

HOLMSTRÖM GRUPPEN

ÅRSREDOVISNING
RÄKENSKAPSÅRET
2021





När jag tittar tillbaka på räkenskapsåret 2021 så kan jag konstatera att Holmströmgruppen har gjort sitt bästa resultat någonsin. Vi har även stärkt soliditeten markant vilket känns tryggt inför den fortsatta expansion vi planerar de kommande åren.

– FREDRIK HOLMSTRÖM
STYRELSEORDFÖRANDE

2021 I KORTHET

Ankarhagen tar plats i portföljen

Holmströmgruppen och Areim har förvärvat aktier motsvarande 20 procent vardera i fastighetsbolaget Ankarhagen. Ankarhagen investerar främst i kommersiella fastigheter i Mälardalen och Mellansverige med huvudsaklig inriktning på lager, lättindustri och stadsnära verksamhetslokaler.



Leif Andersson, ordförande i Areim, tillsammans med Fredrik Holmström, ordförande i Holmströmgruppen.

Magnolia Bostad utköpt från börsen

I juli 2021 offentliggjorde Holmströmgruppen och Areim ett kontanterbjudande till aktieägarna i Magnolia Bostad att överlåta sina aktier i Magnolia Bostad till Holmströmgruppens intressebolag HAM Nordic AB. Under september slutfördes processen och Magnolia Bostad avnoterades från Nasdaq Stockholm.

Obligationer för 500 mkr emitterade

Holmström Fastigheter Holding AB (publ), ett helägt dotterbolag till Holmströmgruppen, emitterade under 2021 seniora icke säkerställda obligationer om 500 mkr under ett ramverk om totalt 750 mkr. Obligationerna är noterade för handel på bond list vid Nasdaq Stockholm.



Nya private equity-investeringar

Under 2021 har fyra nya innehav tagit plats i Holmström Private Equity portfölj. De nya bolagen är Centripetal, Vivium, Chaintraced och Novedo. Läs mer om Holmström Private Equity och nyförvärven på sidorna 54 till 65.

Elva nya fastigheter förvärvade i Kalmar

Holmströmgruppen tecknade under 2021 avtal om att förvärva ytterligare elva fastigheter i Kalmar, totalt cirka 9 500 kvm BOA. Beståndet inkluderar två samhällsfastigheter och ett nyproducerat radhus.

NYCKELTAL, HOLMSTRÖMGRUPPEN	2021	2020
Resultat efter finansiella poster, mkr	2 131	1 085
Balansomslutning, mkr	7 060	8 799
Avkastning på eget kapital, %	58	40
Avkastning på sysselsatt kapital, %	35	19
Avkastning på totalt kapital, %	29	17
Kassalikviditet, %	484	162
Soliditet, %	60	36



Nya förvaltningsuppdrag

Under 2021 erhöll Holmströmgruppen fyra nya förvaltningsuppdrag:

- Nyproduktion Luleå, 117 lägenheter och en lokal.
- Örebro, 182 lägenheter
- Upplands-Bro, 112 lägenheter
- Förvaltningsuppdrag Eskilstuna, 116 lägenheter

Under 2020 tecknades ett förvaltnings- och uthyrningsavtal för en bostadsfastighet under produktion i Östersund. I november 2021 var samtliga 216 lägenheter uthyrda.

Ramverk för grön finansiering

Brunswick Real Estate Capital och Holmströmgruppen har utvecklat en social och grön affärsplan för fastighetsbeståndet. Planen inkluderar en modell för mätbarhet och uppföljning av social förbättring. Det aktuella lånet avser 600 miljoner kronor riktat till Holmström Fastigheters portfölj om 39 fastigheter i Region Kalmar.

INNEHÅLL

ÅRSREDOVISNING 2021

Det här är Holmströmgruppen	4
VD har ordet	8
Finansiella mål och strategi	10
Geografisk spridning	12
Ledningsgrupp	14
Hållbarhet	16
Styrelseordförande har ordet	18
Holmström Fastigheter	20
Fastighetsförvaltning	22
Stockholm	26
Storstockholm	28
Linköping	30
Kalmar	32
Örnsköldsvik	34
Borgholm	36
Övriga orter	37
Övriga fastighetsinnehav	38
Vincero Fastigheter	40
Ankarhagen	44
Projektutveckling	46
Projekt och fastigheter	50
Projekt i urval	52
Holmström Private Equity	54
Novedo	58
Centripetal	59
Dentalum	60
Sdiptech	61
Hidden Dreams	62
Stureplansgruppen	63
Sachajuan	64
Övriga innehav	65

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER

Förvaltningsberättelse	66
Koncernens resultaträkning	68
Koncernens balansräkning	70
Förändringar i koncernens eget kapital	71
Koncernens kassaflödesanalys	73
Moderbolagets resultaträkning	74
Moderbolagets balansräkning	75
Förändringar i moderbolagets eget kapital	76
Moderbolagets kassaflödesanalys	77
Tilläggsupplysningar	78
Revisionsberättelse	79
	96

Holmströmgruppens legala årsredovisningen som innehåller förvaltningsberättelse och finansiella rapporter finns på sidorna 66–96.

DET HÄR ÄR HOLMSTRÖM- GRUPPEN

Holmströmgruppen delar in sin verksamhet i tre områden: innehav och förvaltning av fastigheter, projektutveckling i fastighetssektorn och innehav av private equity-bolag.

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

HOLMSTRÖM FASTIGHETER

I dotterbolaget Holmström Fastigheter har Holmströmgruppen samlat gruppens direktägda fastigheter, övriga fastighetsinnehav och förvaltningsverksamheten.

Fastighetsförvaltning

Holmström Fastigheter förvaltar såväl egna som andras fastigheter, för närvarande totalt cirka 200 000 kvm, varav 71 procent utgörs av bostäder, 25 procent av kommersiella lokaler och 4 procent av samhällsfastigheter.

Direktägda fastigheter

Holmström Fastigheters egna fastighetsportfölj omfattar 70 fastigheter. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Storstockholm, Linköping, Kalmar, Borgholm, Örnköldsvik och Norrköping och omfattar cirka 108 000 kvm, varav 75 procent utgörs av bostäder, 17 procent av kommersiella lokaler och 8 procent av samhällsfastigheter.

Övriga fastighetsinnehav

Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero VF5 ("Vincero Fastigheter") som äger och förvaltar 26 kommersiella fastigheter omfattande cirka 54 900 kvm med bra kommunikationslägen i Stockholm och Uppsala.

Holmströmgruppen äger även 20 procent i fastighetsbolaget Ankarhagen, som äger, förvaltar och förädlar kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i växande regioner i Mellansverige. Ankarhagen innehar för närvarande 32 fastigheter med cirka 437 000 kvm detaljplanerad mark.

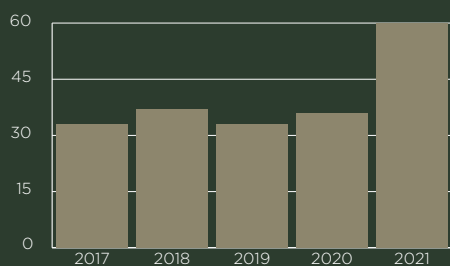
PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling sker genom intressebolaget Magnolia Bostad, en samhällsutvecklare som skapar nya stadsdelar och bostadsområden. Bolaget utvecklar hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i Sveriges tillväxtorter och storstäder, dels för försäljning och dels för egen förvaltning. Vid utgången av 2021 hade bolaget drygt 20 000 byggrätter i sin byggrättsportfölj och under året färdigställdes över 1 000 bostäder. Holmströmgruppens ägarandel i Magnolia Bostad uppgår till 56 procent.

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

Delar av det positiva kassaflöde som genereras från fastighetsverksamheten används till att göra investeringar inom private equity. Portföljen består av innehav i små eller medelstora företag med goda förutsättningar för tillväxt.

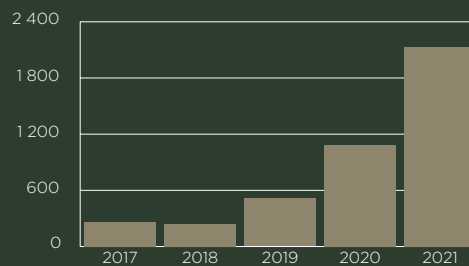
Holmströmgruppen arbetar professionellt med riskanpassade avkastningskrav på sina investeringar. Vidare ska företaget vara aktivt och ansvarsfullt i sin ägarroll, vilket ger kunskap och bidrar till värdestegring. Tack vare en engagerad och erfaren organisation samt det betydande kontaktnätet som finns runt företaget besitts den kompetens som affärsmodellen kräver.



SOLIDITET
PROCENT

60

(2020: 36)



RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER
MSEK

2 131

(2020: 1 085)



HOLMSTRÖM FASTIGHETER

200 000 kvm förvaltat yta

PROJEKTUTVECKLING

20 000 bedömda byggrätter i Magnolia Bostad

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

Aktiv ägare i tolv private equity-bolag



Johan Kjerr, förvaltare, och Felicia Björkqvist, VD-assistent.



Olivia Henåker (kommunikationsansvarig), Erik Rune (VD), Johan Tärnell (bolagsekonom) och Marija Nikolic (fastighets- och hållbarhetschef).



Elisabeth Kihlgren, förvaltningsassistent, och Denis Trifunovic, förvaltare.



Fredrik Tibell, finansiell rådgivare inom Holmströmgruppen.



Christian Fredefors och Olivia Henåker arbetar som CFO respektive kommunikationsansvarig.



Katarina Strömberg, ekonomichef.



Åsa Sjöblom, ekonomiassistent.



Max Melin, affärsutvecklare.

FORTSATTA FRAMGÅNGAR PÅ ALLA OMRÅDEN

När jag förra året skrev mitt VD-ord gladdes jag åt att kunna presentera Holmströmgruppens bästa resultat någonsin. Jag kan nu konstatera att vi återigen redovisar rekordsiffror. Bakom den fina utvecklingen ligger framgångar inom koncernens samtliga delar.

Vårt resultat efter finansnetto uppgår till 2 131 mkr, en ökning med 96 procent jämfört med 2020. Såväl Holmström Fastigheter, Projektutveckling som Holmström Private Equity har bidragit till det goda resultatet.

HOLMSTRÖM FASTIGHETER

Våra direktägda fastigheter och fastighetsförvaltningen utgör grunden i vår verksamhet. Vi vann under året ett antal nya förvaltningsuppdrag och utökade vår portfölj av direktägda fastigheter med elva nya fastigheter i Kalmar och en i Norrköping. Fastighetsförvaltningen omfattar idag 97 fastigheter, varav 70 direktägda. Bra tilläggsförvärv under året, investeringar i befintligt bestånd och en fortsatt gynnsam marknad har bidragit till en fin värdetillväxt för vårt bestånd av direktägda fastigheter.

Holmströmgruppen äger även 50 procent i Vincero Fastigheter, som investerar i kommersiella fastigheter med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Uppsala. Avsikten är att på dessa fastigheter utveckla byggrätter för bostäder. Under 2021 skedde planstart i bolagets projekt Sjödalen i Huddinge där man planerar att bygga cirka 2 000 bostäder. Vincero Fastigheter har beslutat att utveckla merparten av fastigheterna för egen förvaltning, något som bäddar för en god framtida värdetillväxt.

PROJEKTUTVECKLING

I somras offentliggjorde vi och Areim ett erbjudande till aktieägarna i Magnolia Bostad att överlåta sina aktier i bolaget till oss. Under september slutfördes processen och Magnolia Bostad avnoterades från Nasdaq Stockholm.

Som en följd av detta äger Holmströmgruppen vid årsskiftet 56 procent i Magnolia Bostad. Resterande 44 procent ägs av Areim. Vi avser att utveckla Magnolia Bostad långsiktigt i en privat miljö och Areim planerar att finansiera bolaget med två miljarder under kommande år, vilket kommer att stödja Magnolia Bostads strategi att utveckla fastigheter för egen förvaltning.

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

Holmström Private Equity har utvecklats väl under året och blir en alltmer viktig del av koncernens verksamhet med tillgångsvärden om cirka 1 miljard kronor. Större investeringar som skett under året är i Novedo och Centripetal, vilka båda har bidragit med positiv värdetillväxt.

HÅLLBARHET

Holmströmgruppen sätter hållbarhetsfrågorna högt på agendan. Vi investerar till exempel löpande i energisparande åtgärder och erbjuder våra hyresgäster trygghetspaket som innehåller bland annat installation av säkerhetsdörrar, passersystem, LED-belysning och upprustning av gemensamhetsytor.



Under året utvecklade vi även tillsammans med långgivaren Brunswick Real Estate Capital en social och grön affärsplan. Affärsplanen, som baserar sig på lokala förutsättningar och utvecklingsmöjligheter, inkluderar en modell för mätbarhet och uppföljning av social förbättring. Det aktuella lånet avser 600 miljoner kronor riktat till Holmström Fastigheter Holdings portfölj om 39 fastigheter i Region Kalmar.

FRAMTID

Holmströmgruppen tror på långsiktighet och vi strävar efter att etablera samarbeten med starka partners. Vårt samarbete med Areim avseende Magnolia Bostad är ett sådant. I början av 2022 presenterade vi ytterligare ett, denna gång med Slättö, där vi tillsammans ska äga och utveckla Klippudden Fastigheter, ett bolag inom Holmströmgruppen. Vi avser här att över tid växa bolaget till ett fastighetsbestånd om tio miljarder

kronor, där Slättö kommer att bidra med majoriteten av finansieringen av expansionen.

I skrivande stund rasar ett krig i Ukraina. Det är en fruktansvärd humanitär katastrof och vi känner med de drabbade. Kriget är ett exempel på de osäkra omvärldsfaktorer som präglar vår samtid. Vi följer utvecklingen och planerar för flexibilitet samtidigt som vi arbetar vidare med vårt uppdrag.

Jag vill tacka våra medarbetare, styrelsen och våra samarbetspartners för ett gott samarbete under 2021, och jag ser fram emot vår fortsatta resa under 2022.

Stockholm i maj 2022

Erik Rune
VD

FINANSIELLA MÅL

Holmströmgruppens affärsidé är att vara en engagerad och aktiv fastighetsägare på ett fåtal marknader. Bolaget ska även vara aktiv inom fastighetsutveckling samt selektivt investera i företag när rätt affärsmöjligheter uppstår för att uppnå riskspridning. Mervärde skapas genom aktivt och ansvarsfullt utövande av ägarrollen.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

> 15%

Avkastning på koncernens eget kapital uppgick 2021 till drygt 58 procent. Den genomsnittliga avkastningen de senaste fem åren har uppgått till drygt 30 procent, vilket överstiger den årliga målsättningen om 15 procent.

Under de senaste fem åren har eget kapital, exklusive minoritetens andel, i genomsnitt vuxit med 36 procent per år.

SOLIDITET

> 30%

Vid utgången av 2021 uppgick soliditeten till 60 procent. I genomsnitt de fem senaste åren har soliditeten uppgått till 39,8 procent.



INVESTERINGSSTRATEGI
HOLMSTRÖM FASTIGHETER

Direktinvesteringar i fastigheter:

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

Övriga fastighetsinvesteringar:

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



INVESTERINGSSTRATEGI
PROJEKTUTVECKLING

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



INVESTERINGSSTRATEGI
HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY

- Investeringsintervall ska normalt vara 25-75 miljoner kronor
- Investeringar får gärna ske i tillväxtföretag
- Årligen genomförs en prövning av om investeringen uppfyller Holmströmgruppens krav på avkastning



Holmströmgruppen finns representerad på många håll runt om i Sverige genom fastighetsinnehav och i utvecklingsprojekt. Genom dotterbolaget Holmström Fastigheter, intressebolaget Magnolia Bostad samt Vincero Fastigheter.

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



Magnolia Bostads projekt Strandblick i Östersund.



Fajansen 11, Stockholm



Plommonträdet 6, Kalmar.

LEDNINGSGRUPP

Vid årsskiftet 2021/2022 bestod Holmströmgruppens ledningsgrupp av VD Erik Rune, ekonomichef Katarina Strömberg, affärsutvecklingschef Gustav Carp och fastighetschef Marija Nikolic. I början av 2022 lämnade Gustav Carp sin position och Christian Fredefors tillträdde som CFO i bolaget.



Erik Rune

VD (sedan 2020)

Arbetar i koncernen sedan 2015

Född: 1973

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

Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm.



Christian Fredefors

CFO

Arbetar i koncernen sedan 2022

Född: 1984

Närmast från Brunswick Real Estate Debt som Investment manager. Dessförinnan arbete med finansiering och transaktioner på Hemfosa Fastigheter, samt finansiering och analys på Swedbank och SBAB.

Civilekonom från Sveriges lantbruksuniversitet i Uppsala.



Katarina Strömberg

Ekonomichef

Arbetar i koncernen sedan 2019

Född: 1970

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

Civilekonom från Uppsala Universitet.



Holmströmgruppens ledningsgrupp tillsammans med styrelsens ordförande Fredrik Holmström (till vänster).



Marija Nikolic
Fastighets- och hållbarhetschef
Arbetar i koncernen sedan 2019
Född: 1971

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

Fastighetsstudier vid Stockholms Universitet.



Gustav Carp
Affärsutvecklingschef
Arbetar i koncernen sedan 2006
Född: 1984

I februari 2022 lämnade Gustav Carp sitt uppdrag inom Holmström Fastigheter för en ny position som VD för Klippudden Fastigheter, ett intressebolag till Holmströmgruppen.

