ank=20250526;20250527066756

Årsredovisning

för

Skandia Bostäder AB

556065-4724

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

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 revisions-berättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen fastställts på årsstämma i bolaget den 15 maj 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 19 maj 2025

Åke Pettersson

Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Styrelsen för Skandia Bostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver normal fastighetsförvaltning finns det inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

För bostadsbeståndet har hyreshöjningarna varit högre än inflationen det senaste året vilket även kan förväntas under 2025. En svagare konjunktur, demografiska förändringar och en hög andel nyproduktion under senaste åren är några av orsakerna till generellt högre vakanser på bostadsmarknaden just nu. Men då Skandia Fastigheters bostadsfastigheter är belägna i lägen med generellt god efterfrågan, och med effektiv förvaltning där fokus ligger på kvalitet och kundnöjdhet, ser vi fortsatt låga vakanser i befintligt bestånd och en stark uthyrning i vår nyproduktion.

Skandia Fastigheter står inför en rad omständigheter och osäkerhetsfaktorer i omvärlden, såsom geopolitiska konflikter, ökad global protektionism, svag europeisk konjunktur och en global klimatkris. Dessa faktorer har och kommer fortsatt ha inverkan på bolaget och bolagets kunder.

För att bolaget ska kunna fortsätta bedriva en framgångsrik verksamhet och nå uppsatta mål under de förutsättningar som nu råder både i omvärlden och i verksamheten läggs fortsatt särskilt fokus på fem identifierade områden: lönsamhet i en förändrad omvärld, begränsa klimatpåverkan, energi, digitalisering och fastighets-IT samt ledarskap och medarbetarskap. Gemensamt för dessa fokusområden är att de berör bolaget som helhet och alla delar av verksamheten. De utgör inte någon förändring av den grundläggande affärsidén och företagsstrategin utan är en uppmaning och uppmuntran att ge plats åt nya idéer och metoder där det krävs på grund av rådande omständigheter. Med dessa förutsättningar står Skandia Fastigheter välrustade inför framtiden på både på kort och lång sikt.

Hållbarhetsrapportering

Skandia Bostäder AB omfattas av Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigts hållbarhetsrapport och har därav inte upprättat en egen rapport. Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, organisationsnummer 516406-0948 har sitt säte i Stockholm. Förvaltningsberättelsen och granskningsberättelse för Skandiakoncernen återfinns på
www.skandia.se/om-oss/om-skandia/finansiell-information/skandias-livbolag

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	447 002	415 082	389 742	384 941	369 858
Resultat efter finansiella poster	117 541	121 492	226 508	179 134	409 807
Avkastning på eget kap. (%)	5	4	8	6	14
Soliditet (%)	61	63	62	66	67

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526;20250527062757

Disposition av vinst eller förlust
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 912 514 986
årets vinst	50 888 631
	2 963 403 617
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 963 403 617

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har lämnats med - 44 836 (-40 073) 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.

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	5	443 568	411 545
Serviceintäkter	6	3 434	3 537
		447 002	**415 082**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-216 117	-203 134
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-66 420	-46 663
Resultat vid försäljning av fastigheter		0	-76 387
		-282 536	**-326 184**
Rörelseresultat		**164 465**	**88 898**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	9	0	63 571
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	205	380
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-47 129	-31 357
		-46 924	**32 594**
Resultat efter finansiella poster		**117 541**	**121 492**
Bokslutsdispositioner	12	-44 836	-40 073
Resultat före skatt		**72 705**	**81 419**
Skatt på årets resultat	13, 14	-21 816	-24 961
Årets resultat		**50 889**	**56 458**

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

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20230526;20250527067758

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	15	4 196 635	3 910 306
		4 196 635	**3 910 306**
Finansiella anläggningstillgångar	16		
Andelar i koncernbolag	17, 18	651 279	651 279
Uppskjuten skattefordran	19, 20	391	211
		651 669	**651 490**
Summa anläggningstillgångar		**4 848 304**	**4 561 796**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	16		
Kundfordringar	21	293	408
Fordringar hos koncernbolag		0	29 000
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	22	0	3 477
Övriga fordringar		12 534	13 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	1 096	2 045
		13 923	**48 867**
Summa omsättningstillgångar		**13 923**	**48 867**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 862 227**	**4 610 663**

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	24		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		465	465
		565	**565**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 912 515	2 856 057
Årets resultat		50 889	56 458
		2 963 404	**2 912 515**
Summa eget kapital		**2 963 969**	**2 913 080**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	19, 20	406 747	403 302
Övriga avsättningar	25	20 790	20 790
		427 537	**424 092**
Långfristiga skulder	16		
Skulder till koncernbolag	26	1 220 000	885 000
		1 220 000	**885 000**
Kortfristiga skulder	16		
Leverantörsskulder		29 109	28 471
Skulder till koncernbolag (koncernkonto)		21 133	0
Skulder till koncernbolag		93 221	284 068
Aktuella skatteskulder		23 071	13 664
Övriga skulder		310	436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	83 878	61 851
		250 721	**388 491**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 862 227**	**4 610 663**

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526-20250527706759

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**465**	**2 778 211**	**77 846**	**2 856 622**
Omf fg års resultat			77 846	-77 846	0
Årets resultat				56 458	56 458
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**465**	**2 856 057**	**56 458**	**2 913 080**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**100**	**465**	**2 856 057**	**56 458**	**2 913 080**
Omf fg års resultat			56 458	-56 458	0
Årets resultat				50 889	50 889
Utgående eget kapital 2024-12-31	**100**	**465**	**2 912 515**	**50 889**	**2 963 969**

Antal aktier uppgår till 1 000 med kvotvärde 100 SEK.

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	28	117 541	121 492
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	66 420	59 479
Betald skatt		-9 145	878
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**174 817**	**181 849**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		31 465	61 861
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-173 072	-3 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**33 211**	**240 438**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-352 748	-171 170
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	-7 160
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-352 748**	**-178 330**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		335 000	550 000
Amortering av lån		0	-510 000
Lämnade koncernbidrag		-40 073	-141 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**294 927**	**-101 772**
Årets kassaflöde		**-24 610**	**-39 664**
Likvida medel vid årets början	30		
Likvida medel vid årets början		3 477	43 141
Likvida medel vid årets slut		**-21 133**	**3 477**

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526;20250527061760

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information
Skandia Bostäder AB, org nr 556065-4724, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Bostäder Holding AB, org nr 556821-6351, Stockholm.

Bolaget upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till Årsredovisningslagen kap 7 § 2.

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

Skandia Bostäder 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
I april 2024 publicerades en ny redovisningsstandard IFRS 18 som ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, den 1 januari 2027, med retroaktiv tillämpning för jämförelseåret. Den nya standarden innebär en reglering i resultaträkningens struktur med syfte att reducera olikheter i rapportering av resultaträkningen och därmed öka jämförbarheten. Skandia Fastigheter kommer att analysera effekterna den nya standarden och tillämpa den per 1 januari 2027.

Hyres- och serviceintäkter
Bolagets hyresintäkter klassificeras som intäkter från operationella leasingavtal och aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktsperiodens 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

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.

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250527:20250527061761

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.

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
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 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.

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.

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

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 26 (27)% av inköpen och 0 (0)% 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
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. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2024-01-01 -2024-12-31	**2023-01-01 -2023-12-31**
Avtalade hyresintäkter inom ett år	27 457	27 095
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	53 730	53 725
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	6	0
	81 193	**80 820**

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526;20250527063762

Not 6 Serviceintäkter och övriga intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Media (el,värme,va,kyla)	446	300
Marknadsföringsbidrag	2 812	3 137
Gemensamma kostnader Köpcentrum	19	0
Övrigt	157	100
	3 434	**3 537**

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avskrivningar byggnader, byggnadsinventarier och markanläggningar	-41 903	-40 842
Nedskrivningar byggnader och mark	-24 517	-5 821
	-66 420	**-46 663**

Not 9 Resultat från andelar i koncernbolag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna utdelningar	0	29 000
Resultat från andelar i kommanditbolag	0	34 571
	0	**63 571**

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, övriga	205	380
	205	**380**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-47 123	-31 350
Räntekostnader, övriga	-2	-5
Kapitalkostnader	-2	-2
Valutakursförluster	-2	0
	-47 129	**-31 357**

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-44 836	-40 073
	-44 836	**-40 073**

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt 72 705 (81 419) tkr.

	Procent	2024-01-01 2024-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,60	-14 977
Ej avdragsgilla kostnader	-0,04	-30
Ej skattepliktiga intäkter	0,02	18
Skatt hänförlig till tidigare år	0,00	0
Övrigt	-9,39	-6 827
Redovisad effektiv skatt	**-30,01**	**-21 816**

	Procent	2023-01-01 2023-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,60	-16 772
Ej avdragsgilla kostnader	-0,28	-229
Ej skattepliktiga intäkter	7,39	6 015
Skatt hänförlig till tidigare år	0,00	0
Återläggning resultat sålda aktier/andelar	-19,33	-15 736
Övrigt	2,16	1 761
Redovisad effektiv skatt	**-30,66**	**-24 961**

Not 14 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 266	-18 487
Aktuell skatt	-18 551	-6 474
Total redovisad skattekostnad	**-21 816**	**-24 961**

ank=20250526-20250527706763

Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 433 954	4 332 009
Investeringar	352 748	171 170
Avyttringar och utrangeringar	0	-68 999
Övriga förändringar pågående projekt	0	-227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**4 786 702**	**4 433 954**
Ingående avskrivningar	-511 082	-470 241
Årets avskrivningar	-41 903	-40 842
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-552 985**	**-511 082**
Ingående nedskrivningar	-12 566	-6 745
Årets nedskrivningar	-24 517	-5 821
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-37 082**	**-12 566**
Redovisat värde vid periodens slut	**4 196 635**	**3 910 306**
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	2 472 673	2 202 544
	2 472 673	**2 202 544**

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 10 037 350 tkr (9 576 100 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.

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Not 16 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Kundfordringar	293	408
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	0	32 477
Övriga kortfristiga fordringar	15 610	12 743
Summa finansiella tillgångar	**15 903**	**45 629**

Finansiella skulder	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Långfristiga skulder till koncernbolag	1 220 000	885 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	114 354	284 068
Leverantörsskulder	29 109	28 471
Övriga kortfristiga skulder	1	1
Summa finansiella skulder	**1 363 464**	**1 197 540**

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 0 (1)%.
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 28 (26)%.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 1 308 793 (1 159 236) tkr.

Not 17 Andelar i koncernbolag

	2024-12-31	**2023-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	651 279	616 708
Resultatandelar i kommanditbolag	0	34 571
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**651 279**	**651 279**
Utgående redovisat värde	**651 279**	**651 279**

Not 18 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernbolag

Namn	**Antal andelar**	**Andel i procent**	**Redovisat värde**
Fjällnäset nr 15 KB	100	100	54 821
KB Cim Fastighetskonsortium nr 1	100	100	584 241
KB Mullvaden	15	15	4 301
KB Persikan nr 9	15	15	4 757
KB Persikan 10	15	15	3 159
			651 279

	Org.nummer	**Säte**
Fjällnäset nr 15 KB	916508-9583	Stockholm
KB Cim Fastighetskonsortium nr 1	916552-9471	Stockholm
KB Mullvaden	957201-7300	Stockholm
KB Persikan nr 9	916442-6703	Stockholm
KB Persikan 10	916442-6711	Stockholm

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526;20250527067764

Not 19 Avsättningar för uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	406 747	406 747
Hyres- och kundfordringar	-391	0	-391
Netto uppskjuten skatteskuld	**-391**	**406 747**	**406 356**

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	403 302	403 302
Hyres- och kundfordringar	-211	0	-211
Netto uppskjuten skatteskuld	**-211**	**403 302**	**403 091**

Not 20 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	403 091	3 445	406 747
	403 091	**3 445**	**406 747**

Not 21 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	2 025	1 430
Avsättning för förväntade kreditförluster	-1 732	-1 022
Utgående redovisat värde	**293**	**408**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	11	11
Förfallna < 30 dagar	217	367
Förfallna 31 - 90 dagar	132	113
Förfallna > 90 dagar	1 666	940
Avsättning för förväntade kreditförluster	-1 732	-1 022
Summa kundfordringar	**293**	**408**

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 2024-12-31 2,60 (3,85) procent.

