Investering i finansiella tillgångar	-207	-1 166
Kassaflöde från investeringsverksamheten	296	-3 114
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	0	1 389
Utdelning	-700	0
Transaktioner med innehav utan bestämmande inflytande	0	49
Upptagna externa lån	32	1 682
Amortering av externa lån	-4	-78
Upptagna aktieägarlån	821	290
Amortering av aktieägarlån	-470	-199
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320	3 133
Årets kassaflöde	-22	121
Likvida medel vid årets början	121	0
Likvida medel vid årets slut	99	121

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Bruttoresultat		0	0
Central administration	8	-1	-1
Rörelseresultat		-1	-1
Finansiella intäkter	12	5	6
Finansiella kostnader	13	-33	-18
Resultat efter finansnetto		-29	-13
Bokslutsdispositioner		1	0
Resultat före skatt		-28	-13
Skatt på årets resultat	14, 15	0	0
ÅRETS RESULTAT		-28	-13

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årets resultat	-28	-13
Övrigt totalresultat för perioden	0	0
Årets totalresultat	-28	-13

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i dotterföretag	17	1 139	1 139
Summa anläggningstillgångar		1 139	1 139
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	33	494	856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	5	6
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>499</i>	<i>862</i>
<i>Kassa och bank</i>	30	0	1
Summa omsättningstillgångar		500	863
SUMMA TILLGÅNGAR		1 639	2 002
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	25	1	1
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		678	1 390
Årets resultat		-28	-13
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>650</i>	<i>1 377</i>
Summa eget kapital		651	1 378
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga räntebärande skulder	28	496	494
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>496</i>	<i>494</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till koncernföretag	28, 33	481	121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	11	9
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>492</i>	<i>130</i>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 639	2 002

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	0	0	0	0
Årets resultat	-	-	-13	-13
Övrigt totalresultat	-	-	0	0
Transaktioner med ägare				
Nyemission	1	-	-	1
Aktieägartillskott	-	1 389	-	1 389
Erhållet koncernbidrag	-	1	-	1
Utgående eget kapital 2021-12-31	1	1 390	-13	1 378
Ingående eget kapital 2022-01-01	1	1390	-13	1378
Disposition enligt årsstämma	-	-13	13	0
Årets resultat	-	-	-28	-28
Transaktioner med ägare				
Utdelning	-	-700	-	-700
Erhållet koncernbidrag	-	1	-	1
Utgående eget kapital 2022-12-31	1	678	-28	651

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före skatt	-28	-1
Erhållen ränta	-5	0
Betald ränta	10	-4
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-23	-5
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring rörelsefordringar	6	6
Förändring rörelseskulder	-8	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-25	-8
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	0	-1 139
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 139
Finansieringsverksamheten		
Erhållet aktieägartillskott	0	1 389
Lämnad utdelning	-700	0
Förändring av koncernfordran	362	-856
Förändring av aktieägarlån	360	121
Upptagna obligationslån	0	500
Transaktionskostnader hänförliga till obligationslån	2	-6
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24	1 148
Årets kassaflöde	-1	1
Likvida medel vid årets början	1	0
Likvida medel vid årets slut	0	1

TILLÄGGS- UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

Holmström Fastigheter Holding AB (publ) med organisationsnummer 559286-6809 är ett företag som har sitt säte i Stockholm. Adressen är Sturegatan 6, Box 5184, 102 44 Stockholm.

Årsredovisning och koncernredovisning har godkänts av styrelsen den 28 april 2023 och kommer att föreläggas årsstämman för fastställande den 28 april 2023.

TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner.

Moderbolaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet ”Moderbolagets redovisningsprinciper”. De avvikelser som förekommer mellan moderbolagets och koncernens principer föranleds av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernens rapport över finansiell ställning värderas till verkligt värde. Finansiella tillgångar och skulder som värderas till verkligt värde består av derivatinstrument och värdepapper, värderade till verkligt värde via koncernresultaträkningen.

Koncernens redovisningsprinciper har tillämpats konsekvent på rapportering och konsolidering av moderbolag och dotterföretag.

Rapporterna är upprättade enligt antagandet om fortlevnad.

KLASSIFICERING

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder i moderbolaget och koncernen består enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas senare än tolv månader räknat från balansdagen medan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder i moderbolaget och koncernen enbart består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

INDATA FÖR VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Nivå 1 – Noterade, ojusterade, priser på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder som bolaget har tillgång till vid värderingstidpunkten.

Nivå 2 – Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, vilka är direkt eller indirekt observerbara för tillgångar och skulder.