HÅLLBARHET

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, både för oss som företag, våra medarbetare och för omvärlden i helhet. För oss handlar hållbarhet om att förstå vår roll i samhället och att agera ansvarsfullt inom våra verksamhetsområden.



MILJÖ OCH KLIMAT

Tillsammans med Brunswick Real Estate ("Brunswick"), som är en av Nordens ledande investerare på den nordiska fastighetsmarknaden, satte Holmströmgruppen under 2021 ett ramverk för allokering av kapital till hållbara investeringar. Detta har resulterat i hållbara aktiviteter som ska genomföras med fokus på socialt ansvar samt miljö och klimat. Vi använder oss av digitala lösningar för att mäta och styra inomhusklimat samt kartlägga och bedöma fysiska klimatrisker. Genom temperaturgivare i våra lägenheter kan vi ge bättre komfort till våra hyresgäster och se till att energin tas enbart i den omfattning som är nödvändigt.

Genom ramavtal ställer vi krav på våra leverantörers hållbara leverans med årlig uppföljning.

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

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



► HÄNDELSER 2021

- Holmströmgruppens medarbetare utbildades/certifierades inom hållbarhet.
- Uppmuntrar till inköp av miljötjänstebilar.
- Fortsatt installation av inomhustemperaturgivare i våra fastigheter för att kunna spara energi och ge bättre komfort till våra boende.
- Infört digital styrning av inomhustemperatur
- Fortsatt investering i och installation av energisnåla vitvaror i våra bostäder.
- Fortsatt satsning på åtgärder inom vårt Trygghetspaket, till exempel säkerhetsdörrar, LED-belysning och passersystem. Dessa åtgärder leder i sin tur till
- trygghetscertifiering.
- Tecknat samarbetsavtal med stiftelsen Her House, där vi i samarbete med kvinnojouren erbjuder lägenheter till utsatta kvinnor.

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

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



Marija Nikolic, Fastighets- och hållbarhetschef, tillsammans med Pontus Sundin, CEO på Brunswick Real Estate Capital.

SOCIALT ANSVAR

– Våra medarbetares kompetens och välmående är viktiga för att vi ska vara ett långsiktigt hållbart och framgångsrikt företag, säger Marija. För att vara en framgångsrik aktör är det viktigt att vi tar hand om vår personal. Har Holmströmgruppen välmående människor som trivs på jobbet och mår bra är vi övertygade om att det har positiv påverkan på organisationens verksamhet och lönsamhet.

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

I samarbete med stiftelsen Her House möjliggör Holmströmgruppen att utsätta kvinnor med barn erbjuds bostäder. Her House har i sin tur samarbeten med kvinnojourer och hjälper dem med att hitta boenden där de kan känna sig trygga. Återkommande boendediologer är en del av processen och resultaten kommer att mätas årligen, bland annat genom anpassade hyresgästundersökningar.

Trygghetspaketet innehåller bland annat installation av säkerhetsdörrar, passersystem, LED-belysning, upprustning av gemensamhetsytor som fotbolls- och basketplan.

Som en del i vår trygghetsatsning och för att säkerhetsställa att vi uppnår trygghet i våra fastighe-

ter har vi nu valt att certifiera fastigheterna med en så kallad Trygghetscertifiering.

Mångfald och jämställdhet

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

CERTIFIERING HÅLLBARHET

Under året har våra medarbetare genomgått en utbildning och certifierat sig inom hållbarhet. Utbildningen kommer ingå i varje nyanställds introduktion på Holmströmgruppen. Certifiering Hållbarhet fungerar som en grundplatta för att utbilda olika branscher, företag, organisationer och yrkesroller om hållbarhet. Det övergripande målet med certifieringen är att skapa kännedom och göra medarbetarna medvetna om de aktiviteter som krävs för att uppnå en omställning till en hållbar ekonomi och framtid.

VI HAR GJORT EN FANTASTISK RESA

När jag tittar tillbaka på räkenskapsåret 2021 så kan jag konstatera att Holmströmgruppen har gjort sitt bästa resultat någonsin. Vi har även stärkt soliditeten markant vilket känns tryggt inför den fortsatta expansion vi planerar de kommande åren. En av de saker jag är mest stolt över är den fantastiska organisation som vi har byggt upp de senaste åren och som redan bidrar till våra framgångar.

Större delen av min tid ägnar jag åt att planera för framtiden och hur jag ser bolaget fem-tio år från nu. Men det är också viktigt att titta tillbaka lite och se den resa som vi faktiskt har gjort.

De senaste tio åren har vi gått från att vara ett renodlat fastighetsbolag med närvaro i princip endast i Stockholm till att vara en rikstäckande organisation som också verkar inom bostadsutveckling och aktivt investerar inom private equity.

Vi står stadigt med våra tre verksamhetsområden som fördelar sig ganska jämnt i vår tillgångsmassa

De senaste tio åren har vi gått från att vara ett renodlat fastighetsbolag med närvaro i princip endast i Stockholm till att vara en rikstäckande organisation som också verkar inom bostadsutveckling och aktivt investerar inom private equity.

– FREDRIK HOLMSTRÖM,
STYRELSEORDFÖRANDE

på balansräkningen. Det ger oss en sund finansiell ställning och vi har dessutom löpande kassaflöden från förvaltningsfastigheter i stabila regionsstäder. Den överavkastning som verksamheten genererar har investerats i bostadsutveckling, genom Magnolia och Vincero Fastigheter, samt inom private equity.

Inom bostadsutveckling är risken och volatiliteten högre. Över det senaste decenniet har vi etablerat

oss som en av de större utvecklarna i landet och skapat stora värden i bolagen.

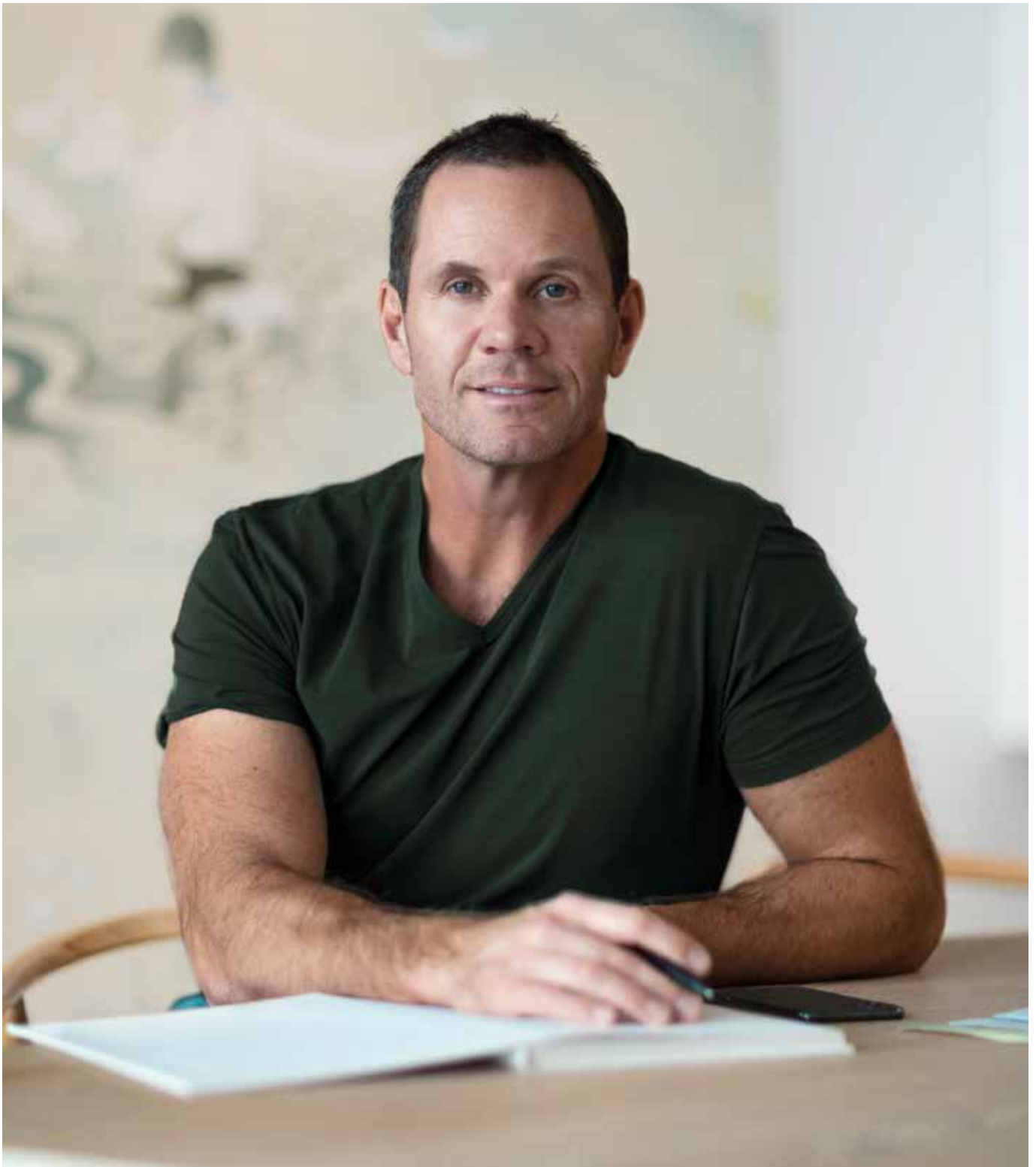
Det tredje benet, private equity, har utvecklats väl och de senaste åren har vi blivit stora inom buy-and-build sektorn. Vi är idag delägare i några av de snabbast växande bolagen inom allt från IT, utbildning och tandläkarkliniker till urban infrastruktur och byggnation.

De senaste tio åren har vår balansomslutning vuxit från 0,7 till 7 miljarder, vilket innebär att vi i genomsnitt har vuxit 25 procent per år. Vi har dessutom gjort detta med stark finansiell ställning där vi nu har en soliditet om 60 procent. Sett till resultat har vi gått från nivån 20–30 miljoner per år till att under 2021 visa ett resultat om närmare 2 miljarder efter skatt. Nettoomsättningen varierar mellan åren, men i snitt har vi haft en tillväxt om 30 procent per år och det egna kapitalet har gått från cirka 0,4 till cirka 4 miljarder.

Den här tillväxttakten är svår att hålla under längre tid, men vi tycker att plattformen vi har med stark finansiell ställning, goda kassaflöden och tre verksamhetsben ger oss relativt goda förutsättningar att växa vidare de närmaste åren.

En sak som har haft betydelse under senare år är att vi framgångsrikt har etablerat samarbeten med starka svenska institutioner. Det har bidragit till att vi kunnat växa i snabbare takt. Holmströmgruppens och Areims utköp av Magnolia Bostad från börsen är ett sådant exempel. I privat miljö och med en sund kapitalstruktur har vi goda möjligheter att skapa fina värden över tid i den nya strukturen.

Ett annat exempel är partnerskapet med Slättö där vi tillsammans ska bygga Klippudden Fastig-



heter till en betydande aktör inom bostäder och samhällsfastigheter. Denna typ av samarbeten, där vi fungerar som en slags asset manager för svenska eller utländska institutioner, är något som vi ser vi kan göra mer av i framtiden och skapa långsiktigt värde såväl för våra partners som för Holmströmgruppen.

En sista reflektion när jag tittar tillbaka på alla de affärer och projekt som har kommit vår väg är att vi aldrig har valt en specifik bransch eller trend att satsa på. Vi har alltid valt människan. I slutet av dagen är det relationerna som vi bygger med

partners och inom vår organisation som är vår allra största tillgång och som öppnar upp vägarna för vår fina utveckling.

Med det vill jag tacka våra partners, kunder och alla de fantastiska människor som jobbar i våra bolag för ett fint 2021 och för den fantastiska resan som vi alla varit en del utav.

Stockholm i maj 2022

Fredrik Holmström
Ordförande Holmströmgruppen

HOLMSTRÖM FASTIGHETER



Vårt fastighetsbestånd fortsätter att expandera och vi har etablerat oss på fem nya orter under året. Stort fokus har legat på hållbarhet och därför har vi tillsammans med Brunswick satt ett ramverk för allokering av kapital till hållbara investeringar inom miljö och sociala frågor.

– MARIJA NIKOLIC
FASTIGHETS- OCH HÅLLBARHETSCHEF
HOLMSTRÖMGRUPPEN

HOLMSTRÖM FASTIGHETER



Berga 10:6, Åkersberga

Holmström Fastigheter inrymmer gruppens förvaltningsportfölj, innehav av direktägda fastigheter och övriga fastighetsinvesteringar.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Holmströmgruppens förvaltningsportfölj omfattar idag 199 711 kvm och förvaltningsverksamheten bedrivs i det helägda dotterbolaget Holmström Fastigheter.

Fastighetsverksamheten drivs 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 fastigheten under många generationer.

Läs mer om Holmströmgruppens fastighetsförvaltning på kommande sidor.

DIREKTÄGDA FASTIGHETER

Holmströmgruppens egna fastighetsportfölj omfattar 70 fastigheter. Fastigheterna är belägna i Stockholm, Storstockholm, Linköping, Kalmar, Borgholm, Örnsköldsvik och Norrköping och omfattar cirka 108 000 kvm, varav cirka 75 procent bostäder, 17 procent lokaler och 8 procent samhällsfastigheter.

ÖVRIGA FASTIGHETSINNEHAV

Vincero Fastigheter

Holmström Fastigheter äger 50 procent av Vincero Fastigheter som äger och förvaltar 26 kommersiella fastigheter omfattande cirka 54 900

► HÄNDELSER 2021

- Holmströmgruppen etablerar sig på ny ort – Norrköping (sammanslagning av fastigheter).
- Beståndet i Kalmar utökas med ytterligare elva fastigheter, varav två med samhällsfastigheter
- Samtliga lägenheter i Östersund uthyrda.
- Nya förvaltningsuppdrag:
 - Luleå, cirka 5 100 kvm. Samtliga lägenheter uthyrda.
 - Örebro, cirka 8 400 kvm.
 - Upplands-Bro, cirka 6 100 kvm.
 - Eskilstuna, cirka 6 000 kvm.
- Förvaltningsavtalet för Skogskarlen upphör per den sista juni.
- Implementerat ramverk för grön lånefinansiering tillsammans med Brunswick
- Fyra fastigheter i Bonäsudden avyttrade.
- Ankarhagen tar plats bland Holmströmgruppens Övriga Fastighetsinnehav då Holmströmgruppen förvärvar 20 procent av aktierna.

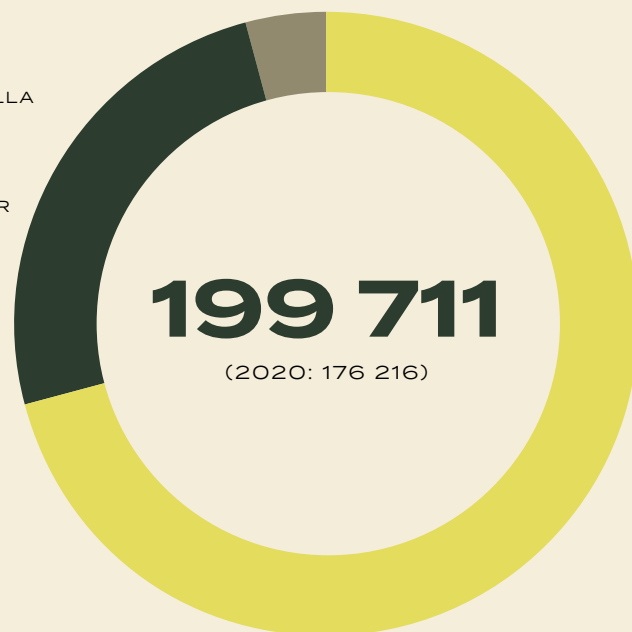
kvm med bra kommunikationslägen i Storstockholm och Uppsala. Läs mer om Vincero Fastigheter på sidorna 40–43.

Ankarhagen

Holmströmgruppen äger även 20 procent i fastighetsbolaget Ankarhagen, som äger, förvaltar och förädlar kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i växande regioner i Mellansverige. Ankarhagen innehar för närvarande 32 fastigheter med cirka 437 000 kvm detaljplanerad mark.

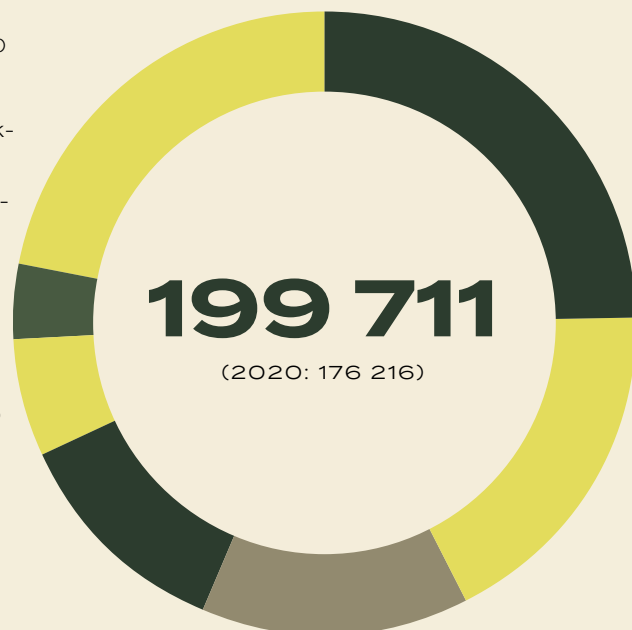
FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, FÖRDELNING PER FASTIGHETSTYP KVM

- » BOSTÄDER
141 338
(71%)
- » KOMMERSIELLA LOKALER
50 061
(25%)
- » SAMHÄLLSFASTIGHETER
8 312
(4%)



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, GEOGRAFISK FÖRDELNING KVM

- » KALMAR
50 300 (25%)
- » LINKÖPING
35 820 (18%)
- » STOR-STOCKHOLM
27 104 (14%)
- » ÖRNSKÖLDSD-
VIK
23 040 (12%)
- » STOCKHOLM
11 374 (6%)
- » BORGHOLM
7 999 (4%)
- » ÖVRIGA
ORTER
44 074 (22%)



FEM NYA ORTER TILLKOM 2021



Liggunderlaget 1, Luleå.

