

HOLMSTRÖM
GRUPPEN

ÅRSREDOVISNING
RÄKENSKAPSÅRET
2024





2024 präglades av omställning med fokus på att stärka vår finansiella ställning och renodla verksamheten. Under 2025 fortsätter vi arbetet med att minska skuldsättningen, även om marknaden fortsatt präglas av utmaningar.

– FREDRIK HOLMSTRÖM
VD

2024 | KORTHET

FREDRIK HOLMSTRÖM TILLBAKA SOM VD

I april 2024 återinträdde Fredrik Holmström som vd för Holmströmgruppen, ett naturligt steg efter en period av ökat operativt engagemang. Skiftet säkerställer en fortsatt stabil och strategisk ledning av bolaget.

NOVI MEDICAL SOLUTIONS KONSOLIDERAT

Holmströmgruppen är nu huvudägare i Novi Medical Solutions ("Novi"), med en ägarandel på 75 procent. Novi har etablerat sig som en ledande aktör inom medicinska och kosmetiska produkter och fortsätter sin tillväxtresa. I september flyttade bolaget in i Holmströmgruppens lokaler, vilket stärker samarbetet och skapar bättre förutsättningar för expansion. Konsolideringen ligger i linje med Holmströmgruppens strategi att aktivt stötta och utveckla sina investeringar genom långsiktigt engagemang och operativ expertis.

ANKARHAGEN AVYTTRAT

Holmströmgruppen har i september avyttrat intressebolaget Ankarhagen. Försäljningen frigjorde kapital som användes för att betala av obligationslån och stärka bolagets finansiella ställning.

REFINANSIERING AV LÅN

Under året har Holmströmgruppen refinansierat delar av sina lån, vilket bidragit till en starkt finansiell ställning och förbättrad kapitalstruktur. Genom refinansieringen har kapitalbindningen förlängts och flexibiliteten i bolagets finansiering ökat.

TIMMERMANNEN AVYTTRAT

Fastigheten Timmermannen 32 avyttrades i juni i syfte att stärka bolagets likviditet. Överskottslikviden har använts för att amortera på skuld. Holmströmgruppen innehar fortsatt ansvar för förvaltningen av fastigheten.

NYCKELTAL, HOLMSTRÖMGRUPPEN	2024	2023
Resultat efter finansiella poster, mkr	-178	-1 330
Balansomslutning, mkr	4 011	4 368
Avkastning på eget kapital, %	-8	-44
Avkastning på totalt kapital, %	-1	-24
Kassalikviditet, %	201	184
Soliditet, %	53	52



Theres Darnell, vd Novi Medical Solutions tillsammans med Fredrik Holmström.

INNEHÅLL

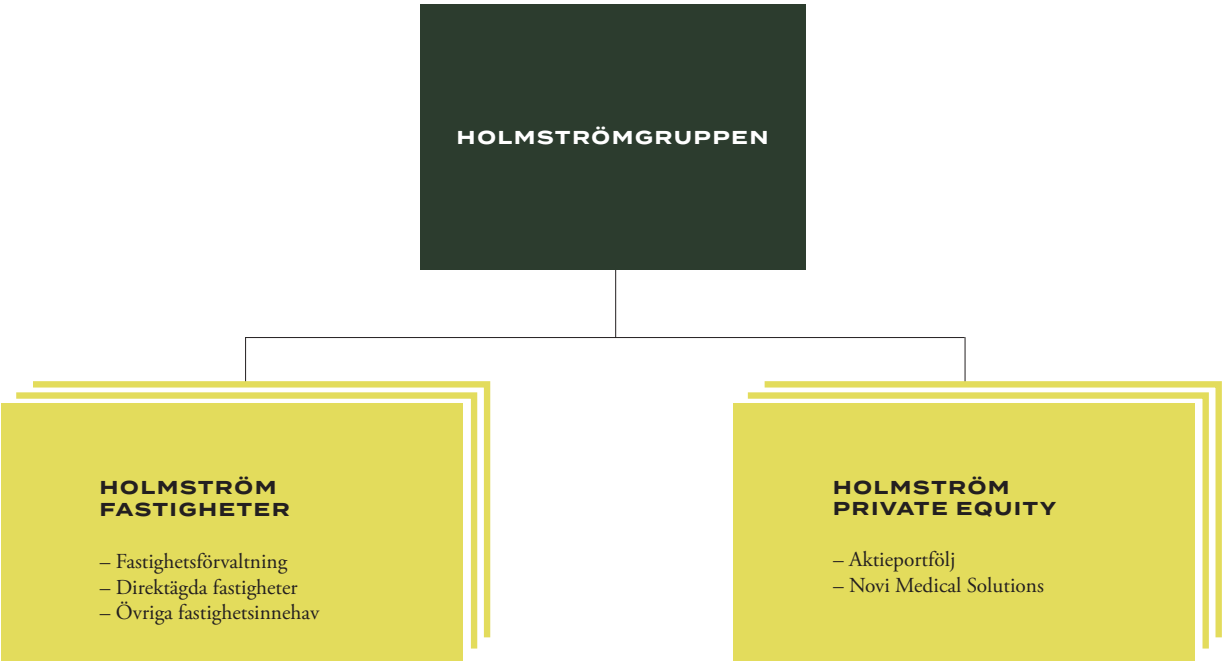
ÅRSREDOVISNING 2024	
2024 i korthet	2
Det här är Holmströmgruppen	4
VD har ordet	10
Finansiella mål och strategi	12
Finansiering	14
Geografisk spridning	16
Ledningsgrupp	18
Hållbarhet	20
Holmström Fastigheter	23
Stockholm	26
Nynäshamn	28
Åkersberga	29
Skarpnäck	30
Örnsköldsvik	31
Övriga orter	32
Övriga fastighetsinnehav	34
Holmström Private Equity	39
EHAB	42
Centripetal	44
Novedo	45
Stureplansgruppen	46
Sachajuan	48
Hidden Dreams	49
Övriga innehav	50
Novi Medical Solutions	52

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER	55
Förvaltningsberättelse	56
Koncernens bokslut	58
Moderbolagets bokslut	63
Tilläggsupplysningar	67
Revisionsberättelse	83
Övrig information	85

Holmströmgruppens legala årsredovisning som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 56–84.

DET HÄR ÄR HOLMSTRÖM- GRUPPEN

Holmströmgruppen delar in sin verksamhet i två områden: Fastigheter och Private Equity. Inom fastigheter engagerar sig bolaget både genom investeringar i fastigheter och genom aktiv fastighetsförvaltning.



HOLMSTRÖM FASTIGHETER

I dotterbolaget Holmström Fastigheter har Holmströmgruppen samlat gruppens förvaltningsverksamhet som utgörs av både direkt och indirekt ägda fastigheter samt övriga fastighetsinnehav.

Fastighetsförvaltning

Holmström Fastigheter förvaltar såväl egna som andras fastigheter, för närvarande 40 fastigheter om cirka 79 400 kvm, varav 85 procent utgörs av bostäder och 15 procent av kommersiella lokaler.

Direktägda fastigheter

Holmström Fastigheter egna fastighetsportfölj omfattar 28 fastigheter. Fastigheterna är primärt belägna i Storstockholm och Örnköldsvik och omfattar totalt cirka 42 800 kvm, varav 79 procent utgörs av bostäder och 21 procent av kommersiella lokaler, beräknat på uthyrningsbar yta.

Övriga fastighetsinnehav

Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero Fastigheter vars fastighetsportfölj innefattar både kommersiella fastigheter, bostäder och utvecklingsprojekt med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Västerbotten. Fastighetsportföljen består av 37 fastigheter om cirka 68 100 kvm.

HOLMSTRÖM FASTIGHETER

79 400 kvm
förvalttad yta

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

32 private equity-
investeringar

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

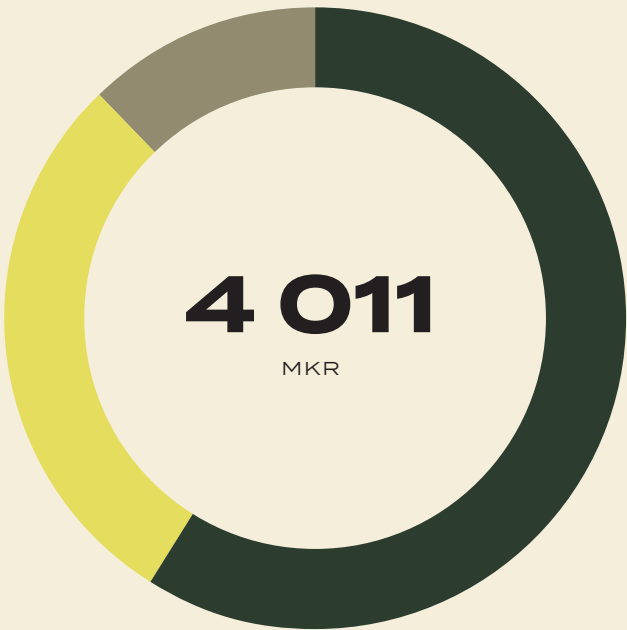
Holmströmgruppen arbetar professionellt med riskjusterade avkastningskrav på sina investeringar. Portföljen består av innehav i små eller medelstora företag med förutsättning för god tillväxt.

Vid utgången av året uppgick totala tillgångar till cirka 1,2 miljarder kronor.

Novi Medical Solutions

Holmström Private Equity äger 75 procent av Novi Medical Solution, en ledande distributör för kosmetiska och medicinska produkter på den skandinaviska marknaden.

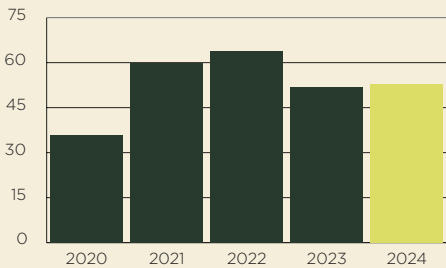
TOTALA TILLGÅNGAR
REDOVISADE VÄRDEN



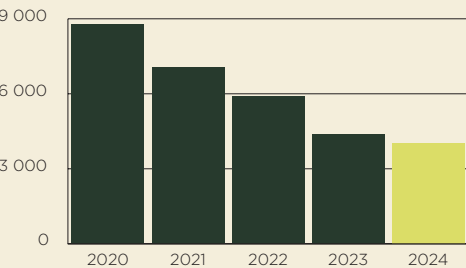
- » HOLMSTRÖM FASTIGHETER
2 284 MSEK, 57%
- » HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY
1 215 MSEK, 30%
- » ÖVRIGA TILLGÅNGAR
512 MSEK, 13%

I fastighetsrelaterade investeringar innefattas redovisade värden på intressebolag som bedriver förvaltningsverksamhet samt hänförliga aktieägarlån.

SOLIDITET
PROCENT



BALANSOMSLUTNING
MKR



SNABBBVÄXARE INOM SKÖNHET

Med en stark tillväxtkurva och en bred portfölj av både estetiska och kosmetiska produkter har Novi Medical Solutions ("Novi") etablerat sig som en ledande distributör på den skandinaviska marknaden. Under 2024 tog bolaget ett stort steg i sin utveckling genom att konsolideras som ett dotterbolag till Holmströmgruppen, som nu äger 75 procent av bolaget.

Flytten till Holmströmgruppens lokaler under 2024 har skapat nya möjligheter att effektivisera verksamheten och säkra fortsatt expansion.

– Vi har vuxit väldigt snabbt under året och det var en utmaning att hantera alla ordrar och logistiken. Att bli en del av Holmströmgruppen har gett oss de resurser och den kompetens vi behövde för att möta framgången och de utmaningar den med-

Att bli en del av Holmströmgruppen har gett oss de resurser och den kompetens vi behövde för att möta framgången och de utmaningar den medförde.

– THERES DARNELL, VD NOVI MEDICAL SOLUTIONS

förde, säger Theres Darnell, som är vd för Novi.

FRÅN IDÉ TILL MARKNADSLEDARE

Resan med Novi började 2022 när Theres Darnell, med över ett decennium av erfarenhet inom skönhetsbranschen, såg ett behov av en nytänkande och strategisk distributionspartner. Med en djup förståelse för branschens dynamik och vikten av starka varumärkesrelationer, byggde hon upp en verksamhet med ett tydligt fokus på kvalitet,

innovation och långsiktiga partnerskap.

– Min styrka har alltid varit att se nya möjligheter och hantera utmaningar som en väg till framgång. Med rätt nätverk och en tydlig strategi lyckades vi snabbt positionera oss som en stark aktör i branschen, berättar Theres.

Idag har Novi nio starka varumärken i sin portfölj och samarbetar med e-handelskunder, apotek, retail, kliniker och salonger. En viktig milstolpe under starten på 2025 var lanseringen av varumärket Niche Beauty Lab i H&M:s största beauty concept store på Drottninggatan.

EN STRATEGISK ALLIANS FÖR FRAMTIDEN

Holmströmgruppen som varit delägare sedan start har varit en nyckelpartner i Novis framgång. Fredrik Holmström investerade initialt i bolaget tack vare sin övertygelse om både marknadspotentialen och Theres förmåga att bygga framgångsrika företag.

– Vi såg tidigt potentialen i Novi och framför allt i Theres entreprenörsanda, säger Fredrik Holmström, vd för Holmströmgruppen. Vår ambition är att stödja deras tillväxtresa och skapa rätt förutsättningar för deras fortsatta expansion och



Fredrik Holmström, vd för Holmströmgruppen och Theres Darnell, vd för Novi Medical Solutions.

OM THERES DARNELL

Ålder: 43

Utbildning: Skådespelarutbildning vid Calle Flygare.

Tidigare uppdrag: Säljare och affärsutvecklare inom skönhetsbranschen, bl.a. på Maria Nila och som ansvarig för lanseringen av Filorga Professional i Sverige.

Familj: Dotter och son, Noelle och Vincent, som inspirerat till bolagsnamnet – Novi.

Kuriosa: Arbetat inom filmindustrin i Los Angeles både som skådespelare och behind the scenes.

framgång.

Flytten till Holmströmgruppens lokaler har gjort det möjligt för Novi att fokusera på tillväxt. Genom att dra nytta av Holmströmgruppens nätverk och expertis har bolaget skapat bättre förutsättningar för fortsatt expansion.

– Jag är tacksam för varje lärdom jag fått genom Fredrik och Holmströmgruppen. De har inte bara gett oss resurser och strategiskt stöd, utan också en ovärderlig trygghet i vår tillväxtresa. Jag är en mer kompetent ledare idag tack vare dem, och vi hade aldrig varit där vi är utan deras engagemang och tilltro till oss, säger Theres.

FRAMÅTBlick

Med ett starkt år bakom sig ser Novi fram emot 2025 med stor optimism. Fokus ligger på att vidareutveckla portföljen, stärka varumärkesarbetet och expandera internationellt.

– Även om 2024 innebar hårt arbete och utmaningar har vi lärt oss mycket och byggt en stabil grund, säger Theres. Vi är mer redo än någonsin

Vår ambition är att stödja Novi Medical Solutions tillväxtresa och skapa rätt förutsättningar för deras fortsatta expansion och framgång.

– FREDRIK HOLMSTRÖM, VD HOLMSTRÖMGRUPPEN

att ta nästa steg i vår resa.

Med stöd från Holmströmgruppen och en tydlig strategi för framtiden är Novi redo att fortsätta sin tillväxtresa och befästa sin position som en ledande aktör i branschen.

FÖRDJUPAT SAMARBETE GER NYA MÖJLIGHETER

Efter att ha byggt och investerat i över 20 bolag sedan starten 2019 har Hidden Dreams under början på 2025 blivit ett dotterbolag till Holmströmgruppen och flyttat in i bolagets lokaler. Genom detta stärks samarbetet ytterligare och Hidden Dreams fortsätter att utveckla och expandera sina portföljbolag med samma driv och metodik som tidigare.

– Jag ser väldigt positivt på att Hidden Dreams nu är en ännu närmare del av vår organisation, säger Fredrik Holmström, vd för Holmströmgruppen. Deras strukturerade metod för att identifiera och utveckla nya bolag är imponerande, och jag ser

Hidden Dreams strukturerade metod för att identifiera och utveckla nya bolag är imponerande och jag ser fram emot att tillsammans driva portföljbolagen vidare med starkt fokus på kapitalisering och strategi.

