

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma i bolaget den 29 april 2022. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 29 april 2022



Ake Pettersson

2022102104484

# Årsredovisning

för

## Skandia Fastigheter Väst AB

556554-8244

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	18



Styrelsen för Skandia Fastigheter Väst AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan början av 2022 har regeringen och Folkhälsomyndigheten bedömt läget som tillräckligt stabilt för att kunna avveckla de flesta restriktioner och åtgärder mot Covid-19. Folkhälsomyndigheten har även hemställt till regeringen att Covid-19 ska upphöra att klassas som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom. Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under 2021 var lönsamheten i fastighetsförvaltningen fortsatt god och värdetillväxten positiv. Även om det fortfarande är väl tidigt att summera effekterna av Covid-19-pandemin går det inte att se några omedelbara effekter på exempelvis uthyrningsgrad och hyresnivåer i merparten av fastighetsbeståndet. Skandia Fastigheter Väst AB har en stabil finansiell ställning och bedöms stå väl rustad inför framtiden.

### Hållbarhetsrapportering

Skandia Fastigheter rapporterar sitt hållbarhetsarbete i årsredovisningen för Skandias Fastigheter Holding AB. Hållbarhetsrapporten omfattar samtliga bolag i koncernen.

Flerårsöversikt (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	84 844	88 060	84 769	81 443	79 553
Resultat efter finansiella poster	37 068	42 473	53 877	43 797	1 388
Avkastning på eget kap. (%)	41	37	32	15	0
Soliditet (%)	16	19	26	38	37

### Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	55 974 753
årets vinst	29 430 894
	<b>85 405 647</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	85 405 647

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har (lämnats till Skandia Fastigheter AB, org nr 556467-1641 med 21 999 tkr), (lämnats till Skandia Köpcentrum Holding AB, org nr 556821-6369, med 3 589 tkr), (lämnats till Tyresö Centrum Holding AB, org nr 556833-4253, med 3 183 tkr), (lämnats till Backafastigheten 170:1 AB, org nr 556732-5161, med 2 759 tkr), (lämnats till Skolom Fastigheter AB, org nr 559111-1421, med 567 tkr), (lämnats till Skandia Fastigheter Lägenhetsinnehavare AB, org nr 559246-3037, med 995 tkr), (lämnats till Geramex Holding AB, org nr 559013-6924, med 473 tkr), (lämnats till Detamex Holding AB, org nr 556911-2963, med 466 tkr), (lämnats till Startkabeln AB, org nr 559058-0535, med 108 tkr), (lämnats till Jiramex Fastigheter AB, org nr 559229-3954, med 49 tkr), (lämnats till Kiramex Fastigheter AB, org nr 559229-4002, med 44 tkr), (lämnats till Cetamex Holding AB, org nr 556883-6372, med 26 tkr), (lämnats till Beramex Holding AB, org nr 556833-7637, med 24 tkr), (lämnats till Etamex Holding AB, org nr 556959-4871, med 21 tkr).

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

## Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	5	82 438	84 959
Serviceintäkter	6	2 406	3 016
Övriga intäkter	6	0	85
		<b>84 844</b>	<b>88 060</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-33 591	-32 158
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-7 458	-7 128
		<b>-41 049</b>	<b>-39 286</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43 795</b>	<b>48 774</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	45	469
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 772	-6 770
		<b>-6 727</b>	<b>-6 301</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 068</b>	<b>42 473</b>
Bokslutsdispositioner	11	0	-34 303
<b>Resultat före skatt</b>		<b>37 068</b>	<b>8 170</b>
Skatt på årets resultat	12, 13	-7 637	-1 720
<b>Årets resultat</b>		<b>29 431</b>	<b>6 450</b>

Rapport över totalresultat har inte upprättats då det i bolaget saknas transaktioner som ska ingå i övrigt totalresultat.