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	529	794
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	567	1 252
	1 096	**2 045**

Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	**2024-12-31**
Balanserat resultat	2 912 514 986
Årets resultat	50 888 631
	2 963 403 617
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 963 403 617
	2 963 403 617

Not 25 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten lagfartskostnad	20 790	20 790
	20 790	**20 790**

Not 26 Reverslån till koncernbolag

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fyra (fyra) delar med ursprungliga löptider på fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 3,967% (2,725%). Lån med förfall 2024 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2025 till 4,286% (3,967%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 130-200 baspunkter.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	39 976	36 997
Fastighetsskatt	-5 529	-877
Fastighetsrelaterade kostnader	49 431	25 732
	83 878	**61 851**

Not 28 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	206	380
Erlagd ränta	-47 129	-31 355
	-46 923	**-30 974**

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526:706765

Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	66 420	46 663
Resultat från andelar i koncernbolag	0	-63 571
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	76 387
	66 420	**59 479**

Not 30 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	-21 133	3 477
	-21 133	**3 477**

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Åke Pettersson
Ordförande

Cecilia Eisen

Nadia Lousseief

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

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Bostäder AB, org. nr 556065-4724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Bostäder AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skandia Bostäder ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Bostäder 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 Bostäder AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526-20250527066766

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 Bostäder 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557546277525 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Verifikat

Transaktion 09222115557546277525

Dokument

Skandia Bostäder AB - Årsredovisning 2024
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-05-08 18:04:59 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)
Färdigställt 2025-05-13 08:45:56 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cecilia Eisen"
Signerade 2025-05-12 21:04:57 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nadia Lousseief"
Signerade 2025-05-12 16:44:11 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"
Signerade 2025-05-12 16:53:30 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oscar Carl Evert Samefors"
Signerade 2025-05-13 08:45:56 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

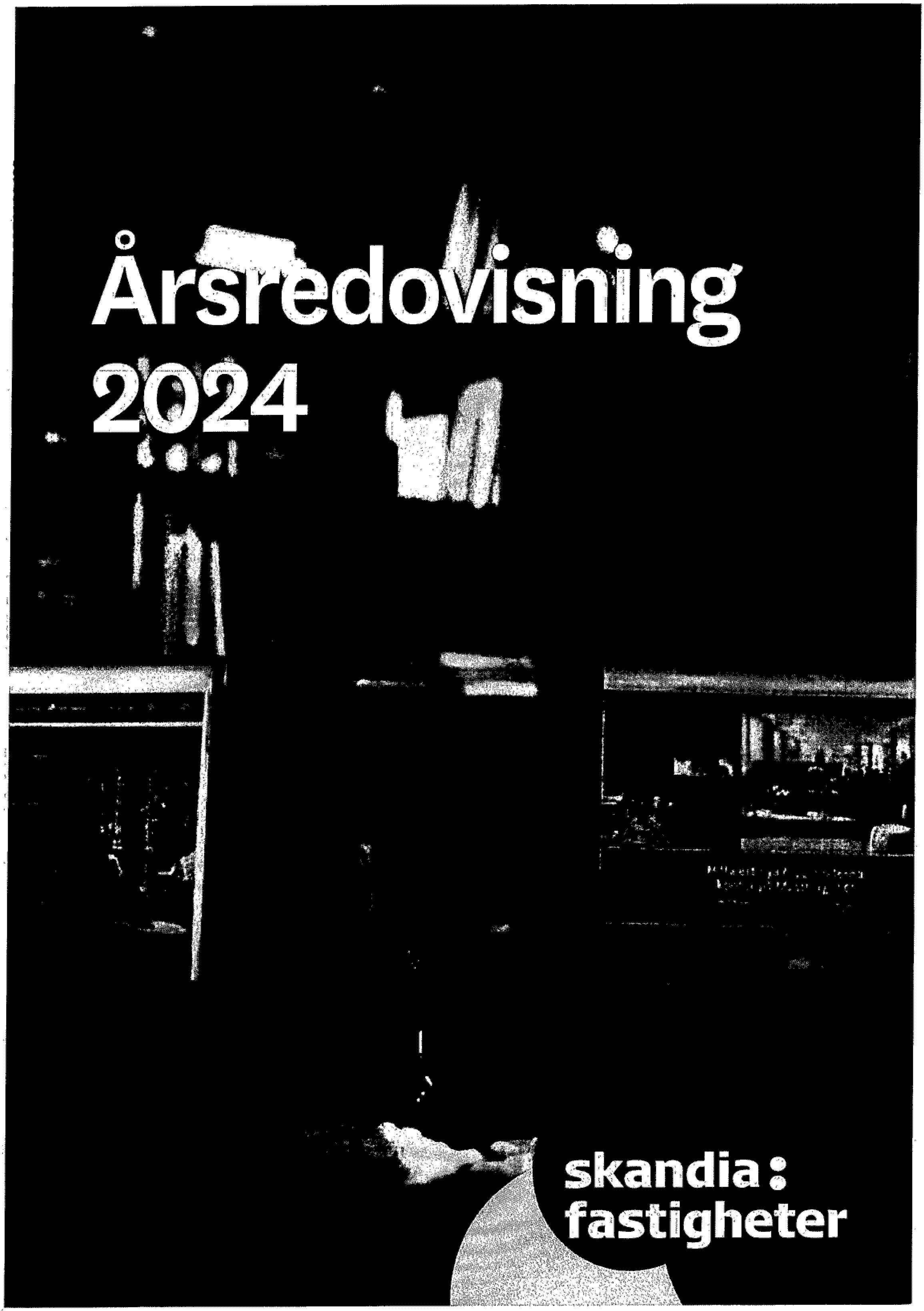
Transaktion 09222115557546277525

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

ank=20250526;20250527061767

Årsredovisning

2024



skandia:
fastigheter

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Koncernens rapport över totalresultat	9
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens rapport över kassaflöden	13
Resultaträkning - moderbolaget	14
Balansräkning - moderbolaget	15
Förändringar i eget kapital - moderbolaget	16
Kassaflödesanalys - moderbolaget	17
Tilläggsupplysningar	19
Underskrifter	36
Revisionsberättelse	37

ank=20250710-20250711109624

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skandia Fastigheter Holding AB, org.nr. 556140-2826, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamheten i moderbolaget och koncernen under räkenskapsåret 2024.

Verksamhet och organisation

Skandia Fastigheter äger och förvaltar Skandiakoncernens fastigheter i Sverige. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till de tre storstadsregionerna och verksamheten bedrivs inom segmenten kontor, köpcentrum, bostäder och samhällsfastigheter.

Uppdraget från ägarna är att ge en god riskavvägd avkastning över tid och vara ett föredöme inom hållbart företagande. Koncernen arbetar efter en affärsmodell där fastighetsinnehavet dels koncentreras till geografiska marknader med hög förväntad framtida tillväxt, dels fördelas mellan olika fastighetssegment i syfte att uppnå en stabil och långsiktigt hög totalavkastning. Samtidigt bidrar en aktiv och hållbar fastighetsförvaltning, med fokus på nöjda hyresgäster och ledande produkter och erbjudanden, samt projektutveckling av det egna fastighetsbeståndet och fastighetstransaktioner, positivt till totalavkastningen.

Vårt hållbarhetsarbete är fokuserat på de frågor där vi har störst risker och möjligheter – och våra prioriterade hållbarhetsområden utgår därför framför allt ifrån väsentlighetsanalysen inom ramen för EU:s direktiv om företagens hållbarhetsrapportering – Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Vi bidrar till miljöer att må bra i, mindre klimatavtryck och ansvarsfulla affärer.

MSCI är en global indexleverantör för olika investeringsslag bl.a. aktier, obligationer, råvaror och fastigheter, se msci.com

Totalavkastningen för portföljen som omfattar köpcentrum samt bostads- och kontorsfastigheter (ägd av Skandia Fastigheter AB med dotterbolag) förväntas varje kalenderår överstiga genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index, inklusive utfallet av transaktioner och projekt, med ett av ägaren fastlagt mål. Målet för portföljen med samhällsfastigheter (ägd av Skandia Samhällsfastigheter Holding AB med dotterbolag) är ett fast nominellt avkastningskrav.

Verksamheten bedrivs i huvudsak med egen personal. Cheferna inom fastighetssegmenten har tydliga affärsansvar och långtgående befogenheter vilket gör att besluten kan fattas nära kunden. Utöver det operativa ansvaret inom fastighetssegmenten finns företagsövergripande funktioner för affärsutveckling, ekonomi, fastighetsutveckling, HR, IT, juridik, kommunikation & marknad, strategisk utveckling samt en compliancefunktion. Inom fastighetsutveckling ingår även en funktion för inköp.

En gemensam värdegrund bidrar till bolagets framgång där arbetet ska genomsyras av engagemang, ansvar, förnyelse och att jobba tillsammans.

Femårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Direktavkastning, %	4,0	3,6	3,1	3,2	3,3
Värdeförändring, %	-0,7	-2,8	-2,4	9,6	-0,4
Totalavkastning, %	3,3	0,7	0,6	13,1	2,8
Överskottsgrad, %	69,0	66,5	66,5	67,0	67,3
Ekonomisk uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,6	92,3	91,6	91,2	95,2
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder	3,10	2,46	1,84	1,84	1,99
Avkastning på eget kapital, %	3,3	-0,1	0,2	15,7	3,3
Soliditet, %	54,6	54,0	53,4	54,9	59,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,6	0,5	0,4

Resultaträkning i sammandrag (mkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning	3 932	3 596	3 183	2 985	2 876
Driftnetto	2 727	2 404	2 118	1 999	1 935
Centrala administrationskostnader	-86	-89	-87	-79	-74
Värdeförändring	-468	-1 868	-1 585	5 663	-327
Finansnetto	-646	-510	-360	-354	-320
Skatt	-288	22	-6	-1 472	18
Årets resultat	1 239	-40	81	5 757	1 232

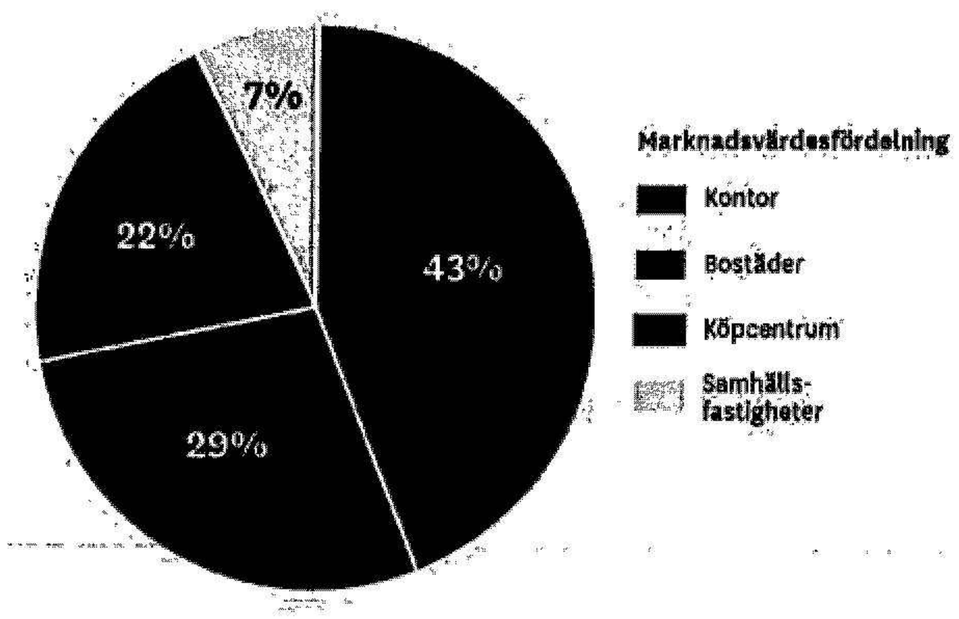
Balansräkning i sammandrag (mkr)	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Marknadsvärde fastigheter	67 943	66 775	67 060	65 460	58 911
Övriga tillgångar	1 263	1 197	1 089	1 353	2 757
Summa tillgångar	69 205	67 972	68 148	66 813	61 668
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	32 050	30 588	29 541	29 458	30 277
Kapitalandelslån	5 361	5 776	6 544	6 846	6 020
Innehav utan bestämmande inflytande	361	345	338	345	329
Avsättningar	8 876	8 790	8 951	9 090	7 879
Räntebärande skulder*	21 205	21 125	21 573	20 125	16 125
Övriga skulder	1 352	1 347	1 202	950	1 088
Summa eget kapital och skulder	69 205	67 972	68 148	66 813	61 688

*Inkl koncernkonto år 2024 samt 2022

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet bestod vid årsskiftet av 132 (134) fastigheter till ett sammanlagt marknadsvärde av 67 943 (66 775) mkr och en uthyrningsbar area om 1 210 (1 212) tkvm. Av marknadsvärdet står kontorsfastigheter för 43 (44) procent, köpcentrum för 29 (28) procent, bostäder 22 (21) procent och samhällsfastigheter för 7 (7) procent enligt koncernens organisatoriska segmentsindelning.