Nivå 3 – Indata på nivå 3 är icke observerbara indata för tillgångar och skulder.

KONCERNREDOVISNING

Koncernens resultat- och balansräkning omfattar alla företag i vilka moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än hälften av aktiernas röstvärde samt företag i vilka koncernen på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

De finansiella rapporterna för moderbolaget och dotterföretagen som tas in i koncernredovisningen avser samma period och är upprättade enligt de redovisningsprinciper som gäller för koncernen. Ett dotterföretag tas med i koncernredovisningen från förvärvstidpunkten, vilken är den dag då moderbolaget får ett bestämmande inflytande, normalt mer än 50 procent av rösterna, och ingår i koncernredovisningen fram till den dag det bestämmande inflytandet upphör. Interna mellanhavanden och vinster och förluster från interna transaktioner elimineras.

Rörelseförvärv kontra tillgångsförvärv

Förvärv av bolag kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det är en individuell bedömning som görs för varje enskilt förvärv. Bolagsförvärv, vars primära syfte är att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv.

Skillnaden mellan anskaffningsvärdet för rörelseförvärv och förvärvad andel av nettotillgångarna i den förvärvade verksamheten klassificeras som goodwill och redovisas som immateriell tillgång i balansräkningen. Goodwill värderas till anskaffningsvärde minus ackumulerade nedskrivningar. Goodwill fördelas till kassagenererande enheter med årlig prövning av nedskrivningsbehov enligt IAS 36. Transaktionskostnader kostnadsförs direkt i periodens resultat. Vid tillgångsförvärv fördelas anskaffningskostnaden på de förvärvade nettotillgångarna i förvärvsanalysen.

Andel av eget kapital hänförligt till ägare med innehav utan bestämmande inflytande (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om deras andel av periodens resultat.

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang

Joint ventures är arrangemang där bolaget har gemensamt bestämmande inflytande och där investeringen redovisas enligt kapitalandelsmetoden (se avsnitt om intressebolag nedan). Tillgångar (inklusive eventuell goodwill och justeringar av verkligt värde) och skulder för under året förvärvade eller avyttrade samarbetsarrangemang ingår i koncernens finansiella rapporter från det datum då gemensamt bestämmande inflytande uppnås och undantas från det datum då gemensamt bestämmande inflytande förloras.

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är dotterföretag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger vanligen då koncernen innehar mer än 20 procent men mindre än 50 procent av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag och joint ventures enligt kapitalandelsmetoden. I de fall koncernen förvärvar ytterligare andelar i intresseföretaget, men det fortsatt är ett intresseföretag till koncernen, omvärderas inte det tidigare innehavet. Då andelar i intresseföretag avyttras, så att betydande inflytande inte längre föreligger, redovisas hela innehavet som avyttrat och eventuell vinst eller förlust redovisas i koncernens resultaträkning. I de fall det ändå finns kvar andelar redovisas de som ”Övriga värdepappersinnehav”.

Kapitalandelsmetoden innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter för att beakta koncernens andel av resultat och övrigt totalresultat från sina joint ventures efter förvärvstidpunkten. Koncernens andel av resultat från innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden ingår i koncernens resultat och koncernens andel av övrigt totalresultat ingår i övrigt totalresultat i koncernen.

Stegvisa förvärv

Vid stegvisa förvärv av tidigare intresseföretag omvärderas tidigare innehav till verkligt värde och resultatet redovisas i resultaträkningen när det bestämmande inflytandet uppnås.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäktssredovisning sker när ett prestationsåtagande uppfylls genom att överföra en utlovad vara eller tjänst till en kund. En tillgång överförs när kontrollen över tillgången överförs till kunden. När (eller allt eftersom) ett prestationsåtagande uppfylls ska ett företag intäktssredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Hysesintäkter

Hysesintäkter aviseras i förskott och redovisas i den period som de är hänförliga till, vilket framgår av hyreskontrakten. I hyresintäkterna ingår tillägg såsom utfakturerad fastighetsskatt och värmekostnad.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA OCH STYRELSE

Ersättning till anställda i form av löner, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera samt pensioner redovisas i takt med intjänandet.

Avgiftsbestämda pensioner

Inom koncernen finns enbart avgiftsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en extern offentlig eller privat juridisk enhet som administrerar de framtida pensionsförpliktelserna. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att förmånerna intjänas. Koncernen har inga ytterligare betalningsförpliktelser eller andra åtaganden när avgifterna väl är betalda.