– FREDRIK HOLMSTRÖM, VD HOLMSTRÖMGRUPPEN

fram emot att tillsammans driva portföljbolagen vidare med starkt fokus på kapitalisering och strategi.

EN FRAMGÅNGSRESA BYGGD PÅ INNOVATION OCH STRUKTUR

Sedan lanseringen 2019 har Hidden Dreams haft en unik position på marknaden genom sin systematiska approach till att bygga nischade B2B- och SaaS-bolag.

Genom att identifiera över 1 000 affärsmöjligheter och aktivt bygga upp bolag genom att tillhandahålla strukturkapital, gemensamma resurser och expertis har Hidden Dreams skapat en robust plattform för entreprenörer.

– Vi har alltid trott på att många delar av bolagsbyggande kan systematiseras, vilket frigör tid för entreprenörer att fokusera på det som verkligen driver affären – sälj och produktutveckling, säger Maria Assarson, vd för Hidden Dreams.

Den nya fasen innebär att Hidden Dreams, tillsammans med Holmströmgruppen, får ännu bättre möjligheter att vidareutveckla sina portföljbolag samtidigt som nya möjligheter utforskas.

Efter att ha byggt och investerat i över 20 bolag sedan starten 2019 har Hidden Dreams under början på 2025 blivit ett dotterbolag till Holmströmgruppen och flyttat in i bolagets lokaler. Genom detta stärks samarbetet ytterligare och Hidden Dreams fortsätter att utveckla och expandera sina portföljbolag med samma driv och metodik som tidigare.

EN SAMVERKAN FÖR TILLVÄXT

Samarbetet med Holmströmgruppen har funnits



Maria Assarson, vd Hidden Dreams.

HIDDEN DREAMS PORTFÖLJBOLAG

Portföljen består idag av sju bolag som driver innovation och skapar värde i sina respektive branscher:

- **Chaintraced** ger företag och compliance-ansvariga stöd i arbetsflöden för materialsårbarhet.
- **NorthHouse** erbjuder en lösning som effektiviserar hanteringen av styrdokument och säkerställer tydlighet, efterlevnad och sammanhållning i företagspolicys.
- **Abacube** digitaliserar ersättningsberäkningar vid personskador och olycksfall genom automatiserade kalkyler för inkomstbortfall, pensionsförluster samt lyte och men.
- **WorkTiles** erbjuder ett samarbetsverktyg designat för finansavdelningar som hjälper hela organisationen att planera, organisera och förbättra arbetsflöden.
- **Certainli** automatiserar certifikathanteringen för produktutvecklande företag och effektiviserar insamlingen av nödvändiga dokument.
- **Tendmill** effektiviserar upphandlingsprocessen för grossister, leverantörer och myndigheter i foodservicebranschen.

sedan starten 2019 och har nu fördjupats genom en konsolidering i januari 2025 där Holmströmgruppen kliver in som huvudägare.

– Vi är inne i en fas där vi lär känna varandra ännu bättre och vi ser fram emot att samarbeta ännu närmare i våra portföljbolags tillväxtresor, berättar Fredrik Holmström.

Vidare berättar Maria att den fysiska närheten i Holmströmgruppens lokaler också skapar nya möjligheter.

– Det är inspirerande att vara omgiven av kompetenta kollegor från olika delar av organisationen. Vi ser fram emot att lära oss av varandra och

fortsätta att utvecklas tillsammans. Framtiden för Hidden Dreams tillsammans med Holmströmgruppen är lovande. Fokus ligger på att stärka portföljbolagen, utforska strategiska expansionsmöjligheter och skapa långsiktig affärsnytta. Vi ser fram emot att växa tillsammans och ta vara på de synergier som den här förändringen möjliggör, säger Maria Assarson.

STARKA BOLAG MED FRAMTIDSPOTENTIAL

Vår ambition har alltid varit att bygga bolag som gör verklig skillnad och skapar affärsnytta. Nu går vi in i en fas där vi kan lägga ännu mer fokus på att skala upp våra befintliga bolag, accelerera deras tillväxt och optimera deras position på marknaden. Samtidigt genomför vi nu vår första betydande exit i portföljen, vilket är en viktig milstolpe för oss, säger Maria Assarson.

– Våra portföljbolag har en stark position på sina marknader, och vi ser en stor potential i att vidareutveckla deras erbjudanden och expandera till nya segment. Vi arbetar nära våra grundare och team för att ge dem rätt förutsättningar att lyckas, avslutar Maria Assarson.

Våra portföljbolag har en stark position på sina marknader och vi ser en stor potential i att vidareutveckla deras erbjudanden och expandera till nya segment.

– MARIA ASSARSON, VD HIDDEN DREAMS

VD HAR ORDET

2024 har varit ett år av både utmaningar och möjligheter för Holmströmgruppen. I takt med att marknaden stabiliserats har vi tagit viktiga strategiska beslut för att stärka vår finansiella ställning och fokusera på det som är vår kärnverksamhet; långsiktig fastighetsförvaltning och värdeskapande investeringar. Genom avyttringar och organisatoriska anpassningar har vi skapat förutsättningar för fortsatt utveckling och tillväxt.

Under året har räntorna som väntat sjunkit och fastighetsmarknaden har stabiliserats, vilket har skapat bättre förutsättningar för vår verksamhet. För att stärka vår balansräkning och minska skuldsättningen har vi genomfört vissa avyttringar, där vi bland annat sålt vårt innehav i intressebolaget

Ett viktigt fokusområde framåt är Holmström Private Equity, där vi under året har konsoliderat Novimed och tagit en mer aktiv roll i bolagets utveckling.

– FREDRIK HOLMSTRÖM, VD HOLMSTRÖMGRUPPEN

Ankarhagen, samt en förvaltningsfastighet. Dessa åtgärder har frigjort kapital, möjliggjort återbetalning av lån och skapat en mer långsiktig finansiell stabilitet. Vår balansomslutning uppgår vid årets slut till 4 011 mkr (4 368), med en soliditet på 53 procent (52).

Vi har även genomfört en omstrukturering av vår förvaltningsverksamhet där vi valt att avsluta externa förvaltningsuppdrag. Denna förändring är ett strategiskt skifte där vi fokuserar på långsiktig

och hållbar förvaltning av våra egna fastigheter. Som en del av denna omställning har vi även anpassat organisationen, vilket har inneburit att vi behövt minska personalstyrkan.

Fastigheternas värde uppgår till 1 845 mkr (1 995). Värdeminskningen beror främst på avyttringen av en förvaltningsfastighet samt ökade avkastningskrav. Samtidigt har vi motverkat nedgången genom att öka hyresintäkterna, minska vakanserna och genomföra energiinvesteringar. Mellan 2022 och 2024 har våra energiinvesteringar minskat energiförbrukningen med 38 procent, vilket inte bara bidrar till lägre driftskostnader utan även stärker vår hållbarhetsstrategi.

Vårt intressebolag, Vincero Fastigheter, fortsätter att utvecklas väl. Bolaget driver detaljplanearbete i Storängen, Huddinge som förväntas ge 2 900 byggrätter. Genom ett antal strategiska förvärv har Vincero lyckats bli ensam fastighetsägare i området, vilket ger bolaget full rådighet över detaljplaneområdet. Detta har gett bolaget bättre kontroll, med lägre risk och högre effektivitet som resultat i detaljplanearbetet. Under 2024 passerade detaljplanearbetet granskning och förväntas gå på antagande under senare delen av 2025.

Sedan jag återvände som vd i april har jag fokuserat på att stärka bolagets finansiella ställning och bygga en långsiktigt hållbar kapitalstruktur. Jag ser fram emot att fortsätta arbeta operativt i våra intresse- och portföljbolag för att driva utveckling och skapa värde över tid. Ett viktigt fokusområde framåt är Holmström Private Equity, där vi under året har konsoliderat Novi Medical Solutions och tagit en mer aktiv roll i bolagets utveckling. Vidare har vi i början på 2025 blivit huvudägare i Hidden Dreams, ett venture capital-bolag med god tillväxtpotential. För att stärka vår position har vi även avyttrat en del icke-strategiska innehav. Ett av dessa bolag är Stronghold, där vi har minskat vårt innehav med cirka 80 procent.

Jag vill rikta ett stort tack till våra anställda för deras engagemang och hårda arbete under året. Det är med tillförsikt jag ser på framtiden och jag ser fram emot att fortsätta utveckla Holmströmgruppen tillsammans med våra medarbetare och partners.

Stockholm, april 2025

Fredrik Holmström
VD, Holmströmgruppen



FINANSIELLA MÅL

Holmströmgruppen är en engagerad ägare inom fastigheter och private equity. Mervärde skapas genom aktivt och ansvarsfullt utövande av ägarrollen.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

>15%

Avkastning på koncernens eget kapital uppgick 2024 till –8,1 procent. Den genomsnittliga avkastningen de senaste fem åren har uppgått till 7,8 procent.

SOLIDITET

>30%

Vid utgången av 2024 uppgick soliditeten till 53 procent. I genomsnitt de fem senaste åren har soliditeten uppgått till 53 procent.



INVESTERINGSSTRATEGI HOLMSTRÖM FASTIGHETER

Direktägda fastigheter

- Huvudsakligen bostadsfastigheter.
- Köp och försäljning föregås av analys där risker vägs mot fastigheternas utvecklingsmöjligheter.

Övriga fastighetsinvesteringar

- Investeringsintervall ska normalt vara 50-250 miljoner kronor.
- Aktivt ägande och långsiktighet.



INVESTERINGSSTRATEGI HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

- Investeringsintervall ska normalt vara upp till 100 miljoner kronor.
- Investeringar får gärna ske i tillväxtföretag.
- Löpande genomförs en prövning av om investeringen uppfyller Holmströmgruppens krav på avkastning.

FINANSIERING

Holmströmgruppen är verksamma inom två investeringsområden: Fastigheter och Private Equity. Bolagets verksamhet är därigenom kapitalintensiv och finansieras med en kombination av eget kapital, räntebärande skulder och övriga skulder. Eget kapital och räntebärande skulder motsvarade 53 procent (52) respektive 36 procent (37) av Holmströmgruppens finansiering vid årets slut.

EGET KAPITAL

Holmströmgruppens målsättning är att generera en riskjusterad avkastning på eget kapital om minst 15 procent. Koncernens egna kapital vid årets slut uppgick till 2 131 (2 271) mkr, vilket motsvarar en soliditet om 53 procent (52).

BANKLÅN

Holmströmgruppens direktägda fastighetsbestånd består primärt av bostadsfastigheter i Stockholmsregionen och Örnköldsvik. Synonymt för dessa bostadsfastigheter är att de generellt kännetecknas av långa stabila kassaflöden med låg vakansrisk i kombination med ett stort antal hyresgäster. I syfte att säkerställa tillgång till finansiering fokuserar Holmströmgruppen på att bygga upp långsiktiga relationer med bolagets kreditgivare.

Holmströmgruppens banklån motsvarade 55,5 procent (55,1) av fastigheternas marknadsvärde vid årsskiftet. Banklånen uppgick till 1 025 mkr (1 100). Banklånen inkluderar ofta olika typer av åtaganden, så kallade kovenanter, som låntagaren ska uppfylla. Vid brott mot dessa åtaganden kan banken begära att Holmströmgruppen ska återbetala lånet i förtid. De finansiella åtaganden som finns i Holmströmgruppens låneavtal är kopplade till belåningsgrad och utgörs typiskt sett av vissa nyckeltal som ska uppfyllas. Exempel på dessa åtaganden är att belåningsgraden ska understiga en specifik nivå.

VALUTARISK

Holmströmgruppen äger och förvaltar fastigheter i Sverige och även en projektfastighet i södra Frankrike, vilket innebär att koncernen till viss del är exponerad mot valutarisker. För att minska koncernens valutarisk och säkra en långsiktig finansiering med bolagets kreditgivare har koncernen en diversifierad lånestruktur med bankfinansiering i svenska kronor respektive euro.

SÄKERHETER FÖR RÄNTEBÄRANDE

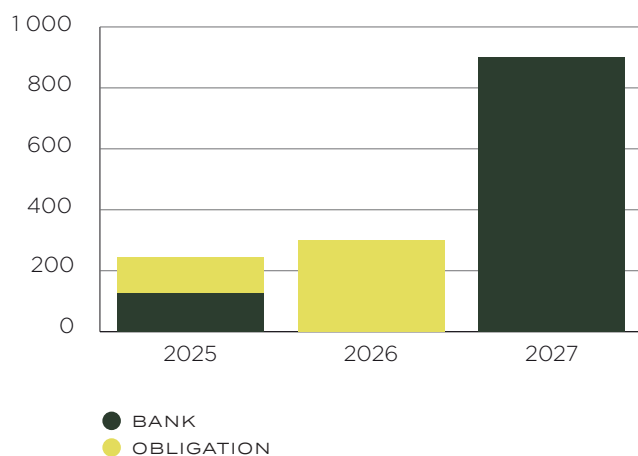
BANKSKULDER

Som säkerhet för de räntebärande bankskulderna var pantbrev om sammanlagt 1 133 mkr (1 200) pantsatta vid årsskiftet. Därutöver lämnar Holmströmgruppen som regel även pant i form av aktier och andelar i de fastighetsägande koncernföretagen och olika typer av garantier eller borgen. Bolaget bedömer att pantsättningsavtalen löper på marknadsmässiga villkor.

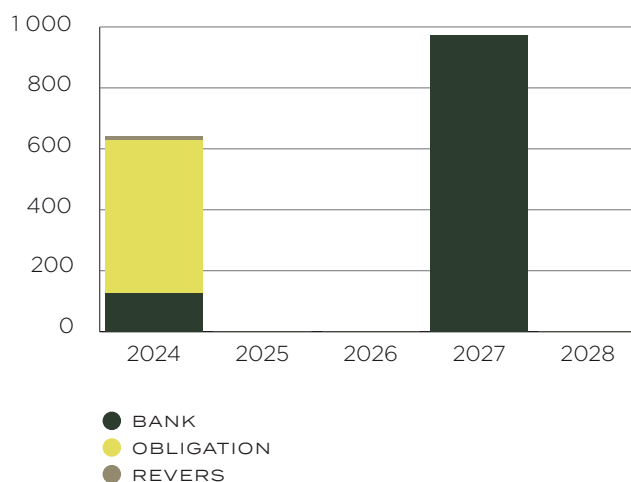
HÅLLBARHET OCH GRÖN FINANSIERING

Att bidra till utvecklingen av det hållbara samhället med hänsyn till miljö och människor är centralt för Holmströmgruppen. Ett prioriterat område är därför att fastighetsbeståndets energianvändning ska vara resurseffektiv för att bidra till minskad klimatpåverkan i kombination med bättre ekonomiska förutsättningar för bolaget. Under året har Holmströmgruppen fortsatt arbetet med att uppta grön finansiering för energinvesteringar.

KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2024-12-31
MILJONER KRONOR



KREDITFÖRFALLOSTRUKTUR 2023-12-31
MILJONER KRONOR



KAPITALBINDNING

Holmströmgruppens långfristiga räntebärande skulder uppgick till 1 203 mkr (970), vilket motsvarar 83,0 procent (60,2) av bolagets totala räntebärande skulderna. De kortfristiga räntebärande skulderna uppgick till 245 mkr (640), vilket uppgår till 17,0 procent (39,8) av de räntebärande skulderna och är fördelade på banklån om 125 mkr samt ett obligationslån om 120 mkr.

RÄNTEBINDNING

Av Holmströmgruppens totala räntebärande skulder löper 402 mkr (402) eller 27,8 procent (24,9) med fast ränta. Den genomsnittliga räntebindningen uppgick till 0,7 år (0,9) vid årsskiftet. Bolagets genomsnittliga ränta för befintliga räntebärande skulder vid årets slut uppgick till 5,1 procent (6,0).

