

## FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den 29 april 2022



Åke Pettersson

# Årsredovisning

för

## Skandia Fastigheter Kåbo AB

559125-2274

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	15



Styrelsen för Skandia Fastigheter Käbo 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

Sverige och världen har befunnit sig i en extraordinär situation de senaste två åren med anledning av Covid-19-pandemin. Myndigheternas rekommendationer till allmänhet, institutioner och företag har i stor utsträckning påverkat hur människor reser, handlar och arbetar. Samtidigt är intresset för fastigheter fortsatt starkt hos investerarna, särskilt avseende segment med lägre risk och stabila kassaflöden.

### 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 Käbo 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 (4 mån)
Rörelsens intäkter	19 625	16 421	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	7 345	6 561	-4 046	-2 048	-34
Soliditet (%)	54	50	5	57	0
Avkastning på eget kap. (%)	4	3	neg	neg	neg

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	200 127 108
årets vinst	7 684 440
	<b>207 811 548</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	207 811 548

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har erhållits från Skandia Bostäder AB, org nr 556065-4724, med 2 333 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	19 368	16 386
Serviceintäkter	6	257	35
		<b>19 625</b>	<b>16 421</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-4 977	-4 283
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-4 934	-2 481
		<b>-9 911</b>	<b>-6 765</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 714</b>	<b>9 656</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 370	-3 095
		<b>-2 369</b>	<b>-3 095</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 345</b>	<b>6 561</b>
Bokslutsdispositioner	11	2 333	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>9 678</b>	<b>6 561</b>
Skatt på årets resultat	12, 13	-1 994	-1 487
<b>Årets resultat</b>		<b>7 684</b>	<b>5 074</b>

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

## Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	373 336	327 551
Pågående nyanläggningar	15	12 148	58 743
		<b>385 484</b>	<b>386 295</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>385 484</b>	<b>386 295</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16		0
Fordringar hos koncernbolag	17	32	0
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	20	2 333	0
Övriga fordringar		0	995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	7 743	4 214
		322	542
		<b>10 431</b>	<b>5 752</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>10 431</b>	<b>5 752</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>395 915</b>	<b>392 046</b>

2022101809392

## Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		50	50
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		200 127	189 053
Årets resultat		7 684	5 074
		<b>207 812</b>	<b>194 127</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>207 862</b>	<b>194 177</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21, 22	2 473	479
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Skulder till koncernbolag	23	170 000	170 000
<b>Kortfristiga skulder</b>	16		
Leverantörsskulder		2 781	17 467
Skulder till koncernbolag (koncernkonto)	20	10 010	0
Skulder till koncernbolag		422	336
Aktuella skatteskulder		692	794
Övriga skulder		14	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 662	8 792
		<b>15 581</b>	<b>27 390</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>395 915</b>	<b>392 046</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>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>16 878</b>	<b>-825</b>	<b>16 103</b>
Omföring föregående års resultat			-825	825	0
Årets resultat				5 074	5 074
<b>Transaktioner med ägare</b>					
Aktieägartillskott			173 000		173 000
<b>Summa transaktioner med ägare</b>			<b>173 000</b>		<b>173 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>189 053</b>	<b>5 074</b>	<b>194 177</b>
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>189 053</b>	<b>5 074</b>	<b>194 177</b>
Omföring föregående års resultat			5 074	-5 074	0
Årets resultat				7 684	7 684
<b>Transaktioner med ägare</b>					
Aktieägartillskott			6 000		6 000
<b>Summa transaktioner med ägare</b>			<b>6 000</b>		<b>6 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>200 127</b>	<b>7 684</b>	<b>207 862</b>

Antal aktier uppgår till 500 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	25	7 345	6 561
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	4 934	2 481
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>12 279</b>	<b>9 043</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-7 131	-1 184
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-18 028	18 008
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-12 880</b>	<b>25 867</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 124	-53 661
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	170 000
Erhållna koncernbidrag		0	3 007
Erhållna aktieägartillskott		6 000	173 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>6 000</b>	<b>346 007</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-11 004</b>	<b>318 213</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	27		
Likvida medel vid årets början		995	-317 218
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-10 010</b>	<b>995</b>

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges.*

### Not 1 Allmän information

Skandia Fastigheter Kåbo AB, org nr 559125-2274, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Heramex Holding AB, org nr 559015-6625, Stockholm.