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på bankmedel, fordringar och finansiella placeringar. Ränteintäkter redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. När värdet på en fordran i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive låneskulder har gått ner, minskar koncernen det redovisade värdet till det återvinningsbara värdet, vilket utgörs av bedömt framtida kassaflöde, diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan för instrumentet, och fortsätter att lösa upp diskonteringseffekten som ränteintäkt. Ränteintäkter på nedskrivna tillgångar i kategorin finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde redovisas till ursprunglig effektiv ränta.

Finansiella kostnader består av räntekostnader och andra kostnader för upplåning. Räntekostnader redovisas med tillämpning av effektivräntemetoden. Finansiella kostnader redovisas i den period de avser.

LEASING - LEASEGIVARE

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna förknippade med leasingobjektet i all väsentlighet har förts över till leasetagaren. I annat fall är det fråga om operationell leasing. Koncernen har inga väsentliga finansiella leasingavtal varför samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal, vilket innebär att leasingavgiften fördelas linjärt över leasingperioden.

LEASING - LEASETAGARE

Som leasetagare redovisas nyttjanderätter och leasingkulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderätterna och räntekostnader för leasingkulden redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingkulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingkulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingkulden ökar därefter med räntekostnader på leasingkulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingkuldens ursprungliga värde. Nyttjanderätten skrivs därefter av över nyttjandeperioden. Leasingavgifterna diskonteras med den marginella låneräntan. Koncernen tillämpar de undantag som standarden tillåter avseende korttidsleasingavtal och leasingavtal för vilka den underliggande tillgången är av lågt värde. Dessa leasingavtal redovisas som övriga kostnader. Efter inledningsdatumet omvärderas leasingkulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet. Omvärderingen av leasingkulden justeras mot nyttjanderätten. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och

skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas normalt på balansräkningen på avtalsdagen, om inte kontrollen övergår från säljaren vid ett annat tillfälle. Om kontrollen över tillgången övergår från säljaren vid ett annat tillfälle redovisas förvaltningsfastigheten från och med denna andra tidpunkt.

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

Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkliga värden är det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Värderingarna görs vid varje kvartalskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen som del av rörelseresultatet.

Intäkt från försäljning av förvaltningsfastighet redovisas normalt på avtalsdagen om inte kontrollen övergår till köparen vid ett annat tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett annat tillfälle än avtalsdagen och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna andra tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen.

INVENTARIER

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar är redovisade till anskaffningsvärde med avdrag för planenliga avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

AVSKRIVNINGSPRINCIPER FÖR IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH INVENTARIER

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Licenser	5 år
Inventarier	3–5 år

NEDSKRIVNINGAR

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett. För goodwill och immateriella tillgångar med obestämbart nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle. Eventualförpliktelser är möjliga förpliktelser som härrör från inträffade händelser och vars förekomst kommer att bekräftas endast av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir. Som eventualförpliktelser redovisas också anspråk som härrör från inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera anspråket och/ eller att beloppets storlek inte kan beräknas med tillräcklig säkerhet.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar på tillgångssidan likvida medel, kundfordringar, andra långfristiga fordringar, övriga fordringar samt derivat och värdepapper. Bland skulder återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat. Bolaget tillämpar ej säkringsredovisning.

Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde vid förvärvstidpunkten med tillägg för transaktionskostnader för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella instrument som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen vilka redovisas exklusive transaktionskostnader. Redovisning sker därefter beroende av hur de har klassificerats enligt nedan.

Kategorin finansiella tillgångar består av tre undergrupper: finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen, finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde samt finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via övrigt totalresultat.

Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde
Tillgångar som innehas i syfte att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast utgör betalningar av kapitalbelopp och ränta, och som inte är identifierade som värderade till verkligt värde via resultatet, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Det redovisade värdet av dessa tillgångar justeras med eventuella redovisade förväntade kreditförluster. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hyresfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning. En fordran prövas individuellt avseende bedömd förlustrisk och upptas till det belopp varmed den beräknas inflyta. Nedskrivningar görs för osäkra fordringar och redovisas i rörelsens kostnader.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Tillgångar som inte uppfyller kriterierna för upplupet anskaffningsvärde värderas till verkligt värde via resultatet. Vinst eller förlust på ett skuldinstrument som efter första redovisningen värderas till verkligt värde via resultatet och inte ingår i ett säkringsförhållande redovisas i finansnettot när den uppstår. Ränteintäkter från dessa finansiella tillgångar redovisas i finansnettot med tillämpning av effektivräntemetoden.