OBLIGATION

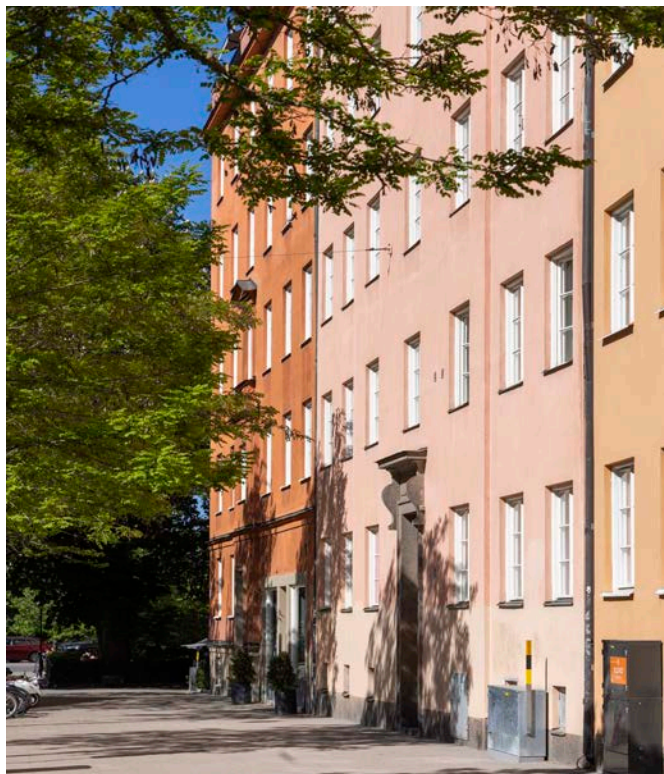
Under 2021 emitterade Holmström Fastigheter ett seniort icke säkerställt obligationslån om nominellt 500 mkr med förfall 14 oktober 2024. Finansiella åtaganden för obligationerna är bland annat att obligationslånen ska vara marknadsnoterade samt att bolaget ska publicera kvartalsrapporter. I not 31 redogörs för obligationslånets räntevillkor.

Holmström Fastigheter har under 2024 genomfört ett skriftligt förfarande avseende bolagets ovan nämnda seniora icke säkerställda obligationslån. Detta innebär att obligationslånet har förlängts med upp till två år där 80 mkr amorteras under 2024, 120 mkr amorteras under 2025 samt resterande 300 mkr amorteras under 2026.



Holmströmgruppen finns representerad på många håll runt om i Sverige, genom bolagets förvaltningsverksamhet och övriga fastighetsinnehav. Ägandet sker genom dotterbolaget Holmström Fastigheter samt intressebolaget Vincero Fastigheter.

- Holmström Fastigheter
- Vincero Fastigheter



Holmström Fastigheter: Terrakottan 4, Stockholm.



Vincero Fastigheter: Storängen etapp 2, Huddinge.



Holmström Fastigheter: Postmästaren 2, Nynäshamn.



Holmström Fastigheter: Kilen 3, Örnköldsvik.

LEDNINGSGRUPP

Vid årskiftet bestod Holmströmgruppens ledningsgrupp av vd **Fredrik Holmström**, fastighets- och hållbarhetschef **Marija Nikolic** samt **Oscar Stibeck** Managing Director Private Equity.



Fredrik Holmström
VD

Född: 1971
Utbildning: BSBA från IUM, Monaco (tidigare University of Southern Europe).

Grundare och tidigare styrelseordförande i Magnolia Bostad AB samt grundare av Klippudden Fastigheter AB.

Från april 2024 är Fredrik Holmström vd för Holmströmgruppen och intog i samband med det en position i ledninggruppen.



Marija Nikolic
Fastighets- och hållbarhetschef

Född: 1971
Arbetar i koncernen sedan: 2019
Utbildning: Fastighetsstudier vid Stockholms Universitet.

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



Holmströmgruppens ledningsgrupp.



Oscar Stibeck

Managing Director Private Equity

Född: 1981

Arbetar i koncernen sedan: 2021

Utbildning: B.Sc. Informatics, Lunds Universitet

Närmast partner på True Global Ventures. Dessförinnan CTO på Postify, styrelseledamot i Leksands IF och medgrundare av Njuice.

HÅLLBARHET

Holmströmgruppen fortsätter att gå framåt i sin strävan mot en mer hållbar framtid. Genom strategiskt, långsiktigt och integrerat hållbarhetsarbete skapar vi värde i allt vi gör – från utvecklingsprojekt och förvaltning till investeringar. Vårt engagemang grundar sig i ett ansvarstagande som går bortom det ekonomiska och omfattar både miljömässiga och sociala aspekter.



MILJÖ OCH KLIMAT

Under de senaste åren har Holmströmgruppen tagit flera viktiga steg för att minska sin miljöpåverkan och stärka sin hållbarhetsprofil. Genom investeringar i gröna obligationer och energibesparande åtgärder har vi skapat förutsättningar för en mer hållbar framtid.

Våra insatser inom energioptimering och värmeåtervinning syftar inte bara till att minska koldioxidutsläppen utan också till att skapa kostnadseffektiva lösningar för framtiden.

GRÖNA OBLIGATIONER

Under 2023 etablerade Holmströmgruppen och SBAB ett framgångsrikt och långsiktigt samarbete. Genom gröna obligationer har vi skapat nya möjligheter att finansiera miljöinsatser och driva på utvecklingen mot en mer hållbar framtid. Tack vare SBAB:s gröna finansiering har vi kunnat påbörja och slutföra fler planerade investeringar i snabbare takt, bland annat två energiprojekt där värmekällor ersatts med fossilfria alternativ. Under 2024 har vi fortsatt att noggrant följt upp genomförda projekt för att säkerställa att de förväntade resultaten uppnås.

Via denna finansieringsmodell stärker vi vårt arbete med att bidra till ett mer hållbart samhälle och lägger grunden för långsiktigt värdeskapande.

SOCIALT ANSVAR

Holmströmgruppen är mån om att fortsätta vara en attraktiv arbetsgivare med fokus på medarbetarnöjdhet och kompetensutveckling.

► HÄNDELSER 2024

MILJÖ OCH KLIMAT

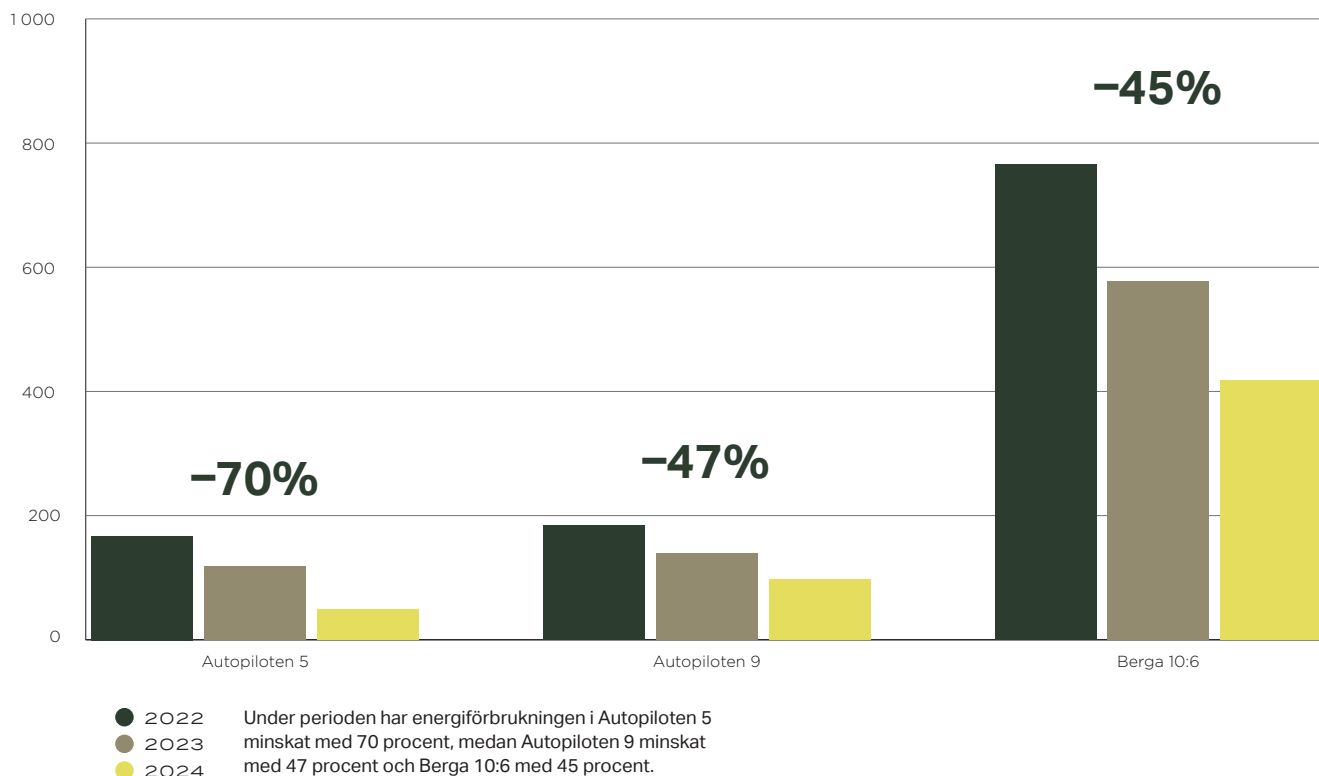
- Energikartläggning av samtliga fastigheter i Örn-sköldsvik.
- Implementerat en webbaserad plattform för energidatahantering.
- Inhandlat miljötjänstebilar.
- Uppgraderat fastigheter med nya elledningar och elcentraler.

SÄKERHET OCH TRYGGHET

- Infört nya rutiner för bakgrundskontroller av hyresgäster och leverantörer.
- Förbättrat trygghets- och säkerhetssystem i flertal fastigheter.

– Våra medarbetares hälsa och kompetens är avgörande för vår långsiktiga hållbarhet och framgång, säger Marija Nikolic, fastighets- och hållbarhetschef. Vi är övertygade om att en engagerad och välmående personal inte bara gynnar organisationens utveckling utan också bidrar positivt till dess lönsamhet.

Som arbetsgivare och hyresvärd strävar vi efter att skapa en trygg och hållbar arbetsmiljö. Som ett konkret steg i denna riktning har vi genomfört NMI och NKI för att mäta och förbättra upplevelsen hos våra medarbetare och boende. Dessa åtgärder stödjer vår önskan att säkerställa en positiv och trivsamt miljö för alla som är en del av Holmströmgruppen.



ENERGIBESPARING

Holmströmgruppen har valt att prioritera tre av FN's globala mål inom Agenda 2030 varav ett av dem är hållbar energi för alla. Som en del av detta arbete har vi under de senaste åren genomfört flera energibesparingsåtgärder i syfte att på sikt uppnå fossilfri uppvärmning. Under 2023 installerades bland annat solceller och bergvärme i Skarpnäck. Dessutom har fjärrvärmecentraler bytts ut och inomhustemperaturgivare installerats. Efter en noggrann uppföljning av dessa åtgärder kan vi nu se en betydande energibesparing. Fastigheterna i Skarpnäck och Åkersberga är exempel på där energiprojekt har genomförts, vilket resulterat i en minskning av den totala energianvändningen med 49 procent mellan 2022 och 2024. Denna insats är ett viktigt steg i vårt arbete för att bidra till ett mer hållbart samhälle och minska vår klimatpåverkan.

Vi ser fram emot att nästa år följa upp de insatser som genomförs under 2024 och fortsätta att identifiera nya möjligheter för att optimera energianvändningen och stärka vårt arbete med hållbar utveckling.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

Vi tror på styrkan i ett inkluderande arbetsklimat där mångfald och jämställdhet är självklara grundpelare. Holmströmgruppen följer en nolltoleranspolicy mot diskriminering och trakasserier och arbetar aktivt för att tillämpa dessa principer i hela organisationen. Mångfald och jämställdhet är avgörande för vår organisation, inte bara som en moralisk princip utan även som en kritisk faktor för tillväxt och lönsamhet. Det främjar ökad

förståelse för samarbetspartners, kunder och den lokala marknaden. Våra riktlinjer för mångfald och jämställdhet, som tydligt formulerats i Holmströmgruppens personalhandbok och policydokument, återspeglar vår fasta övertygelse om att skapa en inkluderande och jämlik arbetsmiljö är en central del av vårt företagsansvar

SÄKERHET OCH TRYGGHET

Trygghet är en grundpelare i vår strävan efter social hållbarhet. Vi arbetar för att skapa både säkra boendemiljöer och hållbara relationer med hyresgäster och leverantörer. Vi prioriterar att skapa

Hållbarhet ska genomsyra alla våra beslut och investeringar. Därför kombinerar vi innovativa lösningar med långsiktig planering för att säkerställa att vår fastighetsförvaltning ligger i framkant.

– MARIJA NIKOLIC, FASTIGHETS- OCH HÅLLBARHETSCHEF

miljöer som främjar hälsa och välbefinnande för alla som vistas i och runt våra fastigheter. Dessutom arbetar vi för att säkerställa att alla har tillgång till hållbar energi, vilket är en förutsättning för ett hållbart samhälle. Genom att satsa på både individers välmående och energieffektiva lösningar bidrar vi aktivt till en hållbar framtid.

Med både hjärta och hjärna fortsätter Holmströmgruppen att skapa värde för sina fastigheter, medarbetare och samhällen – idag och för kommande generationer.

HOLMSTRÖM FASTIGHETER



Genom att kombinera förvaltning med hållbarhet strävar vi efter att skapa framtidssäkra lösningar som inte bara möter dagens utmaningar, utan också förbereder oss för framtida behov.

– MARIJA NIKOLIC
FASTIGHETS- OCH HÅLLBARHETSCHEF

HOLMSTRÖM FASTIGHETER



Fastigheten Postmästaren 2, Nynäshamn.

► HÄNDELSE 2024

- Timmermannen 32 avyttrades i juni med fortsatt förtroende att ansvara för driften.
- Ankarhagen avyttrades i september och försäljningen har använts för att återbetala delar av obligationslånet.
- Ny driftsamarbetspartner upphandlad för fastighetsbeståndet i Örnsköldsvik.
- Lyckad uthyrning av cirka 650 nyproducerade lägenheter.
- Nytt försäkringsbolag upphandlat för hela fastighetsbeståndet.
- Elledningar i Stockholm uppgrederade.
- Energikartläggning genomförd för fastighetsbeståndet i Örnsköldsvik.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Holmströmgruppens förvaltningsverksamhet bedrivs i det helägda dotterbolaget Holmström Fastigheter. Förvaltningsportföljen omfattar 40 fastigheter om cirka 79 400 kvm, fördelat på 85 procent bostäder och 15 procent kommersiella lokaler.

Förvaltningsverksamheten bedrivs med betoning på att leverera en aktiv förvaltning med utmärkt service för hållbara och bekväma bostäder och kommersiella lokaler. Holmström Fastigheter arbetar med ett långsiktigt fokus med målet att förvalta fastigheterna under flera generationer.

Läs mer om Holmströmgruppens fastighetsförvaltning på kommande sidor.



Projektet Storängen etapp 2 i Huddinge utvecklas av Vincero Fastigheter.



Autopiloten 5, Skarpnäck.



Berga 10:6, Åkersberga.

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

Holmströmgruppens egna fastighetsportfölj omfattar 28 fastigheter. Fastigheterna är primärt belägna i Storstockholm och Örnköldsvik och omfattar cirka 42 800 kvm, varav cirka 79 procent bostäder och 21 procent lokaler.

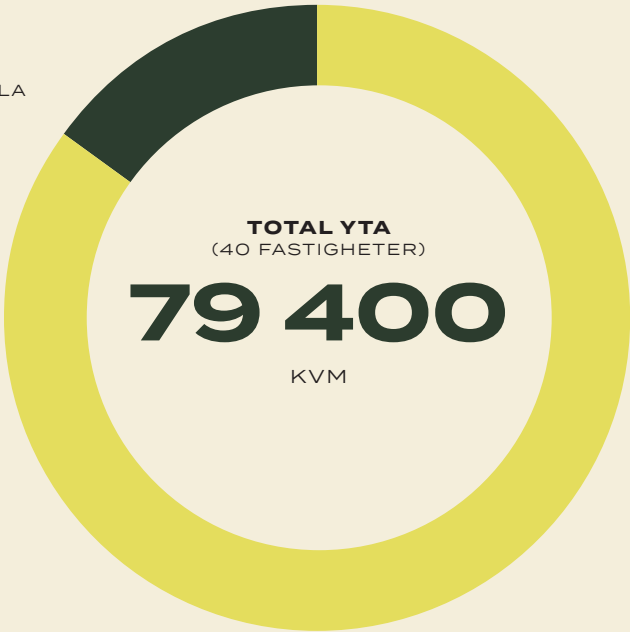
ÖVRIGA FASTIGHETSINNEHAV

Vincero Fastigheter

Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero Fastigheter vars fastighetsportfölj innefattar både kommersiella fastigheter, bostäder och utvecklingsprojekt med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Västerbotten. Fastighetsportföljen består av 37 fastigheter omfattande cirka 68 100 kvm.