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

Skandia Fastigheter Kåbo 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.

### Nya och 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.

### 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

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### 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.

Soliditet (%)

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

balansomslutning.

Avkastning på eget kap. (%)

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

#### Beslutade ändringar i 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 36 (37) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

#### Not 3 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 4 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 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	1 297	1 232
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	5 189	4 927
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	5 189	6 158
	11 675	12 316

#### Not 6 Serviceintäkter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Marknadsföringsbidrag	255	34
Övrigt	3	2
	257	35

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

**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	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Avskrivningar byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier	-4 934	-2 481
	-4 934	-2 481

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Ränteintäkter, övriga	1	0
	1	0

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-2 366	-3 094
Räntekostnader, övriga	-1	-1
Kapitalkostnader	-2	0
	-2 370	-3 095

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Erhållna koncernbidrag	2 333	0
	2 333	0

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	2021-01-01	2020-01-01
	-2021-12-31	-2020-12-31
Aktuell skatt	0	-790
Uppskjuten skatt	-1 994	-697
	-1 994	-1 487

**Not 13 Avstämning av effektiv skatt**

Resultat före skatt 9 678 (6 561) tkr.

	Procent	2021-01-01
		2021-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-1 994
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,6</b>	<b>-1 994</b>

2022101809400

	Procent	2020-01-01 2020-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-1 404
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0
Förändring av uppskjuten skatt ej avdragsgill ränta	1,6	-101
Effekt av ändrad skattesats	-0,3	19
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>22,7</b>	<b>-1 487</b>

#### Not 14 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	333 445	23 476
Överfört från pågående nyanläggningar	50 719	309 969
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>384 164</b>	<b>333 445</b>
Ingående avskrivningar	-5 894	-3 413
Årets avskrivningar	-4 934	-2 481
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 828</b>	<b>-5 894</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>373 336</b>	<b>327 551</b>
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	373 481	383 970
	<b>373 481</b>	<b>383 970</b>

#### Not 15 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	58 743	315 051
Överfört till byggnader	-50 719	-309 969
Investeringar	4 124	53 661
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>12 148</b>	<b>58 743</b>

#### Not 16 Finansiella Instrument

Finansiella tillgångar	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar	32	
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	2 333	995
Övriga kortfristiga fordringar	7 743	51
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>10 108</b>	<b>1 046</b>
Finansiella skulder	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	170 000	170 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	10 433	336
Leverantörsskulder	2 781	17 467
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>183 214</b>	<b>187 803</b>

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 3 (0) %.  
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 46 (48) %.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 172 367 (172 367) tkr

**Not 17 Kundfordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Kundfordringar brutto	32	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32</b>	<b>0</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Förfallna < 30 dagar	25	0
Förfallna 31 - 90 dagar	7	0
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>32</b>	<b>0</b>

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetald försäkringspremie	14	0
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	308	542
	<b>322</b>	<b>542</b>

**Not 19 Disposition av vinst eller förlust**

<b>Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):</b>	2021-12-31
Balanserat resultat	200 127 108
Årets resultat	7 684 440
	<b>207 811 548</b>
<b>disponeras så att</b>	
i ny räkning överföres	207 811 548
	<b>207 811 548</b>

**Not 20 Fordringar / Skulder 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 21 Avsättningar för uppskjuten skatt**

	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2021-12-31</b>		
Byggnader och mark	2 473	2 473
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>2 473</b>	<b>2 473</b>
<b>2020-12-31</b>		
Byggnader och mark	479	479
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>479</b>	<b>479</b>

**Not 22 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	479	1 994	2 473
	<b>479</b>	<b>1 994</b>	<b>2 473</b>

**Not 23 Reverslån till koncernbolag**

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i tre (tre) delar med ursprungliga löptider mellan tre och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 1,392%. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2022 till 1,392% (1,392%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 120-145 baspunkter.