Likvida medel och spärrkonto

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Beloppen på spärrkonto är medel som utgör säkerhet för återbetalning av lån eller för finansiering av investeringar i fastigheter samt hyresdepositioner och redovisas som övriga fordringar.

Skuldinstrument omklassificeras endast när koncernens affärsmodell för hantering av dessa tillgångar ändras.

Egetkapitalinstrument är instrument som uppfyller definitionen av eget kapital ur emittentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktsmässig skyldighet att betala och som belägger en residual rätt i emittentens nettotillgångar. Vinst eller förlust på egetkapitalinstrument som redovisas till verkligt värde via resultatet redovisas i finansnettot.

Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet
Investeringar i andelar i andra företag än koncernföretag, joint ventures och intresseföretag ingår i finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet.

Kategorin finansiella skulder består av två undergrupper: finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen samt finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen består av derivatinstrument. Derivatinstrument värderas i koncernredovisningen till verkligt värde med värdeförändringar redovisade i resultaträkningen.

Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Avser alla andra finansiella skulder som till exempel upplåning, leverantörsskulder, upplupna kostnader för tjänster och varor som likvidregleras. Finansiella skulder (räntebärande lån och annan finansiering), med undantag för korta skulder där ränteeffekten är oväsentlig, värderas initialt till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och andra skulder med

kort förväntad löptid värderas utan diskontering till nominellt belopp. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att reglerna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

KASSAFLÖDEANALYS

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

MODERBOLAGETS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Andelar i koncernföretag

Andelar i koncernföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. Det redovisade värdet för andelar i koncernföretag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt huvudregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas direkt i eget kapital. Anteciperad utdelning redovisas som finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen
Inga av de nya eller omarbetade befintliga standarder som ännu inte har trätt i kraft förväntas ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet.

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Fastighets- och fastighetsrelaterade tillgångar är till sin natur svåra att värdera på grund av den speciella karaktären hos varje fastighet och det faktum att det inte nödvändigtvis är en likvid marknad. Som ett resultat kan värderingarna vara föremål för avsevärd osäkerhet. Det finns inga garantier för att de beräkningar som följer av värderingsprocessen kommer att återspegla ett verkligt försäljningspris. Värderingen baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Not 3 Finansiella risker och finanspolicy

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av finansiella risker. Med finansiella risker avses fluktuationer i företagets resultat och kassaflöde till följd av förändringar i till exempel räntenivåer. Bolaget utsätts framför allt för likviditetsrisk, finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Koncernens finanspolicy för hantering av finansiella risker har utformats och beslutats av styrelsen. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen justerad soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

LIKVIDITETSRIK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpan- de upprättas interna likviditetsprognoser för kommande tolv månader, där samtliga kassaflödespåverkande poster analyseras i aggregerad form. Syftet med likviditetsprognosen är att verifiera behovet av kapital.

FINANSIERINGSRIK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyen regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på utnyttjade låneramar och placeringar. Refinansieringsrisken minskar genom att strukturerat och i god tid starta refinansieringsprocessen. Koncernen har som mål att justerad soliditet skall vara som minst 40 procent.

KREDITRIK

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 0 mkr (0).

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar	152	40
Kortfristiga fordringar	7	36
Likvida medel	99	121
Maximal exponering för kreditrisk	258	197

MARKNADSRISK

Ränterisk

Ränterisk kan dels bestå av förändring i verkligt värde till följd av förändringar i räntor – prisrisk, dels förändringar i kassaflöde – kassaflödesrisk. Räntebindningstiden är en viktig faktor som påverkar ränterisken. Långa räntebindningar innebär högre prisrisk och korta räntebindningstider innebär högre kassaflödesrisk. Koncernen strävar efter att ha en kort räntebindningstid.

KATEGORISERING AV FINANSIELLA INSTRUMENT

Bokfört värde för finansiella tillgångar och finansiella skulder per värderingskategori i enlighet med IFRS 9 framgår av tabellen nedan.

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resul- taträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2022-12-31		
Fordringar hos intressebolag		152
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	
Kundfordringar		0
Övriga fordringar		0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7
Likvida medel		99
Summa	18	258

Finansiella skulder i balansräkningen 2022-12-31

Långfristiga räntebärande skulder		606
Övriga långfristiga skulder		5
Kortfristiga räntebärande skulder		287
Kortfristig skuld till moderbolag		481
Leverantörsskulder		2
Skatteskuld		0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		19
Summa	0	1 400

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2021-12-31		
Fordringar hos intressebolag		0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1	46
Kundfordringar		1
Övriga fordringar		26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3
Likvida medel		121
Summa	1	197

Finansiella skulder i balansräkningen 2021-12-31

Långfristiga räntebärande skulder		1 390
Övriga långfristiga skulder		7
Kortfristiga räntebärande skulder		305
Kortfristig skuld till moderbolag		121
Leverantörsskulder		5
Skatteskuld		1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		28
Summa	0	1 857

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade värdet anses reflektera verkligt värde.