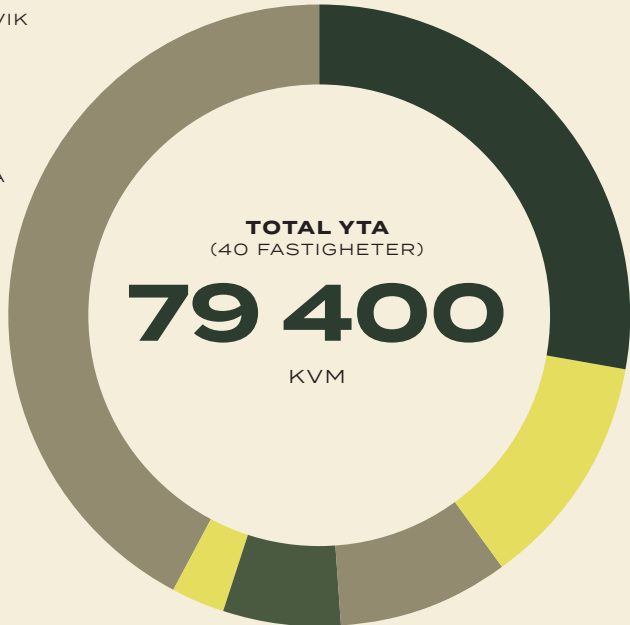
FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING

- » BOSTÄDER
67 200
(85%)
- » KOMMERSIELLA
LOKALER
12 200
(15%)

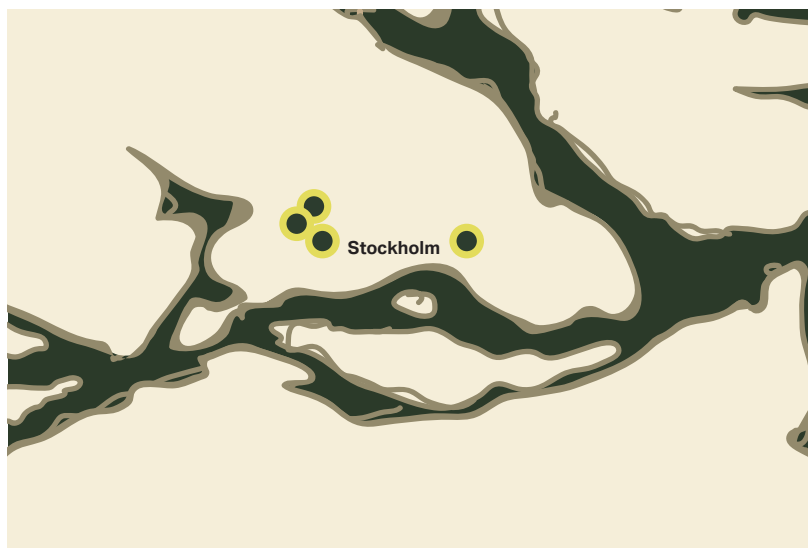


GEOGRAFISK FÖRDELNING
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING

- » ÖRNKÖLDSVIK
22 300 (28%)
- » NYNÄSHAMN
9 200 (12%)
- » STOCKHOLM
6 800 (9%)
- » ÅKERSBERGA
4 700 (6%)
- » SKARPNÄCK
2 100 (3%)
- » ÖVRIGA
ORTER
34 300 (42%)



STOCKHOLM



Holmströmgruppen förvaltar fyra fastigheter i Stockholms innerstad, varav tre ägs av Holmström Fastigheter och en ägs av Fredrik Holmström privat. Fastigheterna omfattar totalt cirka 6 800 kvm fördelat på 95 bostäder och 9 kommersiella lokaler.

Fastigheten på Skeppargatan 13 som ägs av Fredrik Holmström, omfattar totalt cirka 2 000 kvm, varav 62 procent utgörs av bostäder.

Under året avyttrades två fastigheter, Timmermannen 32 som ägdes av Holmström Fastigheter samt Näktergalen 30 vilken ägdes av Fredrik Holmström privat. För Timmermannen 32 ansvarar Holmströmgruppen fortsatt för driften.



Smältan 2, Stockholm.



Kyrkogården 12, Stockholm.

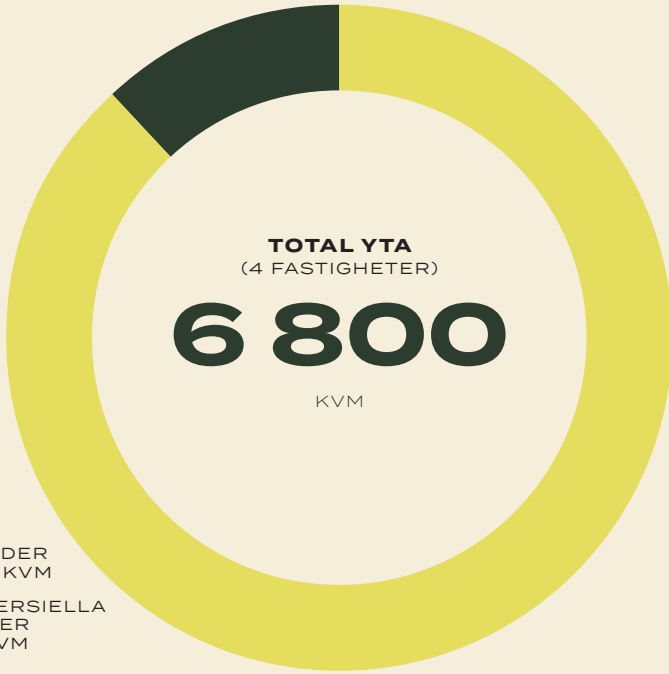


Fajansen 11, Stockholm.



Terrakottan 4, Stockholm.

STOCKHOLM
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



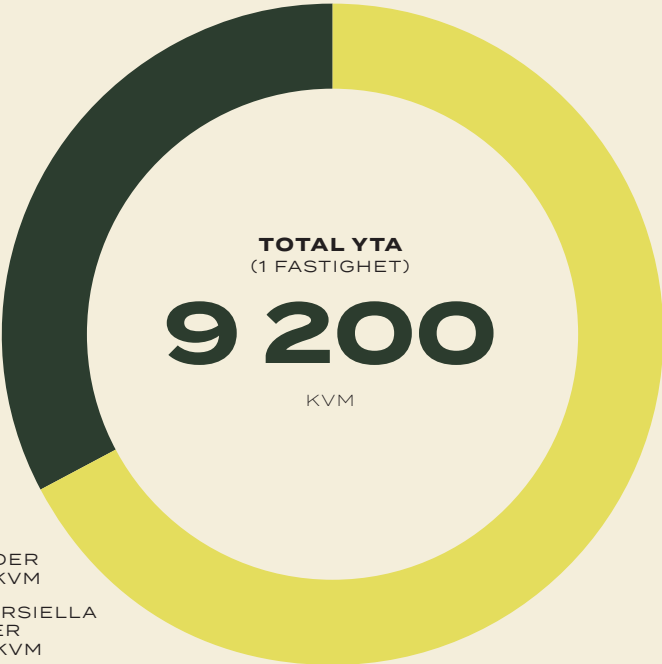
- » BOSTÄDER
6 000 KVM
- » KOMMERSIELLA
LOKALER
800 KVM



Postmästaren 2, Nynäshamn.

NYNÄSHAMN

NYNÄSHAMN
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



Holmströmgruppens fastighet i Nynäshamn omfattar totalt cirka 9 200 kvm och är centralt belägen cirka 200 meter från järnvägsstationen. Omgivande bebyggelse utgörs främst av bostäder med butiker i bottenplan. På fastigheten finns totalt fyra byggnader uppförda i 3-4 våningar, vilka tillsammans utgör ett helt kvarter. Totalt omfattar fastigheterna 80 lägenheter och 18 kommersiella lokaler.



Postmästaren 2, Nynäshamn.



Berga 10:6, Åkersberga.

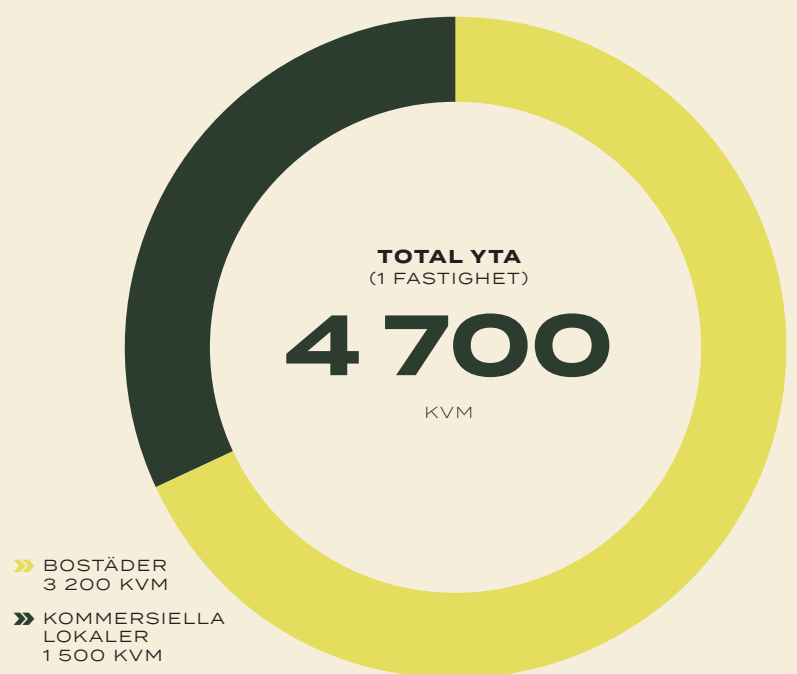
ÅKERSBERGA

Fastigheten Berga 10:6 är belägen nära Åkersberga centrum i Österåker kommun och uppfördes 1991. Den består av 41 bostäder och åtta kommersiella lokaler med en total yta på cirka 4 700 kvm.



Berga 10:6, Åkersberga.

ÅKERSBERGA FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



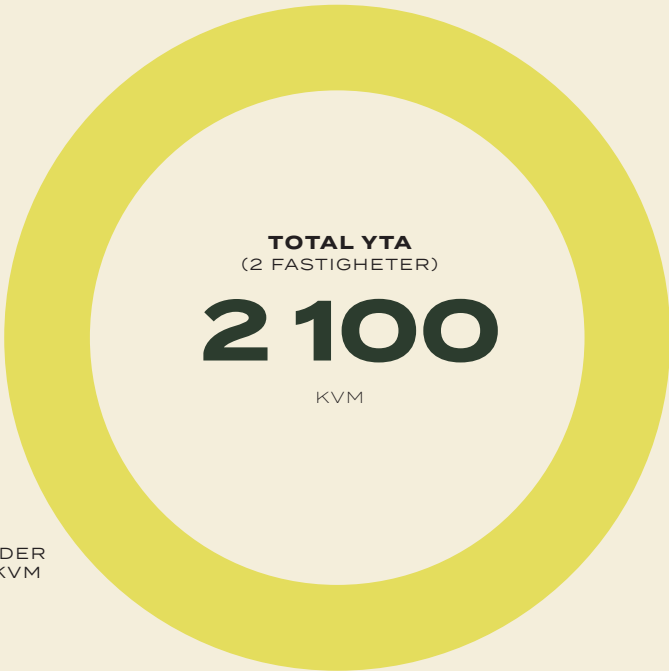


Autopiloten 5, Skarpnäck

SKARPNÄCK

SKARPNÄCK
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING

Holmströmgruppen äger och förvaltar två fastigheter i Skarpnäck. Fastigheterna omfattar totalt cirka 2 100 kvm, fördelat på 26 lägenheter.



» BOSTÄDER
2 100 KVM



Autopiloten 9, Skarpnäck



England 13, Örnsköldsvik.

ÖRNSKÖLD SVIK

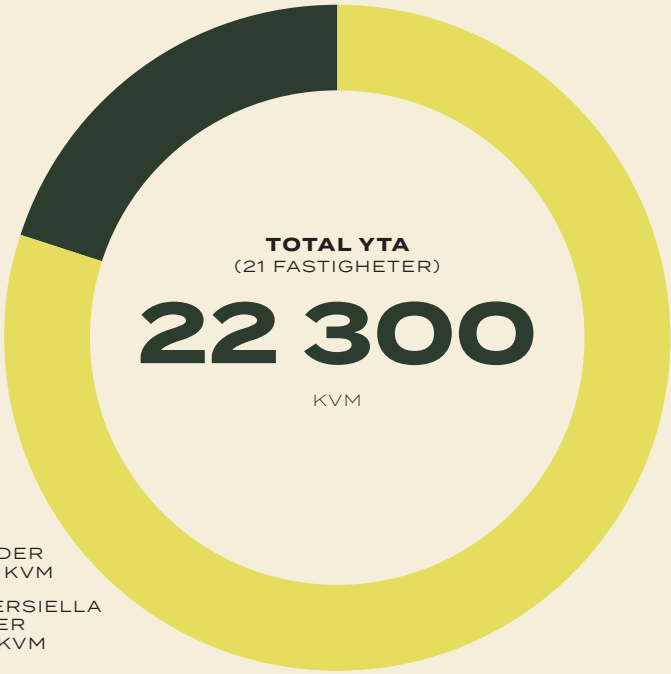
Holmströmgruppen förvaltar 21 fastigheter i Örnsköldsvik, varav 20 ägs av det delägda dotterbolaget Pelle Holmström Fastigheter.

Fastigheterna omfattar totalt cirka 22 300 kvm, fördelat på 260 lägenheter och 21 kommersiella lokaler. Därtill kommer 261 parkeringsplatser.



Turkiet 7, Örnsköldsvik.

ÖRNSKÖLD SVIK FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING

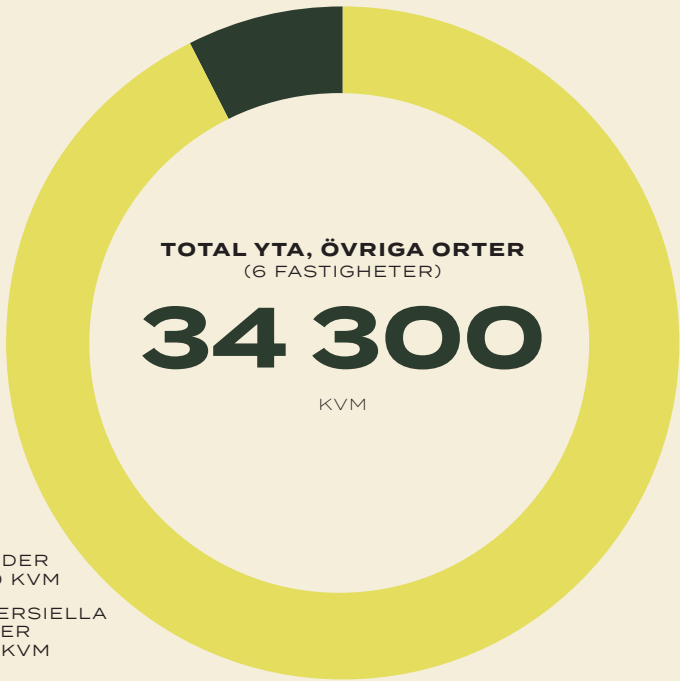




Söder 1:20, Östersund.

ÖVRIGA ORTER

ÖVRIGA ORTER
FASTIGHETER UNDER FÖRVALTNING



- » BOSTÄDER
31 800 KVM
- » KOMMERSIELLA
LOKALER
2 500 KVM

I Visby förvaltar Holmströmgruppen två fastigheter med en total yta om 6 900 kvm. Den ena är ett äldreboende med 68 lägenheter och 44 garageplatser och den andra fastigheten utgörs av 142 studentbostäder.