I november 2021 förvärvade Holmström Fastigheter en fastighet omfattande 1 153 kvm i centrala Norrköping.

Under året tilldelades Holmströmgruppen även förvaltningsuppdrag på fyra nya orter: Upplands-Bro, Luleå, Örebro och Eskilstuna. Eskilstuna, Luleå, Örebro är joint ventures mellan Magnolia Bostad och Slättö. Upplands-Bro är ett joint venture mellan Magnolia Bostad och Heimstaden. Totalt omfattar fastigheterna 25 681 kvm.



Brogård 1:169, Upplands-Bro



Nätverket 2, Eskilstuna.

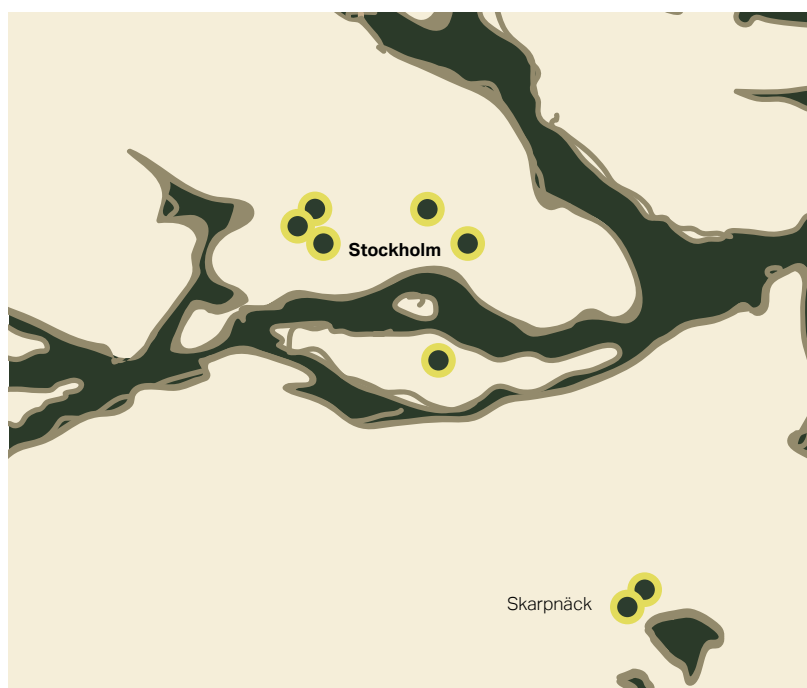


Autogyron 1, Örebro.



Växthuset 1 (förskola), Norrköping.

STOCKHOLM



Holmströmgruppen förvaltar åtta fastigheter i Stockholms kommun, varav sex ägs av Holmströmgruppen och två ägs av Fredrik Holmström privat. Fastigheterna omfattar totalt 11 374 kvm fördelat på 118 bostäder och 16 kommersiella lokaler.

Holmströmgruppens fastigheter består av totalt 9 373 kvm, varav 76 procent utgörs av bostäder.

Fastigheterna på Skeppargatan 13 och Danderydsgatan 17, som ägs av Fredrik Holmström, omfattar totalt 2 001 kvm, varav 65 procent utgörs av bostäder.



Fajansen 11, Stockholm.

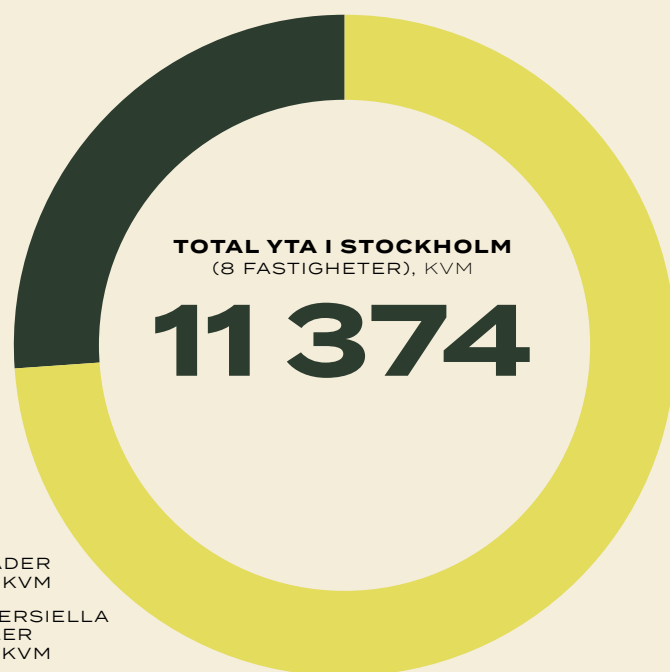


Kyrkogården 12, Stockholm.



Näktergallen 30, Stockholm.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, STOCKHOLM KVM



- » BOSTÄDER
8 388 KVM
- » KOMMERSIELLA
LOKALER
2 986 KVM

STORSTOCKHOLM



Holmströmgruppen förvaltar fyra fastigheter, omfattande totalt 27 104 kvm, i Storstockholm.

Holmströmgruppens fastighet i Nynäshamn omfattar totalt 9 443 kvm och är centralt belägen cirka 200 meter från järnvägsstationen. Omgivande bebyggelse utgörs främst av bostäder med butiker i bottenplan. Läget är mycket bra för bostadsändamål och även attraktivt för kontors- och butiksanvändning. På fastigheten finns totalt fyra byggnader uppförda i 3-4 våningar, vilka tillsammans utgör ett helt kvarter. Totalt omfattar fastigheterna 80 lägenheter och 18 lokaler.

Fastigheten Berga 10:6 är belägen i närheten av Åkersberga centrum, Österåker kommun. Fastigheten som uppfördes 1991 har 41 lägenheter och åtta lokaler. Totalt omfattar fastigheten 5 294 kvm.

I Orminge återfinns fastigheten Orminge 52:1 som består av 20 lokaler fördelat på 6 303 kvm.

Holmströmgruppen förvaltar även fastigheten Brogård 1:169 i Upplands-Bro. Den omfattar totalt 6 064 kvm och består av 112 lägenheter.



Berga 10:6, Åkersberga.

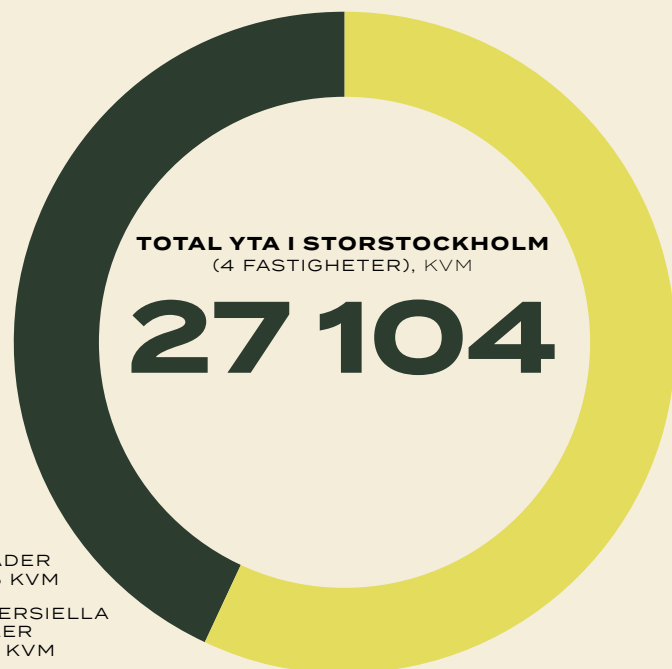


Postmästaren 2, Nynäshamn.



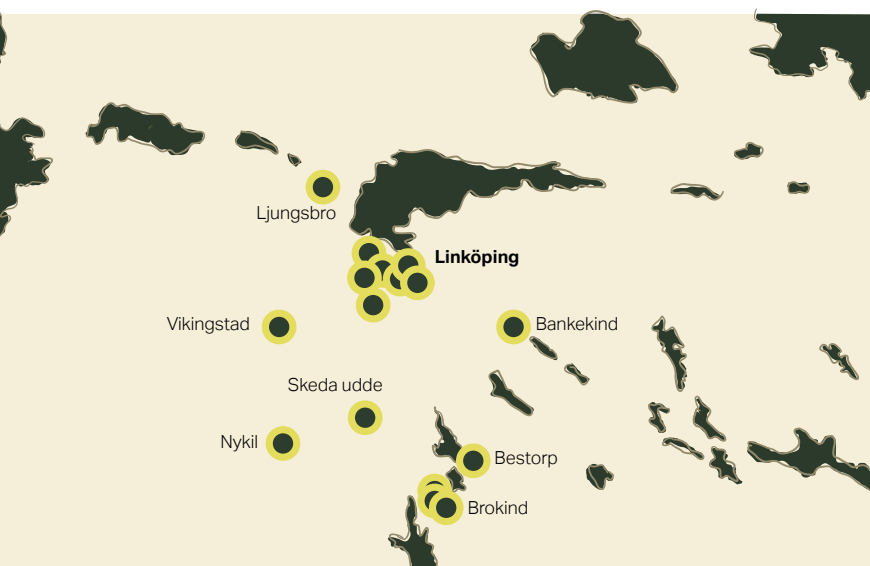
Berga 10:6, Åkersberga.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, STORSTOCKHOLM
KVM



- » BOSTÄDER
15 495 KVM
- » KOMMERSIELLA
LOKALER
11 609 KVM

LINKÖPING



Holmströmgruppen förvaltar 17 fastigheter i Linköping, omfattande totalt 35 820 kvm.

Två av fastigheterna ägs av Holmströmgruppen. De omfattar totalt 2 363 kvm, fördelat på 42 bostäder och en lokal.

Övriga 15 fastigheter ägs av Bonäsudden. De omfattar totalt 33 457 kvm, fördelat på 287 bostäder och 43 lokaler. Därtill kommer 206 parkeringsplatser.



Amor 4, Linköping.

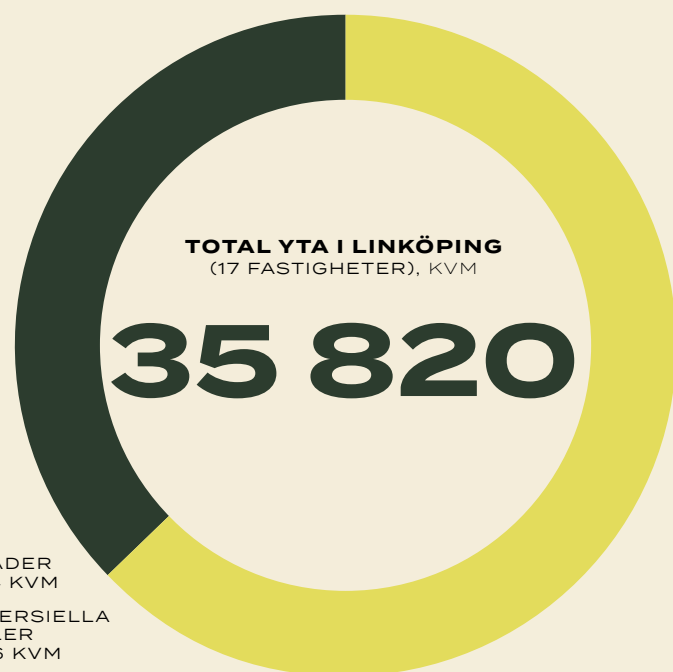


Kardanen 1 och 2, Linköping.



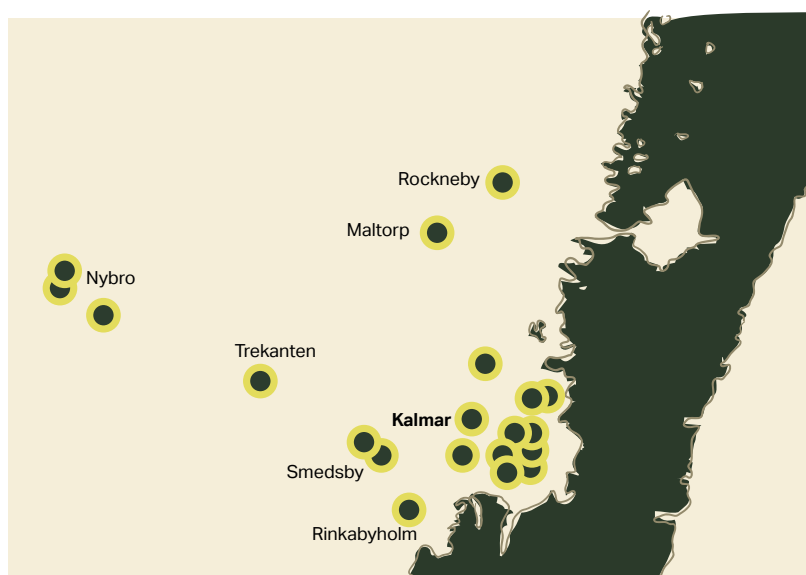
Apeln 9, Linköping.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, LINKÖPING
KVM



- » BOSTÄDER
22 514 KVM
- » KOMMERSIELLA
LOKALER
13 306 KVM

KALMAR



Under 2021 förvärvade Holmströmgruppen ytterligare elva fastigheter i Kalmar. Därmed äger gruppen idag 35 fastigheter i Kalmar med omnejd.

Fastigheterna omfattar totalt 50 300 kvm, fördelat på 543 bostäder, 35 lokaler och 12 samhällsfastigheter. Därtill kommer 526 parkeringsplatser.



Bofinken 8, Kalmar.



Kastanjen 2, Kalmar.

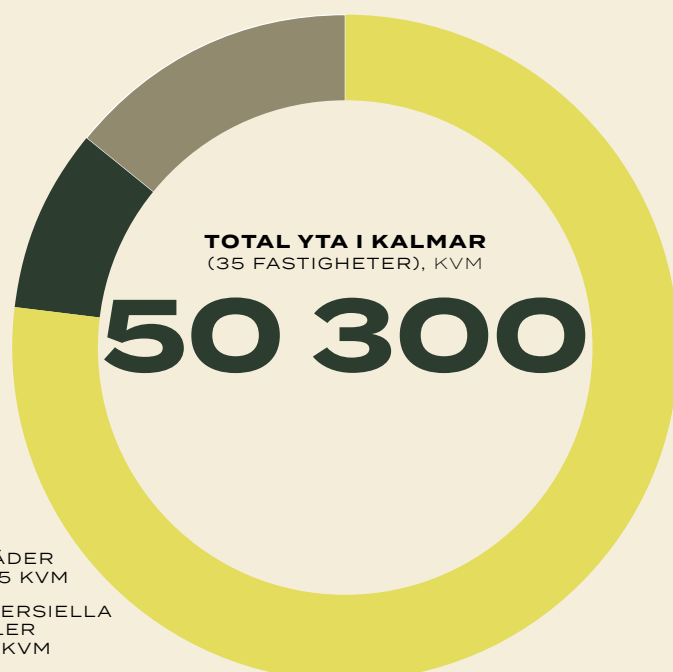


Måsen 6, Kalmar.



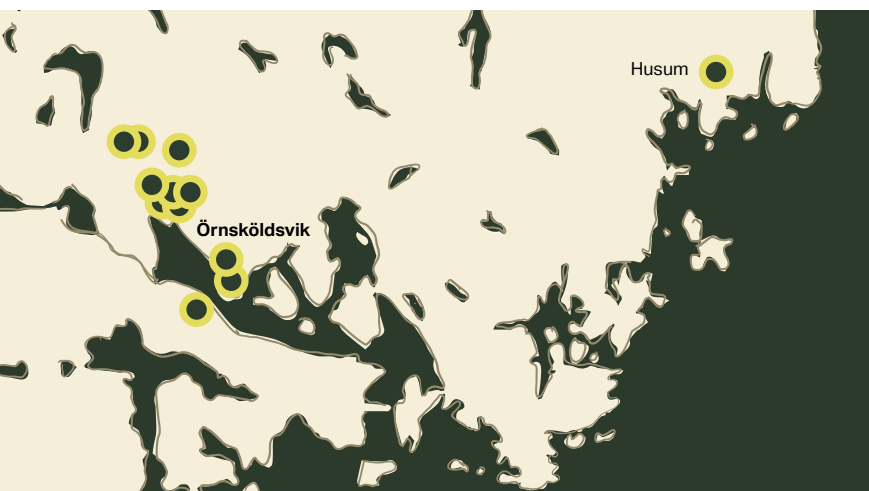
Bjällaget 11, Kalmar.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, KALMAR KVM



- » BOSTÄDER
39 835 KVM
- » KOMMERSIELLA
LOKALER
4 572 KVM
- » SAMHÄLLS-
FASTIGHETER
7 159 KVM

ÖRNSKÖLD SVIK



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

Fastigheterna omfattar totalt 23 040 kvm, fördelat på 261 lägenheter och 36 lokaler. Därtill kommer 257 parkeringsplatser.