Fastigheternas segmentsindelning i portföljen med köpcentrum-, bostads- och kontorsfastigheter kan skilja sig något mot MSCI:s klassificering. Portföljen med samhällsfastigheter rapporteras inte till MSCI. Alla fastigheter marknadsvärderas individuellt av oberoende värderingsföretag där samtliga värderare är auktoriserade av Föreningen Samhällsbyggarna. Flera av värderarna är även certifierade enligt den internationella organisationen RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).



Försäljningar och förvärv

Inga fastigheter har förvärvats under innevarande år eller föregående år. Under året har en fastighet avyttrats till ett värde om 202 mkr. Föregående år avyttrades ingen fastighet.

Genom fastighetsbildningsåtgärder har antalet fastigheter under året minskat med 1 (5) fastigheter.

Kontraktstruktur

Årshyran i den totala kontraktsportföljen för kommersiella och bostadskontrakt uppgick vid årsskiftet till 3 811 (3 766) mkr och uthyrningsgraden till 92 (92) procent. Av total årshyra i kontraktsportföljen utgör kommersiella kontrakt 84 (85) procent och bostadskontrakt 16 (15) procent. Återstående genomsnittlig löptid för kommersiella kontrakt är 3,6 (4,0) år. De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för 21 (20) procent av den kontrakterade hyran. Klarna är den största hyresgästen och representerar 5 (6) procent av kontrakterade hyror. Nettouthyrningen, vilket avser avtalad hyra för nyuthyrningar och avdrag för avtalad hyra för uppsägningar, uppgick under året till -107 mkr.

Resultat

Årets totalresultat efter skatt uppgick till 1 239 (-40) mkr, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 37 (26) mkr. I resultatet ingick värdeförändringar om -468 (-1 868) mkr, varav orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -469 (-1 880) mkr och realiserad värdeförändring från avyttring av fastigheter till -1 (10) mkr samt realiserat resultat från övriga materiella anläggningstillgångar om 1 (2) mkr. Årets redovisade skatt uppgick till -288 (22) mkr.

Driftnettot uppgick till 2 727 (2 404) mkr, vilket ger en överskottsgrad på 69,0 (66,5) procent. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 332 mkr, det vill säga 12,0 procent.

Hyres- och serviceintäkterna uppgick till 3 932 (3 596) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyres- och serviceintäkterna ökat med 334 mkr, det vill säga 8,6 procent. Ökningen förklaras dels av större engångersättning på grund av förtida avflytt, av ökade bruttohyror till följd av indexuppräkning av kommersiella kontrakt och allmänna hyreshöjningar för bostäder. Fastighetskostnaderna uppgick till 1 205 (1 192) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har fastighetskostnaderna ökat med 12 mkr, det vill säga 1,0 procent. Kostnadsökningen beror i huvudsak på höjda taxor för mediakostnader samt ökade administrationskostnader vilket förklaras av ökade lönekostnader.

De centrala administrationskostnaderna inklusive avskrivningar för koncernen uppgick till 86 (89) mkr, vilket är något lägre med föregående år.

Koncernens finansnetto uppgick till -646 (-510) mkr. Ökade räntekostnader förklaras av höjda räntenivåer för de koncerninterna lån som refinansierats.

I Skandia Fastigheters verksamhet finns ett antal områden som beskattas. Årets skatt uppgick till -288 (22) mkr, varav aktuell skatt -197 (-139) mkr och uppskjuten skatt -91 (161) mkr, vilket motsvarar en effektiv skatt om -18,9 (-35,6) procent. Avvikelsen från bolagsskattesatsen 20,6 procent beror huvudsakligen på skatteeffekt vid avyttring av koncernbolag.

Totalavkastning

Årets totalavkastning för hela beståndet inklusive transaktioner och projekt uppgick till 3,3 (0,7) procent beräknat enligt MSCIs tidsviktade metodik. Genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index (inklusive projekt och transaktioner) blev 4,6 (-3,8) procent. Direktavkastningen för Skandia Fastigheter uppgick till 4,0 (3,6) procent och värdeförändringen till -0,7 (-2,8) procent. Direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna har höjts inom samtliga Skandia Fastigheter ABs segment men behållits stabila inom Skandia Samhällsfastigheter AB i förhållande till föregående år och har ett viktat genomsnitt om 4,6 (4,4) procent.

Den långsiktiga vakansgraden i värderingarna i genomsnitt för hela portföljen ligger i linje med föregående år.

Under 2024 har fastighetsbeståndet haft en negativ värdeutveckling vilket till största delen förklaras av de höjda direktavkastningskraven och en försvagning inom kontorssegmentet. De andra segmenten har haft en positiv värdeutveckling och mest har bostadssegmentet bidragit med en stark hyresutveckling. Köpcentrumsegmentet står för den högsta totalavkastningen i portföljen.

Projekt

En viktig del av Skandia Fastigheters verksamhet avser utveckling och förädling av fastigheter. Projektverksamheten har under 2024 varit omfattande och årets investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt lokalanpassningar uppgick till 1 839 (1 595) mkr. Av beslutade pågående byggnationer återstår 1,2 mdkr att investera på bokslutsdagen.

Handels- och industriområdet Backaplan på Hisingen i Göteborg ska under kommande 15-20 åren förändras till en levande och tätbebyggd stadsmiljö. Skandia Fastigheter äger en betydande del av området och har påbörjat uppförande av drygt 420 hyreslägenheter och handelsytor, Alpha Backaplan, som beräknas vara inflyttningsklara etappvis från Q2 till Q4 2025. Skandia Fastigheter driver även detaljplanearbete i

ank=20250711-20250711109625

området och tar i samverkan med Göteborgs Stad fram en ny detaljplan för bebyggelse av bostäder, samhällsfastigheter, kontor och handel om totalt ca 235 000 kvm BTA.

Köpcentrumet Mörby Centrum i Danderyds kommun genomgår en omfattande upprustning och ombyggnation där även nya ytor tillskapas. Under 2024 har en utbyggnad påbörjats om ca 3 000 kvm kontors- och butiksytor samt en ny entré. Utbyggnaden av centrumet förväntas färdigställas under första kvartalet 2026.

I Ballongberget i Solna uppför Skandia Fastigheter en toppmodern kontorsfastighet inklusive garage om totalt ca 8 000 kvm kontorsarea. Bygganden blir ett attraktivt tillskott till Arenastaden och förväntas vara färdigställd våren 2025.

Inom bostadssegmentet pågår produktion av 175 hyresrättslägenheter i Mölndal, sex punkthus och inflytt planeras ske i etapper från maj 2025 till januari 2026. I december fattades beslut om nästa etapp av projektet, ett lamellhus med 33 lägenheter. Byggstart planeras ske Q1 2025.

I Sävja strax söder om Uppsala pågår även byggnationen av ett flerbostadshus med 47 lägenheter, projektet förväntas färdigställas under 2025. Huset är helt i trä och certifieras enligt Miljöbyggnad Silver och Sweden Green Building Councils certifieringsmodell NollCO2.

Utöver detta pågår fastighetsutveckling i tidiga skeden inom samtliga segment och geografier där bolaget är verksamt. Förutom utvecklingsarbete med nya byggrätter pågår även arbete med att utveckla befintliga byggnader. För fastigheten Spelbomskan vid Odenplan i Stockholm pågår planarbete för att utveckla en modern och hållbar kontorsbyggnad. Även fastigheten Kabeln i Sundbyberg är ett möjligt framtida ombyggnadsprojekt som syftar till att modernisera för framtida uthyrning till kontorshyresgäster.

Inom förvaltningsverksamheten bedrivs en stor mängd investeringsprojekt kopplat till hyresgästanpassningar och olika utvecklings-, teknik- och energiprojekt som till exempel klimatinstallationer. Under året har även arbetet med att bygga ut bolagets fastighetsnät fortgått med målsättningen att samtliga fastigheter ska vara uppkopplade till fastighetsnätet, för att kunna styra samt övervaka fastigheternas tekniska system så som exempelvis ventilation, larm och energiförbrukning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 759 (1 267) mkr, varav kassaflöde före förändring av rörelsekapital 1 802 (1 688) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 605 (-1 590) mkr där förändringen förklaras av att inga förvärv av förvaltningsfastigheter skett under året. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -177 (328) mkr. Totalt uppgick kassaflödet till -23 (5) mkr.

Finansiell ställning och likvida medel

Eget kapital uppgick till 37 772 (36 710) mkr vilket motsvarar en soliditet på 54,6 (54,0) procent. Innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 361 (345) mkr. Kapitalandelslån uppgick till 5 361 (5 776) mkr. Under året har kapitalandelslån om 400 (638) mkr återbetalats, inklusive kostnadsuttag om 11 (12) mkr i enlighet med avtal. Ett nettoinflöde om cirka 700 mkr (exklusive utbetald utdelning) väntas i slutet av mars 2025. Se vidare beskrivning av kapitalandelslånen i koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 21 205 (21 125) mkr vilket avser koncerninterna reverslån från moderbolaget Skandia Liv om 21 125 mkr samt Koncernkonto om 80 mkr. En del av reverslånen har omsatts med nya villkor vid årsskiftet 2024/2025.

Belåningsgraden för koncernen ska enligt ägarens riktlinje för investeringar i fastigheter ligga i intervallet 30 till 40 procent med 35 procent i snitt över tid. Belåningsgraden den 31 december 2024 uppgick till 31,1 procent.

Hållbarhetsrapport

Skandia Fastigheter koncernen omfattas av Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigts hållbarhetsrapport och har därav inte upprättat en egen rapport. Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, organisationsnummer 516406-0948 har sitt säte i Stockholm. Förvaltningsberättelsen och granskningsberättelse för Skandiakoncernen återfinns på www.skandia.se/om-oss/om-skandia/finansiell-information/skandias-livbolag.

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget består i huvudsak av att äga aktier i dotterbolag. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

I resultatet ingår finansnetto med -139 (-83) mkr varav 567 (494) mkr avser finansiella intäkter hänförligt ränteintäkter för utlåning till bolag inom koncernen och -706 (-578) mkr avser finansiella kostnader vilket i huvudsak avser räntekostnader på reverslån från ägare. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner och uppgår till netto 408 (158) mkr. Resultat före skatt uppgick till 268 (74) mkr.

Eget kapital i moderbolaget uppgick till 8 015 (7 415) mkr. Detta motsvarar en soliditet på 26,6 (24,5) procent.