I Östersund förvaltar Holmströmgruppen en kommersiell lokal med en total yta om 1 400 kvm. Bolaget förvaltar även nyproducerade fastigheter i Upplandsbo, Orminge och Sollentuna med en total yta om 24 900 kvm.



Orminge 46:6, Orminge.



Eldstungan 4, Sollentuna.

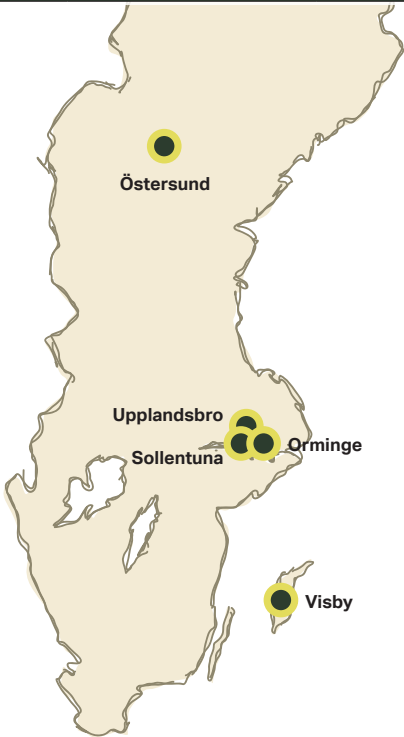


Brogård 1:180, Upplandsbro.

ORT	ANTAL FASTIGHETER	KVM BOSTÄDER	KVM LOKALER	KVM TOTALT
Orminge	1	11 200	1 100	12 300
Sollentuna	1	9 300	0	9 300
Östersund	1	0	1400	1400
Visby	2	6 900	0	6900
Upplandsbro	1	4400	0	4400
SUMMA	6	31 800	2 500	34 300



Adjutanten 5, Visby.



VINCERO FASTIGHETER



2024 har varit ytterligare ett år där vi flyttat fram positionerna med bra framdrift i våra planprocesser i Huddinge kommun och Stockholm Stad. Bolaget förbereder sig nu för en mer utvecklingsorienterad verksamhet med siktet inställt på att bygga en större portfölj av nya bostäder i Storstockholm.

– ANDREAS RUTILI, VD



Fjärdingen 27:5, Uppsala.



Andreas Rutili och Robin Rutili, grundare av Vincero Fastigheter, tillsammans med Fredrik Holmström.

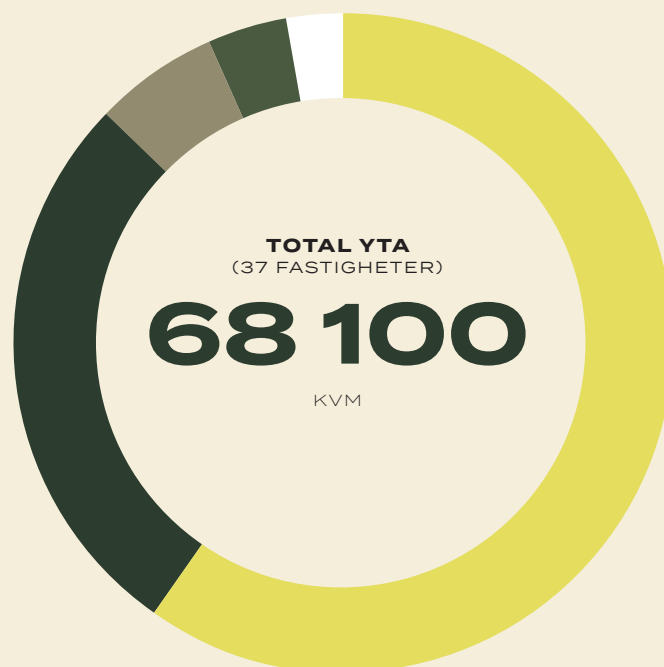
Vincero VF5 AB ("Vincero Fastigheter") äger och förvaltar kommersiella fastigheter i bra kommunikationslägen i Storstockholm och Västerbotten. Fokus ligger på att skapa rätt förutsättningar för hyresgästernas verksamhet och därigenom över tid öka avkastningen.

På sikt strävar Vincero Fastigheter att äga och förvalta nyproducerade och energieffektiva hyresbostäder i attraktiva lägen i Storstockholm.

Vincero Fastigheter grundades 2016 och vid årets slut omfattade beståndet 37 fastigheter, med en total yta på cirka 68 100 kvm. Vid årsskiftet fanns 3 700 bedömda byggrätter i portföljen, fördelat på tre utvecklingsprojekt där Storängen i Huddinge är det största.

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.

VINCERO FASTIGHETER GEOGRAFISK FÖRDELNING



» HUDDINGE 40 800 KVM	» VÄNNÄS 4 200 KVM	» UMEÅ 1 800 KVM
» STOCKHOLM 18 700 KVM	» SKELLEFTEÅ 2 600 KVM	

INNOVATIV STADSUTVECKLING

Vincero Fastigheter förvärvar och förvaltar kommersiella fastigheter i bra kommunikationslägen som genom aktiv stadsplanering omvandlas till attraktiva bostadsområden. I Storängen, som ansluter till Huddinge centrum, utvecklar Vincero Fastigheter ett större bostadsområde om cirka 2 900 bostäder med innovativa ambitioner.

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 ett flertal fastigheter. 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 Flemings-

Robin och Andreas Rutili, grundare av Vincero Fastigheter.





Storängen Etapp 4. Illustrationer från pågående planprocess.



Storängen Etapp 4. Illustrationer från pågående planprocess.



Storängen Etapp 4. Illustrationer från pågående planprocess.

berg. 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.

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY



Under året har vi arbetat nära flera av våra portföljbolag, både operativt och strategiskt, med målet att driva utveckling och skapa varaktigt värde. Ett tydligt exempel är Novi Medical Solutions, som konsoliderats och flyttat in i våra lokaler.

– OSCAR STIBECK,
MANAGING DIRECTOR PRIVATE EQUITY

AKTIVT ÄGANDE OCH STRATEGISK UTVECKLING

Holmström Private Equity uppvisade ett negativt resultat för 2024, med en avkastning på eget kapital om -8,4 procent. Innehav inom kosmetik utvecklades starkt, medan bolag med förvärvsdriven tillväxt fortsatt mötte utmaningar i en avvaktande marknad.

Holmström Private Equitys investeringsportfölj bestod vid årsskiftet av totalt 32 bolag med en sammanlagd marknadsvärdering på cirka 1,2 mdkr. I denna rapport presenteras ett urval av portföljens mest väsentliga innehav.

Investeringsaktiviteten under året har varit fortsatt låg, vilket skapat utrymme för ett ökat fokus på att utveckla befintliga innehav. Genom aktivt styrelsearbete och riktade operativa insatser i nyckelfrågor har Holmströmgruppen stöttat bolagen i deras fortsatta utveckling. Ett exempel är Novi Medical Solutions, som konsoliderats och under året flyttat in i Holmströmgruppens lokaler.

STRATEGI OCH MÅL

Genom att välja företag med goda förutsättningar för tillväxt och genom att inta en aktiv ägarroll

► **HÄNDELSER 2024**

- Novi Medical Solutions konsoliderat.
- Stronghold och Dentalum avyttrat.

läggs grunden för god värdetillväxt i investeringarna. Portföljföretagen verkar inom olika branscher och befinner sig i olika faser, vilket ger en risk-spridning.

Holmströmgruppen är i allmänhet kvar som ägare under många år. Målsättningen är att portföljen skall visa en årlig värdetillväxt om 20 procent över tid, något som vi historiskt har infriat.

ESMAEILZADEH
HOLDING

NOVEDO

CENTRIPETAL

STUREPLANSGRUPPEN

SACHAJUAN

HIDDEN
DREAMS

SWEED

PolarStructure

LYVIA

ChainTraced

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY
MARKNADSVÄRDE I MKR

- » EHAB, 51%
- » NOVEDO, 17%
- » CENTRIPETAL, 5%
- » STUREPLANSGRUPPEN, 7%
- » SACHAJUAN, 3%
- » HIDDEN DREAMS, 1%
- » ÖVRIGA, 16%



Fredrik Holmström, vd för Holmströmgruppen och Maria Assarson, vd för Hidden Dreams.



Skönhetsprodukter från Sweed.



Polar Structure skapar och utvecklar framtidens hållbara infrastruktur.



Restaurang Freya ägs av Sturplansgruppen.



Härvårds- och skönhetsprodukter från Sachajuan.

EHAB

” Vi går in i 2025 med en mer fokuserad portfölj, en betydligt lägre kostnadsbas och en förlängd finansiering – vilket ger oss ett starkare utgångsläge att skapa långsiktigt värde och leverera på vår strategi.

– MICHAEL ERICSON, VD

2024 har varit både ett händelserikt och utmanande år för EHAB. När jag tillträdde som verkställande direktör i februari 2024 var vår målsättning tydlig: att återbetala obligationslånet. Under året förde vi därför löpande dialoger med ett flertal välrenommerade svenska och internationella aktörer kring våra portföljbolag – med ambitionen att frigöra kapital på kort sikt, samtidigt som vi bevarade värdepotential för EHAB:s aktieägare på längre sikt. Vi vände på många stenar. Men med en fortsatt stängt börsfönster och ett par affärer som inte föll ut på grund av osäkra motparter, valde vi att ge oss själva mer tid och sökte en förlängning av obligationslånet.

Vi är mycket tacksamma för det konstruktiva och förstående bemötande vi fått från våra investerare. Det har möjliggjort att vi kunnat refinansiera det tidigare obligationslånet med ett nytt, som förfaller i april 2028. Den längre löptiden ger oss utrymme att under ordnade former identifiera lösningar som tillgodoser både obligationsinnehav

EHAB:S INNEHAV

EHAB har innehav i bland andra:

- Lyvia
- Novedo
- Rebellion
- Ametalis AB
- Eitrium AB
- Venture Capital-plattformen Centripetal

varnas intressen och våra aktieägars intressen av att bevara och utveckla portföljvärden.

Utöver arbetet med strukturella transaktioner för att minska skuldsättningen präglades 2024 av initiativ för att minska den finansiella belastningen på EHAB och fokusera verksamheten på våra kärninnehav. Organisationen har effektiviserats och 2024 slutförde vi avyttringen av vårt innehav i Dentalum samt majoriteten av tillgångarna i Samfastigheter i Norden. Under 2025 har vi fortsatt i denna riktning genom avyttringen av EHAB:s innehav i Hidden Dreams, Eitrium, och Ametalis.

Även om vi inte i alla fall nådde den värdering vi hade hoppats på, har avyttringarna minskat våra framtida kapitalåtaganden och frigjort likviditet – vilket möjliggjort att vi har kunnat fullfölja våra åtaganden gentemot långivarna. Det är samtidigt tillfredsställande att konstatera att våra fyra kärninnehav har utvecklats stabilt under 2024 – trots en tuff marknad och de balansräkningsutmaningar vi hanterat. Vi känner fortsatt stor trygghet i att EHAB:s investeringsfilosofi, med fokus på stabil och motståndskraftiga förvärv, har visat sig vara långsiktigt hållbar.

Substansvärdet per den 31 december 2024 uppgick till 6 384 Mkr, vilket motsvarar en minskning om cirka 10,9 procent jämfört med utgången

ESMAEILZADEH HOLDING

VD: Mikael Ericson
GEOGRAFISK NÄRVARO: Sverige
BRANSCH: Riskkapital/investmentbolag
WEBBSIDA: ehab.group
INVESTERINGSÅR: 2022

	2024	2023
SUBSTANSVÄRDE, Mkr	6 384	7 164
SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE, kr	8 117	9 294
LIKVIDA TILLGÅNGAR, Mkr	266	263
NETTOKASSA/NETTOSKULD (+/-), Mkr	-1 469	-1 308
BELÅNGINGSGRAD (LTV), %	23%	18%
BALANSOMSLUTNING, Mkr	8 076	8 751
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	8%	10%



Saeid Esmacilzadeh tillsammans med Mouna Esmacilzadeh, ordförande respektive vice ordförande i investmentbolaget EHAB.

av föregående år. Nedgången förklaras främst av avyttringen av Dentalum till ett pris under det senast redovisade värdet, samt justerade värderingar i Centripetal, Hidden Dreams och Samfastigheter i Norden. Även EHAB:s löpande kostnader och räntekostnader har påverkat substansvärdet negativt under året.

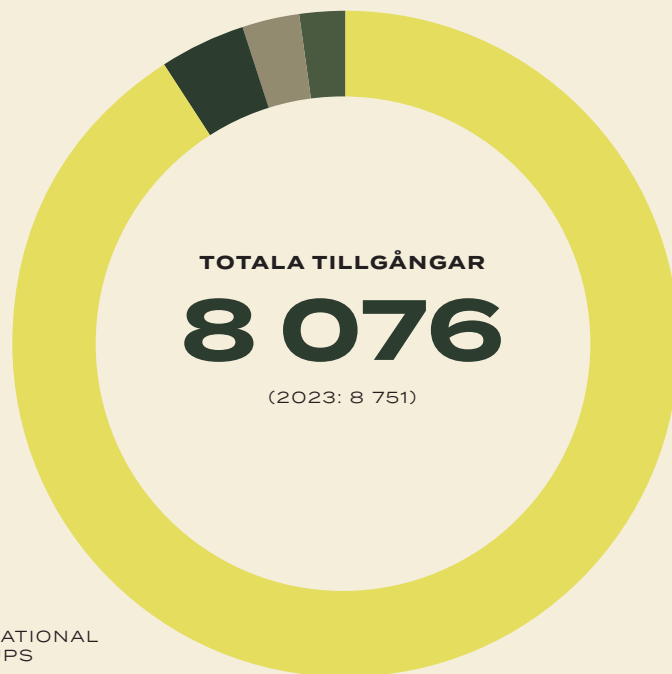
När vi nu går in i det andra kvartalet 2025 består EHAB:s portfölj huvudsakligen av fyra innehav: Lyvia, Novedo, Rebellion och Centripetal. Under resten av året kommer vårt fokus ligga på dessa plattformar, med målsättningen att förbereda dem för potentiella börsnoteringar. Skulle möjligheter till andra värdeskapande transaktioner uppstå, kommer vi givetvis att utvärdera dem noggrant. Vår ambition står fast: vi ska göra EHAB skuldfritt.

Jag vill passa på att tacka alla investerare, entreprenörer och medarbetare inom EHAB-gruppen för ett intensivt och arbetsamt 2024. Ett särskilt tack riktas även till tidigare portföljbolag och medarbetare som lämnat oss – ert bidrag har varit ovärderligt. Det är alltid vemodigt att ta farväl av kompetenta kollegor, men vi står nu väl rustade inför 2025 med en mer fokuserad portfölj, en betydligt lägre kostnadsbas och en förlängd finansiering.

Mikael Ericson
VD

SEGMENTSINDELNING

ANDEL AV TOTALA TILLGÅNGAR, MKR



- » OPERATIONAL GROUPS
93%
- » VENTURE CAPITAL
3%
- » LIQUID ASSETS
3%
- » ÖVRIGT
1%



CENTRIPETAL

” Under året har majoriteten av portföljbolagen fortsatt att växa, många har vänt till lönsamhet, och fler av de större innehaven har börjat se en börsnotering som en attraktiv möjlighet inom 12 till 24 månader. Det finns även flera indikationer på att vi är förbi det tuffare marknadsklimatet och att vi har en positiv värdeökning att vänta oss framåt.

– LAURYNAS RUZGAS, VD OCH DELÄGARE

Centripetal är ett pan-europeiskt investmentbolag med en portfölj som vid årets slut omfattade 16 venture-innehav inom ett brett urval av branscher, däribland e-mobility, healthtech och fintech.

HÄNDELSE 2024/2025

Under året avyttrades portföljbolagen Sitoo, Quart och Bricknode. Den största delen av de likvida medel som frigjordes användes till utdelning till aktieägarna samt till att minska skuldsättningen.