Koncernens förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde enligt nivå 3.

HANTERING AV KAPITALRISK

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

Koncernen bedömer kapitalet på basis av justerad soliditet. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande och efterställda aktieägarlån, i procent av balansomslutningen.

Under 2022 var koncernens strategi att upprätthålla en justerad soliditet på minst 40 procent. Justerad soliditet per 31 december 2022 var 61 procent (57). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Hysesintäkter	53	84
Summa	53	84

Koncernens omsättning hänför sig i sin helhet till Sverige. Fastighetsverksamheten avser till största del av hyresavtal avseende bostäder. Dessa ingås normalt tillsvidare där hyresgästerna har möjlighet att säga upp avtalen med tre månaders uppsägnings-tid.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Fastighetsskötsel och serviceavtal	-4	-5
Taxebundna kostnader	-15	-18
Löpande underhåll	-5	-7
Fastighetsskatt	-1	-1
Övriga externa kostnader	-8	-10
Summa	-34	-41

Not 6 Leasing - leasegivare

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Nedan anges avtalade framtida minimileaseavgifter inom respektive intervall. Bostadskontrakten betraktas som tillsvidarekontrakt.

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Avtalade hyresintäkter inom ett år	44	91
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	10	11
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	9	9
Summa	63	111

Not 7 Leasing - leasetagare

Koncernens leasingavgifter består av tomträttsavgäld. Nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen som Nyttjanderätter.

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Nyttjanderätter		
Ingående redovisat värde	6	0
Anskaffningar	0	6
Avyttringar	-1	0
Utgående redovisat värde	5	6

Not 8 Uppllysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I Central administration ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	1	1
Summa	1	1

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	0	0
Summa	0	0

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 Ersättning till anställda

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-	-
Övriga anställda	0	0
Summa	0	0
Sociala kostnader	0	0
varav pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	0	0
Summa	0	0

Koncernen har ej lönekostnader för styrelse, VD eller ledande befattningshavare då ledningen är anställda i ägarbolaget F. Holmström Fastigheter AB.

Not 10 Medelantal anställda

KONCERNEN	2022	2021
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	0	0
Män	1	1
Summa	1	1

Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Omvärdering	0	267
Andelar i intresseföretags resultat	437	306
Summa	437	573

Not 12 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	0	1
Ränteintäkter, intresseföretag	6	2
Ränteintäkter, övriga	2	0
Övriga finansiella intäkter	2	1
Summa	10	4

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	5	6
Summa	5	6

Not 13 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-3	-2
Räntekostnader, övriga	-35	-28
Övriga finansiella kostnader	-2	-3
Summa	-40	-33

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-3	-2
Räntekostnader, övriga	-28	-15
Övriga finansiella kostnader	-2	-1
Summa	-33	-18

Not 14 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	0	-2
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	24	-70
Summa	24	-72

Not 15 Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Resultat före skatt	-478	898
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	98	-185
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-6	-6
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-90	0
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	-2	6
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	0	121
Skatteeffekt av temporära skillnader	24	-8
Redovisad effektiv skatt	24	-72

Not 16 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående verkligt värde	2 259	0
Investeringar och förvärv	30	1 948
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-1 429	0
Realiserade värdeförändringar	10	0
Orealiserade värdeförändringar	-38	311
Utgående verkligt värde	832	2 259

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 25 (67) st.

Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar utförda av oberoende värderingsinstitut. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör

ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 1,6% till 7,1%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i procent
Förvaltningsfastigheter		
Direktavkastning +0,25 %	-58	-6,9%
Direktavkastning -0,25 %	67	8,1%
Inflation +0,5%	1	0,1%
Inflation -0,5%	-1	-0,1%
Långsiktig vakansgrad +1%	-10	-1,1%
Långsiktig vakansgrad -1%	10	1,1%

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE PER REGION	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i procent
Region Mälaren		
Direktavkastning +0,25 %	-46	-7,8%
Direktavkastning -0,25 %	54	9,2%
Inflation +0,5%	1	0,1%
Inflation -0,5%	-1	-0,1%
Långsiktig vakansgrad +1%	6	1,1%
Långsiktig vakansgrad -1%	-6	-1,1%