Moderbolaget har räntebärande skulder om 22 044 (22 820) mkr vilka är reverslån till Skandia om 21 125 (21 125) mkr samt negativt koncernkonto om 919 (1 695) mkr. Årets kassaflöde uppgick till 0 (0) mkr.

Årsstämma

Årsstämma ägde rum den 20 mars 2024 i Stockholm. På stämman fastställdes resultat- och balansräkning och beslöts att, i enlighet med styrelsens, av revisorn tillstyrkta, förslag, efter tillägg för årets vinst, 51 428 386 kronor, disponera de till förfogande stående vinstmedlen för verksamhetsåret 2024 på så sätt att 7 409 681 259 kronor balanserades i ny räkning samt ge ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

Som ordinarie ledamöter omvaldes Anders Jonsson, Anders Rynell, Maria Qundos, Erik Lindvall och Anneli Enquist. Som ny styrelseledamot utsåg Pär Lindgren. Styrelsesuppleanter har inte utsetts. Vid det konstituerande styrelsemötet utsågs Anders Jonsson till styrelsens ordförande.

Vid årsstämman valdes KPMG revisionsbyrå till ordinarie revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2025. Revisionsbolaget har utsett auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig för revisionen.

Under 2024 avgick John Helgesson och Lars-Göran Orrevall som styrelseledamöter på egen begäran och i juni hölls en extra bolagsstämma där Fredrik Mårtensson utsågs till ny ledamot.

Styrelse och ledning

Styrelsen har under året haft totalt 8 (8) protokollförda styrelsesammanträden. Skandia Fastigheters chefsjurist är sekreterare vid bolagets styrelsesammanträden. Bolagets revisor deltar vid minst ett styrelsesammanträde varje år.

Större frågor som behandlats av styrelsen under året, utöver fastställande av budget, affärsplan och ekonomiska rapporter, är beslut om köp och försäljningar av fastigheter, större investeringar och uthyrningar i fastigheter samt övergripande policyer och risker inklusive klimatrisker.

Styrelsen har antagit en skriftlig arbetsordning för sitt arbete samt meddelat instruktioner för den verkställande direktören samt föreskrifter avseende ekonomisk rapportering och riktlinjer vid investeringar i fastigheter. Ersättningsfrågor till koncernens verkställande direktör hanteras av styrelseordföranden på styrelsens uppdrag. Revisionsutskott eller ersättningskommitté har inte utsetts. Beslut om modell för resultatpremie som omfattar samtliga anställda förutom VD bereds årligen av Skandia Livs ersättningsutskott.

I koncernen finns utöver verkställande direktören 9 (9) ledande befattningshavare vilka tillsammans utgör bolagets ledningsgrupp.

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Riskerna har delats in i följande riskkategorier; operativ risk, affärsrisk, strategisk risk, compliancerisk samt finansiell risk. Klimatrisker hanteras som en strategisk risk och fastställs av styrelsen. För beskrivning av koncernens risker och hanteringen av dessa, se not 3.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömningen av Skandia Fastigheters finansiella ställning har inträffat efter balansdagen.

Framtida utveckling

Under 2024 har den ekonomiska tillväxten varit svag och Sverige befunnit sig i en lågkonjunktur. Inflationen (KPIF) är för närvarande under 2 procent. I kombination med den svaga konjunkturen förväntas Riksbanken sänka styrräntan ytterligare under 2025.

Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden uppgick till cirka 140 miljarder kronor, en uppgång jämfört med föregående år men fortfarande är klart lägre än genomsnittsvolymen på fem och tio års sikt. I spåren av det osäkra konjunkturläget startade året trögt, men efter sommaren ökade antalet avslut på marknaden, till följd av lägre finansieringskostnader.

Hybridarbete bedöms ha etablerat sig som ett permanent arbetssätt inom vissa yrkesgrupper. Samtidigt ser arbetsgivarna stora fördelar med att medarbetarna träffas fysiskt för att skapa levande och innovativa arbetsplatser. I spåren av den försvagade konjunkturen har efterfrågan på kontor minskat på samtliga delmarknader, vilket märks i högre vakanser och längre uthyrningsprocesser. Framöver är faktorer som koncept och kvalitet särskilt viktiga. Kontor i centrala lägen, likt de som Skandia Fastigheter äger, förväntas klara sig bättre än objekt i mer perifera lägen.

Under året har lågprishandeln och livsmedel klarat sig relativt bra, vilket delvis förklaras av hushållens försvagade köpkraft. Samtidigt visar Handelns utredningsinstituts (HUI) prognos för 2025 på en återhämtning för sällanköpshandeln, med antagande om stigande reallöner för hushållen samtidigt som räntekostnaderna sjunker. Förvaltningsorganisationens förmåga att skapa ett relevant innehåll och starka kundflöden över tid är avgörande för att uppnå god avkastning.

ank=20250710-20250711109626

Under året har direktavkastningskravet för nyproducerade bostäder sjunkit. För bostadsbeståndet har hyreshöjningarna varit högre än inflationen det senaste året vilket även kan förväntas under 2025. En svagare konjunktur, demografiska förändringar och en hög andel nyproduktion under senaste åren är några av orsakerna till generellt högre vakanser på bostadsmarknaden just nu. Men då Skandia Fastigheters bostadsfastigheter är belägna i lägen med generellt god efterfrågan, och med effektiv förvaltning där fokus ligger på kvalitet och kundnöjdhet, ser vi fortsatt låga vakanser i befintligt bestånd och en stark uthyrning i vår nyproduktion.

Utsikterna för samhällsfastigheter bedöms som goda, då segmentet till stor del drivs av demografiska aspekter och trender, samt att hyresgästerna är mindre konjunkturkänsliga. Den åldrande befolkningen skapar efterfrågan på välfungerande och effektiva äldreboenden. Samtidigt påverkar ett minskat barnafödande efterfrågan på skolor och förskolor negativt, men i rätt lägen bedöms moderna utbildningsfastigheter vara fortsatt eftertraktade.

Fastighetsbranschen står inför en rad omständigheter och osäkerhetsfaktorer i omvärlden, såsom geopolitiska konflikter, ökad global protektionism, svag europeisk konjunktur och en global klimatkris. Dessa faktorer har och kommer fortsatt ha inverkan på bolaget och bolagets kunder. För att bolaget ska kunna fortsätta bedriva en framgångsrik verksamhet och nå uppsatta mål under de förutsättningar som nu råder – både i omvärlden och i verksamheten – läggs fortsatt särskilt fokus på fem identifierade områden: lönsamhet i en förändrad omvärld, begränsa klimatpåverkan, energi, digitalisering och fastighets-IT samt ledarskap och medarbetarskap. Gemensamt för dessa fokusområden är att de berör bolaget som helhet och alla delar av verksamheten. De utgör inte någon förändring av den grundläggande affärsidén och företagsstrategin utan är en uppmaning och uppmuntran att ge plats åt nya idéer och metoder där det krävs på grund av rådande omständigheter. Med dessa förutsättningar står Skandia Fastigheter välrustade inför framtiden på både på kort och lång sikt.

Beträffande koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande rapporter över totalresultat och finansiell ställning, rapporter över förändringar i eget kapital, rapporter över kassaflöden och tilläggsupplysningar.

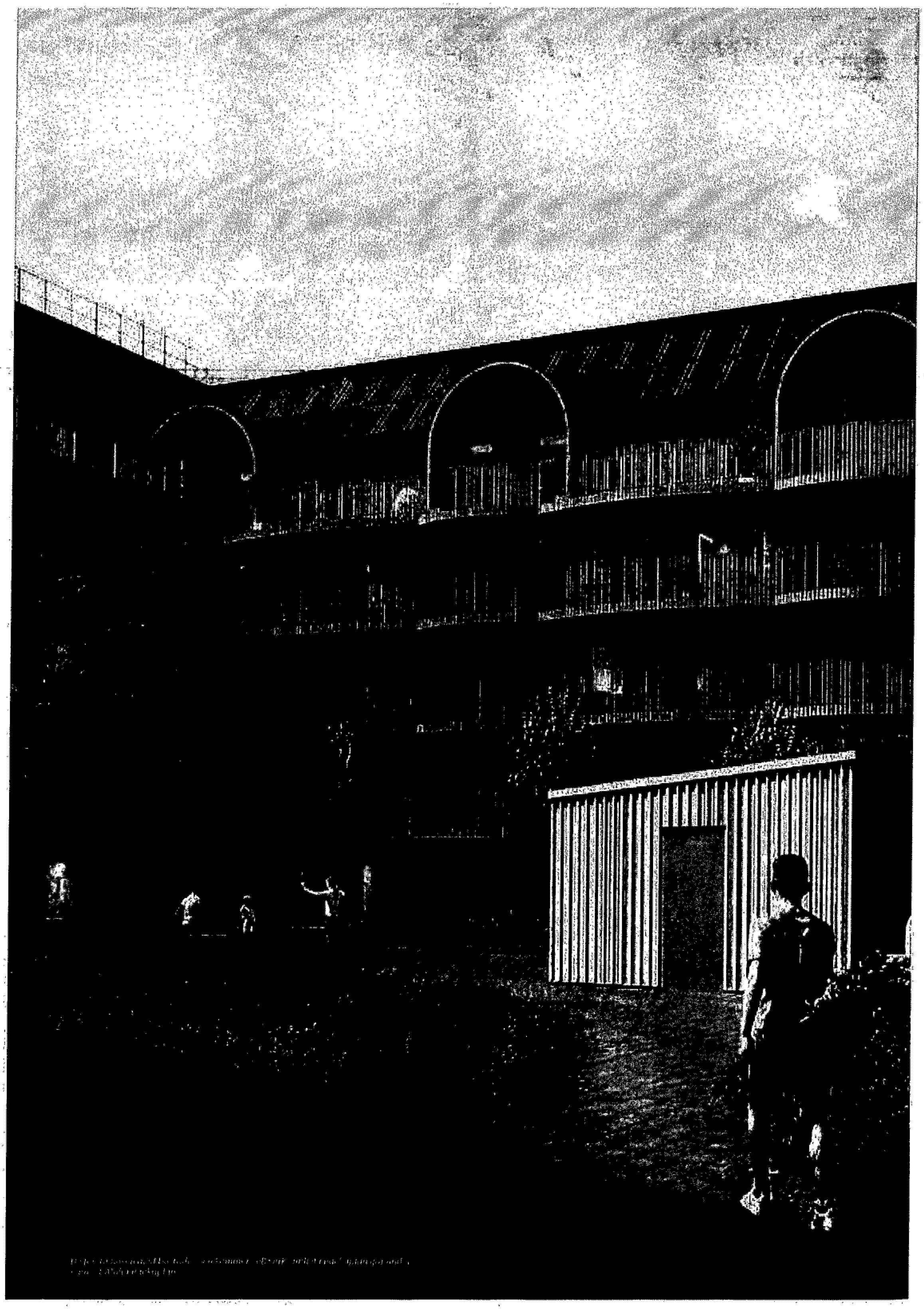
Beträffande moderbolagets resultat och ställning hänvisas till moderbolagets resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och tilläggsupplysningar.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	7 799 681 259
Årets resultat	209 735 861
Summa kronor	**8 009 417 121**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
- i ny räkning överförs	8 009 417 121
Summa kronor	**8 009 417 121**

Upprättad årsredovisning innebär att inga koncernbidrag lämnats från moderbolaget till ägaren Livförsäkringsbolaget Skandia ömsesidigt under aktuellt år eller under jämförelseåret. Moderbolaget har erhållit koncernbidrag från dotterbolag med 408 (158) mkr.