I början av 2025 anslöt sig Fabian Assarson till Centripetal, samtidigt som Marc lämnade sin roll. Både Fabian och Laurynas har tidigare, var för sig, varit drivande i att skapa betydande värden genom uppbyggnaden av förvärvsdrivna bolagsgrupper såsom Novedo, Lyvia och Sdiptech. – Strategin framåt för Centripetal är att replikera dessa tidigare byggen och därmed spela på teamets styrkor och framgångsrika erfarenheter, säger Laurynas Ruzgas, vd och delägare.

ETT URVAL AV CENTRIPETALS PORTFÖLJBOLAG

- Ageras
 - Airmee
 - Voi
 - Einride
 - X Shore
 - Mindler
- Bolt
 - Diet Doctor/ Hava
 - MEDS
 - Doktor.se
 - Mindler
 - Nextory

CENTRIPETAL

VD: Laurynas Ruzgas
GEOGRAFISK NÄRVARO: Sverige, Danmark, Norge och USA
BRANSCH: Riskkapital
WEBBSIDA: www.centripetal.vc
INVESTERINGSÅR: 2021

	2024	2023
NETTOTILLGÅNGAR, mkr	345	445
NETTOTILLGÅNGER PER AKTIE, mkr	5 649	7 087
ANTAL PORTFÖLJBOLAG, st	16	19
ANTAL HELTIDSANSTÄLLDA, medeltal	3	4
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	17%	17%

Uppgifter för 2024 är preliminära.



Per-Johan Dahlgren, vd i Novedo.

NOVEDO

”Infrastruktursegmentet visade på stark tillväxt och marginalutveckling under 2024 och stod för närmare hälften av Novedos EBITA.

– PER-JOHAN DAHLGREN, VD

Novedo, som grundades i juli 2020, är en företagsgrupp som förvärvar och utvecklar företag där entreprenören både vill sälja sitt bolag och driva det vidare.

På den premissen förvärvar Novedo affärsmässiga bolag med en god kultur – bolag som tar vara på medarbetarna och som har nöjda kunder, god lönsamhet och starkt kassaflöde.

– Bolagens entreprenörer går in som delägare i Novedo. De fortsätter att leda sina bolag i samma positiva anda som tidigare men med större utvecklingsmöjligheter. Erfarenhetsutbyte mellan entreprenörer och stöd i strategiska frågor gör att man blir starkare tillsammans, säger bolagets VD, Per-Johan Dahlgren.

NOVEDO

VD: Per-Johan Dahlgren
BRANCH: Förvärvsbolag inom industri, infrastruktur samt installation och tjänster.
GEOGRAFISK NÄRVARO: Sverige, Danmark och Estland
WEBBSIDA: www.novedo.se
INVESTERINGSÅR: 2021

	2024	2023
NETTOOMSÄTTNING, mkr	3 027	2 708
RÖRELSERESULTAT (EBIT), mkr	247	219
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET, mkr	122	108
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	1341	1 304
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	13%	13%

HÄNDELSER 2024

- Ökad omsättning till följd av förvärv och organisk tillväxt.
- Ökad dansk omsättning och stark utveckling inom infrastruktursegmentet.
- Första norska bolagsförvärvet och kompletterande tilläggsförvärv.
- Refinansiering genomförd.

BOLAG SOM BLIVIT EN DEL AV NOVEDO 2024

- ST Entreprenör AS
- OVK service Syd AB
- Persienteamet i Stockholm AB

STUREPLANS-GRUPPEN



Röda Huset utsågs till "Best Cocktail Bar".

” 2024 var ett år där konsumtionen hos privatpersoner minskade inom vår bransch. Vi har under året öppnat ett antal verksamheter, vilket påverkat lönsamheten. Den fina trenden med kostnadssänkningar från 2023 har fortsatt under 2024.

– VIMAL KOVAC, VD

Stureplansgruppen är en av landets ledande aktörer inom restaurang-, konferens-, catering-, konsert-, hotell- och upplevelseindustrin, och är en av Sveriges största privatägda restaurangkoncerner. Nedan listas ett urval av årets händelser.

NYÖPPNINGAR OCH ETABLERINGAR

Under året lanserades flera nya restauranger och barer, bland annat MXCO, en mexikansk taqueria vid Klarabergsviadukten, och Popina Vitti, en italiensk restaurang nära centralstationen. På Malmskillnadsgatan öppnade Spazio, en takbar med 360-graders utsikt över Stockholm.

UTMÄRKELSER OCH ERKÄNNANDEN

Stureplansgruppens restauranger och barer fick flera prestigefyllda utmärkelser. Nour och Ekstedt behöll sina Michelinstjärnor, Röda Huset utsågs till "Best Cocktail Bar" och "Best Signature Cocktail", och placerade sig även på The World's 50 Best Bars-listan.

EVENEMANG OCH SAMARBETEN

Året bjöd på flera uppskattade evenemang, inklusive ett blockparty i Sergelstan och ett konstnärligt samarbete med Beckmans Designhögskola på Frejja+Söder.

STUREPLANSGRUPPEN

VD: Vimal Kovac
BRANCH: Hotell och restaurang
GEOGRAFISK NÄRVARO: Stockholm och Göteborg
WEBBSIDA: www.stureplansgruppen.se
INVESTERINGSÅR: 2007

	2024	2023
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	1 666 188	1 670 292
RÖRELSERESULTAT, Tkr	27 390	29 531
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	8 249	15 090
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	1 049	1 202
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	8%	8%

Uppgifter för 2024 är preliminära.



Popina Vitti, en italiensk restaurang nära Stockholms Centralstation, öppnade under 2024.



Restaurangen Ekstedt behöll sin stjärna i guide Michelin.



Även restaurang Nour behöll sin stjärna i Guide Michelin.



” SACHAJUAN fortsätter att utveckla företagets affärsmodell genom förstärkt säljorganisation i nyckelmarknader så som den nordamerikanska samt asiatiska marknaden.

– SACHA MITIC, VD

Sachajuan lanserade de första produkterna utvecklade av Sacha Mitic 2004. Idag erbjuds produktkonceptet i 35 länder och med en omni channel modell.

Konceptet är starkt kopplat till gedigen bakgrund och lång erfarenhet inom frisör och modeindustrin. Innovativa koncept och Formulas skapar en differentiering i marknaderna. Affärsmodellen är att samarbeta med starka distributörer på de internationella marknaderna .

Huvudsakliga verksamheten består i utveckling, produktion, marknadsföring och försäljning av hårvårds- och skönhetsprodukter. Företaget driver även en egen frisörsalong i centrala Stockholm.

HÄNDELSER 2024

- SACHAJUAN har under året firat 20 år som hårvårdsproduktbolag. Kunder, samarbetspartners och leverantörer bjöds in till ett jubileum som fick stor uppmärksamhet i sociala medier.
- Flera nya lyckade produktlanseringar, bland annat Ocean Mist Volume Hair Mousse och Hair Bonding Booster Activator gjordes under året.
- I början av 2025 har SACHAJUAN lanserats på QVC i UK

SACHAJUAN

VD: Sacha Mitic
BRANSCH: Hårvård och skönhetsvårdsprodukter
GEOGRAFISK NÄRVARO: Över 40 marknader över hela världen
WEBBSIDA: www.sachajuan.com
INVESTERINGSÅR: 2010

	2024	2023
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	66 829	68 389
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-2 934	368
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-2 669	365
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	20	19
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÅGARANDEL, cirka	33%	33%

Uppgifter för 2024 är preliminära.



Fredrik Holmström, vd för Holmströmgruppen och Maria Assarson, vd för Hidden Dreams.

HIDDEN DREAMS

” Under 2024 mötte vi utmaningar som krävde anpassning och fokus. Genom att pausa våra satsningar på nya bolag kunde vi dedikera våra resurser till att stärka och utveckla vår befintliga portfölj. Med förnyat stöd från Holmströmgruppen ser vi nu fram emot att accelerera tillväxten i våra portföljbolag och utforska nya möjligheter framåt.

–MARIA ASSARSON, VD

Hidden Dreams är en bolagsbyggare som sedan 2019 specialiserat sig på att identifiera och lösa djupt nischade, tidskrävande och manuella B2B-processer genom att medgrunda och utveckla techbolag. Bolagets metodik innebär att för varje identifierat problem starta ett techbolag och rekrytera en vd. Hidden Dreams tillhandahåller även initial finansiering, verktyg, expertis och tillgång till sitt breda entreprenörsnätverk för att möjliggöra företagets framgång.

VERKSAMHETEN 2024

– Under 2024 stod Hidden Dreams inför ett utmanande marknadsläge som påverkade förutsättningarna för att starta nya bolag. I slutet av H1 beslutade vi därför att pausa vår New Venture-verksamhet för att fokusera på att förvalta och stärka våra befintliga portföljbolag, säger bolagets vd Maria Assarson.

I februari 2025 nådde vi en betydande milstolpe genom vår första exit; vårt portföljbolag tendmill förvärvades av Matilda FoodTech. Ett bevis på Hidden Dreams förmåga att bygga värdefulla och attraktiva bolag.

Vidare, i mars 2025, stärktes bolagets position ytterligare genom att Holmströmgruppen förvärvade en majoritetsandel i Hidden Dreams från den tidigare huvudägaren Esmailzadeh Holding. Ägarbytet innebär ett utökat strategiskt partnerskap och tillförda resurser för att utveckla och expandera vår befintliga portfölj, berättar Maria Assarson.



VD: Maria Assarson
GEOGRAFISK NÄRVARO: Sverige
BRANSCH: Riskkapital
WEBBSIDA: www.hiddendreams.se
INVESTERINGSÅR: 2019

	2024	2023
PORTFÖLJBOLAGENS MARKNADSVÄRDE, Tkr	286 481	327 727
HIDDEN DREAMS PORTFÖLJANDELSVÄRDE, Tkr	122 172	148 898
ANTAL HELTIDANSTÄLLDA, medeltal	6	8
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL*, cirka	20%	20%

* Ägarandel avser andel av kapitalet med hänsyn tagit till stam- och preferensaktier. Röstandel per 2024 uppgick till cirka 7%.

Uppgifter för 2024 är preliminära.

ÖVRIGA INNEHAV

~~SWEED~~



SWEED

Sweed grundades med en vision om att erbjuda de bästa lösfransarna i världen. 2015 lanserades Sweed på Åhlens City i Stockholm och på mindre än två år hade bolaget över 600 återförsäljare så som H&M, Kicks och Åhlens runt om i Skandinavien.

Idag finns deras produkter i flera olika länder hos många av världens mest exklusiva varuhus så som Harvey Nichols och Printemps. Sortimentet är numera utökat med flera olika produktkategorier, där många av dem tagit världen med storm.

PolarStructure



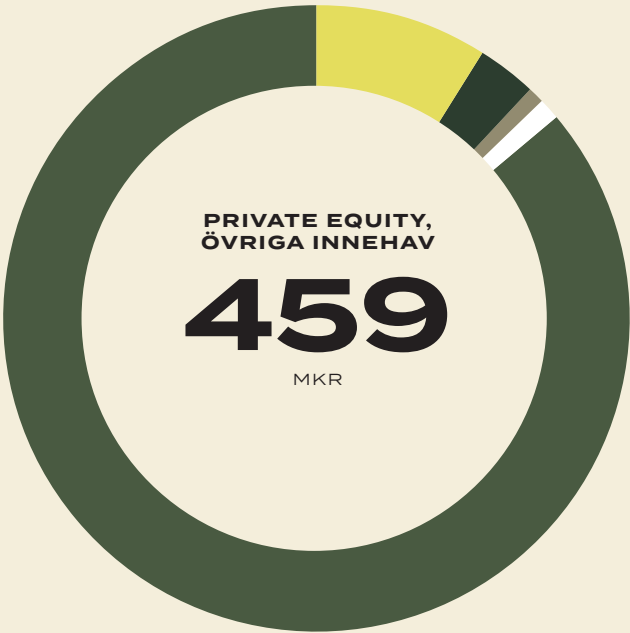
POLAR STRUCTURE

Polar Structures vision är att vara den givna partnern för att skapa och utveckla framtidens hållbara infrastruktur.

Fokusområden är hållbara transporter, grön energi och digitala lösningar där bolaget möjliggör omställning av hamnar, järnväg, logistik, mark, laddinfrastruktur, energi och digitala lösningar. Genom att adressera olika utmaningar inom infrastruktur, såsom det bristande underhållet av järnvägen eller effekt- och distributionsproblematiken i elnätet, möjliggörs en hållbar omställning av samhället.

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY, ÖVRIGA INNEHAV
ANDEL AV TOTALT MARKNADSVÄRDE, PROCENT

- » SWEED, 9%
- » POLAR STRUCTURE, 3%
- » CHAINTRACED, 1%
- » LYVIA, 1%
- » ÖVRIGA 86%



CHAINTRACED

Med god förståelse och etablerade relationer till de operationella utmaningarna och den strategiska agendan för kvalitet skapades ChainTraced som en digital plattform för spårbarhet i hela värdekedjan för metallmaterial och kvalitetsdata från råmaterial till färdig produkt.

Missionen är att vara en drivande kraft som stärker säkra och hållbara leveranskedjor genom att möjliggöra effektiva, samarbetsvilliga och transparenta värdekedjor för att dela kritisk produktdata på transaktionsnivå.



LYVIA

Lyvia är en europeisk partner som erbjuder affärskritisk programvara och tjänster. Företaget utvecklar och levererar mjukvarulösningar som stödjer verksamhetskritiska funktioner genom hela värdekedjan. Genom att bidra till ökad operativ effektivitet, förbättrad lönsamhet och tillväxt, hjälper Lyvia sina kunder att behålla sin konkurrenskraft i ett ständigt föränderligt digitalt landskap.

NOVI MEDICAL SOLUTIONS



2024 var ett år av snabb tillväxt, hårt arbete och viktiga lärdomar. Att bli en del av Holmström-gruppen gav oss det stöd vi behövde för att möta både möjligheter och utmaningar och lägga grunden för vår fortsatta expansion.

–THERESE DARNELL, VD

Novi Medical Solutions är en ledande distributör av kosmetiska och estetiska medicinska produkter som är skräddarsydda för att möta konsumenterna verkliga skönhetsbehov. Vi prioriterar säkerhet och kvalitet.

Vårt team består av ett dedikerat team av skönhetsexperter. Vår varierade bakgrund inom estetisk hudvård, digital marknadsföring, PR och e-handel säkerställer att vi levererar en hög servicenivå.

NETTOMSÄTTNING
PROCENTUELL ÖKNING 2023–2024

191%

HÄNDELSE 2024

- Konsolidering som dotterbolag till Holmström-gruppen.
- Novis varumärkesportfölj växer. Bolaget blir exklusiv distributör av Niche Beauty Lab, CODAGE Paris, Ameön Skin i Skandinavien.
- Bolaget blir distributör för kliniker/salonger av SWEED i Sverige.
- Novi växer inom E-handel. Signar avtal med Apoteket AB, H&M Beauty och Nordic Feel. Lansering hos dessa återförsäljare påbörjar 2025.
- 2025 Pågående: Novi blir exklusiv distributör för Clinisoothe och Clinisept+.

NOVI MEDICAL SOLUTIONS VARUMÄRKEN

- **Niche Beauty Lab:** Grundades 2016 i Barcelona. Varumärket erbjuder vetenskapligt bevisad hudvård med premium, prisvärda produkter.
- **Ameön Skin:** Ett biovetenskapsbaserat hudvårdsmärke som grundades i New York år 2019 av Alina Mehrle.
- **CODAGE Paris:** Grundades år 2010 av syskonduon Julien och Amandine Azencott och levererar veganska och allergenfria produkter.
- **Laboratoires FILLMED:** Har sedan 45 år forskat inom estetisk medicin. Resultatet är en rad estetiska och kosmetiska behandlingslösningar bestående av högpresterande aktiva ingredienser.
- **Clinisoothe+/Clinisept+:** Hudvårdsprodukter från brittiska företaget Clinical Health Technologies som motverkar olika hudbesvär.
- **Dermaqual Paris:** Grundades 2003 i Frankrike och är i dag en ledande leverantör inom medicinska kosmetiska produkter i Europa.
- **Needle Concept:** Franskt företag, grundat 2008, specialiserat på innovativa medicinska tekniker, särskilt för injektion av fillers.
- **SWEED:** Grundades 2015 av makeupartisten Gabriella Elio och är känt för sina veganska och innovativa produkter.