<b>Balansräkning</b>	Not	2021-12-31	2020-12-31
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	511 814	515 586
Pågående nyanläggningar	15	57 030	21 780
		<b>568 844</b>	<b>537 366</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	17, 18	43	14
Ägarintressen i övriga företag	19	124	138
		<b>167</b>	<b>152</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>569 011</b>	<b>537 518</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16		
	20	777	1 344
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	21	1 975	50 934
Övriga fordringar		4 500	3 752
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	859	362
		<b>8 110</b>	<b>56 392</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 110</b>	<b>56 392</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>577 122</b>	<b>593 910</b>

<b>Balansräkning</b>	Not	2021-12-31	2020-12-31
Belopp i tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		1 000	1 000
		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		55 975	102 525
Årets resultat		29 431	6 450
		<b>85 406</b>	<b>108 975</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>91 406</b>	<b>114 975</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17, 18	36 037	35 266
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Skulder till koncernbolag	24	415 000	380 000
<b>Kortfristiga skulder</b>	16		
Leverantörsskulder		8 650	2 797
Skulder till koncernbolag		2 266	36 033
Aktuella skatteskulder		7 769	874
Övriga skulder		201	193
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	15 794	23 773
		<b>34 679</b>	<b>63 669</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>577 122</b>	<b>593 910</b>

## Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2020-01-01</b>	5 000	1 000	155 777	6 748	168 525
Omföring föregående års resultat			6 748	-6 748	0
Årets resultat				6 450	6 450
<b>Transaktioner med ägare</b>					
Utdelning			-60 000		-60 000
<b>Summa transaktioner med ägare</b>			<b>-60 000</b>		<b>-60 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	5 000	1 000	102 525	6 450	114 975
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	5 000	1 000	102 525	6 450	114 975
Omföring föregående års resultat			6 450	-6 450	0
Årets resultat				29 431	29 431
<b>Transaktioner med ägare</b>					
Utdelning			-53 000		-53 000
<b>Summa transaktioner med ägare</b>			<b>-53 000</b>		<b>-53 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	5 000	1 000	55 975	29 431	91 406

Antalet aktier uppgår till 50 000 med kvotvärde 100 SEK.



## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	27	37 068	42 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	7 473	7 152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>44 541</b>	<b>49 625</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-1 046	-2 713
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-1 214	5 297
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>42 281</b>	<b>52 209</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-38 937	-9 952
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-38 937</b>	<b>-9 952</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		35 000	0
Lämnade koncernbidrag		-34 303	-45 299
Utbetald utdelning		-53 000	-60 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-52 303</b>	<b>-105 299</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-48 959</b>	<b>-63 042</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början	29	50 934	113 976
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 975</b>	<b>50 934</b>

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges.*

### Not 1 Allmän information

Skandia Fastigheter Väst AB, org nr 556554-8244, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter Väst Holding AB, org nr 556821-6344, Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Skandia Fastigheter Väst AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Skandia Fastigheter Holding AB, org nr 556140-2826, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den största koncernen som Skandia Fastigheter Väst AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, org nr 516406-0948, med säte i Stockholm.

Skandia Fastigheter Väst AB:s kontor är beläget på Jakobsbergsgatan 22, Box 7063, 103 86 Stockholm.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde.

### Ändrade redovisningsprinciper

De reformeringar som pågår av olika förekommande referensräntor runt om i världen har resulterat i att IASB har genomfört ett antal ändringar i IFRS för hantering av frågeställningar som reformerna gett upphov till (referensräntereform fas 2 tillämplig från och med den 1 januari 2021). Fas 2 ändringarna innehåller lättnader för redovisning vid modifiering av finansiella instrument och leasingkontrakt till följd av att referensräntan ersatts med en ny alternativ referensränta. Ändringarna medger även lättnader vad gäller säkringsredovisning då referensräntan ersätts med en ny alternativ referensränta. Ändringen har inte haft någon effekt på koncernen.

### Utländsk valuta

Fordringar och skulder i utländsk valuta har, i förekommande fall, omräknats till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta. Omräkning sker till kursen som gäller på balansdagen.

Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutans enligt transaktionsdagens valutakurs när de tas in i redovisningen.