ank=20250710-20250711109627

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Hyresintäkter	6	3 668	3 320
Serviceintäkter	6	264	276
Summa intäkter		3 932	3 596
Fastighetskostnader	7	-1 205	-1 192
Driftnetto		2 727	2 404
Resultat från övriga materiella anläggningstillgångar		1	2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-469	- 1 870
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11, 17	-86	-89
Rörelseresultat		2 173	447
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	13	17	14
Finansiella kostnader	14	-663	-524
Finansnetto		-646	-510
Resultat före skatt		1 527	-63
Skatt	15	-288	22
Årets resultat		1 239	-40
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat:			
Aktuariella poster hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner		-	-
Summa poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat		-	-
Årets totalresultat		1 239	-40
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		1 202	-66
Innehav utan bestämmande inflytande		37	26

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	67 943	66 775
Inventarier	17	9	9
		67 951	**66 784**
Uppskjuten skattefordran	23	6	3
Långfristiga fordringar	19	102	0
		108	**4**
Summa anläggningstillgångar		**68 059**	**66 788**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	30	23
Fordringar hos moderbolag	21	-	128
Övriga fordringar	19	676	597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	414	387
Likvida medel		27	49
Summa omsättningstillgångar		**1 146**	**1 184**
SUMMA TILLGÅNGAR		**69 205**	**67 972**

ank=20250710:20250711109628

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		5	5
Övrigt tillskjutet kapital		7 120	6 730
Balanserat resultat inkl årets totalresultat		24 925	23 853
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**32 050**	**30 588**
Kapitalandelslån		5 361	5 776
Innehav utan bestämmande inflytande		361	345
Summa eget kapital		**37 772**	**36 710**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	8 754	8 660
Övriga avsättningar	24	122	130
Skulder till moderbolag	25	16 525	16 125
Summa långfristiga skulder		**25 401**	**24 916**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		178	193
Skulder till moderbolag	25	4 680	5 000
Aktuella skatteskulder		252	210
Övriga kortfristiga skulder		46	167
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	876	777
Summa kortfristiga skulder		**6 032**	**6 347**
Summa skulder		**31 433**	**31 263**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**69 205**	**67 972**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Kapitalandelslån	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Koncernen							
Ingående eget kapital 2023-01-01	**5**	**5 605**	**23 931**	**29 541**	**6 544**	**338**	**36 422**
Totalresultat							
Årets resultat	–	–	-66	-66	–	26	-40
Övriga totalresultat	–	–	-	-	–	–	-
Summa totalresultat	**–**	**–**	**-66**	**-66**	**–**	**26**	**-40**
Transaktioner med ägare							
Utdelning	–	–	-	-	–	–	-
Koncernbidrag	–	–	-	-	–	–	-
Aktieägartillskott	–	1 125	-	1 125	–	–	1 125
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	-18	-18
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	–	–	–	–	-638	–	-638
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	-11	-11	11	–	–
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	–	–	-140	–	-140
Summa transaktioner med ägare	**–**	**1 125**	**-11**	**1 114**	**-767**	**-18**	**328**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**5**	**6 730**	**23 854**	**30 588**	**5 776**	**345**	**36 710**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**5**	**6 730**	**23 854**	**30 588**	**5 776**	**345**	**36 710**
Totalresultat							
Årets resultat	–	–	1 202	1 202	-	37	1 239
Övriga totalresultat	–	–	-	-	–	–	-
Summa totalresultat	**–**	**–**	**1 202**	**1 202**	**-**	**37**	**1 239**
Transaktioner med ägare							
Aktieägartillskott	-	390	-	390	-	-	390
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	-22	-22
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	–	–	–	–	-400	-	-400
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	-130	-130	130	-	-
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	–	–	-144	-	-144
Summa transaktioner med ägare	**–**	**390**	**-130**	**260**	**-415**	**-22**	**-177**
Utgående eget kapital 2024-12-31	**5**	**7 120**	**24 925**	**32 050**	**5 361**	**361**	**37 772**

Aktiekapital
Antal aktier uppgår till 50 000 med kvotvärde 100 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital avser ovillkorat aktieägartillskott.

Kapitalandelslån
Den 10 april 2015 ingick fem bolag inom Skandia Fastigheter koncernen ett kapitalandelslåneavtal ("Avtalet"), med Thule Fund S.A., SICAV-SIF ("Thule"). Med stöd av Avtalet får Skandia Fastigheter koncernen vid ett eller flera tillfällen låna upp medel såsom kapitalandelslån från Thule. De emitterade kapitalandelslånen har klassificerats som egetkapitalinstrument då långivarnas avkastning är beroende av resultatet för fastighetsportföljen som omfattar köpcentrum, bostads- och kontorsfastigheter ("Fastighetsportföljen"). Fastighetsportföljen ägs av bolag inom underkoncernen med Skandia Fastigheter AB som moderbolag. Den 21 april 2015 erhöll koncernen 1 148 mkr från Thule under Avtalet genom emission av kapitalandelslån om sammanlagt 1 148 mkr ("Kapitalandelslånet"). Under 2024 har kapitalandelslån om netto -400 (-638) mkr återbetalats till Thule, efter att kostnadsuttag om 11 (12) mkr avräknats i enlighet med Avtalet.

Koncernens återbetalning av kapitalandelslånet är beroende av Skandia Fastigheter koncernens avkastning för Fastighetsportföljen beräknad enligt principerna för MSCI Sweden Annual Property Index (inklusive transaktioner och projekt). Avtalet respektive Kapitalandelslånet löper tills vidare och kan sägas upp helt eller delvis enligt bestämda tider och händelser på samma sätt som närmare följer av Avtalet.

Kapitalandelslånet är uppdelat i en kapitaliserande lånedel och en distribuerande lånedel, med distribution förbehållet att Thule så påkallar. Vid återbetalning av del av den distribuerande lånedelen har Thule företrädesrätt till koncernens utdelningsbara medel framför koncernens aktieägare, förbehållet att sådant krav på återbetalning täcks av belopp respektive dotterbolag kan förfoga över som utdelningsbara vinstmedel. Utdelningsandelen av avkastningen är den del av totalavkastningen som motsvarar Fastighetsportföljens direktavkastning och beräknas enligt principerna för MSCI Sweden Annual Property Index (inklusive transaktioner och projekt). Koncernens eget kapital belastas med avkastning på kapitalandelslånet. Beräknad avkastning för 2024 uppgår till 130 (11) mkr efter avgifter om 38 (41) mkr. Ackumulerad avkastning på lånet uppgår till 2 496 mkr. 144 (140) mkr har under 2024 utbetalats avseende 2023 års avkastning. Av 2024 års avkastning beräknas 146 (144) mkr utbetalas under första kvartalet 2025.

ank=20250710-20250711109629

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		1 527	-63
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		464	1 871
		1 991	**1 809**
Betald skatt		-155	-120
		1 836	**1 688**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-87	-99
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		43	-322
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 792**	**1 267**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	16	0	0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	16	202	10
Förvärv av inventarier	17	-3	-8
Avyttring av inventarier	17	2	3
Investeringar i förvaltningsfastigheter	16	-1 839	-1 595
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 638**	**-1 590**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	28	-	-
Upptagande/amortering av kapitalandelslån	28	-400	-638
Erhållna aktieägartillskott		390	1 125
Utbetald avkastning kapitalandelslån	28	-144	-140
Utbetald resultatandel till innehav utan bestämmande inflytande		-22	-18
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-177**	**328**
Årets kassaflöde		**-23**	**5**
Likvida medel vid årets början		**49**	**44**
Likvida medel vid årets slut		**26**	**49**

Tilläggsupplysningar till koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	17	14
Erlagd ränta	-663	-524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	3
Nearesultat vid avyttringar	0	-12
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	469	1 880
Avsättningar till pensioner	-	-
Övriga avsättningar	-8	-
	464	**1 871**
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	27	49
	27	**49**

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8	-1	-1
Rörelseresultat		-1	-1
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	12	-	-
Finansiella intäkter	13	567	494
Finansiella kostnader	14	-706	-578
Finansnetto		-139	-83
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-139	-84
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		408	158
Koncernbidrag, lämnade		-	-
		408	158
Resultat före skatt		268	74
Skatt på årets resultat	15	-59	-23
Årets resultat		210	51

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

ank=20250710-20250711109630

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	12 918	12 758
Fordringar hos koncernbolag	21	13 549	12 496
Summa anläggningstillgångar		**26 467**	**25 254**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag	21	3 689	4 964
Övriga fordringar		-	18
Summa omsättningstillgångar		**3 689**	**4 981**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 156**	**30 235**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5	5
Reservfond		1	1
		6	**6**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 800	7 358
Årets resultat		210	51
		8 009	**7 409**
Summa eget kapital		**8 015**	**7 415**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till moderbolag	25	16 525	16 125
Summa långfristiga skulder		**16 525**	**16 125**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	25	5 598	6 695
Aktuella skatteskulder		17	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	0
Summa kortfristiga skulder		**5 616**	**6 695**
Summa skulder		**22 141**	**22 820**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 156**	**30 235**

Förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**5**	**1**	**6 233**	**6 239**
Totalresultat				
Årets resultat	–	–	51	51
Summa totalresultat	**–**	**–**	**51**	**51**
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott	–	–	1 125	1 125
Summa transaktioner med aktieägare	**–**	**–**	**1 125**	**1 125**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**5**	**1**	**7 409**	**7 415**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**5**	**1**	**7 409**	**7 415**
Totalresultat				
Årets resultat	–	–	210	210
Summa totalresultat	**–**	**–**	**-**	**-**
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott	–	–	390	390
Summa transaktioner med aktieägare	**–**	**–**	**390**	**390**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**5**	**1**	**8 009**	**8 015**

Aktiekapital
Antal aktier uppgår till 50 000 med kvotvärde 100 kronor.