VD: Therese Darnell
GEOGRAFISK NÄRVARO: Sverige
BRANSCH: Kosmetik och estetik
WEBBSIDA: www.novimedicalsolutions.se
INVESTERINGSÅR: 2022

	2024	2023
NETTOOMSÄTTNING, tkr	14 087	4 839
RÖRELSERESULTAT, tkr	-2 659	-6 786
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, tkr	-2 873	-7 111
BALANSOMSLUTNING, tkr	3 268	3 685
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	5	5
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	75%	50%

Uppgifter för 2024 är preliminära.



Novi Medical Solutions är distributör för flera kända varumärken, bland andra Clinisoothe+, Ameon och Codage.



Skönhetsprodukt från Fillmed NCTF.



Skönhetsprodukter från Fillmed.

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för F. Holmströmgruppen AB, org.nr. 556696-3590, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

HOLMSTRÖMGRUPPEN

Moderbolaget

Holmströmgruppen äger företag inom huvudsakligen fastighetsbranschen. Bolaget har inga anställda.

Koncernen

Koncernen delar in sin verksamhet i två områden: Fastigheter och Private Equity.

Fastighetsförvaltningen avser såväl egna fastigheter som externa uppdrag och sker främst genom F. Holmström Fastigheter AB, org. nr. 556530-3186 ("Holmström Fastigheter"). Totalt förvaltas ca 79 400 kvm, varav 85 procent utgörs av bostäder och 15 procent av kommersiella lokaler

Holmströmgruppens egen fastighetsportfölj omfattar 28 (29) fastigheter. Fastigheterna är primärt belägna i Storstockholm och Örnsköldsvik och omfattar ca 42 800 kvm varav 79 procent utgörs av bostäder och 21 procent av kommersiella lokaler.

Holmströmgruppen äger 50 procent av Vincero 5 AB som äger och förvaltar 37 kommersiella fastigheter omfattande cirka 68 100 kvm med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Västerbotten. Holmströmgruppen äger även 50% av nystartade Vincero 8 AB.

Holmströmgruppen investerar genom F. Holmström Private Equity AB, org. nr. 556724-4800, framförallt i små eller mellanstora entreprenörsdrivna företag med goda förutsättningar för tillväxt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Holmströmgruppen har under 2024 genomfört ett skriftligt förfarande avseende bolagets seniora icke säkerställda obligationslån. Detta innebär att obligationslånet har förlängts med upp till två år där 80 mkr amorteras under 2024, 120 mkr amorteras under 2025 samt resterande 300 mkr amorteras under 2026.

LEGAL STRUKTUR

Holmströmgruppen-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2024 av 30 bolag (26).

ORGANISATION

Anställda i koncernen arbetar främst med förvaltningsfastigheter och är indelade i avdelningarna Förvaltning och Ekonomi.

Totalt omfattades 21 anställda (27), varav 14 (15) kvinnor och 7 (12) män vid kontor i Stockholm.

HÅLLBARHET

Koncernen 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

Fredrik Holmström äger samtliga aktier i F. Holmströmgruppen AB.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 87 mkr (92) och består främst av hyresintäkter och förvaltningsintäkter.

Rörelseresultatet uppgick till -74 mkr (-1 257) och innehåller värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om -8 mkr (-135), resultat från andelar i intressebolag 61 mkr (-980) och resultat från övriga värdepapper och fordringar -128 (-129).

Finansnetto uppgick till -104 mkr (-73).

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till -110 mkr (-1 300).

Balansomslutningen uppgår till 4 011 mkr (4 368). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2024 till 2 131 mkr (2 271), vilket gav en soliditet om 53 procent (52). Innehav utan bestämmande inflytandes andel av eget kapital uppgick till 63 mkr (61). Under 2024 uppgick avkastningen på eget kapital till -8 procent (-44).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till -169 mkr (-160), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 304 mkr (49), där den största förändringen avser avyttring av aktier i Ankarhagen, Dentalum, Stronghold samt försäljning av fastigheten Timmermannen 32 och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -169 mkr (-68). Likvida medel per den 31 december 2024 uppgick till 132 mkr (166).

HÄNDELSER EFTER PERIODENS UTGÅNG

- Efter periodens utgång har det geopolitiska läget ökat marknadens osäkerhet, vilket bland annat har märkts i snabba svängningar i börskurser och ökad osäkerhet i ränteutvecklingen framöver. Betydande förändringar i marknadsförutsättningarna sker i nuläget hastigt med framför allt potentiellt handelskrig och säkerhetspolitik i fokus, men ytterst handlar det om konjunkturutvecklingen.
- Bokförda värdet på tillgångarna i bokslutet är värderade utifrån aktuell bedömt marknadsvärde, baserat på en försäljning under normala omständigheter. Den ökade osäkerheten i marknaden påverkar Bolaget mer än normalt med anledning av planerade avyttringar av tillgångar. Det kan inte uteslutas att avyttring av tillgångar i nuvarande marknadsläge inte bara möter färre potentiella köpare utan också att tidsaspekten gör att det inte kan ske med en normal försäljningsprocess.

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	87	92	93	593	2 465
Rörelseresultat	-74	-1 257	-223	2 254	1 293
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad	10	0	10	0	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	-18	-135	-35	506	580
Resultat efter finansiella poster	-178	-1 330	-255	2 131	1 085

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, MKR

Förvaltningsfastigheter	1 845	1 995	2 090	3 440	4 157
Omsättningsfastigheter	0	0	0	0	999
Likvida medel	132	166	345	163	535
Eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande	2 131	2 271	3 750	4 270	3 133
Balansomslutning	4 011	4 368	5 910	7 060	8 799

NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital, %	-8	-44	-6	58	40
Avkastning på totalt kapital, %	-1	-24	-3	29	17
Kassalikviditet, %	201	184	189	484	162
Soliditet, %	53	52	63	60	36

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	641 243 355
Årets resultat	24 909 109
Summa	666 152 465
Styrelsen föreslår:	
Balanseras i ny räkning	666 152 465
Summa	666 152 465

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4, 6	87	92
Övriga intäkter		15	9
Produktions- och driftskostnader	5, 7	-36	-38
Bruttoresultat		66	62
Administrationskostnader	5, 9	-75	-73
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	5, 8	-2	-2
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	11	61	-980
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	12	-128	-129
Resultat från andelar i dotterbolag		11	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, realiserad		10	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter, orealiserad	17	-18	-135
Rörelseresultat		-74	-1 257
Finansiella intäkter	13	18	16
Finansiella kostnader	14	-122	-89
Resultat efter finansiella poster		-178	-1 330
Resultat före skatt		-178	-1 330
Uppskjuten skatt	15, 16	70	21
Skatt på årets resultat	15, 16	-1	9
ÅRETS RESULTAT		-110	-1 300
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-112	-1 292
Innehav utan bestämmande inflytande		2	-8

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Periodens resultat	-110	-1 300
Övrigt totalresultat		
Omräkningsdifferenser	0	0
Summa övrigt totalresultat	0	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	-110	-1 300
Totalresultat hänförligt till		
Moderbolagets aktieägare	-112	-1 292
Innehav utan bestämmande inflytande	2	-8

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill		2	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		2	0
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	17	1 845	1 995
Nyttjanderättstillgångar	17	49	55
Inventarier	18	149	135
Summa materiella anläggningstillgångar		2 041	2 185
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	20, 21	444	468
Fordringar hos intresseföretag	22	142	152
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	1 223	1 378
Andra långfristiga fordringar	24	1	1
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 811	1 999
Summa anläggningstillgångar		3 854	4 184
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	25	4	5
Varulager		5	0
Övriga fordringar	27	4	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	12	11
Summa kortfristiga fordringar		25	18
<i>Kassa och bank</i>		132	166
Summa omsättningstillgångar		156	184
SUMMA TILLGÅNGAR		4 011	4 368

BELOPP I MKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0	0
Reserver		31	23
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		2 037	2 186
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		2 068	2 210
Innehav utan bestämmande inflytande		63	61
Summa eget kapital		2 131	2 271
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	29	263	288
Övriga avsättningar	30	0	52
Långfristiga räntebärande skulder	31	1 203	970
Övriga räntebärande skulder	31	51	0
Långfristig leasingskuld		41	47
Summa långfristiga skulder		1 558	1 357
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	31	245	640
Kortfristig leasingskuld		6	7
Leverantörsskulder		6	7
Skatteskuld		0	27
Övriga kortfristiga skulder		35	18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	31	40
Summa kortfristiga skulder		323	740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 011	4 368

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Reserver	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	0	23	3 608	119	3 750
Årets resultat	-	-	-1 292	-8	-1300
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	-	-	-	-	0
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-130	-3	-133
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-47	-47
Nyemission	-	-	-	1	1
Utgående eget kapital 2023-12-31	0	23	2 186	61	2 271
Ingående eget kapital 2024-01-01	0	23	2 186	61	2 271
Årets resultat	-	-	-112	2	-110
Övrigt totalresultat					
Omräkningsdifferenser	-	8	-	-	8
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-36	-	-36
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	0
Nyemission	-	-	-	-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	0	31	2 037	63	2 131

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-178	-1 330
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Avgår resultatandel i intresseföretag	-61	980
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	18	135
Värdeförändring övriga värdepapper och fordringar	76	129
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	2	2
Betald inkomstskatt	-29	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-171	-83
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-3	14
Minskning/ökning rörelseskulder	5	-90
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-169	-160
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-11	-45
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	142	0
Erhållna utdelningar	4	0
Förvärv av intresseföretag	0	-19
Försäljning av intresseföretag	84	165
Förändring av långfristiga fordringar intresseföretag	0	11
Investering i aktier och andelar	-67	-63
Försäljning av aktier och andelar	152	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	304	49
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-36	-130
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	0	-3
Upptagna lån	450	585
Amortering av lån	-582	-521
Nyemission	0	1
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-169	-68
Årets kassaflöde	-34	-179
Likvida medel vid årets början	166	345
Likvida medel vid årets slut	132	166

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1	-1
Summa rörelsens kostnader		-1	-1
Rörelseresultat		-1	-1
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	13	27	30
Finansiella kostnader		-1	-1
Summa finansiella poster		26	29
Resultat efter finansiella poster		25	29
Resultat före skatt		25	29
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		25	29

MODERBOLAGETS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

BELOPP I MKR	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årets resultat	25	29
Övrigt totalresultat för perioden	0	0
ÅRETS TOTALRESULTAT	25	29

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19	30	30
Summa finansiella anläggningstillgångar		30	30
Summa anläggningstillgångar		30	30
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		674	649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	27	30
Summa kortfristiga fordringar		701	679
Kassa och bank		0	0
Summa omsättningstillgångar		702	679
SUMMA TILLGÅNGAR		732	709
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	28	0	0
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		641	650
Årets resultat		25	29
Summa fritt eget kapital		666	678
Summa eget kapital		666	678
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga räntebärande skulder		0	13
Skulder till koncernföretag		45	0
Övriga kortfristiga skulder		21	19
Summa kortfristiga skulder		65	32
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		732	709

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	0	0	775	4	779
Disposition enligt årsstämman	-	-	4	-4	0
Årets resultat	-	-	-	29	29
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	0
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-130	-	-130
Erhållet koncernbidrag	-	-	1	-	1
Utgående eget kapital 2023-12-31	0	0	650	29	678

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	0	0	650	29	678
Disposition enligt årsstämman	-	-	29	-29	0
Årets resultat	-	-	-	25	25
Övrigt totalresultat	-	-	-	-	0
Transaktioner med ägare					
Utdelning	-	-	-36	-	-36
Erhållet koncernbidrag	-	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2024-12-31	0	0	641	25	666

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	25	29
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde		
Erhållen ränta	-27	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2	29
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-15	116
Minskning/ökning rörelseskulder	16	-53
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1	91
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-36	-130
Återbetalning av lån	5	0
Upptagna lån	45	0
Amortering av lån	-13	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1	-130
Årets kassaflöde	0	-40
Likvida medel vid årets början	0	40
Likvida medel vid årets slut	0	0

TILLÄGGS- UPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisningsprinciper

ALLMÄNT OM BOLAGET

F. Holmströmgruppen AB med organisationsnummer 556696-3590 är ett företag som har sitt säte i Stockholm. Adressen är Sturegatan 6, Box 5184, 102 44 Stockholm.

TILLÄMPADE REGELVERK

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS Redovisningsstandarder) 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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation 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 Redovisningsstandarder 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. Även förvaltningsfastigheter 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.

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 upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 förvärvat 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 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). Till-

gångar (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 antingen kapitalandelsmetoden eller till verkligt värde i enlighet med IAS 28, pkt 18. 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.

Värdering av intressebolag till verkligt värde innebär att innehavet initialt redovisas till anskaffningskostnad. Det redovisade värdet ökas eller minskas därefter utifrån det bedömda värdet på innehavet av intressebolaget i enlighet med IAS 28, pkt 18. Förändringen i värde redovisas via koncernens resultat i enlighet med IFRS 9.

INTÄKTSREDOVISNING

Intäktsredovisning 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 intäktsredovisa det belopp av transaktionspriset som fördelas till prestationsåtagandet.

Hyresintäkter

Hyresintäkter 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 leasingskulder för de allra flesta leasingavtalen i balansräkningen. Avskrivningar på nyttjanderätterna och räntekostnader för leasingskulden redovisas i resultaträkningen. I kassaflödesanalysen redovisas betalningar hänförliga till amortering på leasingskulden inom finansieringsverksamheten och betalningar hänförliga till räntedelen i den löpande verksamheten.

Leasingskulden värderas vid anskaffningstillfället till nuvärdet av obetalda leasingavgifter vid inledningsdatumet. Leasingskulden ökar därefter med räntekostnader på leasingskulden och minskar med betalda leasingavgifter. Nyttjanderätten redovisas initialt till anskaffningsvärde, det vill säga leasingskuldens 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 leasingskulden för att återspegla omprövningar och ändringar av leasingavtalet.

Omvärderingen av leasingskulden 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.

IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Immateriella tillgångar som förvärvats av företaget är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om de ökar de framtida ekonomiska fördelarna som överstiger den ursprungliga bedömningen och utgifterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

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 kvartalsskifte och samtliga förvaltningsfastigheter externvärderas minst en gång per år. Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen under rubriken Värdeförändringar i förvaltningsfastigheter i 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 obestämbar nyttjandeperiod prövas nedskrivningsbehovet årligen.

EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER

Exploaterings- och projektfastigheter innehas i syfte att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter. Fastigheterna redovisas som omsättningstillgångar, även om vissa fastigheter i avvaktan på utveckling förvaltas med hyresintäkter. Redovisning sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas i sin helhet som tillgång vid tillträde. I vissa avtal om tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillningar som utgår om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillningar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar. Eventuell skatterabatt vid förvärv minskar fastighetens anskaffningsvärde.

AVSÄTTNINGAR OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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 finansiell 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.

Eget kapitalinstrument 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 eget kapitalinstrument 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 reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

KASSAFLÖDESANALYS

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 hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för finansiell rapporterings uttalanden 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 aktieägar-tillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 som i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, vilka syftar till att klargöra kriterierna för klassificering av skulder som kort- eller långfristiga samt att införa utökade upplysningskrav avseende kovenanter har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Nya och ändrade standarder som ännu ej tillämpas av koncernen IFRS 18, som ersätter IAS 1, publicerades i april 2024 och träder i kraft 1 januari 2027. Standarden innebär förändringar i resultaträkningens uppställning, klassificering av intäkter och kostnader samt krav på upplysningar om ledningens egna resultatmått.

Bolaget analyserar för närvarande effekterna av IFRS 18.

Den initiala bedömningen är att standarden främst kommer att påverka presentationen och omfattningen av upplysningar, men att ingen väsentlig påverkan på resultat eller finansiell ställning förväntas.

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.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för utnyttjade underskottsavdrag. Värderingen av underskottsavdrag och koncernens förmåga att utnyttja underskottsavdrag baseras på företagsledningens uppskattningar om framtida skattepliktiga inkomster. Då en stor del av koncernens intäkter enligt nuvarande skatteregler behandlas som ej skattepliktiga intäkter har företagsledningen gjort bedömningen att ingen uppskjuten skattefordran för underskottsavdrag redovisas.