Region Örnköldsvik		
Direktavkastning +0,25 %	-12	-5,1%
Direktavkastning -0,25 %	14	5,6%
Inflation +0,5%	0	0,1%
Inflation -0,5%	0	-0,1%
Långsiktig vakansgrad +1%	-3	-1,1%
Långsiktig vakansgrad -1%	3	1,1%

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRE SKATT, %	Resultat-effekt (Mkr)	Justerad soliditet, %
+10	83	62,4
0	0	61,2
-10	-83	59,8

Not 17 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 139	0
Aktieägartillskott	0	1 139
Utgående redovisat värde	1 139	1 139

SPECIFIKATION AV BOLAGETS INNEHAV AV AKTIER

NAMN	Org. nummer	Säte	Andel i procent *	Redovisat värde
F Holmström Holding 1 AB	559293-3427	Stockholm	100%	1 139
				1 139

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 18 Andelar i intresseföretag och joint ventures

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 698	0
Anskaffning	132	1 031
Nyemission	9	
Aktieägartillskott	16	94
Utdelning	-22	0
Omvärdering	-1	267
Andel av intresseföretags resultat	-436	306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 396	1 698

Not 19 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

NAMN	Org. nummer	Säte	2022-12-31		2021-12-31	
			Andel i procent *	Redovisat värde, mkr	Andel i procent *	Redovisat värde, mkr
HAM Nordic AB	559279-7376	Stockholm	35,48%	791	39,91%	1 166
Vincero Fastigheter 5 AB	559299-5467	Stockholm	50,00%	506	50,00%	532
Ankarhagen Holding AB	559343-8699	Stockholm	20,10%	90	0,00%	0
Klippudden Holding 18 AB	559349-4072	Stockholm	50,00%	9	100,00%	0
				1 396		1 698

* Avser både kapital- och ägarandel.

HAM NORDIC AB - KONCERN, MKR	2022	2021
Anläggningstillgångar	5 242	5 494
Likvida medel	779	269
Övriga omsättningstillgångar	2 099	1 820
Långfristiga finansiella skulder	-3 563	-2 849
Kortfristiga finansiella skulder	-194	-130
Övriga skulder	-645	-940
Nettotillgångar	3 718	3 664
Nettoomsättning	568	804
Produktions- och driftskostnader	-825	-757
Central administration	-105	-57
Resultat från andelar i intresseföretag och JV	-211	52
Omvärdering vid övergång från intresseföretag till dotterföretag	0	1 101
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-286	26
Upplösning goodwill vid försäljning av fastighet	-18	-26
Finansnetto	-172	-65
Inkomstskatt	88	27
Årets resultat	-961	1 105

VINCERO FASTIGHETER 5 AB - KONCERN, MKR	2022	2021
Anläggningstillgångar	2 442	2 193
Likvida medel	37	29
Övriga omsättningstillgångar	189	181
Långfristiga finansiella skulder	-1 110	-1 068
Kortfristiga finansiella skulder	-437	-206
Övriga skulder	-54	-32
Nettotillgångar	1 067	1 097

Nettoomsättning	67	59
Produktions- och driftskostnader	-17	-16
Central administration	-17	-11
Resultat från andelar i intresseföretag och JV	0	6
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-30	1 249
Värdeförändring derivat	-55	129
Finansnetto	-55	-29
Inkomstskatt	23	-285
Årets resultat	-84	1 102

ANKARHAGEN HOLDING AB - KONCERN, MKR	2022	2021
Anläggningstillgångar	1 256	1 030
Likvida medel	47	25
Övriga omsättningstillgångar	22	25
Långfristiga finansiella skulder	-553	-285
Kortfristiga finansiella skulder	-255	-296
Övriga skulder	-58	-82
Nettotillgångar	459	417

Nettoomsättning	83	64
Produktions- och driftskostnader	-15	-15
Central administration	-25	-14
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	32	195
Finansnetto	-18	-13
Inkomstskatt	-12	-45
Årets resultat	45	172

KLIPPUDDEN HOLDING 18 AB - KONCERN, MKR	2022
Anläggningstillgångar	1 689
Likvida medel	35
Övriga omsättningstillgångar	5
Långfristiga finansiella skulder	-875
Kortfristiga finansiella skulder	-153
Övriga skulder	-59
Nettotillgångar	642