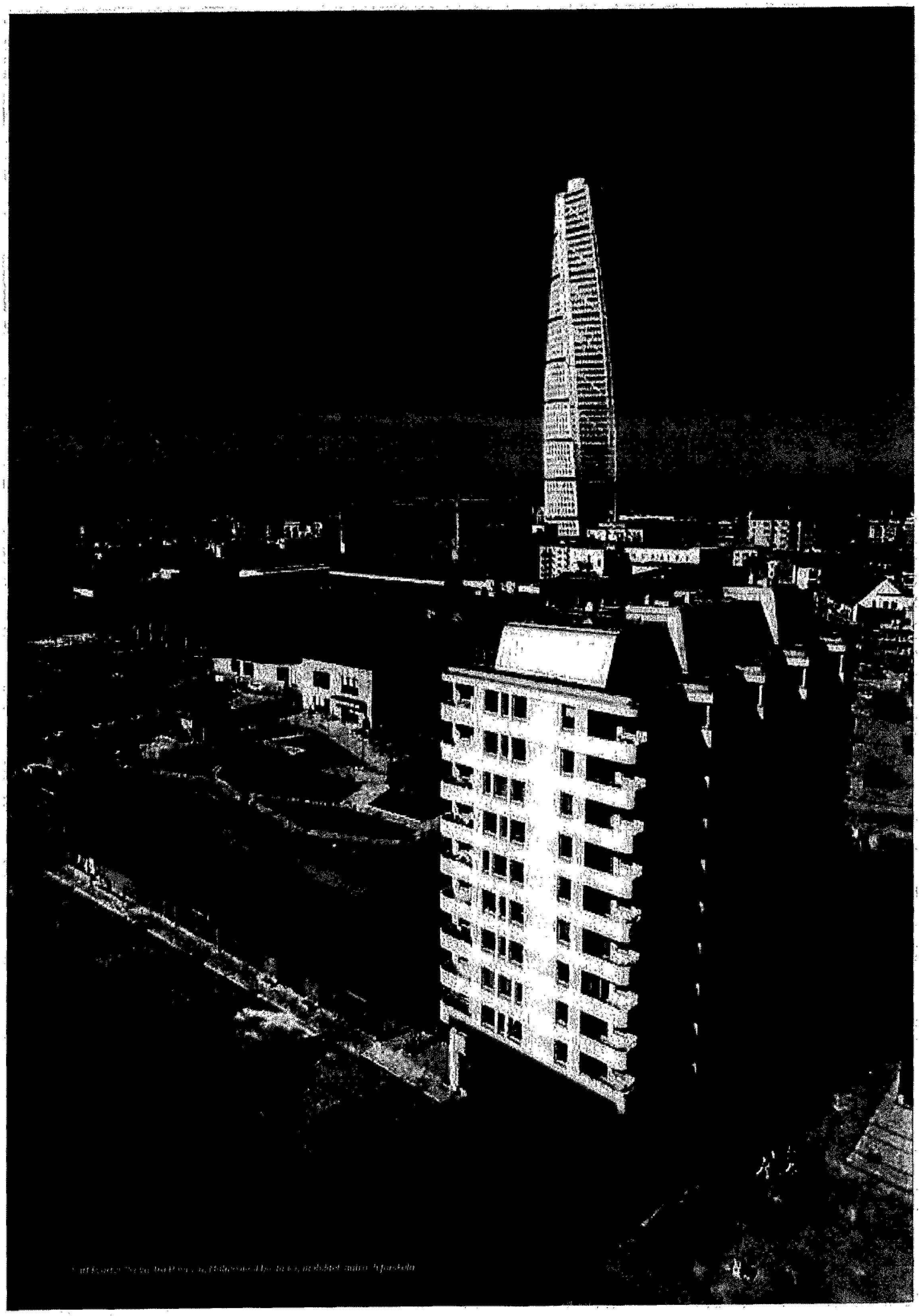
ank=20250710-20250711109631

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-139	-84
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	–	–
	-139	-84
Betald skatt	-42	-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-181	-114
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	1 094	639
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-697	-434
Kassaflöde från den löpande verksamheten	216	205
Investeringsverksamheten		
Investering i finansiella tillgångar	-1 014	-1 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 014	-1 374
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	390	1 125
Erhållna koncernbidrag	408	158
Upptagna lån	–	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	798	1 283
Årets kassaflöde	–	–
Likvida medel vid årets början	–	–
Likvida medel vid årets slut	–	–

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	567	494
Erlagd ränta	-706	-578
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Resultat från andelar i koncernbolag	–	–



ank=20250710-20250711109632

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

Skandia Fastigheter Holding AB, org nr 556140-2826, med säte och huvudkontor i Stockholm, utgör moderbolag i en koncern med dotterbolag enligt förteckning i not 18. Skandia Fastigheter Holding AB är ett helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget *Skandia, ömsesidigt, org nr 516406-0948, (Skandia), med säte i Stockholm.*

Skandia Fastigheter Holding ABs huvudkontor är beläget på Jakobsbergsgatan 22, Box 7063, 103 86 Stockholm.

Skandia Fastigheter koncernen omfattas av Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigts hållbarhetsrapport och har därav inte upprättat en egen rapport. Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, organisationsnummer 516406-0948 har sitt säte i Stockholm. Förvaltningsberättelsen och granskningsberättelse för Skandiakoncernen återfinns på www.skandia.se/om-oss/om-skandia/finansiell-information/skandias-livbolag

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) som har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet Årsredovisningslagen och med tillämpning av rekommendation RFR 1, "Kompletterande redovisningsregler för koncerner", från rådet för finansiell rapportering.

Grunder för upprättandet av finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket även är rapporteringsvaluta för koncernen. Samtliga belopp är angivna i mkr om inget annat anges. Avrundningar till mkr kan göra att noter och tabeller inte alltid summerar. I texter, noter och tabeller *redovisas belopp mellan 0 och 0,5 mkr som 0.*

Tillgångar och skulder är redovisade med utgångspunkt i historiska anskaffningsvärde förutom förvaltningsfastigheter, som redovisas till verkligt värde.

Bedömningar och uppskattningar som har betydande påverkan på finansiella rapporterna och som gjorts av företagsledningen beskrivs utförligare i not 4 Kritiska bedömningar och uppskattningar.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB och de företag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande (dotterbolag).

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med tillträdestidpunkten. Sålda bolag konsolideras fram till det datum då bolaget frånträds. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Koncernens resultat och komponenter i övrigt totalresultat är hänförligt till moderbolagets ägare och till innehav utan bestämmande inflytande även om detta leder till ett negativt värde för innehav utan bestämmande inflytande.

Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas om innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden. De initiala förvärvsanalyserna är preliminära till dess att verkliga värden på förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser slutligen har fastställts, dock inte längre än tolv månader efter förvärvsdagen.

Koncernvärdemetod tillämpas vid redovisning av fusion.

Upplysningar om närstående

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Skandia. Styrelse och koncernledning är också närstående till bolaget. Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget närståenderelationer med sina dotterbolag som innefattar ett bestämmande inflytande, se även not 18 och not 29. Vid transaktioner mellan koncernens bolag och andra närstående företag tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsmässig prissättning.

Tillgångsförvärv

Förvärv av fastigheter via bolag kan klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det huvudsakliga syftet med förvärv av fastighet via bolag är vanligtvis att endast förvärva fastigheten. Någon förvaltningsorganisation eller övrig administration ingår vanligtvis inte vid förvärven. Vid sådana förvärv klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastighetsförvärvet. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering påverkas värdeförändringarna av erhållen skatterabatt.

Vid förvärv av fastighet där det förekommer villkorad köpeskilling, d v s hela eller delar av köpeskillingen är villkorad av en eller flera framtida händelser, redovisas den villkorade köpeskillingen utifrån en metod som baseras på principerna för rörelseförvärv. Det verkliga värdet av den villkorade köpeskillingen redovisas vid förvärvstillfället som en del av fastighetens anskaffningsvärde. Motsvarande belopp redovisas som skuld. Vid *efterföljande redovisningstillfällen redovisas skulden till upplupet anskaffningsvärde med* tillämpning av effektivräntemetoden. Om företagsledningen gör ändrade antaganden om storleken på den villkorade köpeskillingen justeras skuldens redovisade värde. En ny beräkning av det redovisade värdet sker genom att beräkna nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan. Den ursprungliga effektiva räntan utgörs av den marginella låneräntan. Justeringar av skulden, som är ett resultat av ändrade bedömningar om den villkorade tilläggsköpeskillingens storlek, redovisas som en justering av fastighetens anskaffningsvärde.

I not 4 finns en närmare beskrivning av Skandia Fastigheters avgränsning mellan *rörelseförvärv och tillgångsförvärv.*

Innehav utan bestämmande inflytande

Redovisat värde för innehav utan bestämmande inflytande anges till dess andel av nettotillgångarna för dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen.

Segmentsrapportering

Koncernens segmentsinformation identifieras utifrån att verksamheten drivs inom segmenten Kontor, Köpcentrum, Samhällsfastigheter och Bostäder. Den interna rapporteringen ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras och används av bolagets högste verkställande beslutsfattare, verkställande direktören, för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning.

Leasing

Hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal eftersom avtalet inte i allt väsentligt överför väsentliga risker och förmåner förknippade med fastigheterna. Skandia Fastigheter är därmed en stor leasinggivare. Redovisning av hyresavtal framgår av principen för intäkter och not 6. Som leasegivare redovisas intäkten linjärt över kontraktets löptid.

Det finns inom koncernen ett mindre antal leasingavtal av begränsat värde där Skandia Fastigheter är leasetagare. Dessa avser tomträttsavtal och arrendeavtal samt kontorsutrustning och liknande. Skandia Fastigheter har gjort bedömningen att det *sammanlagda värdet av samtliga leasingavtal inte är ett väsentligt belopp. Betalningar* som görs under leasingperioden kostnadsförs, resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Intäkter

Hyres- och serviceintäkter

Koncernens hyresintäkter aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktsperiodens 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 tillhandahålls och intäkten utgår från befintliga avtal och grundar sig vanligtvis på den av kunden förhyrda ytan. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott 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.

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Centrala administrationskostnader

Kostnader för administration fördelas mellan fastighetsadministration och central administration. Koncernens driftnetto inkluderar kostnader för fastighetsadministration. Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen. Till centrala administrationskostnader hör kostnader för bland annat bolagsadministration, koncernledning, IT och revision.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnader avser kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och administration av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden.

Ersättningar till anställda
Ersättningar till anställda utgörs av löner, sociala kostnader, betald semester, sjukfrånvaro, pensioner och andra ersättningar. Ersättningarna kostnadsförs i takt med att de anställda utför tjänster.

Koncernen innehar både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner. Både de avgifts- och förmånsbestämda pensionsplanerna kostnadsförs i takt med att förmånen intjänas, detta eftersom de förmånsbestämda pensionsplanerna ej bedöms uppgå till materiella belopp och del på grund av de förmånsbestämda planerna i huvudsak utgörs av ITP-planen i Alecta där Alecta inte har kunnat presentera tillräcklig information för att möjliggöra en redovisning som en förmånsbestämd plan. Fram till och med 2021 redovisades de förmånsbestämda pensionsplanerna (förutom ITP-planen) genom tillämpning av IAS 19 i koncernredovisningen enligt den så kallade Projected Unit Credit Method.

Ersättningar vid uppsägning
En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om bolaget bevisligen är förpliktigat att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. I de fall bolaget säger upp personal upprättas en detaljerad plan som minst innehåller arbetsplats, befattningar och ungefärligt antal berörda personer samt ersättningarna för varje personalkategori eller befattning och tiden för planens genomförande.

Skatter
Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller 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.

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
Då koncernens finansiella tillgångar uppfyller kriterierna avseende kontraktsenliga kassaflöden och innehas för att inkassera dessa kassaflöden, redovisas fordringarna inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster.

Koncernen redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar koncernen 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 koncernen 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.

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

Skulder
Koncernens finansiella skulder består av leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt skulder till koncernbolag och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, dvs det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har ansatts fastigheterna. Verkligt värde utgörs av värderingar av utomstående oberoende värderingsföretag med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker kvartalsvis och omfattar samtliga fastigheter. Värderingen sker enligt IFRS 13, nivå 3.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Realiserade värdeförändringar hänför sig till vinst eller förlust av sålda eller utrangerade förvaltningsfastigheter och beräknas som skillnaden mellan försäljningspris med avdrag för försäljningsomkostnader och föregående års marknadsvärde med tillägg för årets eventuella investeringar. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet Intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. En tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet om utgiften avser nya komponenter eller utbyten av hela eller delar av identifierade komponenter. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Lånekostnader aktiveras inte.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen 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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Transaktioner med ägaren såsom aktieägartillskott och koncernbidrag redovisas direkt mot eget kapital.

Nya och ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2024 vilka godkänts av EU
Inga ändringar av IFRS med tillämpning från och med den 1 januari 2024 har haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar med tillämpning från 1 januari 2025 eller senare
I april 2024 publicerades en ny redovisningsstandard IFRS 18 som ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, den 1 januari 2027, med retroaktiv tillämpning för jämförelseåret. Den nya standarden innebär en reglering i resultaträkningens struktur med syfte att reducera olikheter i rapportering av resultaträkningen och därmed öka jämförbarheten. Skandia Fastigheter kommer att analysera effekterna den nya standarden och tillämpa den per 1 januari 2027.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS IC bedöms för närvarande ingå påverka Skandia Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2024 i svenska regelverk har inte haft någon väsentlig påverkan på Skandia Fastigheters redovisning.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS standarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Aktieägartillskott redovisas hos mottagaren direkt mot eget kapital och aktiveras som aktier och andelar hos givaren, om inte nedskrivning erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, vilket innebär att samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

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

Ändrade redovisningsprinciper
Förändringar under 2024 har inte någon väsentlig påverkan på Skandia Fastigheters redovisning.