### Hyres- och serviceintäkter

Bolagets hyresintäkter klassificeras som intäkter från operationella leasingavtal och aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktens periodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt. De totala intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkterna omfattar utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt medan serviceintäkterna omfattar all annan tilläggsdebitering för till exempel kyla, sopor, snöröjning, marknadsföringsbidrag med mera. Serviceintäkterna redovisas i den period som servicen tillhandhålls och intäkten utgår från befintliga avtal och grundar sig vanligtvis på den av kunden förhyrda ytan. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

I de fall hyreskontrakt under en viss tid medger reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnationer eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

### Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, vilket är den tidpunkt då den legala äganderätten övergår till köparen samt risker och förmåner kopplat till ägandet. Försäljningspriset redovisas som avtalat försäljningspris med avdrag för försäljningsomkostnader.

### Personal

Bolagets verksamhet har bedrivits utan egen personal, varför personalkostnader saknas.

### Övriga externa kostnader

Övriga externa kostnader avser kostnader för administration, både central- och fastighetsadministration, samt kostnader för drift och underhåll samt fastighetsskatt.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänförs, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

### Skatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör 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. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden. Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### Materiella anläggningstillgångar

#### Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Investeringar läggs till fastighetens redovisade värde i den mån de är värdehöjande. Vid till- och ombyggnationer kostnadsförs den del av investeringen som utgör underhåll. Innan färdigställande redovisas investeringar som pågående nyanläggningar.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	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 högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. 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.

### **Leasing**

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. Skandia Fastigheters samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Som leasegivare redovisas intäkten linjärt över kontraktets löptid. Som leasetagare redovisas avgiften som kostnad under den period den avser.

### **Koncernkonto**

Del av bolagets finansiering sker genom koncernkonto i Skandia Fastigheter Holding AB:s regi. Behållning respektive utnyttjade belopp redovisas som fordringar respektive skulder till koncernbolag.

### **Koncernbidrag**

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

### **Aktieägartillskott**

Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

### **Avsättningar**

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 tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### **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 tillgångarna likvida medel, kundfordringar, vissa övriga fordringar och reversfordran inom kategorin långfristiga fordringar samt skulderna leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och låneskulder.

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

### **Fordringar**

Fordringarna redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

Likvida medel, fordringar hos moderbolag och koncernbolag, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. För kundfordringar och avtalstillgångar finns förenklingar som innebär att bolaget direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas genom bedömningar som är baserade på historik, nuvarande förhållanden och prognoser om framtida ekonomiska förutsättningar.

Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

#### Skulder

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Bolagets finansiella skulder består av leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt skulder till koncernbolag och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

#### Upplysningar om närstående

Bolaget står under bestämmande inflytande från Skandia Fastigheter Holding AB samt Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt. Det innebär att alla koncernbolag inom Skandiakoncernen är att betrakta som närstående till bolaget. Styrelse och deras nära familjemedlemmar är också närstående till bolaget.

#### Kassaflödesanalys

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

#### Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt ikraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

#### Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 24 (23)% av inköpen och 16 (15)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

#### Not 3 Risker och riskhantering

Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader och dels av förändrade direktavkastningskrav i värderingen av fastigheterna. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

Bolaget har relativt låg finansierings- och ränterisk. Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt tillhandahåller finansiering via Skandia Fastigheter Holding AB.

#### Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan början av 2022 har regeringen och Folkhälsomyndigheten bedömt läget som tillräckligt stabilt för att kunna avveckla de flesta restriktioner och åtgärder mot Covid-19 och sedan 1 april klassas Covid-19 inte längre som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom.

Under 2022 har såväl utvecklingen på de finansiella marknaderna som det ekonomiska läget kraftigt påverkats, både i Sverige och globalt, till följd av kriget i Ukraina. Skandia Fastigheter, tillsammans med moderbolaget Skandia, följer utvecklingen noga. Kartläggning av kritiska funktioner och en första analys av hur verksamheten kan komma att påverkas har genomförts. Skandia Fastigheter bedömer i nuläget att exponeringen mot Ryssland är tämligen begränsad. Ännu finns ingen bedömning av hur detta kommer att påverka bolagets finansiella ställning på sikt.