Nettoomsättning	76
Produktions- och driftskostnader	-28
Central administration	-10
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-90
Finansnetto	-15
Inkomstskatt	-11
Årets resultat	-78

Not 20 Fordringar hos intresseföretag, lång- och kortfristiga

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	46	0
Tillkommande poster	148	184
Avgående poster	-42	-138
Utgående redovisat värde	152	46

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	1	0
Förvärv	20	1
Avyttring	-1	0
Omvärdering till verkligt värde	-2	0
Utgående redovisat värde	18	1

Not 22 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	0	1
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	0	1

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar

Ej förfallna hyres- och kundfordringar	0	0
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31-90 dagar	0	0
Förfallna > 90 dagar	0	1
Summa ej nedskrivna hyres-och kundfordringar	0	1
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	0
Summa hyres- och kundfordringar	0	1

Not 23 Övriga fordringar

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Erlagd handpenning	0	25
Övriga poster	0	1
Summa	0	26

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	5	3
Upplupna ränteintäkter	2	
Summa	7	3

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna ränteintäkter	5	6
Summa	5	6

Not 25 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

MODERBOLAGET

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 500 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie (50 000 st och kvotvärde 1 kr per aktie).

Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg/avdrag för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägarna.

Not 26 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	29	70
Summa	29	70

Not 27 Övriga avsättningar

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Redovisat värde vid årets början	0	0
Tillkommande poster	27	0
Avgående poster	0	0
Utgående redovisat värde	27	0

Not 28 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	110	896
Obligationslån*	496	494
Summa	606	1 390
Kortfristiga räntebärande skulder		
Banklån	287	301
Säljarreverser	0	4
Ägarlån	481	121
Summa	768	426
Totalt	1 374	1 816
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	1 087	1 511
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	287	305
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	1 374	1 816

* Emitterad obligationslån med nominella värdet om 500 mkr inom ett ramverk om 750 mkr, med en rörlig ränta Stibor 3m + 5,0% med förfall i oktober 2024.

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Obligationslån	496	494
Summa	496	494
Kortfristiga räntebärande skulder		
Ägarlån	481	121
Summa	481	121
Totalt	977	615
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	481	121
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	496	494
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	977	615

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4	13
Upplupna räntekostnader	11	10
Övriga poster	4	5
Summa	19	28
MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	10	8
Övriga poster	1	1
Summa	11	9

Not 30 Likvida medel

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	99	121
Summa	99	121

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Kassa och bank	0	1
Summa	0	1

Not 31 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	409	1 224
Pantsatta aktier i dotterbolag	0	26
Pantsatta internreverser	0	601
Efterställda aktieägarlån	481	121
Summa	890	1 972

Not 32 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensåtagande	226	200
Summa	222	200

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Övriga borgensåtagande	200	200
Summa	200	200

Not 33 Närståendetransaktioner

KONCERNEN

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget, dess moderbolag, dess dotterbolag och intressebolag, samt mellan dotterbolagen, i form av utlåning av likvida medel och fakturering av interna tjänster mellan bolagen.

KONCERNEN, MKR	2022	2021
Inköp från ägarbolag		
Förvaltningsarvode från F. Holmström Fastigheter AB	3	6
Fordringar på intressebolag		
Vincero Fastigheter 5 AB	112	40
Ankarhagen Holding AB	40	0
HAM Nordic AB	0	6
Summa	152	46

MODERBOLAGET

Närståendetransaktioner har förekommit mellan moderbolaget, dess moderbolag, dess dotterbolag, i form av utlåning av likvida medel.

MODERBOLAGET, MKR	2022	2021
Ränteintäkt från dotterbolag	5	6
Räntekostnad till ägarbolag	-3	-2
Summa	2	4

MODERBOLAGET, MKR	2022-12-31	2021-12-31
Fordran på dotterbolag	494	855
Skuld till ägarbolag	-481	-121
Summa	13	734

Not 33 Definition av nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %

Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

Justerad soliditet, %

Eget kapital, inklusive innehav utan bestämmande inflytande och efterställda aktieägarlån i procent av balansomslutningen.

Räntetäckningsgrad, ggr

Driftnetto delat med finansnetto.

Finansnetto

Summan av alla räntekostnader minus alla ränteintäkter med undantag av:

1. ränta på efterställda aktielån
2. avgifter, kostnader, stämpelskatt, registrering och andra avgifter som uppstått i samband med (i) räntecap och ränteoptioner, (ii) finansiell skuldsättning, och (iii) transaktioner.