Norrlungänger 2:201, Örnköldsvik.



Husum 1:217, Örnköldsvik.



Turkiet 7, Örnsköldsvik.



Husum 1:113, Örnsköldsvik.

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, ÖRNSKÖLDSVIK
KVM

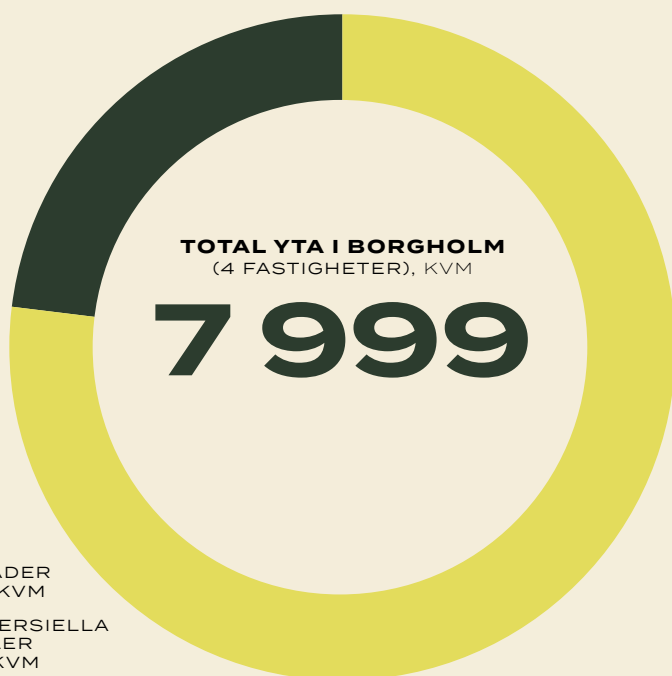




Verdandi 5, Borgholm.

BORGHOLM

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, BORGHOLM KVM



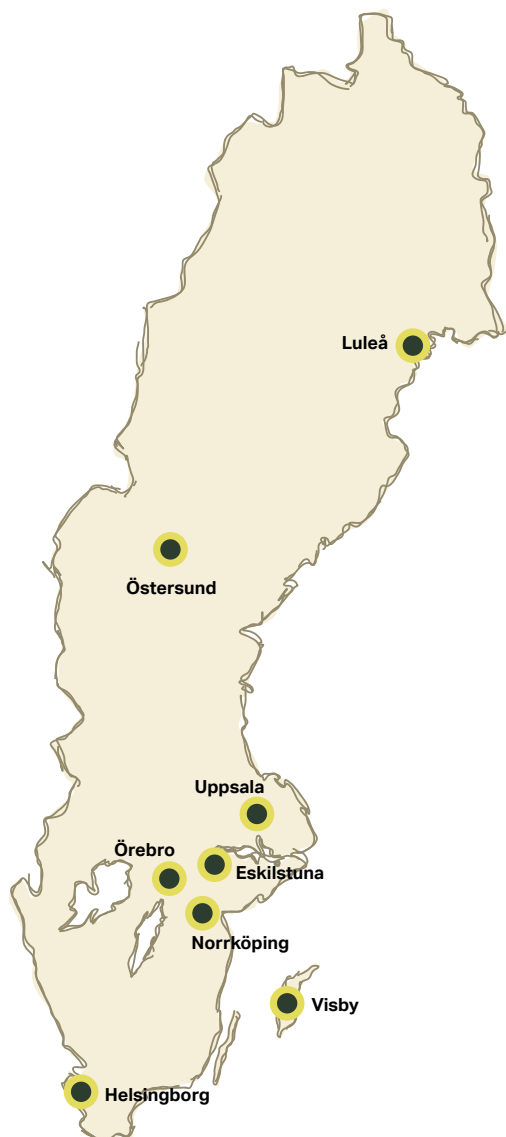
» BOSTÄDER
6 189 KVM

» KOMMERSIELLA
LOKALER
1 810 KVM

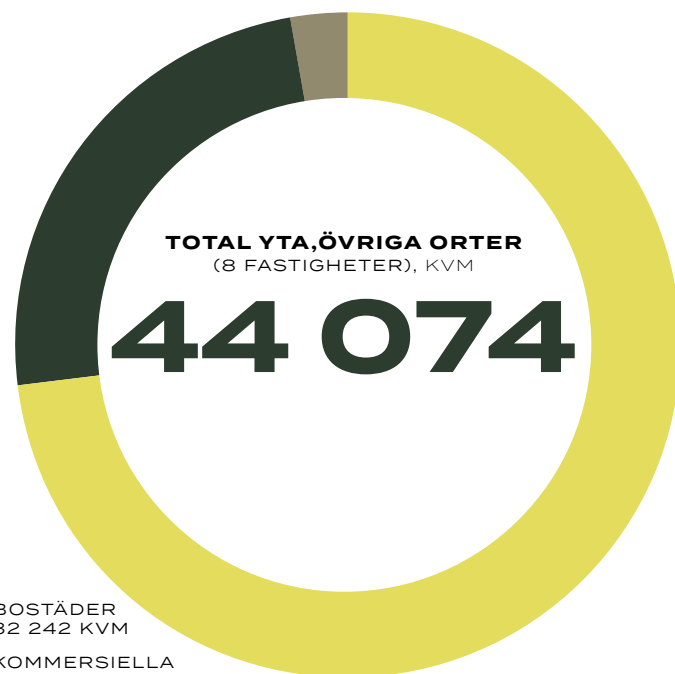
Holmströmgruppen äger och förvaltar fyra fastigheter i Borgholm. De omfattar totalt 7 999 kvm, fördelat på 93 bostäder och 13 lokaler.



Åkaren 25, Borgholm.



FÖRVALTNINGSFASTIGHETER, ÖVRIGA ORTER KVM



» BOSTÄDER
32 242 KVM

» KOMMERSIELLA
LOKALER
10 679 KVM

» SAMHÄLLSFÄSTIGHETER
1 153 KVM

ÖVRIGA ORTER

ORT	ANTAL FASTIGHETER	KVM BOSTÄDER	KVM LOKALER	KVM SAMHÄLLS- FASTIGHETER	KVM TOTALT
Östersund	1	9 366	0	0	9 366
Örebro	1	8 481	0	0	8 481
Uppsala	1	0	4 157	0	4 157
Helsingborg	1	0	6 493	0	6 493
Norrköping	1	0	0	1 153	1 153
Luleå	1	5 099	29	0	5 128
Visby	1	3 288	0	0	3 288
Eskilstuna	1	6 008	0	0	6 008
SUMMA	7	32 242	10 679	1 153	44 074

ÖVRIGA FASTIGHETS- INNEHAV

VINCERO FASTIGHETER



Robin Rutili, VD för Vincero AB.

Vår byggrättsportföljs positiva utveckling under året kommer ge oss många affärsmöjligheter under 2022.

– ROBIN RUTILI, VD



Fjärdingen 27:5, Uppsala.

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

Bolaget grundades 2016 och förvärvade under det första verksamhetsåret 16 kommersiella fastigheter i Storstockholm och Uppsala. Under 2021 avyttrades tre fastigheter medan två förvärvades i Aspudden, omfattande cirka 5 700 kvm. Den 31 december 2021 omfattade beståndet 26 fastigheter omfattande cirka 54 900 kvm.

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



Fjärdingen 27:5, Uppsala.

FASTIGHETSPORTFÖLJ 2021-12-31

OMRÅDE	BOLAG	VINCEROS ÄGARANDEL	FASTIGHET	MARK	LOA/BOA
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 1 AB	100%	Hantverket 5	2 575	1 205
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 1 AB	100%	Hantverket 6	2 629	1 379
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 1 AB	100%	Hantverket 11	3 502	2 145
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 2 AB	100%	Verkstaden 15	1 401	570
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 2 AB	100%	Verkstaden 23	1 374	1 400
Sjödalen (Etapp 2), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 3 AB	100%	Förrådet 6	1 014	675
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 4 AB	100%	Tonfisken 5	4 487	1 482
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 5 AB	100%	Hantverket 3	3 321	826
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 6 AB	100%	Hantverket 14	588	430
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 6 AB	100%	Hantverket 15	966	420
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 7 AB	100%	Verkstaden 24	4 719	3 255
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 8 AB	100%	Verkstaden 25	8 188	5 400
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 9 AB	100%	Hantverket 10	2 015	1 985
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 9 AB	100%	Hantverket 13	4 039	2 685
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 10 AB	100%	Tonfisken 8	5 846	3 160
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 11 AB	100%	Verkstaden 14	1 378	849
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 12 AB	100%	Hantverket 12	3 859	0
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 13 AB	100%	Verkstaden 18	2 600	1 400
Sjödalen (Etapp 4), Huddinge	Sjödalen Fastigheter 14 AB	100%	Tonfisken 3	1 565	0
Aspudden, Stockholm	Provberg Fastigheter 1 AB	88%	Provröret 9	1 232	2 752
Aspudden, Stockholm	Provberg Fastigheter 1 AB	88%	Provröret 15	3 861	10 270
Aspudden, Stockholm	Strumento Fastigheter 1 AB	100%	Instrumentet 13	1 700	2 604
Aspudden, Stockholm	Strumento Fastigheter 1 AB	100%	Instrumentet 18	2 854	3 126
Spånga, Stockholm	VK Projektfastigheter AB	50%	Mandelblomman 9	3 894	1 815
Centrum, Uppsala	Stradella Fastigheter 1 AB	100%	Fjärdingen 27:5	2 425	1 304
Centrum, Uppsala	Stradella Fastigheter 2 AB	100%	Fjärdingen 27:6	2 713	3 728
SUMMA				74 745	54 865

INNOVATIV STADSUTVECKLING

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

Andreas och Robin Rutili, grundare av Vincero Fastigheter.



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

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

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



Storängen etapp 2, Huddinge.



Storängen etapp 4, Huddinge.

ANKARHAGEN



Markus Sjövall, VD för Ankarhagen.

Jag är glad och stolt över att Holmströmgruppen och Areim valt att investera i Ankarhagen. Vi avser att växa kraftigt de närmaste åren och deras kompetens och finansiella muskler kommer att vara till stor hjälp i det arbetet.

– MARKUS SJÖVALL, VD

FASTIGHETSPORTFÖLJ 2021-12-31

KOMMUN	ANTAL FASTIGHETER	MARK	LOA
Karlstad	12	171 247	48 425
Kristinehamn	2	76 903	11 398
Eskilstuna	3	64 671	6 206
Västerås	4	36 411	8 524
Örebro	2	20 707	1 993
Strängnäs	1	10 668	711
Arboga	1	9 701	620
Karlskoga	1	9 572	2 868
Hammarö	1	8 926	3 084
Enköping	1	8 049	763
Stockholm	2	7 701	5 159
Köping	1	6 700	729
Haninge	1	6 061	1 700
SUMMA	32	437 317	92 180

Holmströmgruppen förvärvade under 2021 aktier motsvarande 20 procent i fastighetsbolaget Ankarhagen. Samtidigt förvärvade vår samarbetspartner Areim en lika stor del av bolaget.

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

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

Ankarhagens fastigheter finns i Storstockholm och i andra större städer i Mälardalen och övriga mellansverige. Totalt innehar koncernen 32 fastigheter med cirka 437 000 kvm detaljplanerad mark och en total uthyrningsbar yta om 92 000 kvm.



Östanvinden 4, Karlstad



Nattvinden 5, Karlstad



Jordbromalm 1:10, Haninge

PROJEKT- UTVECKLING



Vi tillförde under året över 3 600 byggrätter till vår byggrättsportfölj som vid utgången av året låg på drygt 20 000 byggrätter. Vi produktionsstartade mer än 1 600 bostäder, cirka 40 procent såldes och cirka 60 procent utvecklas vidare för egen förvaltning. Vid årsskiftet hade vi 9 400 boenden under produktion.

– JOHAN TENGELIN,
VD MAGNOLIA BOSTAD

MAGNOLIA BOSTAD



Leif Andersson, ordförande i Areim, tillsammans med Fredrik Holmström, ordförande i Holmströmgruppen.

Magnolia Bostad kontrolleras sedan september 2021 av HAM Nordic AB och dess ägare Holmströmgruppen samt fond och enheter som förvaltas och rådges av Areim AB.

MAGNOLIA

” Ett år går fort men innehåller samtidigt väldigt mycket kan jag konstatera efter mitt första år som vd. Vi tillförde under året över 3 600 byggrätter till vår byggrättsportfölj som vid utgången av året låg på drygt 20 000 byggrätter. Vi produktionsstartade mer än 1 600 bostäder, cirka 40 procent såldes och cirka 60 procent utvecklas vidare för egen förvaltning. Vid årsskiftet hade vi 9 400 boenden under produktion. Dessutom färdigställde vi under året drygt 1 000 boenden. Allt detta tack vare det driv som jag ser i vår organisation. Ett driv som fortsatte trots de anpassningar av vårt arbetssätt som vi fick göra under pandemin. Stort tack till alla medarbetare som gjorde detta möjligt.

NY ÄGARSTRUKTUR

Vi blev under året allt tydligare i vår inriktning på utveckling av boenden för egen förvaltning. Under september fick vi en ny ägarstruktur, Holmströmgruppen och Areim. Kort därefter avnoterade vi Magnolia Bostads aktier från börsen.

Genom kapitaltillskott från våra nya ägare uppnår vi en starkare finansiell ställning och kan därmed på kortare tid utveckla fler boenden för egen förvaltning. Vårt mål är att inneha drygt 6 000 färdigställda bostäder i egen förvaltning innan utgången av 2026.

Under året färdigställde vi 108 bostäder för egen förvaltning, vilket gör att vi nu är uppe i totalt 176 förvaltade bostäder. Vi kommer nu att accelerera vår utveckling av bostäder för egen förvaltning parallellt med att vi fortsätter vår utvecklingsverksamhet av bostäder för försäljning.

VÅRT ÅTAGANDE SOM SAMHÄLLS-UTVECKLARE

I vår roll som samhällsutvecklare samarbetar vi med andra för branschens anpassning till de

globala hållbarhetsmålen. Under året startade vi tillsammans med Rise och fem andra bostadsutvecklare HS30 (Hållbart Stockholm 30) och vi är sedan tidigare delaktiga i LFM30 i Malmö.

Vi gick även med i ett pilotprojekt för proaktiva klimatberäkningar och vi började att mäta vår klimatpåverkan i alla tre scope av växthusgaser enligt Green House Gas Protocol.

För att kunna sätta relevanta mål att bli klimatneutrala har vi dessutom ansökt om ett forskningsbaserat klimatmål, ett SBT (Science-Based Target).

Som en följd av vår verksamhetsinriktning på hållbarhet i alla led känns finansiering som är hållbar utifrån miljö- och sociala aspekter som en självklarhet. Under året emitterade vi ytterligare en grön obligation och återlöste en äldre obligation. Detta gör att vi nu enbart har gröna obligationer. Vår ambition är att all vår framtida finansiering på sikt ska vara hållbar utifrån miljö- och sociala aspekter.

Vi utökade vårt samhällsengagemang genom att påbörja ett samarbete med Her House vars syfte är att stötta, främja och stärka kvinnors hälsa genom olika insatser i samhället och genom ett partnerskap med Mitt Liv som driver mentorprogram för akademiker med utländsk härkomst. Vi arbetar redan för integration och jämställdhet bland annat genom vårt engagemang i tjej- och damfotboll där vi nu stöttar ett 30-tal klubbar runt om i Sverige.

FRAMÅT

Under början av 2022 upplever vi stor geopolitisk oro på grund av kriget Ryssland startat mot Ukraina, en fruktansvärd humanitär katastrof.

Vi lever i en tid med flera osäkra omvärldsfaktorer som vi följer och vi planerar för flexibilitet samtidigt som vi arbetar vidare med vårt uppdrag.

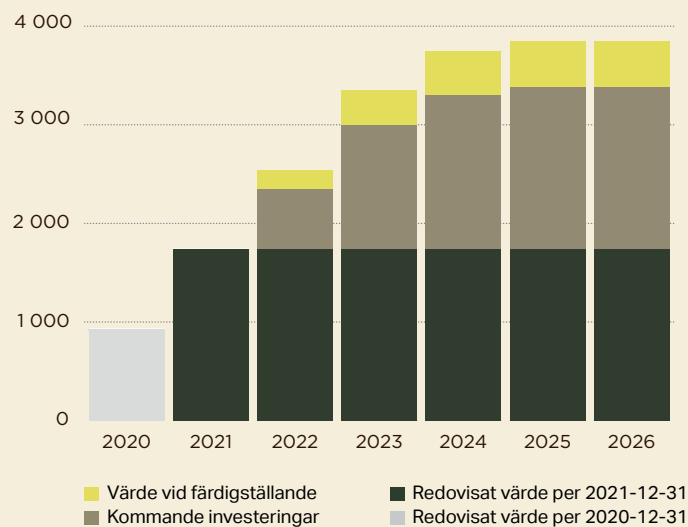
Vi ska inom fem år färdigställa drygt 6 000 bostäder för egen förvaltning och nu börjar vår resa på allvar mot att bli Nordens mest färgstarka hyresvärd.