Beslutade ändringar av RFR 2 med tillämpning från 1 januari 2025 eller senare
Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

ank=20250710-20250711109633

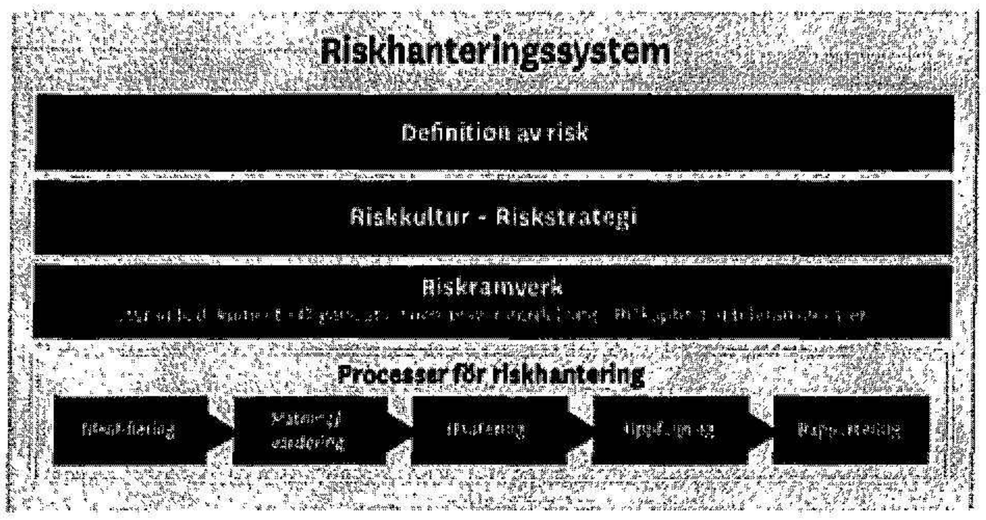
Not 3 Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Vissa risker tas medvetet som en del i affärsverksamheten. Andra risker är utanför företagets kontroll men de negativa konsekvenserna av dessa kan begränsas genom eget agerande. Bolagsledningen ansvarar för att beakta risker vid styrningen av bolagets verksamhet. Riskfrågor och riskhantering rapporteras till styrelsen. Hantering av bolagets risker görs utifrån det svenska koncernmoderbolaget Skandias process för riskhantering, som i tillämpliga delar har applicerats på Skandia Fastigheters verksamhet.

Riskhanteringssystemet

Riskhanteringssystemet är en del av Skandia Fastigheters företagsstyrningssystem, och syftar till att säkerställa välgrundade beslut och en hantering av Skandia Fastigheters risker utifrån styrelsens riskaptit.

Skandia Fastigheters system för riskhantering sammanfattas i bilden nedan. De olika delarna i systemet förklaras närmare i det följande.



Riskkultur och riskstrategi

Med riskkultur avses yrkesmässiga värderingar, attityder och beteenden som har avgörande betydelse för hur bolaget hanterar sina risker. En sund riskkultur lägger grunden för sunda och välgrundade beslut, där hantering av risker tas på stort allvar. Riskkultur är en integrerad del av Skandia Fastigheters företagskultur som bygger på ägarinstruktionens krav och gestaltas genom värdegrunden, uppförandekoden och ledarskapet samt spegling av dessa i alla medarbetare agerande och attityder.

Med riskstrategi avses en strategi för att bestämma vilka risker som Skandia Fastigheter ska exponeras för, och i vilken omfattning, samt hur Bolaget ska hantera och följa upp dessa risker. Riskstrategin syftar till att stödja Skandias långsiktiga mål genom att skapa förutsättningar för väl avvägda affärsbeslut där hänsyn tas risk.

Skandia Fastigheters huvudsakliga riskstrategier genomförs som en integrerad del av affärsstrategin och genom de mandat som fördelas ut i verksamheten. God intern kontroll säkerställer en god hantering och uppföljning av riskerna, och är därför också en viktig del av riskstrategin.

Riskaptit

Styrelsens riskaptit anger i vilken omfattning Bolaget får ta risk i syfte att generera värde till ägarna. Skandia Fastigheter får direkt eller via hel- eller delägda dotterbolag investera i och förvalta fastigheter i Sverige. Fördelningen av fastighetsinvesteringarna på segment och geografi skall styras av marknadsförutsättningar, riskhänsyn och avkastningskrav. Skandia Fastigheters riskaptit grundar sig i resultatstabilitet och operativ riskhantering för vilka risktoleransgränser fastställts.

Riskramverk

Styrande dokument

Skandia Fastigheters riskramverk beskrivs genom policyer, instruktioner och riktlinjer som fastställer styrning för samtliga riskkategorier och inom vilka ramar verksamhetens risktagande får ske.

Organisation och ansvarsfördelning

Skandia Fastigheters styrelse har det yttersta ansvaret för Skandia Fastigheters riskhanteringssystem. Styrelsen fastställer riskpolicy, riskstrategi, riskaptit, toleransgränser och ska se till att Bolaget har en god intern kontroll. Riskfrågor hanteras vid bolagets styrelsemöten.

VD har det övergripande operativa ansvaret för styrning, hantering och kontroll av Skandia Fastigheters risker och svarar för rapportering till styrelsen. VD ansvarar att förmedla och implementera styrelsens synsätt avseende riskstyrning, -hantering, -kontroll och regelefterlevnad. Utifrån styrelsens övergripande styrdokument utfärdar VD mer detaljerade instruktioner för den operativa hanteringen av Skandia Fastigheters risker.

VD har även, genom sin organisation och ansvarsfördelning, fördelat det operativa ansvaret för riskhantering till sina medarbetare. Riskansvarig ansvarar för att utveckla, förvalta och övervaka Skandia Fastigheters riskhanteringssystem samt att kontrollera och utvärdera verksamhetens riskhantering och riskrapportering. Riskansvarigs ansvar och uppdrag beskrivs i en av styrelsen beslutad policy.

Riskhanteringsprocesser

Löpande riskhantering

Den löpande riskhanteringen sker enligt processer som omfattar identifiering, mätning/värdering, hantering, uppföljning och rapportering av risker. Generellt gäller att processerna ska vara effektiva i att säkerställa att Skandia Fastigheter verkar i linje med sin risk- och affärsstrategi och att det finns en god kontroll av risker inom hela organisationen.

Riskhantering per riskkategori

Operativ risk

Med operativ risk avses risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller misslyckade processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser, inbegripet legala risker. Operativ risk inkluderar följande underkategorier:

Processrisk – Risken för förluster relaterade till bristande, ineffektiva eller otydliga processer, arbetssätt och styrning

Personalrisk – Risken för förluster till följd av handläggningsfel, inadekvat eller otillräcklig kompetens eller en företagskultur som inte stödjer Skandia Fastigheters affärsmål

IKT risk– Risken för förluster relaterade till information och kommunitkationsteknologi (IKT)

Extern –risk Risken för förluster till följd av externa händelser som skadar organisationen

Styrelsen har beslutat om ett regelverk för operativ riskhantering som omfattar utvärdering och rapportering av operativa risker och incidenter inklusive metodik och rapporteringsfrekvens. Ansvaret för att löpande hantera operativa risker är en integrerad del av chefsansvaret inom Skandia Fastigheter. Till stöd för hanteringen har Skandia Fastigheter en så kallad självutvärderingsprocess samt en process för incidenthantering. I samband med Skandia Fastigheters affärsplaneringsprocess genomför varje enhet årligen en självutvärdering av operativa risker som därefter halvårsvis uppdateras inför riskrapportering. Utvärderingen syftar till att identifiera och bedöma risker samt att ta fram åtgärder för att hantera dessa.

Alla medarbetare ska rapportera incidenter inom sin respektive verksamhet. Incidenthantering är en viktig del av riskhanteringen. Syftet med incidenthanteringen är att minska operationella förluster och förstärka den interna kontrollmiljön genom kontrollförbättrande och processtärkande åtgärder. Incidenter ska hanteras och rapporteras löpande. Hanteringen ska inkludera en orsaksanalys liksom en analys av möjliga åtgärder för att säkerställa att motsvarande inte händer igen.

Alla incidenter följs upp och åtgärdsplaner tas fram för att reducera negativa konsekvenser.

Affärsrisk

Med affärsrisk avses risken för förluster till följd av att Skandia Fastigheters värde reduceras på grund av avvikelse från förväntat utfall avseende kostnader, volymer och marginaler. Affärsrisk kan avse risker i förvaltningsverksamheten, projektutvecklingen och vid transaktioner med fastigheter och bolag. Affärsrisk identifieras och hanteras löpande samt följs upp inom ramen för affärsplaneringsprocessen.

Strategisk risk

Strategiska risker avser risken för förluster på grund av missriktade affärsbeslut på en strategisk nivå, felaktigt genomförande av beslut eller oförmåga att reagera adekvat på förändringar i samhället, regelsystem eller branschen. De klimatrelaterade riskerna hanteras som en strategisk risk och beskrivs i hållbarhetsrapporten. Strategiska risker analyseras och hanteras inom ramen för affärsplaneringsprocessen. Strategiska risker identifieras och hanteras löpande samt följs upp inom ramen för affärsplaneringsprocessen.

Compliancerisk

Risken för förluster till följd av rättsliga påföljder, ekonomisk skada eller förlorat anseende/förtroende på grund av brister i att följa lagar, förordningar och andra externa föreskrifter samt policys, instruktioner, riktlinjer och interna regler. Compliancerisk identifieras och hanteras löpande samt följs upp inom ramen för affärsplaneringsprocessen.

Finansiell risk
Finansiella risker är förknippade med att de finansiella marknaderna är oförutsägbara. Genom att Skandia Fastigheter har en nettoupplåning finns exponering mot finansiella risker. Skandia Fastigheter är framför allt utsatt för ränterisk och kommersiell kredit- och motpartsrisk. Finansiella tillgångar utgör koncernens maximala exponering avseende kredit och motpartsrisk, se not 27.

Ränterisk – Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen är fördelad på lånetrancher med olika förfallotid, som löper med fast ränta. Därmed begränsas ränteriskens omfattning.

Kredit- och motpartsrisk – Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Kredit- och motpartsrisken är begränsad för Skandia Fastigheter avseende likviditetsöverskott då detta placeras på koncernkonto i svensk bank där Skandia innehar toppkontot mot banken. Skandia Fastigheter har även kommersiell kredit och motpartsrisk som består av hyresfordringar samt reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag. Risken hanteras dels genom att Skandia Fastigheter har ett brett fastighetsbestånd med stort antal hyresgäster som är verksamma i olika branscher vilket ger en god riskspridning, dels görs kreditprövningar i samband med tecknande av hyresavtal samt löpande utvärdering av hyresgästers betalningsförmåga. Säljarreverser i samband med fastighetstransaktioner lämnas endast till motparter med god betalningsförmåga.

Finansierings- och likviditetsrisk – Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att Skandia Fastigheter inte kan möta betalningsförpliktelser till följd av otillräcklig likviditet eller solliditet. Skandia Fastigheter-koncernen har relativt låg finansierings- och likviditetsrisk i och med att Skandia tillhandahåller finansiering. För finansieringsvillkor se not 25.

Känslighetsanalys
Den löpande intjäningen från en fastighetsverksamhet påverkas av förändringar för ett antal faktorer.

Fastigheternas värdeförändring, där förändrade avkastningskrav är den mest väsentliga parametern, har den enskilt största effekten på resultatet (mätt som totalavkastning). Även förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader har stor påverkan på både resultat och kassaflöde.

Känslighetsanalysen är beräknad på koncernens resultat för 2024 och balansräkningen per 31 december 2024 och det har antagits att händelserna sker enskilt. Räntebärande skulder och lokalhyresavtal löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag direkt utan först i ett längre perspektiv.

Känslighetsanalys

Händelser		Årlig resultateffekt (mkr)	Effekt på eget kapital (mkr)
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1%	679	539
Hyresintäkter	+/- 1%	35	28
Bostäder	+/- 1%	6	5
Kommersiella lokaler	+/- 1%	26	21
Samhällsfastigheter	+/- 1%	2	2
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	35	28
Fastighetskostnader	+/- 1%	12	10
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%-enhet	212	168

ank=20250711-20250711109634

Not 4 Kritiska bedömningar och uppskattningar

Bolagsledningen 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. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

Vissa viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Avgränsning mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet

För varje enskild fastighet gör företagsledningen en bedömning av avgränsningen mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet. De fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna ger upphov till kassaflöden i stort sett oberoende av övriga anläggningstillgångar.