Hysesintäkt

Hysesintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

Hysesvärde

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

Vakansgrad (ekonomisk)

Hysesvärdet för outhyrda kontrakt dividerat med hyresvärdet för hela beståndet.

Uthyrningsbar yta

Fastigheternas uthyrningsbara yta med avdrag för parkeringsplatser, garage och förråd.

Fastigheternas direktavkastning, %

Beräknat driftnetto på årsbasis i förhållande till fastigheternas verkliga värde vid periodens slut.

Not 34 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

Not 35 Förslag till resultatdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	678 306 954
Årets vinst	-28 055 100
	650 251 853

I ny räkning balanseras	650 251 853
	650 251 853

Underskrifter

Undertecknad försäkrar att koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS, sådana de antagits av EU, respektive god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företagets ställning och resultat, samt att förvaltningsberättelsen för koncernen

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

Stockholm den 28 april 2023

Fredrik Holmström
Styrelseordförande

Erik Rune
Verkställande direktör

Fredrik Tibell
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Holmström Fastigheter Holding AB (publ), org nr 559286-6809

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Holmström Fastigheter Holding AB (publ) för 2022 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 16–17. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 58–83 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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

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) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i Revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

Vi har fullgjort de skyldigheter som beskrivs i avsnittet Revisorns ansvar i vår rapport om årsredovisningen också inom dessa områden. Därmed genomfördes revisionsåtgärder som utformats för att beakta vår bedömning av risk för väsentliga fel i årsredovisningen och koncernredovisningen. Utfallet av vår granskning och de granskningsåtgärder som genomförts för att behandla de områden som framgår nedan utgör grunden för vår revisionsberättelse.

VÄRDERING AV FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Beskrivning av området

Det redovisade verkliga värdet för förvaltningsfastigheterna i koncernen uppgick den 31 december 2022 till 832 mSEK och värdeförändringarna till -28 mSEK. Förvaltningsfastigheter är beloppsmässigt den mest väsentliga posten i koncernens balansräkning. Värdering till verkligt värde är till sin natur behäftat med subjektiva bedömningar där en liten förändring i gjorda antaganden som ligger till grund för värderingarna kan få väsentlig effekt i redovisade värden. Värderingarna är dels avkastningsbaserade i enlighet med kassaflödesmodellen, dels upprättade i enlighet med ortsprismetoden för byggrätter. Kassaflödesmodellen innebär att framtida kassaflöden prognostiseras. Fastigheternas direktavkastningskrav bedöms utifrån varje fastighets unika risk samt gjorda transaktioner på marknaden. Ortsprismetoden innebär att bedömningen av värdet sker utifrån jämförelser av priser för likartade byggrätter. Med anledning av den höga graden av antaganden och bedömningar som sker i samband med värderingen av förvaltningsfastigheter anser vi att detta område är ett särskilt betydelsefullt område i vår revision. En beskrivning av värdering av fastighetsinnehavet framgår av not 1 avsnitt om redovisningsprinciper samt not 16 över fastighetsinnehavet.

Hur detta område beaktades i revisionen

I vår revision har vi utvärderat bolagets process för fastighetsvärdering, bland annat genom att utvärdera tillämpad värderingsmetod och indata i värderingarna. Vi har utvärderat de externt anlidade värderingsexperternas kompetens och objektivitet. Vi har gjort jämförelser mot känd marknadsinformation. Vi har med stöd av vår värderingsexpertis granskat använd modell för fastighetsvärdering. Med stöd av våra värderingsspecialister har vi också granskat rimligheten i gjorda antaganden för ett urval av fastigheterna som direktavkastningskrav, vakansgrad, hyresintäkter och driftkostnader. Vi har för ett urval av fastigheter granskat indata i värderingsmodellen avseende hyresintäkter och driftkostnader samt även kontrollerat de beräkningar som ligger till grund för värderingen. Vi har granskat lämnade upplysningar i årsredovisningen.

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–57. 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 den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och

utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Holmström Fastigheter Holding AB (publ) för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

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

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

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

Ernst & Young AB, utsågs till Holmström Fastigheter Holding ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 29 april 2022 och har varit bolagets revisor sedan 7 juni 2021.

Stockholm den 28 april 2023
Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress: Sturegatan 6, Stockholm

Postadress: Box 5184, 102 44 Stockholm

Telefon: +46 8 660 94 00

Hemsida: www.holmstromfastigheterholding.se

HOLMSTRÖM FASTIGHETER HOLDING

ÅRSREDOVISNING 2022

Projektleddning: Holmströmgruppen

Layout, textbearbetning och original: Paues Media