Stockholm i mars 2022

Johan Tengelin
VD Magnolia Bostad

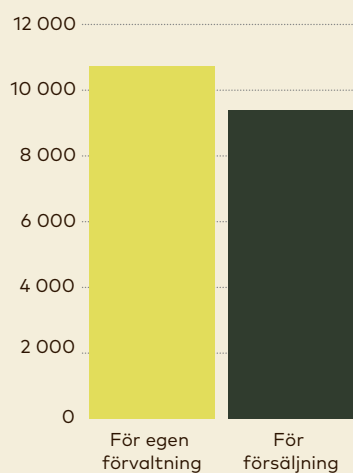


VÄRDE, FASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING MKR

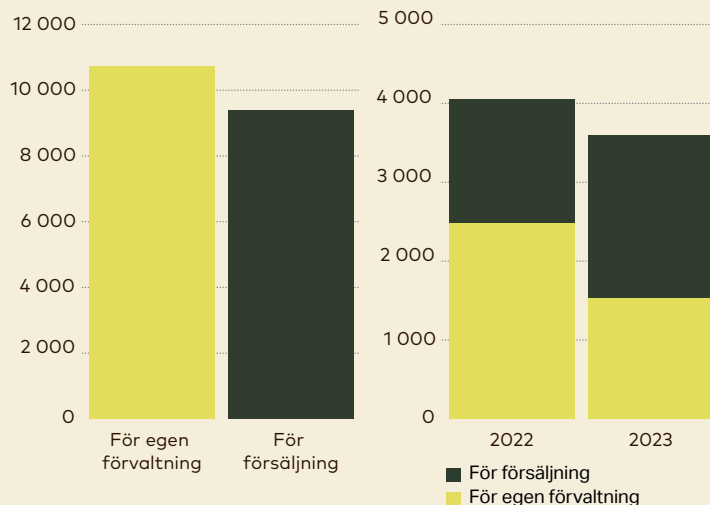


BYGGRÄTTSPORTFÖLJ

ANTAL



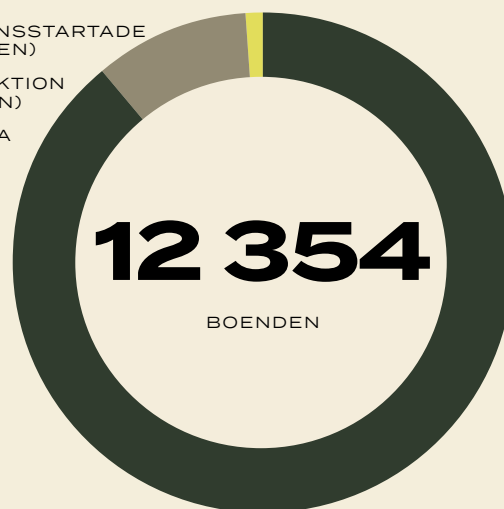
PRODUKTIONSSTARTER I BYGGRÄTTSPORTFÖLJEN ANTAL



PROJEKTSTATUS

FASTIGHETER FÖR EGEN FÖRVALTNING

- » EJ PRODUKTIONSSTARTADE (10 724 BOENDEN)
- » UNDER PRODUKTION (1 454 BOENDEN)
- » FÄRDIGSTÄLLDA (176 BOENDEN)



PROJEKT OCH FASTIGHETER

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



Magnolia Bostads byggrättsportfölj bestod av drygt 20 000 byggrätter den sista december 2021. Drygt hälften är avsedda för utveckling för egen förvaltning och den andra hälften för utveckling för försäljning. Bolaget har som ambition att nå en marginal om minst 10 procent för samtliga projekt som utvecklas för försäljning.

Bolagets bedömning per den 31 december 2021 är att man kommer att kunna genomföra 3 000–4 000 produktionsstarter per år under de nästkommande två åren. Denna siffra kan ändras allteftersom byggrättsportföljen fylls på med nyförvärvade byggrätter, en del färdiga med lagakraftvunnen detaljplan. Det finns även osäkerhetsfaktorer såsom detaljplaneprocesser, myndighetsbeslut eller ej fastställt datum för tomställning av projektfastigheter som kan göra att bedömningen ändras över tid.

ANTAL BEDÖMDA BYGGRÄTTER
I PROJEKTPORTFÖLJEN

20 000

ANTAL BOENDEN I PRODUKTION

9 400

ANTAL FÄRDIGSTÄLLDA BOENDEN
UNDER 2021

1 000



Projektet Öresjö Ängar i Borås.



Projektet LU:1 i Luleå.

PROJEKT I URVAL



Projektet Bro Mälarstad i Upplands-Bro omfattar totalt cirka 2 300 bostäder. Projektet påbörjades 2018 genom förvärv av mark och har sedan vuxit med ytterligare markförvärv. Området är uppdelat i tre etapper. Inflyttningar i etapp ett påbörjades under 2021 och hela området beräknas vara färdigställt runt år 2030.

Bro Mälarstad är ett exempel på hur Magnolia Bostad utvecklar hela stadsdelar. Här utvecklas hyresrätter, bostadsrätter, småhus och samhällsfastigheter som förskola och skola. En del av bostäderna utvecklas för egen långsiktig förvaltning och andra för försäljning, vissa delar utvecklas tillsammans med JV-partners som Heimstaden och KF-fastigheter.

Föreställningen ligger i Björkalund strax utanför Norrköping. Projektet färdigställdes 2021 och inflyttning skedde under slutet av 2021 och början av 2022.

Fastigheten är certifierad med Miljöbyggnad Silver och har solceller på taket som står för el i de allmänna utrymmena. Projektet består av 116 hyresrättslägenheter som Heimstaden har köpt och nu förvaltar.





På gamla Fixfabrikens område i Majorna, Göteborg, utvecklar Magnolia Bostad cirka 350 bostäder. Projektet består av två kvarter med bostadsrätter och ytterligare cirka 110 bostadshyresrätter. Visa av hyresrätterna är så kallade BmSS-boenden, det vill säga boenden med tillgång till omsorg, stöd och service. Projektet drivs i JV med Niam.



Magnolia Bostads projekt Nyponrosen färdigställdes under 2021 och består av ett äldreboende, ett LSS-boende (Bostad med särskild service för vuxna), hyreslägenheter, ett gym och en frisörsalong samt ett underjordiskt parkeringsgarage. Hela projektet är miljöcertifierat enligt LEED. Northern Horizon Capital har köpt bostäderna och lokalerna av Magnolia Bostad som utvecklat och färdigställt dem. Projektet ligger i stadsdelen Rosengården i Helsingborg, ett stenkast från Helsingborgs stadskärna.

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY



En investering i företag är ofta en investering i människor och deras förmåga. Med tiden minskar därför betydelsen av företagets status vid investeringstillfället. Ledningens styrning och engagemang är centrala för värdetillväxten.

– FREDRIK TIBELL,
ADVISORY BOARD,
HOLMSTRÖMGRUPPEN

HÖG AKTIVITET I PORTFÖLJEN UNDER 2021

År 2021 har varit ett aktivt år för Holmströmsgruppens private equity-innehav. Under räkenskapsåret har portföljen vuxit med fyra nya innehav. Majoriteten av innehaven har visat en stark tillväxt inom sina respektive branscher.

Holmström Private Equity blir en allt viktigare del i koncerners verksamhet. Tillgångarna för presenterade bolag värderades vid årsskiftet till 736 MSEK.

Under räkenskapsåret har portföljen vuxit med fyra nya innehav, där de största är Novedo och Centripetal. Majoriteten av innehaven visade en stark tillväxt i sina respektive branscher.

STRATEGI OCH MÅL

Genom att välja företag med goda förutsättningar för tillväxt och genom att inta en aktiv ägarroll läggs grunden för god värdetillväxt i investeringarna. Portföljföretagen verkar inom olika branscher och befinner sig i olika faser, vilket ger en lämplig riskspridning.

Holmströmgruppen är i allmänhet kvar som ägare under många år. Avyttringar sker normalt först när

► HÄNDELSER 2021

- Holmström Friends & Family grundades, där personer inom samt nära till bolaget kan investera i onoterade innehav.
- Positiv värdeförändringar på innehav mot föregående år om 297 miljoner kronor.
- Fyra nya innehav.

det är lämpligt med hänsyn till övriga ägare och sammanfaller inte sällan med att företagen går in i ny utvecklingsfas.

Målsättningen är att portföljen skall visa en årlig värdetillväxt om 20 procent över tid, något som vi historiskt har infriat.

 STUREPLANSGRUPPEN

SACHAJUAN

 SDIPTech

MUTATE

 HIDDEN DREAMS

 CENTRIPETAL

NOVEDO

SWEED
PROFESSIONAL LASHES

DENTALUM

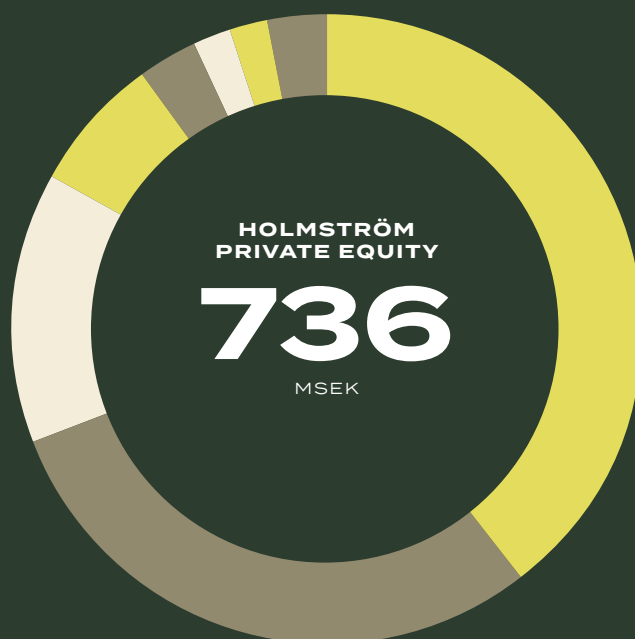
 VIVIUM

 ChainTraced

Goldlogic
THE LOGICAL GOLD INVESTMENT

HOLMSTRÖM PRIVATE EQUITY
BOKFÖRDA VÄRDEN I MSEK

- » SDIPTECH, 40%
- » NOVEDO, 30%
- » DENTALUM, 14%
- » CENTRIPETAL, 7%
- » SACHAJUAN, 3%
- » STUREPLANSGRUPPEN, 2%
- » MUTATE, 2%
- » ÖVRIGA, 3%



Dentalum bedriver tandvård i 20 kliniker runt om i Sverige.



Sdiptech utvecklar urban infrastruktur.



Grundarna av Hidden Dreams: Fabian Assarsson, Maria Norberg och Johan Lindblad.



Härvårdsprodukter från Sachajuan.



Stureplansgruppens restaurang Senor Bob.

NOVEDO



Per-Johan Dahlgren, VD i Novedo.

” Det faktum att ägarna av de förvärvade bolagen erbjuds att bli delägare i Novedo utgör, tillsammans med vår decentraliserade styrning, ett starkt incitament för entreprenörsledda företag att bli en del av Novedo.

– PER-JOHAN DAHLGREN, VD NOVEDO

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.

HÄNDELSER

- Under det första verksamhetsåret slutfördes förvärv av nio bolag.
- Ett obligationslån om 750 mkr under ett ramverk om totalt 1 500 mkr emitterades i syfte att refinansiera befintliga banklån och finansiera förvärv.
- Under 2022 års första månader har ytterligare två bolag förvärvats.

NOVEDOS ENTREPRENÖRER

- Fog & Byggtjänst
- Kulturmålarna
- Hansson & Ekman
- Elarbeten
- Elforum
- Valter Eklund
- Tyresö Målericentral
- Ventilationskontroll
- ProvideU
- Deramont
- Elinzity
- Skanstulls Måleri
- Gnesta Bergbyggare
- Timblads
- Uni-Vent

NOVEDO

VD:
Per-Johan Dahlgren

BRANCH:
Förvärvsbolag inom industri, infrastruktur samt installation och tjänster.

GEOGRAFISK NÄRVARO:
Sverige (från Malmö till Uppsala idag), utanför rikets gränser 2022.

WEBSIDA: www.novedo.se

INVESTERINGSÅR: 2021

	Jul 2020 –dec 2021	Proforma 2021
NETTOOMSÄTTNING, tkr	370 906	1 465 000
EBITDA, tkr	39 590	186 000
RÖRELSERESULTAT (EBIT), tkr	30 978	n/a
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, tkr	13 497	n/a
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	485	855
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	14%	-

Då detta är bolagets första verksamhetsår finns inte möjlighet att redovisa belopp för tidigare år.

CENTRIPETAL



” 2021 var ett händelserikt år för Centripetal med ett flertal nya bolag i vår portfolio, en exit och ett växande team. Jag ser fram emot fortsatt expansion för bolaget under nästkommande år.

– KRISTOFFER AHLBOM, VD CENTRIPETAL

Centripetal Capital är ett venture capital bolag som främst investerar i bolag där det finns en ambition att noteras inom 12 – 18 månader efter investering.

”Såväl Centripetals ägare som medarbetare har stor erfarenhet som entreprenörer, finansärer, ledare och investerare, säger bolagets VD, Kristoffer Ahlbom. Vi strävar efter att skapa, finansiera, bygga och utveckla värde för våra portföljbolag. Genom ett nära samarbete med våra portföljbolag kring såväl operativ som finansiell strategi hjälper vi dem att förverkliga sin potential.

Bland de bolag man hittills investerat i återfinns:

- Acamp
- AiBetic
- Airmee
- Bricknode
- Clar Global
- MEDS
- Mindler
- Nextory
- Novedo
- Occultech
- Sitoo Tipser (Bolt.com)
- Truecaller
- Workaround



VD:

Kristoffer Ahlbom

BRANSCH:

Riskkapital (Venture Capital)

GEOGRAFISK NÄRVARO:

Sverige och USA

WEBSIDA: www.centripetal.com

INVESTERINGSÅR: 2021

	2021
VÄRDEPAPPERSINNEHAV, Mkr	553
ANTAL PORTFÖLJBOLAG, st	14
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	5
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	20%

Då detta är bolagets första verksamhetsår finns inte möjlighet att redovisa belopp för tidigare år.

DENTALUM



” Pandemin har fortsatt satt sin prägel under 2021, med hög smittspridning av Covid-19 drivet av flertalet mutationer. Trots detta har Dentalum fortsatt att växa kraftigt i linje med vår tillväxtstrategi och vi har under året genomfört nio framgångsrika förvärv.

– MAX DORTHÉ LADOW, VD

Dentalum är en av Sveriges mest snabbväxande tandvårdskedjor. Fokus ligger på att skapa en långsiktig och hållbar tandvård med medarbetare och patienter i centrum.

Dentalum tror inte på centraliserade processer och toppstyrning, utan på den lokala förankringen där varje klinik får lov att vara unik. Medarbetare och ledning skapar tillsammans en motiverande, engagerande och involverande kultur som är utvecklande för såväl medarbetare som Dentalum i stort.

VERKSAMHETEN 2021

– Pandemin har fortsatt satt sin prägel under 2021, med hög smittspridning av Covid-19 drivet av flertalet mutationer. Trots detta har Dentalum fortsatt att växa kraftigt i linje med vår tillväxtstrategi och vi har under året genomfört nio framgångsrika förvärv. Vi har även arbetat aktivt med att positionera oss rätt inför en planerad notering år 2023, genom att stärka upp vår kapitalstruktur och organisation, säger Max Dorthé Ladow, VD för Dentalum.

– I november gick styrelsen ut med finansiella mål om att nå ett EBITDA om 280 miljoner kronor innan utgången av år 2024, med en bibehållen hållbar lönsamhet överstigande 20 procent.

– Parallellt annonserades det en ambition om att notera Dentalums aktier på en handelsplattform under 2023. För att nå våra mål har vi under året intensifierat vårt arbete med att stärka finansieringen. I oktober emitterade vi en obligation om 100 miljoner kronor som attraherade stort intresse. Jämsides med obligationsprocessen stärkte vi vår balansräkning genom en riktad nyemission.

– Totalt tillfördes Dentalum-gruppen 170 miljoner kronor samtidigt som vi fick glädjen att välkomna nya namnkunniga investerare att bli en del av vår fortsatta resa. Vi är nu väl positionerade för att fortsätta växa och nå våra mål på ett uthålligt och lönsamt sätt.



VD: Max Dorthé Ladow
BRANSCH: Tandvård
GEOGRAFISK NÄRVARO: Sverige
WEBSIDA: www.dentalum.com
INVESTERINGSÅR: 2020

	2021	2020
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	232 254	56 422
RÖRELSERESULTAT, Tkr	38 477	5 452
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-38 732	-9 210
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	195	138
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	7%	10%

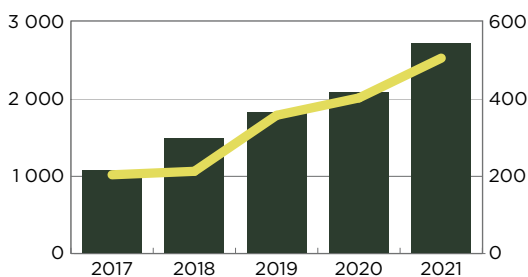


SDIPTTECH

” Vi summerar ännu ett rekordår för Sdipotech. Hög organisk tillväxt, stärkt lönsamhet, ökad förvärvstakt och viktiga investeringar för framtiden. Koncernen har återigen mött samtliga finansiella mål trots utmaningar i samhälle och ekonomi.