KLASSIFICERING EXPLOATERINGS- OCH PROJEKTFASTIGHETER OCH FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Vid förvärv av en fastighet görs en bedömning om fastigheten ska utvecklas eller användas som förvaltningsfastighet. Bedömningen får påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning då hanteringen är olika redovisningsmässigt. Fastigheter som ska utvecklas utgör exploaterings- och projektfastigheter. Exploaterings- och projektfastigheter redovisas som varulager då avsikten är att sälja fastigheterna efter färdigställande. Värdering

sker till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Förvaltningsfastigheter innehas däremot i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Värdering av förvaltningsfastigheter sker till verkligt värde med värdeförändring via resultaträkningen.

Företagsledningen gör en individuell bedömning av varje fastighet för att avgöra om syftet är att utveckla och avyttra bostäder, såväl hyresrätter som bostadsrätter, eller om syftet är att äga fastigheterna långsiktigt.

AVGRÄNSNING MELLAN RÖRELSEFÖRVÄRV OCH TILLGÅNGSFÖRVÄRV

Vid förvärv av verksamheter görs en bedömning av hur redovisning av förvärvet ska ske baserat på följande kriterier; förekomsten av anställda och komplexiteten i interna processer. Vidare beaktas antalet verksamheter och förekomsten av avtal med olika grader av komplexitet. Hög förekomst enligt dessa kriterier innebär att förvärvet klassificeras som ett rörelseförvärv och låg förekomst som ett tillgångsförvärv.

Företagsledningen bedömer vid varje enskilt förvärv vilka kriterier som är uppfyllda.

TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVÄRV

I vissa tillgångsförvärv förekommer tilläggsköpeskillingar som ska utgå om vissa händelser inträffar i framtiden. Dessa tilläggsköpeskillingar redovisas när den underliggande händelse som gör att en tilläggsköpeskillning ska utgå inträffar.

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. Finanspolicyn 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 soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

LIKVIDITETSRISK

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. Kapitalbindning utvärderas individuellt för respektive projektfinansiering och synkroniseras med respektive projekts löptid. Matchning av kassaflöden från forward funding och slutlikvid från köpare med förfall på finansiering eftersträvas.

FINANSIERINGSRISK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyn 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. För större lån påbörjas processen senast 9 månader före förfallodagen. Koncernen har ett soliditetsmål om minst 30 procent.

KREDITRISK

Med kreditrisk menas risken att en motpart eller emittent inte kan fullgöra sina åtaganden gentemot bolaget. Kreditrisken bland fordringar för fastighetsförsäljningar bedöms vara begränsad då risken att motparterna inte skulle kunna fullgöra sina åtaganden bedöms vara låg. Per årsskiftet uppgår förfallna fordringar till 0 mkr (0).

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar	143	153
Kortfristiga fordringar	25	18
Likvida medel	132	166
Maximal exponering för kreditrisk	299	337

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 2024-12-31		
Fordringar hos intressebolag		142
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 223	
Andra långfristiga fordringar		1
Kundfordringar		4
Varulager		5
Övriga fordringar		4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12
Likvida medel		132
Summa	1 223	299

Finansiella skulder i balansräkningen 2024-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		1 203
Övriga långfristiga skulder		51
Kortfristiga räntebärande skulder		245
Leverantörsskulder		6
Skatteskuld		0
Övriga kortfristiga skulder		35
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		31
Summa	0	1 570

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resul- taträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2023-12-31		
Fordringar hos intressebolag		152
Andra långfristiga värdepappersinnehav	1 378	
Andra långfristiga fordringar		1
Kundfordringar		5
Övriga fordringar		2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11
Likvida medel		166
Summa	1 378	337

Finansiella skulder i balansräkningen 2023-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		970
Kortfristiga räntebärande skulder		640
Leverantörsskulder		7
Skatteskuld		27
Övriga kortfristiga skulder		18
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		40
Summa	0	1 702

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Det redovisade värdet av samtliga finansiella tillgångar och skulder bedöms inte avvika väsentligt från det verkliga värdet utom för obligationslån där verkligt värde bedöms uppgå till 336 mkr (437,5) jämfört med bokfört värde om 420 mkr (500). Verkligt värde för obligationslån har bedömts enligt nivå 1, vilket innebär att värdet härleds från noterade priser på en aktiv marknad. Kundfordringar, övriga fordringar, likvida medel, leverantörskulder 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. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen. Innehaven har värderats baserat på transaktioner mellan två oberoende parter. Verkligt värde för innehav har bedömts enligt nivå 3 i verkligt värde hierarkin då värdet baseras på det justerade värdet på transaktioner på en ej aktiv marknad.

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 soliditeten. Detta nyckeltal beräknas som eget kapital inklusive innehav utan bestämmande inflytande i procent av balansomslutningen.

Under 2024 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2024 var 53 procent (52). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Fastighetsverksamhet	64	66
Intäkter från fastighetsförvaltning	17	20
Övrigt	7	6
Summa	87	92

Koncernens omsättning hänförs 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	2024	2023
Drifts- och underhållskostnader	-36	-38
Övriga externa kostnader	-37	-32
Personalkostnader	-38	-42
Av- och nedskrivningar	-2	-2
Summa	-113	-113

Not 6 Leasing - leasegivare

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

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Avtalade hyresintäkter inom ett år	54	61
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	8	14
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	5	0
Summa	67	75

Not 7 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I Produktions- och driftskostnader ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	-2	-2
Summa	-2	-2

MODERBOLAGET, MKR	2024	2023
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 8 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Inventarier, verktyg och installationer	-2	-2
Summa	-2	-2

Not 9 Ersättning till anställda

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-5	-4
Övriga anställda	-21	-29
Summa	-26	-33

Sociala kostnader	-8	-9
- varav pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-1	-1
Summa	-34	-42

Styrelse, vd och ledande befattningshavare utgörs av Fredrik Holmström, Erik Rune och Ken Wendelin.

Not 10 Medelantal anställda

KONCERNEN	2024	2023
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	14	15
Män	7	12
Summa	21	27

Not 11 Resultat från andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Andelar i intresseföretags resultat	61	-980
Summa	61	-980

För information om intressebolag, se not 21.

Not 12 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Resultat vid avyttring av andelar i andra företag	-56	0
Nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	-11	0
Utdelningar från innehav	3	0
Orealiserad värdeförändring	-65	-129
Summa	-128	-129

Not 13 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	15	13
Övriga finansiella intäkter	3	3
Summa	18	16

MODERBOLAGET, MKR	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	27	30
Summa	27	30

Not 14 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-95	-82
Övriga finansiella kostnader	-27	-7
Summa	-122	-89

Not 15 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-1	9
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	70	21
Summa	69	30

Not 16 Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN, MKR	2024	2023
Resultat före skatt	-178	-1 330
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6%	37	274
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	-89	-207
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	127	3
Skatteeffekthänförligt till tidigare år	1	0
Skatteeffekt av temporära skillnader	0	-27
Effekt av annan skattesats (+/-)	3	0
Skatteeffekt av underskottsavdrag	-9	-13
Redovisad effektiv skatt	69	30

Not 17 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående verkligt värde	1 995	2 090
Investeringar och förvärv	11	42
Orealiserade värdeförändringar	-18	-135
Avyttringar	-142	0
Valutaeffekt	0	-2
Nyttjanderätter	49	55
Utgående verkligt värde	1 845	1 995

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 28 (29) 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 driftsöverskotten 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 inflationsan-

tagande om 2,0 procent använts. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 2,0% till 7,3%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Känslighetsanalys fastighetsvärde per region
Känslighetsanalys avseende den nominella samt procentuella påverkan på fastighetsvärdet har upprättats för koncernens fokusregioner.

REGION MÄLAREN	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-70	-7,4%
Direktavkastning -0,25 %	82	8,7%
Inflation +0,5%	3	0,4%
Inflation -0,5%	-3	-0,4%
Långsiktig vakansgrad +1%	-10	-1,0%
Långsiktig vakansgrad -1%	10	1,0%

REGION ÖRNSKÖLDSEVIK	Påverkan på fastighetsvärde (Mkr)	Påverkan i %
Direktavkastning +0,25 %	-10	-4,1%
Direktavkastning -0,25 %	11	4,5%
Inflation +0,5%	1	0,3%
Inflation -0,5%	-1	-0,3%
Långsiktig vakansgrad +1%	-3	-1,0%
Långsiktig vakansgrad -1%	3	1,0%

VÄRDEFÖRÄNDRING FÖRE SKATT, %	Resultateffekt (Mkr)	Soliditet, %
+10	184	55
0	0	53
-10	-184	51

Not 18 Inventarier

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	144	140
Inköp	15	4
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159	144
Ingående avskrivningar enligt plan	-9	-7
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-2
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9	-9
Utgående redovisat värde	149	135

I beloppet ingår konst som ej skrivs av på med 131 (131) mkr.

Not 19 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	30	30
Utgående redovisat värde	30	30

SPECIFIKATION AV BOLAGETS INNEHAV AV AKTIER

NAMN	Org. nummer	Säte	Antal andelar	Andel i procent *	Redovisat värde
F Holmström Fastigheter AB	556530-3186	Stockholm	100	100,00%	30
F Holmström Private Equity AB	556724-4800	Stockholm	100	100,00%	0
					30

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 20 Andelar i intresseföretag och joint ventures

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	468	1 751
Anskaffning	0	2
Avyttring	-90	-165
Aktieägartillskott	3	11
Utdelning	-2	0
Andel av intresseföretags resultat	-37	-274
Nyemission	0	6
Omvärdering	109	-706
Omklassificeringar	-7	-157
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	444	468

Not 21 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

NAMN	Org. nummer	Säte	Andel i procent ¹⁾	Redovisat värde, mkr
Kvitfjell Prosjektutvikling AS	992601787	Oslo, Norge	34,0%	1
Vincero Fastigheter 5 AB	559299-5467	Stockholm	50,0%	286
Vincero Fastigheter 8 AB	559469-0520	Stockholm	50,0%	16
Sachajuan Haircare AB	556646-8152	Stockholm	32,5%	35
Beauty Pro AB	556969-6410	Stockholm	25,3%	106
Summa				444

¹⁾ Avser både kapital- och ägarandel.
²⁾ Innehav värderas till verkligt värde enligt undantagsregeln i IAS 28.

VINCERO FASTIGHETER 5 AB - KONCERN, MKR	2024	2023
Anläggningstillgångar	1 967	2 173
Likvida medel	27	31
Övriga omsättningstillgångar	23	31
Summa tillgångar	2 016	2 235
Eget kapital	606	725
Långfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	490	899
Långfristiga finansiella skulder till ägarbolag	217	161
Uppskjuten skatteskuld	164	186
Övriga långfristiga skulder	0	4
Kortfristiga finansiella skulder till kreditinstitut	505	208
Övriga kortfristiga skulder	35	52
Summa eget kapital och skulder	2 016	2 235
Nettoomsättning	73	82
Driftskostnader	-18	-19
Driftnetto	55	63
Central administration	-20	-20
Resultat från andelar i intressebolag och JV	0	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-64	-332
Värdeförändring räntederivat	-15	-3
Övriga värdeförändringar	0	-53
Finansnetto	-92	-86
Varav räntekostnad till ägarlån	-16	-12
Bokslutsdispositioner	0	-4
Inkomstskatt	13	75
Årets resultat	-123	-363

Not 22 Fordringar hos intresseföretag, lång- och kortfristiga

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	152	163
Omklassificering	-3	0
Tillkommande poster	33	47
Avgående poster	-41	-58
Utgående redovisat värde	142	152

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	1 378	1 333
Förvärv	4	65
Omvärdering till verkligt värde	-65	-129
Omklassificeringar	0	157
Avgående poster	-93	-47
Utgående redovisat värde	1 223	1 378

Not 24 Andra långfristiga fordringar

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Övrigt	1	1
Utgående redovisat värde	1	1

Not 25 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Hyres- och kundfordringar	4	5
Utgående redovisat värde	4	5

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar		
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	4	5
Förfallna < 30 dagar	0	0
Förfallna 31-90 dagar	0	0
Förfallna > 90 dagar	0	0
Summa ej nedskrivna hyres-och kundfordringar	4	5
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	0
Summa hyres- och kundfordringar	4	5

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	11	10
Upplupna intäkter	1	0
Upplupna ränteintäkter	0	1
Summa	12	11

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	27	30
Summa	27	30

Not 27 Övriga fordringar

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Övriga poster	4	2
Summa	4	2

Not 28 Aktiekapital och övrigt tillskjutet kapital

MODERBOLAGET

Antal aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 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 29 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	263	287
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på obeskattade reserver	1	1
Summa	263	288

Not 30 Övriga avsättningar

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Redovisat värde vid årets början	52	52
Avgående poster	-52	0
Utgående redovisat värde	0	52

Not 31 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	899	970
Obligationslån	304	0
Övriga lån	51	0
Summa	1 253	970
Kortfristiga räntebärande skulder		
Banklån	125	127
Obligationslån	120	500
Övriga lån	0	13
Summa	245	640
Totalt	1 498	1 610
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	245	640
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	1 253	970
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	1 498	1 610

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5	6
Upplupna personalkostnader	4	4
Upplupna räntekostnader	13	11
Övriga poster	10	20
Summa	31	40

Not 33 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	1 090	1 160
Andra ställda säkerheter	935	190
Summa	2 025	1 350

Not 34 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtagande	266	203
Summa	266	203

MODERBOLAGET, MKR	2024-12-31	2023-12-31
Övriga borgensåtagande	509	469
Summa	509	469

Not 35 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	2024	2023
Inköp/försäljning från/till intresseföretag		
Klippudden Holding 18 AB	3	6
Summa	3	6

Fordringar på intressebolag

Kvittfjell Projektutvikling AS	5	6
Vincero Fastigheter 5 AB	133	104
Vincero Fastigheter 8 AB	4	0
Ankarhagen Holding AB	0	41
Novi Medical Solutions AB	0	2
Summa	142	152

Skulder till intresseföretag	0	0
-------------------------------------	----------	----------

Not 36 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Efter periodens utgång har det geopolitiska läget ökat marknadens osäkerhet, vilket bland annat har märkts i snabba svängningar i börskurser och ökad osäkerhet i ränteutvecklingen framöver. Betydande förändringar i marknadsförutsättningarna sker i nuläget hastigt med framför allt potentiellt handelskrig och säkerhetspolitik i fokus, men ytterst handlar det om konjunkturutvecklingen.
- Bokförda värdet på tillgångarna i bokslutet är värderade utifrån aktuell bedömt marknadsvärde, baserat på en försäljning under normala omständigheter. Den ökade osäkerheten i marknaden påverkar Bolaget mer än normalt med anledning av planerade avyttringar av tillgångar. Det kan inte uteslutas att avyttring av tillgångar i nuvarande marknadsläge inte bara möter färre potentiella köpare utan också att tidsaspekten gör att det inte kan ske med en normal försäljningsprocess.

Not 37 Förslag till resultatdisposition

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

balanserad vinst	641 243 355
årets vinst	24 909 109
	666 152 465

disponeras så att	
i ny räkning balanseras	666 152 465
	666 152 465

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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Fredrik Holmström
Verkställande direktör

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

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i F. Holmströmgruppen AB, org.nr 556696-3590

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för F. Holmströmgruppen AB för räkenskapsåret 2024. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 55–82 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1–54, men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende dessa.

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av F. Holmströmgruppen AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

DEFINITION AV NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %

Årets resultat efter finansiella poster i procent av genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %

Årets rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittligt totalt kapital.

KASSALIKVIDITET, %

Omsättningstillgångar exklusive lager i procent av icke räntebärande skulder.

SOLIDITET, %

Eget kapital 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.

HYRESINTÄKT

Hyresintäkter med avdrag för rabatter och vakanser.

HYRESVÄRDE

Kontrakterade årshyror med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

VAKANSGRAD (EKONOMISK)

Hyresvärdet 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.

KONTAKTINFORMATION

Besöksadress: Sturegatan 6, Stockholm
Postadress: Box 5184, 102 44 Stockholm
Telefon: +46 8 660 94 00
Hemsida: www.holmstromgruppen.se

**HOLMSTRÖM
GRUPPEN**

Sturegatan 6
Stockholm