Därutöver har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

#### Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	51 886	33 678
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	73 435	37 837
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	17 695	0
	<b>143 016</b>	<b>71 515</b>

#### Not 6 Serviceintäkter och övriga intäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Media (el, värme, va, kyla)	2 096	2 610
Marknadsföringsbidrag	38	136
Gemensamma kostnader Köpcentrum	0	0
Övrigt	272	270
Övriga intäkter	0	85
	<b>2 406</b>	<b>3 101</b>

Serviceintäkter kommer från externa kunder och är hänförligt till fastigheter belägna i Sverige. Intäkterna redovisas i direkt anslutning till att servicen är tillhandahållen.

Övriga intäkter avser erhållet statligt stöd inom ramen för det s.k. hyresrabattstödet.

#### Not 7 Arvode till revisorer

Ersättning till revisorer har belastat annat bolag i koncernen, Skandia Fastigheter AB, 556467-1641.

#### Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Avskrivningar byggnader, mark och markanläggningar	-7 458	-7 128
	<b>-7 458</b>	<b>-7 128</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter, koncernbolag	0	411
Ränteintäkter, övriga	45	58
	45	469

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-6 768	-6 768
Räntekostnader, övriga	-2	-2
Kapitalkostnader	-2	0
	-6 772	-6 770

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Lämnade koncernbidrag	0	-34 303
	0	-34 303

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-742	-846
Aktuell skatt	-6 895	-874
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-7 637</b>	<b>-1 720</b>

**Not 13 Avstämning av effektiv skatt**

Resultat före skatt 37 068 (8 170) tkr.

	Procent	2021-01-01 2021-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-7 636
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	-1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,6</b>	<b>-7 637</b>

  

	Procent	2020-01-01 2020-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-1 748
Ej avdragsgilla kostnader	0,2	-4
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	3
Effekt av ändrad skattesats	-0,4	30
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>21,0</b>	<b>-1 720</b>

#### Not 14 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	604 581	595 815
Överfört från pågående nyanläggningar	3 686	8 766
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>608 267</b>	<b>604 581</b>
Ingående avskrivningar	-88 995	-81 867
Årets avskrivningar	-7 458	-7 128
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-96 453</b>	<b>-88 995</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>511 814</b>	<b>515 586</b>
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	393 907	366 172
	<b>393 907</b>	<b>366 172</b>

Fastigheterna marknadsvärderas individuellt vid årsskiftet av utomstående, oberoende värderingsföretag. Osäkerheten i värderingarna uppgår till +/- 5-10% per fastighet. Bedömt marknadsvärde för fastigheterna är 1 968 200 (1 797 400) tkr.

#### Not 15 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	21 780	20 593
Överfört till byggnader	-3 686	-8 766
Investeringar	38 937	9 952
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 030</b>	<b>21 780</b>

#### Not 16 Finansiella instrument

<b>Finansiella tillgångar</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	1 975	50 934
Övriga kortfristiga fordringar	2 970	2 742
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>4 946</b>	<b>53 677</b>
<b>Finansiella skulder</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Långfristiga skulder till koncernbolag	415 000	380 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	2 266	36 033
Leverantörsskulder	8 650	2 797
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>425 915</b>	<b>418 830</b>

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 1 (9)%.  
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 74 (71)%.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 422 520 (390 640) tkr.

**Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2021-12-31</b>			
Byggnader och mark	0	36 037	36 037
Hyses- och kundfordringar	-43	0	-43
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-43</b>	<b>36 037</b>	<b>35 994</b>

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2020-12-31</b>			
Byggnader och mark	0	35 266	35 266
Hyses- och kundfordringar	-14	0	-14
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-14</b>	<b>35 266</b>	<b>35 252</b>

**Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Redovisat mot Eget kapital	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	35 266	771	0	36 037
Kund-/hysesfordringar	-14	-29		-43
	<b>35 252</b>	<b>742</b>	<b>0</b>	<b>35 994</b>

**Not 19 Ägarintressen i övriga företag**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden*)	138	163
Resultat från samfällighetsförening	-14	-24
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>124</b>	<b>138</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>124</b>	<b>138</b>

\*) Avser Södra Annedalsgaragens samfällighetsförening och Annedals sopsugs samfällighetsförening.