– JAKOB HOLM, VD

NETTOOMSÄTTNING OCH RÖRELSE-RESULTAT (EBITDA), MSEK



VD: Jakob Holm
 BRANSCH: Urban infrastruktur
 GEOGRAFISK NÄRVARO: Sverige, Norge, UK, Österrike och Kroatien
 WEBSIDA: www.sdiptech.com/sv/
 INVESTERINGSÅR: 2017

	2021	2020
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	2 718 900	2 088 000
RÖRELSERESULTAT (EBITDA), Tkr	506 000	402 900
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	325 000	284 200
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	1 673	1 499
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	2%	2%

Sdipotech, vars aktie är noterad på Nasdaq Large Cap, arbetar med urban infrastruktur. Företaget tillhandahåller nischade produkter och tjänster inom modernisering, nyinstallation, service och underhåll när det gäller till exempel sjukhus, trafiksystem, vattenledningssystem och datacenter.

VERKSAMHETEN 2021

– Under 2021 har vi genomfört ett flertal viktiga investeringar för framtiden, säger bolagets VD, Jakob Holm. Bland dessa märks: strategiska avyttringar inom affärsområdet PTS, höjd ambitionsnivå i hållbarhetsarbetet, listbyte från Nasdaq First North till Nasdaq Large Cap samt etablering av Italien och Nederländerna som nya förvärvsmarknader.

FRAMTIDSUTSIKTER

– Genom vår tillväxt och lönsamhet under 2021 har Sdipotech fortsatt visat prov på en motståndskraft i våra affärer, vilket skapar ytterligare förtroende för vår affärsmodell inför framtiden, säger Jakob Holm. Våra 33 verksamheter i varierande segment medför en bra riskspridning och vår decentraliserade struktur säkerställer snabba beslut nära våra kunder och leveranser.

– Förutom ett stort investeringsbehov inom hållbara infrastrukturlösningar finns det flera starka drivkrafter – såsom klimatförändringar, automatisering, elektrifiering, globalisering, urbanisering och digitalisering – som talar för en långsiktig efterfrågan inom våra segment. Jag ser därför mycket positivt på Sdipotechs fortsatta resa, på såväl kort som lång sikt. Med viktiga hållbarhetskliv och en skalbar affärsmodell står vi bättre rustade än någonsin, och det finns fantastiska möjligheter för oss att fortsätta vår lönsamma tillväxt.

HIDDEN DREAMS



” 2021 har varit otroligt spännande. Av de elva bolag vi startat under året kommer tre från vårt entreprenörsprogram, tre från sociala medier och fem från vårt uppsökande arbete, vilket indikerar att vår utökade sourcingstrategi varit framgångsrik. Nu rustar vi för ett ökat tempo och en accelererad värdetillväxt under kommande år.

–FABIAN ASSARSSON, VD HIDDEN DREAMS

Sett till antal startade verksamheter är Hidden Dreams en av Europas mest ambitiösa och snabbväxande Venture Builder. Bolaget specialiserar sig på att eliminera tidskrävande och ineffektiva arbetsprocesser genom egengrundade techföretag, processer som är utbredda inom en bransch men dolda för omvärlden. Dessa dolda problem som portföljbolagen startas utifrån är svåra att hitta och nischade men tekniskt enkla att lösa, vilket bolagen gör med sina Software-as-a-Service-tjänster. På sociala medier och genom ett aktivt uppsökande arbete bjuder Hidden Dreams in anställda att dela sina nischade problem som är administrativt betungande men ofta kritiska för regelefterlevnad, rapportering eller administration.

VERKSAMHETEN 2021

2021 har varit ett expansivt år för Hidden Dreams med ytterligare elva startade verksamheter. Portföljen består därmed idag av 16 företag. Utöver det instiftade bolaget ett skräddarsytt entreprenörsprogram - Dream Catcher Academy – som ska accelerera tillväxttakten genom att bidra till fler startade bolag med kortare time-to-market.

Hidden Dreams har även genomfört två riktade emissioner och framgångsrikt projektlett externa kapitalanskaffningar åt fyra portföljbolag vilket bäddat och stärkt vägen för 2022.



VD: Fabian Assarsson
 GEOGRAFISK NÄRVARO: Sverige, Norge, UK, Österrike och Kroatien
 BRANSCH: Riskkapital
 WEBSIDA: www.hiddendreams.se
 INVESTERINGSÅR: 2019

	2021	2020
NETTOANDELSVÄRDE JUSTERAT FÖR TILLSKJUTET KAPITAL, Tkr	104 136	23 715
NETTOANDELSVÄRDE PER PREFERENSAKTIE JUSTERAT FÖR MANAGEMENT CARRY, kr	392	186
ANTAL PORTFÖLJBOLAG, st	16	5
ANTAL HELTIDANSTÄLLDA, medeltal	9	4
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	16%	14%

STUREPLANS-GRUPPEN

Restaurang Röda Huset i Stockholm.

” Under en prövande pandemi har vi arbetat med att minska den fasta kostnadsmassan samt effektivisera våra interna processer. Sedan början av året ser vi en mycket stark utveckling som i volymer överstiger 2019. Under året kommer vi flytta fram våra positioner inom våra tre strategiska områden: Restauranger, nattliv samt Hotell och Möten.

– VIMAL KOVAC
VD STUREPLANSGRUPPEN

Stureplansgruppen är en av landets ledande aktörer inom restaurang-, konferens-, catering-, konsert-, hotell- och upplevelseindustrin, och är en av Sveriges största privatägda restaurangkoncerner. Verksamheten har vuxit betydande från år 2010 och framåt.

HÄNDELSER 2021 I URVAL

- Cinder Invest blir delägare i Stureplansgruppen. Härigenom skapar Stureplansgruppen förutsättningar att överbrygga pandemin, utveckla befintliga verksamheter och fortsätta skapa nya gästupplevelser. Cinder Invest kommer att äga 20 procent.
- I maj välkomnade vi er tolv våningar upp till den nya takbaren Tetto. Ett välbesökt vattenhål under hela sommaren.
- I Norra Latins majestätiska renässansbyggnad skapade vi Sveriges första boutiquehus.
- Sturegallerian fick en ny mötesplats när gänget bakom Sturebaren by Poké Burger öppnade Señor Bob.
- Anton, Axel och Simon, krögartrion från Calle P, tog över det kreativa och operativa för Berns Asiatiska.
- Flerfaldigt prisbelönta bartendern Hampus Thunholm öppnade sin nya cocktailbar och krog Röda Huset, mitt i city.
- I december presenterade vi Boo Boo Living, ett modernt lifestyle hotell för Co Living med fullt rustade lägenheter.
- La Gondola, restaurang belägen mitt i backen i Åres liftsystem, blev Supperfamiljens nya tillskott.

STUREPLANSGRUPPEN

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

	2021	2020
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	811 158	1 231 553
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-26 797	-480
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-48 020	-6 268
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	627	920
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	8%	10%

SACHAJUAN



” 2021 har Sachajuan fortsatt utveckla och förändra distributionen till en hybridstrategi. Detta innebär att sälja direkt till retailers, online-retailers och salonger, detta på de marknader där organisationen besitter kapacitet att stödja en direkt försäljning. Denna modell har främst applicerats i USA och Kanada, och har resulterat i högre marginaler och omsättning.

– SACHA MITIC, VD

Sachajuan grundades 1997 av frisörerna Sacha Mitic och Juan Rosenlind, båda välmeriterade frisörer med lång bakgrund och erfarenhet inom frisör- och modebranschen.

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

HÄNDELSER 2021

- Under 2021 har bolaget fortsatt att utveckla distributionen på de över 40 marknader där varumärket är aktivt.
- Bolaget har under året lanserat en egen webshop. Genom dotterbolaget Sachajuan Inc. har koncernen fortsatt sin expansion i Nordamerika och även där lanserat egen webshop vilken har varit mycket framgångsrikt.
- Koncernen och moderbolaget har påverkats av Coronapandemin under året, vilket har märkts tydligt på vissa marknader, men mindre på andra. Då koncernen har stor geografisk spridning så har pandemins påverkan varit begränsad.

SACHAJUAN

VD:	Sacha Mitic
BRANSCH:	Härvård och skönhetsvårdsprodukter
GEOGRAFISK NÄRVARO:	Över 40 marknader över hela världen
WEBSIDA:	www.sachajuan.se
INVESTERINGSÅR:	2010

	2021	2020
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	60 153	54 966
RÖRELSERESULTAT, Tkr	4 453	4 808
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	4 394	4 747
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	15	15
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	32%	32%



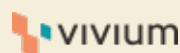
ÖVRIGA INNEHAV

MUTATE

BRANSCH: Spelutveckling
WEBSIDA: www.mutate.se
INVESTERINGSÅR: 2018

	2021	2020
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	1	0
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-20 597	-13 166
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-20 604	-13 179
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	16	16
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	7%	8%

Uppgifterna för 2021 är preliminära.



BRANSCH: Mjukvaruutveckling
WEBSIDA: www.viviam.se
INVESTERINGSÅR: 2021

	2021	2020
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	0	0
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-4 651	-1 036
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-4 651	-1 036
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	3	1
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	5%	-

Uppgifterna för 2021 är preliminära.



BRANSCH: Mjukvaruproduktion
WEBSIDA: www.chaintraced.com
INVESTERINGSÅR: 2021

	2021	2020
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	854	107
RÖRELSERESULTAT, Tkr	-3 099	-1 820
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	-3 046	-1 820
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	6	2
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	3%	-

Uppgifterna för 2021 är preliminära.



BRANSCH: Kosmetiska produkter och tjänster
WEBSIDA: www.sweedlashes.com
INVESTERINGSÅR: 2018

	2021	2020
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	15 329	4 310
RÖRELSERESULTAT, Tkr	3174	76
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	3162	63
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	4	2
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	25%	25%

Uppgifter för 2021 är preliminära.



THE LOGICAL GOLD INVESTMENT

BRANSCH: Gruvdrift och utvinning av ädelmetaller
WEBSIDA: www.goldlogic.com
INVESTERINGSÅR: 2017

	2021	2020
NETTOOMSÄTTNING, Tkr	34 804	30 155
RÖRELSERESULTAT, Tkr	12 228	5 511
RESULTAT EFTER FINANSNETTO, Tkr	12 228	5 511
ANTAL ANSTÄLLDA, medeltal	1	1
HOLMSTRÖMGRUPPENS ÄGARANDEL, cirka	5%	5%

Bolaget redovisar i USD. Växelkurs 2021-12-31: 9,05 SEK.
Uppgifterna för 2021 är preliminära.

FINANSIELL INFO OCH RÄKENSKAPER



Holmströmgruppen levererar för år 2021 ett resultat efter finansnetto om 2 131 mkr. Det är en ökning med 96 procent jämfört med 2020 och vårt bästa resultat någonsin.

– KATARINA STRÖMBERG,
EKONOMICHEF

FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för F. Holmströmgruppen AB, org.nr. 556696-3590, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för 2021. 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 tre områden: innehav och förvaltning av fastigheter, projektutveckling i fastighetssektorn och innehav av private equity-bolag.

Fastighetsförvaltningen avser såväl egna fastigheter som externa uppdrag och sker främst genom F. Holmström Fastigheter AB, org. nr. 556530-3186 ("Holmström Fastigheter"). Totalt förvaltas 200 000 kvm, varav 71 procent utgörs av bostäder, 25 procent av kommersiella lokaler och 4 procent av samhällsfastigheter.

Holmströmgruppens egen fastighetsportfölj omfattar 70 fastigheter. Fastigheterna är belägna i Stockholm, StorStockholm, Linköping, Kalmar, Borgholm, Örnsköldsvik och Norrköping och omfattar ca 108 000 kvm varav 75 procent utgörs av bostäder, 17 procent av kommersiella lokaler och 8 procent av samhällsfastigheter.

Holmströmgruppen äger 50 procent av Vincero VF5 som äger och förvaltar 26 kommersiella fastigheter omfattande cirka 54 900 kvm med bra kommunikationslägen i Stockholm och Uppsala. Holmströmgruppen äger även 20 procent i fastighetsbolaget Ankarhagen, som äger, förvaltar och förädlar kommersiella fastigheter inom lager och lätt industri i växande regioner i Mellansverige. Ankarhagen innehar för närvarande 32 fastigheter med cirka 437 000 kvm detaljplanerad mark.

Projektutveckling sker genom intressebolaget Magnolia Bostad, en samhällsutvecklare som skapar nya stadsdelar och bostadsområden. Bolaget utvecklar hyres- och bostadsrätter, samhällsfastigheter och hotell i Sveriges tillväxtorter och storstäder, dels för försäljning och dels för egen förvaltning. Vid utgången av 2021 hade bolaget drygt 20 000 byggrätter i sin byggrättsportfölj och under året färdigställdes över 1 000 bostäder.

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 HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET I KONCERNEN

Fastighetsförvaltningen har under perioden förvärvat elva nya fastigheter, främst bostadsfastigheter och samhällsfastigheter belägna i Kalmar och Norrköping.

Under våren 2021 genomfördes en omstrukturering av koncernen varvid tillgångar såldes in i dotterbolagen under Holmström Fastigheter Holding AB (publ).

Under andra kvartalet emitterades en obligation med nominellt värde om 300 mkr inom ett ramverk av 750 mkr, med en rörlig ränta Stibor 3m + 5,0% med förfall i oktober 2024. Under tredje kvartalet emitterades ytterligare en obligation med nominellt värde om 200 mkr inom samma ramverk.

I juli 2021 offentliggjordes ett erbjudande till aktieägarna i Magnolia Bostad att överlåta sina aktier i Magnolia Bostad till HAM Nordic AB, ett av koncernens intressebolag. Under september slutfördes processen och Magnolia Bostad avnoterades från Nasdaq Stockholm. Som en följd av detta äger koncernen idag 56 procent i Magnolia Bostad och Areim äger 44 procent. Vi avser att utveckla Magnolia Bostad långsiktigt i en privat miljö och Areim planerar att finansiera bolaget med 2 miljarder under kommande år, vilket kommer att stödja Magnolia Bostads strategi att utveckla fastigheter för egen förvaltning.

De allmänna marknadsförhållanden har varit förändrade till följd av oro för spridning av COVID-19. Hittills har det inte inneburit någon väsentlig negativ effekt på koncernen.

LEGAL STRUKTUR

Holmströmgruppen-koncernen bestod, förutom av innehav redovisade enligt kapitalandelsmetoden, per den 31 december 2021 av 49 bolag (255).

ORGANISATION

Magnolia Bostad drivs självständigt och är indelat i avdelningarna Affärsutveckling, Projektutveckling, Affärsgenerering, Samhällsfastigheter, Boendeutveckling, Verksamhetsutveckling, Kommunikation, Juridik och Finans. Under 2021 övergick Magnolia Bostad till att bli ett intressebolag istället för ett dotterbolag.

Anställda i koncernen arbetar främst med förvaltningsfastigheter och är indelade i avdelningarna Förvaltning och Ekonomi. Totalt omfattades 20 anställda (18), varav 11 kvinnor och 9 män vid kontor i Stockholm, Linköping, Kalmar och Örnsköldsvik.

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.

FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG, MKR

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	593	2 465	975	1 125	1 087
Rörelseresultat	2 254	1 293	696	378	385
Resultat efter finansiella poster	2 131	1 085	512	235	263

FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG, MKR

Förvaltningsfastigheter	3 440	4 157	2881	1581	806
Omsättningsfastigheter	0	999	1382	1196	1314
Likvida medel	163	535	608	616	347
Eget kapital inklusive minoritet	4 270	3 133	2297	2029	1614
Balansomslutning	7 060	8 799	6858	5520	4922

NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital	58	40	24	13	17
Avkastning på sysselsatt kapital, %	35	19	13	8	10
Avkastning på totalt kapital, %	29	17	12	8	9
Kassalikviditet, %	484	162	311	311	371
Soliditet, %	60	36	33	37	33

Finansiell information för åren 2021 till 2018 redovisas enligt IFRS och för tidigare år enligt K3.

KONCERNENS RESULTAT OCH FINANSIELLA STÄLLNING

Under 2021 har koncernens innehav av aktier i Magnolia Bostad AB omklassificerats från dotterbolag till intressebolag för att spegla de villkor koncernen är bunden vid genom aktieägaravtalet med Areim.

Nettoomsättningen för räkenskapsåret uppgick till 593 mkr (2 465) och består främst av försäljning av exploaterings- och projektfastigheter samt hyresintäkter.

Rörelseresultatet uppgick till 2 254 mkr (1 293) och innehåller resultat från omvärdering vid övergång från dotterföretag till intresseföretag 769 mkr (0), värdeförändringar på förvaltningsfastigheter om 506 mkr (580), resultat från andelar i intressebolag 531 mkr (81) och resultat från övriga värdepapper och fordringar 479 (113).

Finansnetto uppgick till -123 mkr (-208).

Resultatet efter skatt för helåret uppgick till 1 983 mkr (953).

Balansomslutningen uppgår till 7 060 mkr (8 799). Koncernens eget kapital uppgick per den 31 december 2021 till 4 270 mkr (3 133), vilket gav en soliditet om 60 procent (36). Minoritetens andel av eget kapital uppgick till 99 mkr (874). Under 2021 uppgick avkastningen på eget kapital till 58 procent (40).

Koncernens kassaflöde från den löpande verksamheten uppgick till xx mkr (377), kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -xx mkr (-441) och kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -x mkr (-8). Likvida medel per den 31 december 2021 uppgick till 163 mkr (535). Utöver likvida medel finns outnyttjade krediter om 25 mkr (515).

