

Årsredovisning

för

Skandia Fastigheter Storstockholm AB

556563-0539

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	19

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 16 maj 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 31 maj 2024

Åke Pettersson

Styrelsen för Skandia Fastigheter Storstockholm AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska tillväxten i Sverige har under 2023 varit svag jämfört med åren innan. En allt oroligare omvärld, pressad byggsektor och en försvagad köpkraft hos hushållen påverkar fastighetsmarknaden negativt.

Transaktionsvolymen i den svenska fastighetsmarknaden uppgick till cirka 100 (222) miljarder kronor under 2023, vilket är en tydlig nedgång jämfört med föregående år. I spåren av högre finansieringskostnader, svag tillväxt och osäkra konjunkturutsikter har köpare och säljare fortsatt haft svårt att mötas och direktavkastningskraven har stigit inom samtliga segment.

Skandia Fastigheters bestånd inom kontors- och köpcentrumsegmentet har trots rådande marknadsläge haft en stark hyresutveckling under året till följd av i huvudsak gynnsamma indexuppräknningar, men även ett antal ny- och omförhandlingar till goda nivåer. Både omsättning och antal besökare har haft en positiv utveckling i bolagets handelsplatser jämfört med föregående år. I en tid då centrala och moderna kontor blir allt viktigare parametrar att beakta förväntas Skandia Fastigheters kontorsfastigheter fortsatt stå sig starkt. Bostadsbeståndet är det segment som påverkats mest av stigande direktavkastningskrav. Den rådande bostadsbristen och låga nyproduktionstaketen indikerar dock att bostäder långsiktigt är en god investering.

Därutöver har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret utöver normal fastighetsförvaltning.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Skandia Fastigheter står inför en rad omständigheter och osäkerhetsfaktorer i omvärlden såsom geopolitiska konflikter, svag konjunktur och en global klimatkris vilket kommer att ha stor inverkan på bolaget och bolagets kunder. Trots de osäkra framtidsutsikterna har flera prognosmakare skruvat upp tillväxtförväntningarna de senaste månaderna. Framåtblickande indikatorer såsom inköpschefsindex, boprisindikatorn och barometerindikatorn har börjat stiga vilket vittnar om en försiktig optimism. Skandia Fastigheter har en stabil finansiell ställning, ett attraktivt erbjudande och en flexibel och engagerad organisation med kunden i fokus varför koncernen bedöms vara väl positionerad att möta framtiden.

Hållbarhetsrapportering

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

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	455 266	398 746	447 252	443 947	433 216
Resultat efter finansiella poster	143 035	127 579	187 291	291 084	211 147
Avkastning på eget kap. (%)	12	12	20	23	17
Soliditet (%)	23	22	21	26	25

Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 035 136 281
årets vinst	135 352 859
	1 170 489 140
disponeras så att i ny räkning överföres	1 170 489 140

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har erhållits med 27 305 (-24 161) tkr till koncernbolag.

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.

2024060712119

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5	436 066	382 506
Serviceintäkter	6	19 200	16 240
		455 266	398 746
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-154 631	-147 638
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-67 615	-63 923
		-222 247	-211 561
Rörelseresultat		233 019	187 185
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	440	114
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-90 424	-59 720
		-89 984	-59 606
Resultat efter finansiella poster		143 035	127 579
Bokslutsdispositioner	11	27 305	-24 161
Resultat före skatt		170 340	103 418
Skatt på årets resultat	12, 13	-34 987	-20 625
Årets resultat		135 353	82 793

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

2024060712120

Balansräkning

Belopp i tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	4 020 295	4 002 632
Inventarier, verktyg och installationer		201	108
Pågående nyanläggningar	15	634 781	383 612
		4 655 277	4 386 352

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernbolag	16, 17	260 100	260 100
Uppskjuten skattefordran	18, 19	902	8
		261 002	260 108

Summa anläggningstillgångar

4 916 279 **4 646 460**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	20		
	21	6 951	7 897
Fordringar hos koncernbolag		27 305	0
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	22	0	31 256
Övriga fordringar		119 520	70 806
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	9 119	1 506
		162 895	111 465

Summa omsättningstillgångar

162 895 **111 465**

SUMMA TILLGÅNGAR

5 079 174 **4 757 925**



2024060712121

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 035 136	952 344
Årets resultat		135 353	82 793
		1 170 489	1 035 137
Summa eget kapital		1 170 609	1 035 257
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	18, 19	195 041	182 048
Övriga avsättningar	25	78 399	78 399
		273 440	260 447
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	20 26	2 700 000 2 700 000	2 700 000 2 700 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	20	44 407	14 852
Skulder till koncernbolag (koncernkonto)		31 683	0
Skulder till koncernbolag	26	711 804	583 388
Aktuella skatteskulder		41 590	24 804
Övriga skulder		105	11 511
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	105 536	127 666
		935 125	762 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 079 174	4 757 925



Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	20	848 401	103 942	952 463
Omf fg års resultat			103 942	-103 942	0
Årets resultat				82 793	82 793
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	952 343	82 793	1 035 256
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	20	952 343	82 793	1 035 256
Transaktioner med ägare					
Omf fg års resultat			82 793	-82 793	0
Årets resultat				135 353	135 353
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	1 035 136	135 353	1 170 609

Antal aktier uppgår till 1 000 med kvotvärde 100 SEK.

2024060712125

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	143 035	127 579
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	67 615	63 923
Betald skatt		-6 101	-9 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		204 550	181 775
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-55 384	-37 880
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-1 404	29 142
Kassaflöde från den löpande verksamheten		147 763	173 037
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-336 540	-296 658
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-336 540	-296 658
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		700 000	800 000
Amortering av lån		-550 000	-700 000
Lämnade koncernbidrag		-24 161	-56 429
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		125 839	43 571
Årets kassaflöde		-62 938	-80 050
Likvida medel vid årets början	30		
Likvida medel vid årets början		31 256	111 306
Likvida medel vid årets slut		-31 683	31 256



Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information

Skandia Fastigheter Storstockholm AB, org nr 556563-0539, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter Kommersiellt AB, org nr 556562-4011, Stockholm.

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

Skandia Fastigheter Storstockholm 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

Ändringar har gjorts i IAS 1 utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper) och IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements. Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysningar om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Bolaget har tillämpat ändringen från den 1 januari 2023. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS IC bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Hyses- och serviceintäkter

Bolagets hyresintäkter klassificeras som intäkter från operationella leasingavtal och aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens 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.

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.

Skatter

Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital

varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

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.

Inventarier mm

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Andelar i koncernbolag

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

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

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.

Finansiella instrument

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.

Fordringar

Fordringarna redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster.

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 förenklningar 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.

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 i RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft, 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 23 (22)% av inköpen och 0 (0)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	513 557	478 729
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	1 117 485	1 043 597
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	304 631	244 639
	1 935 673	1 766 965

2024060712128

Not 6 Serviceintäkter och övriga intäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Media (el, värme, va, kyla)	12 949	12 171
Marknadsföringsbidrag	3 697	1 255
Gemensamma kostnader Köpcentrum	305	116
Övrigt	2 249	2 698
	19 200	16 240

Serviceintäkter kommer från externa kunder och är hänförligt 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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivningar byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier	-67 559	-63 899
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-56	-24
	-67 615	-63 923

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter, övriga	440	114
	440	114

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-90 417	-59 710
Räntekostnader, övriga	-5	-2
Räntekostnader, skattefria	0	-5
Kapitalkostnader	-2	-2
	-90 424	-59 720

2024060712129

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	27 305	0
Lämnade koncernbidrag	0	-24 161
	27 305	-24 161

Not 12 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Periodens skattekostnad	-22 888	-9 727
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-12 099	-10 898
Aktuell skatt	0	0
Total redovisad skattekostnad	-34 987	-20 625

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt. 170 340 (103 418) tkr.

	Procent	2023-01-01 2023-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-35 090
Ej avdragsgilla kostnader	-0,0	-3
Ej skattepliktiga intäkter	0,06	106
Redovisad effektiv skatt	20,54	-34 987
		2022-01-01 2022-12-31
	Procent	
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-21 304
Ej avdragsgilla kostnader	-0,02	-25
Ej skattepliktiga intäkter	0,05	47
Övrigt	0,64	657
Redovisad effektiv skatt	19,94	-20 625

2024060712150

Not 14 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 176 164	5 140 579
Överfört från pågående nyanläggningar	85 164	35 597
Momsjämkning	58	-12
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 261 386	5 176 164
Ingående avskrivningar	-1 173 531	-1 109 633
Årets avskrivningar	-67 559	-63 899
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 241 090	-1 173 531
Redovisat värde vid periodens slut	4 020 295	4 002 632
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	3 708 274	3 502 515
	3 708 274	3 502 515

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 10 758 200 tkr (10 645 900 tkr). Verkliga värdet fastställs varje kvartal av oberoende, externa värderingsföretag och samtliga värderare som anlitas är auktoriserade av Samhällsbyggarna. Värderingsföretagen har använt en kassaflödesmetod för bedömning av verkliga värdet där förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden nuvärdesberäknas. Betalningsströmmarna baseras på uppgifter om gällande och kommande hyresavtal, historiska och budgeterade drift- och underhållskostnader samt prognostiserade investeringar. Direktavkastningskraven som använts bedöms utifrån avkastningskrav som härletts ur genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden. Kalkylperioden uppgår i regel till minst 10 år. Värdet för byggrätter fastställs genom bedömning av pris per BTA enligt ortsprismetoden.