**Not 20 Kundfordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar brutto	988	1 414
Avsättning för förväntade kreditförluster	-211	-69
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>777</b>	<b>1 344</b>

**Åldersfördelade kundfordringar**

Ej förfallna kundfordringar	87	13
Förfallna < 30 dagar	639	2
Förfallna 31 - 90 dagar	20	0
Förfallna > 90 dagar	241	1 398
Avsättning för förväntade kreditförluster	-211	-69
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>777</b>	<b>1 344</b>

**Not 21 Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)**

Bolaget har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur har del i koncernkonto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntan på koncernkontot uppgår till 0 (0,9) procent. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	47	41
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	812	320
	<b>859</b>	<b>362</b>

**Not 23 Disposition av vinst eller förlust**

**Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):** 2021-12-31

Balanserat resultat	55 974 753
Årets resultat	29 430 894
	<b>85 405 647</b>

**disponeras så att**

i ny räkning överföres	85 405 647
	<b>85 405 647</b>

**Not 24 Reverslån till koncernbolag**

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i två (en) delar med ursprunglig löptid på fem år. Under året uppgick räntan till 1,781% (1,781%). Ränta för lånet uppgår från och med den 1 januari 2022 till 1,812% (1,781%). Räntesatsen är baserad på SWAP-ränta motsvarande lånets löptid med ett tillägg om 140-145 baspunkter.

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	12 542	16 000
Fastighetsskatt	0	369
Fastighetsrelaterade kostnader	3 252	7 404
	15 794	23 773

**Not 26 Eventualförpliktelser**

	2021-12-31	2020-12-31
Ansvar för skulder i KB Persikan nr 9	1 994	1 556
Ansvar för skulder i KB Persikan nr 10	4 229	3 859
Ansvar för skulder i KB Mullvaden	110 715	113 342
	116 938	118 757

**Not 27 Betalda räntor och erhållen utdelning**

	2021-12-31	2020-12-31
Erhållen ränta	45	469
Erlagd ränta	-6 770	-6 770
	-6 725	-6 301

**Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2021-12-31	2020-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	7 458	7 128
Andra ej likviditetspåverkande poster	14	24
	7 473	7 152

**Not 29 Likvida medel**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	1 975	50 934
	1 975	50 934

Stockholm den 27 april 2022

Åke Pettersson  
Ordförande

Lena Rönnbäck

Michael Wessel

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2022

KPMG AB

Anders Jerkeryd  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Fastigheter Väst AB, org. nr 556554-8244

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Fastigheter Väst AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skandia Fastigheter Väst ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 Skandia Fastigheter Väst AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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 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 huruvida årsredovisningen 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.

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, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida 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. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skandia Fastigheter Väst AB för år 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 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 Skandia Fastigheter Väst AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

### 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 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 28 april 2022

KPMG AB

Anders Jerkeryd  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557467543279

## Dokument

Skandia Fastigheter Väst AB - Årsredovisning 2021  
Huvuddokument  
20 sidor  
Startades 2022-04-20 15:37:39 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)  
Färdigställt 2022-04-28 09:37:28 CEST (+0200)

## Initierare

Ingela Nilsson (IN)  
ingela.nilsson@skandiafastigheter.se

## Signerande parter

Lena Rönnbäck (LR)  
lena.ronnback@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Lena Rönnbäck"  
Signerade 2022-04-27 09:37:58 CEST (+0200)

Michael Wessel (MW)  
michael.wessel@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MICHAEL WESSEL"  
Signerade 2022-04-27 09:52:24 CEST (+0200)

Åke Pettersson (ÅP)  
ake.pettersson@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"  
Signerade 2022-04-27 10:07:58 CEST (+0200)

Anders Jerkeryd, KPMG (AJK)  
anders.jerkeryd@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anders Jerkeryd"  
Signerade 2022-04-28 09:37:28 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader



# Verifikat

Transaktion 09222115557467543279

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