2022101809402

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 487	1 571
Fastighetsrelaterade kostnader	175	7 221
	1 662	8 792

**Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning**

	2021-12-31	2020-12-31
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-2 368	-3 095
	-2 367	-3 095

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2021-12-31	2020-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	4 934	2 481
	4 934	2 481

**Not 27 Likvida medel**

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	-10 010	995
	-10 010	995

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 Käbo AB, org. nr 559125-2274

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Fastigheter Käbo 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 Käbo 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 Käbo 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 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 Käbo 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 Käbo 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 09222115557467543156

## Dokument

2022101809405

**Skandia Fastigheter Kåbo AB - Årsredovisning 2021**  
Huvuddokument  
17 sidor  
*Startades 2022-04-20 15:36:46 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)*  
*Färdigställt 2022-04-28 09:37:59 CEST (+0200)*

## Initierare

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

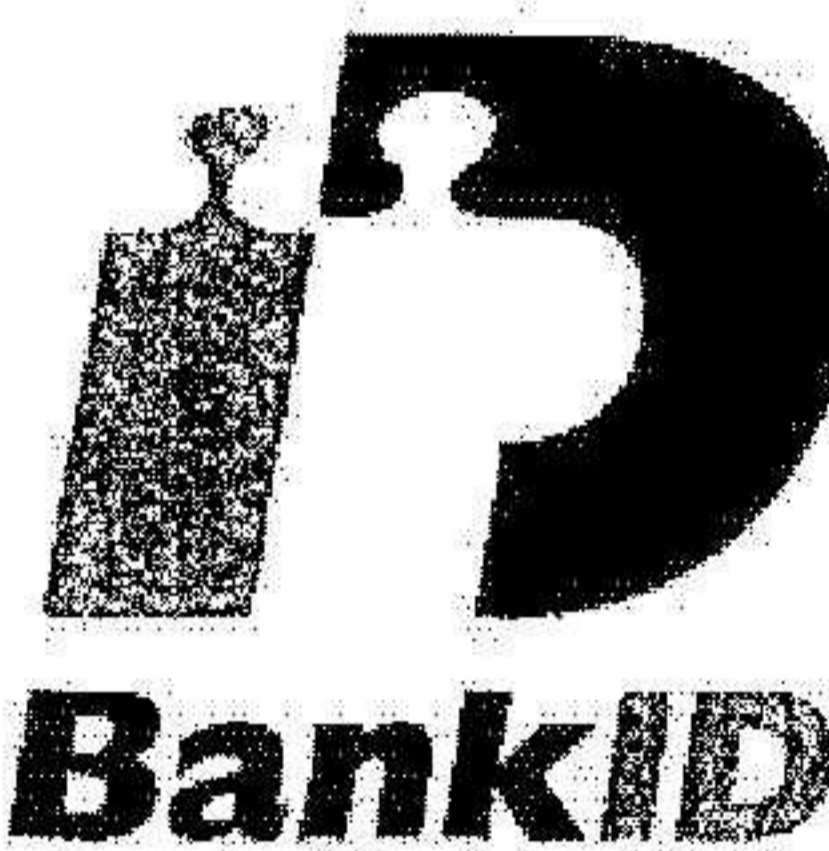
## Signerande parter

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Rönnbäck"*  
*Signerade 2022-04-27 09:37:24 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL WESSEL"*  
*Signerade 2022-04-27 09:51:10 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"*  
*Signerade 2022-04-27 10:06:11 CEST (+0200)*

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Jerkeryd"*  
*Signerade 2022-04-28 09:37:59 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 09222115557467543156

2022101809406

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>