Värdering av fastigheterna har skett baserat på indata på nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13.

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	383 613	122 673
Överfört till byggnader	-85 164	-35 597
Investeringar	336 333	296 537
Redovisat värde vid årets slut	634 782	383 612

Not 16 Andelar i koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 100	260 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 100	260 100
Utgående redovisat värde	260 100	260 100

Not 17 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernbolag

Namn	Antal andelar	Andel i procent	Redovisat värde
Fastighets AB Ängsgröen	100	100	260 100
			260 100
		Org.nummer	Säte
Fastighets AB Ängsgröen		556466-4265	Stockholm

Not 18 Avsättningar för uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2023-12-31			
Byggnader och mark	0	195 041	195 041
Hyses- och kundfordringar	-902	0	-902
Netto uppskjuten skatteskuld	-902	195 041	194 139
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2022-12-31			
Byggnader och mark	0	182 048	182 048
Hyses- och kundfordringar	-8	0	-8
Netto uppskjuten skatteskuld	-8	182 048	182 040

Not 19 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	182 040	12 099	0	194 139
	182 040	12 099	0	194 139

Not 20 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar	6 951	7 897
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	27 305	31 256
Övriga kortfristiga fordringar	26 122	18 949
Summa finansiella tillgångar	60 378	58 102

Finansiella skulder	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	2 700 000	2 700 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	743 488	583 388
Övriga kortfristiga skulder	44 407	14 852
Summa finansiella skulder	3 487 894	3 298 240

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 1 (1)%.
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 69 (69)%.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 3 506 047 (3 335 235) tkr.

2024060712152

Not 21 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	11 330	7 938
Avsättning för förväntade kreditförluster	-4 380	-41
Utgående redovisat värde	6 951	7 897
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	0	0
Förfallna < 30 dagar	1 898	4 679
Förfallna 31 - 90 dagar	1 714	490
Förfallna > 90 dagar	7 718	2 769
Avsättning för förväntade kreditförluster	-4 380	-41
Summa kundfordringar	6 951	7 897

Not 22 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. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2023-12-31 3,85 (2,35) procent.

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	358	323
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	8 761	158
Övriga upplupna intäkter	0	1 025
	9 119	1 506

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2023-12-31
Balanserat resultat	1 035 136 281
Årets resultat	135 352 860
	1 170 489 141
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 170 489 141
	1 170 489 141

Not 25 Övriga avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten lagfartskostnad	78 399	78 399
	78 399	78 399



Not 26 Reverslån till koncernbolag

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fem (fem) delar med ursprungliga löptider på fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 2,623% (1,889%). Lån med förfall 2023 har omsatts med fem år års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2024 till 3,119% (2,623%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 140-200 baspunkter.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	88 872	81 528
Fastighetsskatt	0	11 417
Fastighetsrelaterade kostnader	16 664	34 721
	105 536	127 666

Not 28 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	440	114
Erlagd ränta	-90 424	-59 720
	-89 984	-59 606

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	67 615	63 923
	67 615	63 923

Not 30 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	-31 683	31 256
	-31 683	31 256

Stockholm den 13 maj 2024

Åke Pettersson
Ordförande

Cecilia Eisen

Nadia Lousseief

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2024

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Fastigheter Storstockholm AB, org. nr 556563-0539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Fastigheter Storstockholm AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skandia Fastigheter Storstockholm ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Storstockholm AB enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 Storstockholm AB för år 2023 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 Storstockholm 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 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 14 maj 2024

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557516839555

Dokument

Skandia Fastigheter Storstockholm AB - Årsredovisning
2023
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-05-06 10:40:26 CEST (+0200) av Ingela
Nilsson (IN)
Färdigställt 2024-05-14 10:49:57 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Cecilia Eisen (CE)
cecilia.eisen@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cecilia Eisen"
Signerade 2024-05-13 13:27:07 CEST (+0200)

Nadia Lousseief (NL)
nadia.lousseief@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Nadia Lousseief"
Signerade 2024-05-13 14:04:06 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke
Pettersson"
Signerade 2024-05-13 15:54:23 CEST (+0200)

Oscar Samefors, KPMG (OSK)
oscar.samefors@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Oscar Carl Evert Samefors"
Signerade 2024-05-14 10:49:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557516839555

83171/0904707

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 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>