HÄNDELSE EFTER PERIODENS UTGÅNG

Dotterföretaget Holmström Fastigheter Holding AB (publ) ("HFH") har tillsammans med Slättö Core Plus AB ("Slättö") och Latona Fastigheter AB ("Latona") etablerat ett JV-bolag avseende ägandet i Klippudden Fastigheter AB. Samarbetet etablerades under februari 2022. Efter transaktionen ägs JV-bolaget (direkt eller indirekt) till 50 % av Slättö, 47,5 % av HFH och 2,5 % av Latona. Fastigheterna säljs in till de värderingar som föreligger per 31 december 2021. För ännu ej tillträdna fastigheter kommer HFH få tilläggsköpeskilling om närmare 50 mkr. F Holmström Fastigheter AB kommer fortsatt vara asset manager för Klippudden Fastigheter.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står, kronor:

Balanserat resultat	124 496 279
Årets resultat	1 000 751 892
Summa	1 125 248 171
Styrelsen föreslår:	
Balanseras i ny räkning	1 125 248 171
Summa	1 125 248 171

KONCERNENS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4, 6	593	2 465
Produktions- och driftskostnader	5, 8	-543	-1 799
Bruttoresultat		50	666
Rörelseresultat			
Administrationskostnader	5, 10	-80	-119
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	5, 7, 9	-1	-28
Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures	13	531	81
Omvärdering vid övergång från dotterföretag till intresseföretag	12	769	0
Resultat från övriga värdepapper och fordringar	14	479	113
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	20	506	580
Rörelseresultat		2 254	1 293
Resultat efter finansiella poster			
Finansiella intäkter	15	11	14
Finansiella kostnader	16	-134	-222
Resultat efter finansiella poster		2 131	1 085
Resultat före skatt			
		2 131	1 085
Skatt på årets resultat	17, 18	-148	-132
ÅRETS RESULTAT		1 983	953
Resultat hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		1 998	626
Minoritetsintresse		-15	327

KONCERNENS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	19	0	6
<i>Summa immateriella anläggningstillgångar</i>		0	6
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	20	3 440	4 157
Nyttjanderättstillgångar	7	24	84
Inventarier	21	120	112
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		3 584	4 353
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	23,24	2 264	473
Fordringar hos intresseföretag	25	88	92
Andra långfristiga värdepappersinnehav	26	755	300
Andra långfristiga fordringar	27	11	1 070
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		3 118	1 935
Summa anläggningstillgångar		6 702	6 294
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Exploaterings- och projektfastigheter	28	0	999
Bostadsrätter		0	11
<i>Summa varulager</i>		0	1 010
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar	29	5	46
Fordringar hos intresseföretag	25	6	136
Övriga fordringar	31	177	750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	7	28
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		195	960
<i>Kassa och bank</i>		163	535
Summa omsättningstillgångar		358	2 505
SUMMA TILLGÅNGAR		7 060	8 799

BELOPP I MKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		0	0
Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat		4 171	2 259
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		4 171	2 259
Innehav utan bestämmande inflytande		99	874
Summa eget kapital		4 270	3 133
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	33	444	379
Långfristiga räntebärande skulder	34	1 844	2 580
Långfristig leasingskuld		20	66
Långfristiga skulder till intressebolag		0	11
Övriga långfristiga skulder	34	2	535
Summa långfristiga skulder		2 310	3 571
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga räntebärande skulder	34	406	1 172
Kortfristig leasingskuld		4	21
Kortfristig derivatskuld		0	1
Leverantörsskulder		6	72
Skulder till intresseföretag		0	13
Skatteskuld		1	2
Övriga kortfristiga skulder		22	634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	41	180
Summa kortfristiga skulder		480	2 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 060	8 799

FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inklusive årets resultat	Innehav utan bestämmande inflytande	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	0	0	1 711	586	2 297
Utdelning			-45	-57	-102
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			-9	-9	-18
Förskjutningseffekt vid övergång till IFRS			-25	26	1
Omräkningsdifferens			1	0	1
Årets resultat			626	327	953
Utgående eget kapital 2020-12-31	0	0	2 259	874	3 133
Ingående eget kapital 2021-01-01	0	0	2 259	874	3 133
Utdelning			-85	-8	-93
Avyttring av innehav utan bestämmande inflytande				-756	-756
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande			-2	3	1
Förskjutningseffekt vid aktieägartillskott			-1	1	0
Omräkningsdifferens			2		2
Lämnade koncernbidrag					0
Årets resultat			1 998	-15	1 983
Utgående eget kapital 2021-12-31	0	0	4 171	99	4 270

KONCERNENS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 131	1 085
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Avgår resultatandel i intresseföretag	-531	-81
Avgår omvärdering vid övergång från dotterföretag till intresseföretag	-769	0
Av- och nedskrivningar av tillgångar	1	-28
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-506	-580
Värdeförändring övriga värdepapper och fordringar	-479	0
Rearesultat försäljning av exploateringsfastigheter	0	-691
Andra ej likviditetspåverkande resultatposter	7	-26
Betald inkomstskatt	-3	-1
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-149	-322
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	-188	1 137
Minskning/ökning rörelseskulder	600	182
Minskning/ökning varulager/pågående arbete	0	-627
Minskning/ökning varulager värdepapper	0	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	263	375
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-312	-386
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-277	0
Erhållna utdelningar från intresseföretag	0	4
Förvärv av intresseföretag	0	-5
Tillskott till intresseföretag	0	-87
Försäljning av intresseföretag	99	82
Förändring av långfristiga fordringar intresseföretag	0	69
Investering i aktier och andelar	-197	-92
Försäljning av aktier och andelar	180	1
Förändring av andra långfristiga fordringar	0	-27
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-507	-441
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-85	-43
Utbetald utdelning till innehav utan bestämmande inflytande	-8	-57
Förvärv/avyttring från/till innehav utan bestämmande inflytande	-2	-16
Upptagna lån	404	2 350
Amortering av lån	-437	-2 242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-128	-8
Årets kassaflöde	-372	-74
Likvida medel vid årets början	535	609
Likvida medel vid årets slut	163	535

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Summa rörelsens intäkter		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1	0
Summa rörelsens kostnader		-1	0
Rörelseresultat		-1	0
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	12	1 000	42
Finansiella intäkter	15	1	2
Summa finansiella poster		1 001	44
Resultat efter finansiella poster		1 000	44
Resultat före skatt		1 000	44
Skatt på årets resultat		0	0
ÅRETS RESULTAT		1 000	44

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

BELOPP I MKR	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	22	30	30
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		30	30
Summa anläggningstillgångar		30	30
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		1 112	184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30	1	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 113	184
<i>Kassa och bank</i>		0	0
Summa omsättningstillgångar		1 113	184
SUMMA TILLGÅNGAR		1 143	214
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	32	0	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>		0	0
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		125	165
Årets resultat		1 000	44
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 125	209
Summa eget kapital		1 125	209
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder		18	5
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		18	5
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 143	214

FÖRÄNDRINGAR I MODERBOLAGETS EGET KAPITAL

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	0	0	162	48	210
Disposition enligt årsstämman	-	-	48	-48	0
Utdelning	-	-	-45	-	-45
Årets resultat	-	-	-	44	44
Utgående eget kapital 2020-12-31	0	0	165	44	209

BELOPP I MKR	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	0	0	165	44	209
Disposition enligt årsstämman	-	-	44	-44	0
Utdelning	-	-	-85	-	-85
Erhållet koncernbidrag	-	-	0	-	
Årets resultat	-	-	-	1 000	1 000
Utgående eget kapital 2021-12-31	0	0	125	1 000	1 125

MODERBOLAGETS KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I MKR	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 000	0
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde</i>		
Avgår resultat från andel i koncernföretag	-1 000	0
Erhållen ränta		2
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	0	2
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning/ökning av rörelsefordringar	71	-3
Minskning/ökning rörelseskulder	13	3
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84	2
Investeringsverksamheten		
Förändring av andra långfristiga fordringar		0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-84	-45
Erhållen utdelning		42
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-84	-3
Årets kassaflöde	0	-1
Likvida medel vid årets början	0	1
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) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee sådana de antagits av EU. Vidare har koncernredovisningen upprättats i enlighet med svensk lag och Rådet för finansiell rapporteringsrekommendation RFR1, Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Detta är den tredje finansiella rapporten enligt IFRS.

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 föranses av begränsningar i möjligheterna att tillämpa IFRS i moderbolaget till följd av årsredovisningslagen samt i vissa fall pga gällande skatteregler.

FÖRUTSÄTTNINGAR VID UPPRÄTTANDE AV MODERBOLAGETS OCH KONCERNENS FINANSIELLA RAPPORTER

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor som även utgör rapporteringsvalutan för moderbolaget och för koncernen. Samtliga belopp, om inte annat anges, är avrundade till närmaste miljon. Tillgångar och skulder är redovisade till historiska anskaffningsvärden, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som i koncernens rapport över finansiell ställning värderas till verkligt värde. Även förvaltningsfastigheter redovisas 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 (tidigare benämnt minoritet) redovisas som en särskild post inom eget kapital separerat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Därutöver lämnas särskild upplysning om deras andel av periodens resultat.

Kontroll över bostadsrättsföreningar / Redovisning av bostadsrättsföreningar

Magnolia Bostad konsoliderar bostadsrättsföreningar under byggtiden och fram till den tidpunkt då de slutliga bostadsrätts-

köparna tillträder sina lägenheter och kontrollen bedöms övergå till slutliga bostadsrättsköparna. Det innebär att Magnolia Bostad redovisar ej tillträdda bostadsrätter som pågående arbeten inom tillgångsposten projekt- och exploateringsfastigheter.

Redovisning av intresseföretag och samarbetsarrangemang

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

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

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

Stegvisa förvärv

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

INTÄKTSREDOVISNING

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.

Dotterbolaget Magnolia Bostad utvecklar nya boenden, såväl hyresrätter som bostadsrätter, äldreboenden, samhällsfastigheter och hotell. Vid försäljningar ingås två olika avtal med kunden, ett avtal avseende försäljning av projektet (fastigheten) samt ett avtal avseende projektledning. Dessa två avtal ses enligt IFRS 15 som ett enda avtal. Koncernen har två separata prestationsåtaganden; projektledning som redovisas över tid baserat på färdigställandegrad av projektet och försäljning av projektet (fastigheten) som redovisas vid en tidpunkt när kontrollen övergått till kunden. Transaktionspriset allokteras mellan de två prestationsåtagandena baserat på fristående försäljningspris för projektledning.

Intäktsredovisning av projektledningsavtal

Projektledning redovisas som ett prestationsåtagande och intäkten hänförlig till projektledning redovisas över tid enligt

inputmetoden, eftersom kontrollen överförs över tid. Inputmetoden innebär att intäkter redovisas på basis av insatser eller input för att uppfylla ett prestationsåtagande i förhållande till total förväntad input för uppfyllandet av prestationsåtagandet. Magnolia Bostad har valt nedlagda projektkostnader i relation till totala uppskattade kostnader för respektive projektledningsavtal. Denna metod har valts eftersom nedlagda kostnader bäst bedöms spegla överförandet till kund. Kostnader för projektledningsavtalet består till största delen av personalkostnader samt kostnader för underkonsulter.

Intäktsredovisning av projekt (fastighet)

Magnolia Bostad bedömer att tidpunkten för intäktsredovisning av projekt (fastighet) är när kontrollen övergått till köparen. Kontrollen bedöms övergå när (i) bindande avtal ingåtts med köpare av projektet (fastigheten), (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen bedömer att kontrollen över tillgången övergår vid denna tidpunkt då det finns ett legalt bindande avtal med köparen och de betydande riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet av tillgången därmed förts över på köparen.

Transaktionspriset innehåller rörliga komponenter. För hyresrättsprojekt, hotell och samhällsfastigheter är de rörliga komponenterna kopplade till den framtida fastighetens hyra/ driftnetto och yta. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Vid utgången av varje rapportperiod uppdateras det uppskattade transaktionspriset för att korrekta återge de omständigheter som föreligger vid rapportperiodens slut. Den rörliga komponenten för hyra beror på garantier begränsade i tid och omfattning kopplade till framtida hyresnivå/driftnetto och framtida vakanivå för hyresrättsprojekt. Vakansgarantin uppdateras utifrån aktuellt uthyrningsläge.

Rörliga komponenter i transaktionspriset kopplade till yta består av planrisk samt eventuell risk i totalentreprenaden. Planrisk baseras på kännedom om detaljplanarbetet och intäktsredovisas vid lagakraftvunnet bygglov då osäkerheten kopplad till planrisk upphör. Risk i totalentreprenaden anses upphöra och intäktsredovisas när totalentreprenaden slutförts. Koncernen gör en individuell bedömning av det förväntade värdet av rörliga komponenter i varje enskilt projekt. För bostadsrättsprojekt har koncernen ett åtagande mot bostadsrättsföreningen att köpa osålda bostadsrätter varvid osålda bostadsrätter behandlas som en ytterligare rörlig komponent i transaktionspriset för bostadsrättsprojekt, utöver den rörliga komponenten för yta bestående av planrisk och risk i totalentreprenaden som finns beskrivet ovan. Med sålda lägenheter menas att det ska finnas ett bindande avtal med bostadsrättsinnehavare.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigerande av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt och medför att de intäktsredovisas, eller redovisas som en minskning av intäkter, i den period under vilken transaktionspriset ändras.

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

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

Omvärderingen av leasingkulden justeras mot nyttjanderätten. Vinster eller förluster hänförliga till ändringar av leasingavtal redovisas i resultaträkningen.

SKATTER

Inkomstskatter utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller direkt

mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital.

Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hänförs även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt redovisas inte för temporär skillnad som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som är tillgångsförvärv och som vid tidpunkten för transaktionen varken påverkar redovisat eller skattemässigt resultat. Vidare beaktas inte temporära skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli återförda inom överskådlig framtid. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

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

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 realiserade 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 emitentens perspektiv, vilket innebär instrument utan kontraktmässig 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 reglerna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglerna 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 finansiell rapporteringsrekommendation RFR 2, Redovisning för juridisk person. Även Rådet för finansiell rapporteringsuttalanden gällande för noterade företag tillämpas. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som ska göras i förhållande till IFRS.

Andelar i koncernföretag

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

Koncernbidrag, utdelning och aktieägartillskott

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Anteciperad utdelning redovisas som

finansiell intäkt hos mottagaren. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital.

ÄNDRADE REDOVISNINGSPRINCIPER

Nya eller omarbetade befintliga standarder som trätt i kraft från och med 1 januari 2021 har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

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

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

Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

RESULTATAVRÄKNING PROJEKT (FASTIGHETER)

Hyresrättsprojekt vinstavräknas den dag då (i) bindande avtal ingåtts med en köpare av hyresrättsprojektet, (ii) detaljplan finns, och (iii) bindande totalentreprenadavtal har ingåtts med en entreprenör. Avtalet för totalentreprenad tecknas av eller förs över på köparen. Koncernen gör en individuell bedömning av reserveringsbehovet i varje enskilt projekt. Koncernen ställer vissa garantier för projektet avseende vakans och hyresnivå för vilka koncernen håller tillbaka intäkter utifrån de specifika förhållanden som förekommer i respektive projekt. Omvärdering för rörlig ersättning kopplade till hyresgaranti sker löpande utifrån aktuellt uthyrningsläge. Koncernen håller tillbaka intäkter för planrisk baserat på kännedom om detaljplanarbetet. Upplösning av planriskreserveringen sker vid lagakraftvunnet bygglov när osäkerheten kopplat till planrisk försvinner. Koncernen håller också tillbaka intäkter för eventuell risk i totalentreprenaden. Rörliga ersättningsbelopp uppskattas till det förväntade värdet och tas med i transaktionspriset i sådan utsträckning att en väsentlig återföring senare är mycket osannolik. Bedömning och uppskattning av rörliga komponenter att inkludera i transaktionspriset baseras i stor utsträckning på en bedömning av framtida förväntad prestanda och all information (historisk, aktuell och prognostiserad) som rimligen finns tillgänglig för bolaget. Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigering av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras. Bedömningar och uppskattningar påverkar fordran fastighetsförsäljning vilken framgår av not 27 – Andra långfristiga fordringar och not 31 – Övriga fordringar.

RESULTATAVRÄKNING NYTTJANDERÄTTER (BOSTADSRÄTTER)

Magnolia Bostad bedömer att bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningar upphör vid den tidpunkt då de slutliga bostadsrättsköparna tillträder sina lägenheter och bostadsrätterna konsolideras fram till denna tidpunkt. Intäkter och kostnader för bostadsrättsprojekt redovisas i takt med att bostadsköparna tillträder bostadsrätterna och består av den faktiska intäkten för den sålda bostadsrätten respektive den sålda bostadsrättens andel av projektets totala kostnad.

Omvärderingar av projektens förväntade slutresultat medför korrigerande av tidigare upparbetat resultat i berörda projekt. Denna prognosändring ingår i periodens redovisade resultat. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat i den period de identifieras.

INTÄKTSREDOVISNING PROJEKTLEDNING

Intäkter från projektledningsavtal redovisas successivt baserat på färdigställandegrad av projektet. Graden av färdigställande bestäms i huvudsak i löpande takt med att arbetet utförs.

UPPSKJUTEN SKATTEFORDRAN

Uppskjutna skattefordringar och skulder redovisas för temporära skillnader och för outnyttjade 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 RÖRELSEFÖRVARV OCH TILLGÅNGSFÖRVARV

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. Under år 2020 och 2019 har företagsledningen gjort bedömningen att enbart tillgångsförvärv har genomförts.

TILLÄGGSKÖPESKILLINGAR VID TILLGÅNGSFÖRVARV

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. Finanspolicyen bildar ett ramverk av riktlinjer och regler i form av riskmandat och limiter för finansverksamheten. Bolagets finansiella risktagande och ställning kan utläsas av bland annat nyckeltalen soliditet, räntetäckningsgrad och belåningsgrad.

LIKVIDITETSRIK

Med likviditetsrisk avses risken för att det inte finns tillräcklig likviditet för att möta kommande betalningsåtaganden. Löpande 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.

FINANSIERINGSRIK

Med finansieringsrisk avses risken att finansiering inte alls kan erhållas eller endast erhållas till kraftigt ökade kostnader. För att hantera den risken finns i finanspolicyen regler beträffande spridningen av kapitalbindning för kreditstocken samt storleken på outnyttjade 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.

KREDITRIK

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 21 mkr (0).

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar	99	1 162
Kortfristiga fordringar	195	960
Likvida medel	163	535
Maximal exponering för kreditrisk	457	2 657

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 2021-12-31		
Fordringar hos intressebolag		94
Andra långfristiga värdepappersinnehav	755	
Andra långfristiga fordringar		11
Kundfordringar		5
Övriga fordringar		177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7
Likvida medel		163
Summa	755	457
Finansiella skulder i balansräkningen 2021-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		1 844
Skulder till intresseföretag		1
Övriga långfristiga skulder		1
Derivatskuld		0
Kortfristiga räntebärande skulder		406
Leverantörsskulder		6
Övriga kortfristiga skulder		22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41
Summa	0	2 321

KONCERNEN, MKR	Finansiella tillgångar/ skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen	Upplupet anskaffnings- värde
Finansiella tillgångar i balansräkningen 2020-12-31		
Fordringar hos intressebolag		228
Andra långfristiga värdepappersinnehav	300	
Andra långfristiga fordringar		1 070
Kundfordringar		46
Övriga fordringar		750
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28
Likvida medel		535
Summa	300	2 657
Finansiella skulder i balansräkningen 2020-12-31		
Långfristiga räntebärande skulder		2 580
Skulder till intresseföretag		24
Övriga långfristiga skulder		535
Derivatskuld	1	
Kortfristiga räntebärande skulder		1 172
Leverantörsskulder		72
Övriga kortfristiga skulder		634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180
Summa	1	5 197

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 503 mkr (1 247) jämfört med bokfört värde om 500 mkr (1 215). 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, leverantörsskulder samt vissa övriga skulder har en kvarvarande livslängd på mindre än 6 månader varför det redovisade värdet anses reflektera det verkliga värdet. Majoriteten av de räntebärande banklånen löper med rörlig ränta varvid det redovisade

värdet anses reflektera verkligt värde. Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen avser onoterade innehav i Norefjell Projektutveckling AS, A&B Invest AS samt Bergavik Fastighets AB. 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. Ingen väsentlig resultat effekt har redovisats under 2021.

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 2021 var koncernens strategi att upprätthålla en soliditet på minst 30 procent. Soliditeten per 31 december 2021 var 60 procent (36). Koncernens strategi är oförändrad jämfört med föregående år.

Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Fastighetsverksamhet	121	123
Försäljning omsättningsfastigheter	459	1 973
Intäkter från fastighetsförvaltning	7	4
Övrigt	6	365
Summa	593	2 465

MODERBOLAGET, MKR	2021	2020
Nettoomsättning per verksamhetsgren		
Fastighetsverksamhet	13	12
Intäkter från fastighetsförvaltning	13	10
Övrigt	6	7
Summa	32	29

Koncernens omsättning hänförs till Sverige. Fastighetsverksamheten avser till största del av hyresavtal avseende bostäder. Dessa ingår normalt tillsvidare där hyresgästerna har möjlighet att säga upp avtalen med tre månaders uppsägnings-tid.

Not 5 Rörelsens kostnader fördelade på kostnadsslag

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Drifts- och underhållskostnader	-469	-51
Produktionskostnader	-50	-1 691
Övriga externa kostnader	-24	-94
Personalkostnader	-80	-170
Av- och nedskrivningar	-1	-28
Övriga rörelsekostnader	0	-38
Aktiverade projektkostnader	0	126
Summa	-624	-1 946

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 minimileaseavgifter inom respektive intervall. Bostadskontrakten betraktas som tillsvidarekontrakt.

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Avtalade hyresintäkter inom ett år	102	89
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	16	35
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	9	2
Summa	127	126

Not 7 Leasing - leasetagare

Koncernens leasingavgifter består till största delen av hyra för parkeringsplatser för vidareuthyrning i tre projekt samt hyra för de lokaler i vilka koncernen bedriver sin verksamhet. Nyttjanderättstillgångar redovisas i balansräkningen som Nyttjanderätter.

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Nyttjanderätter		
Ingående redovisat värde	84	55
Anskaffningar	12	58
Avskrivningar	0	-21
Effekt av omklassificering av dotterbolag till intressebolag	-72	0
Uppsagda kontrakt	0	-8
Utgående redovisat värde	24	84

Not 8 Upplysning om revisionsarvode och kostnadsersättning

I Produktions- och drifts kostnader ingår arvode och kostnadsersättning till revisor med:

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	-3	-6
revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	0	0
övriga uppdrag	0	-1
Summa	-3	-7

MODERBOLAGET, MKR	2021	2020
Ernst & Young AB		
revisionsuppdrag	0	0
Summa	0	0

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

Not 9 Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Inventarier, verktyg och installationer	-1	-7
Leasingavskrivning	0	-21
Summa	-1	-28

Not 10 Ersättning till anställda

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och ledande befattningshavare	-3	-3
Övriga anställda	-71	-109
Summa	-74	-112

Sociala kostnader	-8	-54
- varav pensionskostnader inklusive särskild löneskatt	-2	-18
Summa	-82	-166

Under 2021 har Magnolia Bostad omklassificerats från koncernbolag till intressebolag.

Under 2020 har vissa personalkostnader inom koncernen aktiveras i projekten. Därför överstiger beloppet som anges i noten beloppet som redovisas i resultaträkningen.

Styrelse, VD och ledande befattningshavare utgörs av Fredrik Holmström och Erik Rune (tillträdde som VD 2020-08-17).

Not 11 Medelantal anställda

KONCERNEN	2021	2020
Medelantal anställda med fördelning på kvinnor och män uppgår till:		
Kvinnor	11	72
Män	9	51
Summa	20	123

Not 12 Resultat från andelar i koncernföretag

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Omvärdering vid övergång från dotterföretag till intresseföretag	769	0
Summa	769	0

MODERBOLAGET, MKR	2021	2020
Utdelning på andelar i koncernföretag	1 000	42
Summa	1 000	42

Not 13 Resultat från andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Andelar i intresseföretags resultat	531	81
Summa	531	81

Not 14 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Resultat vid avyttring av andelar i andra företag	3	8
Nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	0	-4
Återföring av nedskrivning av andelar i och långfristiga fordringar hos andra företag	4	0
Orealiserad värdeförändring	472	109
Summa	479	113

Not 15 Finansiella intäkter

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Ränteintäkter, övriga	6	5
Övriga finansiella intäkter	5	9
Summa	11	14

MODERBOLAGET, MKR	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	1	2
Summa	1	2

Not 16 Finansiella kostnader

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Räntekostnader, övriga	-129	-208
Övriga finansiella kostnader	-5	-14
Summa	-134	-222

Not 17 Skatt på årets resultat

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-2	-3
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-118	-107
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	-28	-22
Summa	-148	-132

Not 18 Avstämning av effektiv skatt

KONCERNEN, MKR	2021	2020
Resultat före skatt	2 131	1 085
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6% (21,4%)	-439	-232
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntekostnader	-6	-44
Skatteeffekt av övriga ej avdragsgilla kostnader	0	-6
Skatteeffekt av ej skattepliktig försäljning av förvaltningsfastighet	0	24
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	240	164
Skatteeffekt av ej aktiverade underskottsavdrag	0	-24
Skatteeffekt av temporära skillnader	57	-13
Skatteeffekt av lämnat koncernbidrag	0	0
Skatteeffekt övriga poster	0	-1
Redovisad effektiv skatt	-148	-132

Not 19 Goodwill

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	6	6
Effekt av omklassificering av dotterbolag till intressebolag	-6	0
Utgående redovisat värde	0	6

Den årliga nedskrivningsprövningen av goodwill identifierade inte några nedskrivningsbehov.

Not 20 Förvaltningsfastigheter

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående verkligt värde	4 156	2 881
Omklassificeringar *	-1 483	543
Investeringar och förvärv	261	1 019
Orealiserade värdeförändringar	506	604
Försäljning till JV	0	-186
Avyttringar	0	-705
Utgående verkligt värde	3 440	4 156

* Det värde som avkonsoliderats i och med omklassificeringen av innehavet i Magnolia.

Antalet förvaltningsfastigheter uppgår till 70 (61) st. Förvaltningsfastigheter redovisas i enlighet med IFRS till verkligt värde. Verkligt värde baseras på marknadsvärderingar utförda av oberoende värderingsinstitut. I normalfallet används en kassaflödesmodell där driftöverskotten minus återstående investeringar nuvärdeberäknas under en fem- eller tioårig kalkylperiod för att fastställa verkligt värde. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Räntekravet är baserat på bedömningar av marknadens förräntningskrav för likartade objekt. I värderingarna har ett långsiktigt inflationsantagande om 2,0 procent använts. Direktavkastningskravet ligger inom intervallet 1,5% till 6,7%. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3.

KÄNSLIGHETSANALYS FASTIGHETSVÄRDE

Värdeförändring före skatt, %	Resultateffekt (Mkr)	Soliditet, %
+10	344	62
0	0	60
-10	-344	58

Not 21 Inventarier

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	134	98
Omklassificering	-29	0
Inköp	21	36
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126	134
Ingående avskrivningar enligt plan	-22	-15
Omklassificering	17	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1	-7
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6	-22
Utgående redovisat värde	120	112

I beloppet ingår konst som ej skrivs av på med 118 (97) mkr.

Not 22 Andelar i koncernföretag

MODERBOLAGET, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	81	81
Ingående nedskrivning	-51	-51
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 23 Andelar i intresseföretag

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	483	382
Anskaffning	1 194	7
Avyttring	-99	-73
Aktieägartillskott	0	87
Andel av intresseföretags resultat	308	77
Nyemission	471	0
Omvärdering	267	0
Omklassificeringar	-360	3
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 264	483
Ingående nedskrivningar	-10	-10
Årets nedskrivning	0	0
Omklassificeringar	10	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-10
Utgående redovisat värde	2 264	473

Not 24 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

NAMN	Org. nummer	Säte	Andel i procent *	Redovisat värde, mkr
Kvitfjell Prosjektutvikling AS	992601787	Oslo, Norge	34,0%	0
Vincero Fastigheter 5 AB	559299-5467	Stockholm	50,0%	532
HAM Nordic AB	559279-7376	Stockholm	50,0%	1 627
Ankarhagen Holding AB	559343-8699	Stockholm	20,1%	81
Sachajuan Haircae AB	556646-8152	Stockholm	32,0%	19
My Jemma SARL	7000094929	Monaco, Frankrike	40,0%	0
Beauty Pro AB	556969-6410	Stockholm	25,3%	5
Summa				2 264

* Avser både kapital- och ägarandel.

Not 25 Fordringar hos intresseföretag, lång och kort

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	228	297
Omklassificering	-181	0
Tillkommande poster	88	95
Avgående poster	-41	-164
Utgående redovisat värde	94	228

Not 26 Andra långfristiga värdepappersinnehav

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	300	107
Förvärv	197	90
Omvärdering	471	107
Omklassificeringar	-41	-3
Avgående poster	-172	-1
Utgående redovisat värde	755	300

Not 27 Andra långfristiga fordringar

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	0	1 005
Erlagd handpenning	0	33
Depositioner	3	9
Övrigt	8	23
Utgående redovisat värde	11	1 070

Not 28 Exploaterings- och projektfastigheter

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Redovisat värde vid årets början	999	1 382
Pågående nybyggnad	0	773
Omklassificeringar *	-999	-543
Förvärv	0	1 078
Försäljningar	0	-1 691
Utgående redovisat värde	0	999

* Det värde som avkonsoliderats i och med omklassificeringen av innehavet i Magnolia.

Not 29 Hyres- och kundfordringar

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Hyres- och kundfordringar netto	5	46
Avsättning för osäkra kundfordringar	0	0
Utgående redovisat värde	5	46

Åldersfördelade hyres- och kundfordringar	2021-12-31	2020-12-31
Ej förfallna hyres- och kundfordringar	4	27
Förfallna < 30 dagar	0	11
Förfallna 31-90 dagar	0	0
Förfallna > 90 dagar	1	11
Summa ej nedskrivna hyres- och kundfordringar	5	49
Förfallna och nedskrivna hyres- och kundfordringar	0	-3
Summa hyres- och kundfordringar	5	46

Not 30 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	7	19
Upplupna intäkter	0	1
Upplupna ränteintäkter	0	8
Övriga poster	0	0
Summa	7	28

MODERBOLAGET, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna ränteintäkter	1	0
Summa	1	0

Not 31 Övriga fordringar

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Fordran fastighetsförsäljning	0	625
Fordran värepappersförsäljning	150	0
Erlagd handpenning	25	86
Depositioner	0	6
Övriga poster	2	33
Summa	177	750

Not 32 Antal aktier och kvotvärde, moderbolaget

MODERBOLAGET

Antal aktier uppgår till 1 000 st och kvotvärdet är 100 kr per aktie.

Not 33 Uppskjuten skatt

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	390	353
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på värdepapper	53	25
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på obeskattade reserver	1	1
avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på derivat	0	0
Summa	444	379

Not 34 Räntebärande skulder och övriga långfristiga skulder

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Banklån	1 304	1 524
Obligationslån	500	965
Handpenning	0	91
Övriga långfristiga skulder	42	535
Summa	1 846	3 115
Kortfristiga räntebärande skulder		
Banklån	402	754
Obligationslån	0	251
Övriga lån	4	167
Summa	406	1 172
Totalt	2 252	4 287
Skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen	1 492	1 172
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	760	3 115
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	0
Totalt	2 252	4 287

Not 35 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15	13
Upplupna personalkostnader	2	37
Upplupna räntekostnader	9	40
Övriga poster	15	90
Summa	41	180

Not 36 Ställda säkerheter

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	1 439	1 639
Pantsatta internreverser	601	742
Pantsatta aktier i dotterbolag	26	1 378
Pantsatta aktier i intressebolag	0	60
Efterställda aktieägarlån	121	0
Andra ställda säkerheter	82	65
Summa	2 269	3 884

Not 37 Eventualförpliktelser

KONCERNEN, MKR	2021-12-31	2020-12-31
Övriga borgensåtagande	0	167
Summa	0	167

Not 38 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	2021	2020
Inköp/försäljning från/till intresseföretag	0	0
Fordringar på intressebolag		
Svenska Husgruppen Intressenter AB	-	36
FL Properties Uppsala AB	-	0
Magnolia Senap AB	-	0
Moutarde Equity AB	-	0
Bollmora Vårdfastigheter AB	-	2
Magsam Holding AB	-	55
Bryggkaffe Fastighetsutveckling AB	-	4
Upplandsbro Brogårds Etapp 2 AB	-	12
Magnolia Projekt 5224 AB	-	69
Magnolia Projekt 595 AB	-	3
JV Edeh Bostad AB	-	0
Vincero Fastigheter 3 AB	-	42
Kvittfjell Projektutvikling AS	6	5
Vincero Fastigheter 5 AB	40	-
HAM Nordic AB	8	-
Ankarhagen Holding AB	40	-
Summa	94	228
Skulder till intresseföretag		
Moutarde Equity AB	-	3
Upplandsbro Brogårds Etapp 2 AB	-	0
Magnolia Projekt 5224 AB	-	20
Summa	0	24

Not 39 Definition av nyckeltal

Avkastning på eget kapital, %

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

Avkastning på sysselsatt kapital, %

Årets rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av genomsnittlig balansomslutning - icke räntebärande skulder.

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.

Not 40 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Dotterföretaget Holmström Fastigheter Holding AB (publ) ("HFH") har tillsammans med Slättö Core Plus AB ("Slättö") och Latona Fastigheter AB ("Latona") etablerat ett JV-bolag avseende ägandet i Klippudden Fastigheter AB. Samarbetet etablerades under februari 2022. Efter transaktionen ägs JV-bolaget (direkt eller indirekt) till 50 % av Slättö, 47,5 % av HFH och 2,5 % av Latona. Fastigheterna säljs in till de värderingar som föreligger per 31 december 2021. För ännu ej tillträdda fastigheter kommer HFH få tilläggsköpeskilling om närmare 50 mkr. F Holmström Fastigheter AB kommer fortsatt vara asset manager för Klippudden Fastigheter.

Not 44 Förslag till resultatdisposition

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

balanserad vinst	124 496 279
årets vinst	1 000 751 892
	1 125 248 171
disponeras så att	
i ny räkning balanseras	1 125 248 171
	1 125 248 171

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 23 maj 2022

Fredrik Holmström
Styrelseledamot

Erik Rune
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 maj 2022.

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 2021. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 68–97 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 2021 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 2021 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 1–67, 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 koncernredovis-

ningen. 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 2021 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 ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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 23 maj 2022

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén
Auktoriserad revisor

KONTAKTINFORMATION

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

HOLMSTRÖMGRUPPENS ÅRSREDOVISNING 2021

Projektledning: Holmströmgruppen

Layout, textbearbetning och original: Paues Media

Tryck: Taberg Media Group, Stockholm 2022



HOLMSTRÖM | Sturegatan 6
GRUPPEN | Stockholm