Skandia Fastigheter bedriver egen verksamhet i delar av vissa fastigheter som ägs av något av koncernens bolag. Dessa fastigheter utgör inte en betydande del av koncernens totala innehav av fastigheter och därför har bedömningen gjorts att Skandia Fastigheter endast är innehavare av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde i balansräkningen.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Bolagsförvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv som i första hand sker i syfte att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värderingarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Skandia Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, det vill säga till det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har ansatts fastigheterna. Samtliga fastigheter marknadsvärderas individuellt vid varje kvartal och följer riktlinjerna för MSCI Sweden Annual Property Index (tidigare Svenskt Fastighetsindex). Skandia Fastigheter använder sig av flera externa värderingsföretag där alla värderare är auktoriserade av Samhällsbyggarna. Flera av värderarna är även certifierade enligt den internationella organisationen RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). En omfördelning av objekten mellan värderingsföretagen sker över tiden för att öka tillförlitligheten i bedömda verkliga värden.

Värderingsprinciper

Värderingsföretagen har i sina värdebedömningar använt sig av en kassaflödesmetod för förvaltningsfastigheter och en ortsprismetod för byggrätter. Båda metoderna bygger på ortsprisanalyser. Det bästa beviset för verkligt värde är aktuella priser på en aktiv marknad med jämförbara objekt. Verkligt värde utgår ifrån den nytta en förvärvare kan ha av en fastighet. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt i vilken utsträckning och på vilket sätt en förvärvare kan disponera fastigheten. En kassaflödesmetod baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär att förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden nuvärdesberäknas, kalkylperioden uppgår till minst 10 år för merparten av fastigheterna. Värdet för byggrätter fastställs genom bedömning av pris per BTA enligt ortsprismetoden.

Kalkylförutsättningar

Värderingsföretagen använder sig av uppgifter om gällande och kommande hyresavtal, drift- och underhållskostnader samt investeringar. De har erhållit kostnadsstatistik för åren 2021 t o m 2023, prognos för 2024 och budget för 2025-2027 per kostnadsställe samt upparbetade investeringar per projekt till och med Q3 2024 samt prognoser för 2024-2034. Kostnaderna bedöms normalt öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgälder har beräknats enligt avtal och om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden har en marknadsmässig avgäld bedömts. Fastighetsskatt för det kommersiella beståndet utgår från taxeringsvärden i huvudsak enligt den förenklade fastighetstaxeringen 2022. För bostäder utgår en kommunal avgift. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Kalkylräntan består av realränta, kompensation för inflation samt fastighetsanknutet risktillägg. I normalfallet är kalkylräntan lika med direktavkastningen plus inflationen. Direktavkastningskraven bedöms utifrån avkastningskrav som härletts ur genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden.

Sammanfattning

Alla fastighetsvärden är resultatet av värderingsföretagens bedömningar vid en given tidpunkt, värdetidpunkten 31 december 2024.

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Samhällsfastigheter		Koncernen totalt	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Verkligt värde (mkr)	28 891	29 498	19 612	18 901	14 796	13 815	4 644	4 561	67 943	66 775
Värderingsantaganden:										
Årlig inflation, i huvudsak (%)	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,8	1,9	2,0	2,0
Kalkylränta på restvärdet, min-max (%)	5,4 - 8,2	5,3-8,9	7 - 10,4	6,2-10,4	4,3 - 10,1	4,3-8,9	6,2 - 7,8	6,3-7,9	4,3 - 10,4	4,3-10,4
Viktad kalkylränta (%)	6,3	6,2	7,8	7,8	5,5	5,4	6,5	6,6	6,6	6,6
Direktavkastningskrav för restvärde, min-max (%)	3,5 - 6,3	3,2-6,8	5 - 8,3	4,1-8,3	2,4 - 8	2,3-6,8	4,2 - 5,8	4,2-5,8	2,4 - 8,3	2,3-8,3
Viktat direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	4,4	4,2	5,7	5,7	3,5	3,3	4,5	4,5	4,6	4,4
Aktuell hyra (kr/kvm)	4 299	4 614	3 760	3 610	1 861	1 716	2 239	2 471	3 162	3 178
Marknadshyra (kr/kvm)	4 970	4 776	3 883	3 769	1 935	1 838	2 516	2 456	3 422	3 311
Drift- och underhållskostnader (kr/kvm)	544	531	948	1 002	515	496	392	382	659	673
Långsiktig vakans, genomsnitt (%)	4,6	4,3	4,1	4,1	1,0	1,0	2,4	2,4	2,3	2,3

Känslighetsanalys avseende fastigheternas marknadsvärde

För att markera osäkerheten kring gjorda antaganden i bedömningen av marknadsvärdena anges vanligtvis ett intervall på ± 5 – 10% kring värdet. Förväntat värdeintervall kan dock variera över tid beroende på bland annat aktuell marknadssituation och fastighetsspecifika förutsättningar. I en mindre likvid marknad ökar osäkerheten i bedömningarna. I teorin kan avvikelser förväntas ta ut varandra för ett helt fastighetsbestånd men då bedömningar inte sker slumpmässigt skulle de kunna tendera att röra sig i samma riktning.

Nedanstående tabell redovisar hur förändringar av antaganden påverkar marknadsvärdet för kassaflödesvärderade fastigheter i Skandia Fastigheters bestånd. Känslighetsanalysen ger en förenklad bild då antaganden sällan rör sig isolerat. Det mest väsentliga sambandet är relationen mellan fastighetens risk i kassaflödet och fastighetens bedömda avkastningskrav. En förändring i kontraktstruktur, exempelvis en uppsägning eller nyteckning, har en effekt i fastighetens bedömda framtida kassaflöden. Förändringen kan även ha en effekt på marknadens bedömda betalningsvilja avseende den aktuella fastigheten där mindre eller större risk i kassaflödet kan innebära ett lägre eller högre avkastningskrav.

Förändring av antagande		Värdepåverkan (mkr)				
		Kontor	Köpcentrum	Bostäder	Samhällsfastigheter	Totalt koncern
Direktavkastningskrav	+0,25 %-enheter	-1 053	-415	-695	-137	-2 299
Direktavkastningskrav	-0,25 %-enheter	1 166	453	807	153	2 579
Kalkylränta	+0,25 %-enheter	-568	-405	-301	-117	-1 390
Kalkylränta	-0,25 %-enheter	565	416	309	121	1 410
Marknadshyra	+/-5 %	1 483	976	107	204	2 771
DoU	+/-5 %	176	328	282	30	816
Långsiktig vakansgrad	+/-1 %	322	145	146	60	672

Inflationens påverkan redovisas inte i känslighetsanalysen p g a dess komplexa samvariation med flera parametrar i värdebedömningen. En högre inflation leder till högre hyresintäkter, högre driftkostnader och högre kalkylränta. Därav kan högre inflation bidra till såväl högre som lägre och även oförändrat fastighetsvärde.

ank=20250710-20250711109635

Not 5 Segmentsrapportering

Skandia Fastigheters verksamhet bedrivs i Sverige inom fastighetssegmenten Kontor, Köpcentrum, Bostäder och Samhällsfastigheter. Indelningen speglar både koncernens organisatoriska uppbyggnad och operativ rapportering till ledningsgrupp och styrelse. Denna indelning kan avvika något från segmentsindelningen enligt MSCI. I segmentets resultat, tillgångar och skulder inklusive avsättningar har inkluderats direkt hänförbara poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt.

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Samhällsfastigheter		Övrig verksamhet		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
INTÄKTER												
Hyresintäkter	1 381	1 283	1 293	1 208	638	602	231	224	0	-	3 543	3 317
Serviceintäkter [2]	42	43	205	212	6	6	11	15	-0	-	264	276
Övriga intäkter	107		2	2	5		12	1	-		125	3
Summa intäkter	**1 530**	**1 326**	**1 499**	**1 422**	**648**	**608**	**255**	**240**	**-0**	**0**	**3 932**	**3 596**
RESULTAT												
Driftnetto per rörelsegren	**1 206**	**1 000**	**968**	**883**	**355**	**333**	**198**	**187**	**-0**	**-**	**2 727**	**2 404**
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-3	-3	-3	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-893	-362	162	-420	213	-836	48	-251	1		-468	-1 868
Ofördelade kostnader											-83	-86
Rörelseresultat	**313**	**638**	**1 130**	**463**	**568**	**-503**	**246**	**-64**	**-2**	**-3**	**2 173**	**447**
Ränteintäkter m.m.											17	14
Räntekostnader m.m.											-663	-524
Skatt											-288	22
Årets resultat											**1 239**	**-40**
Aktuariella vinster/förluster efter skatt											-	-
Årets totalresultat											**1 239**	**-40**
Hänförligt till:												
Moderbolagets aktieägare											1 202	-66
Innehav utan bestämmande inflytande											37	26
Årets totalresultat											**1 239**	**-40**
BOKFÖRDA VÄRDEN												
Förvaltningsfastigheter	28 891	29 498	19 612	18 901	14 796	13 815	4 644	4 561			67 943	66 775
Inventarier									9	9	9	9
Ofördelade tillgångar											1 254	1 188
Summa tillgångar											**69 205**	**67 972**
Ofördelade skulder											31 433	31 263
Summa skulder											**31 433**	**31 263**
Investeringar och förvärv	**488**	**654**	**732**	**699**	**584**	**198**	**34**	**44**	**1**	**-**	**1 839**	**1 595**
Nyckeltal avkastning fastigheter, % [1),3)]												
Direktavkastning	4,1	3,3	5,1	4,8	2,5	2,4	4,3	4,1			4,0	3,6
Värdeförändring	-3,0	-1,8	0,8	-2,3	1,5	-4,7	1,0	-5,3			-0,7	-2,8
Totalavkastning	1,0	1,5	6,0	2,4	4,0	-2,4	5,3	-1,4			3,3	0,7

[1] Nyckeltalen är beräknade enligt MSCI Sweden Annual Property Index:s tidsviktade metod.
[2] Koncernen exklusive segment samhällsfastigheter hade en direktavkastning om 4,0 (3,5) procent, värdeförändring om -0,8 (-2,6) procent och totalavkastning om 3,2 (0,9) procent
[3] Specifikation serviceintäkter

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Samhällsfastigheter		Övrig verksamhet		Summa	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Media (el, värme, va, kyla)	33	32	48	55	1	1	8	6	-	-	90	94
Marknadsföringsbidrag	0	-	33	32	-	-	-	-	-	-	33	32
Gemensamma kostnader i Köpcentrum	1	0	93	93	-	-	-	-	-	-	94	93
Övrigt	9	11	30	32	5	5	3	9	-	-	47	57
Summa serviceintäkter	**42**	**43**	**205**	**212**	**6**	**6**	**11**	**15**	**-**	**-**	**264**	**276**

Ofördelade poster består i huvudsak av:	2024	2023
Centrala administrationskostnader	-83	-86
Summa ofördelade kostnader	**-83**	**-86**

Ränteintäkter, räntekostnader och skatter fördelas ej på segmenten eftersom dessa transaktioner avser de i koncernen ingående bolagens centrala upplåning och skatteposterna beräknas per juridisk person och på koncernnivå.

Specifikation av ofördelade tillgångar och skulder som inte är direkt hänförbara och inte kan fördelas ut på ett tillförlitligt sätt på ovanstående segment:

Ofördelade tillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga fordringar	102	0
Uppskjutna skattefordringar	6	3
Fordringar moderbolag avseende koncernkonto	-	128
Övriga fordringar	1 120	1 008
Likvida medel	27	49
Summa ofördelade tillgångar	**1 254**	**1 188**

Ofördelade skulder	2024-12-31	2023-12-31
Avsättningar	8 876	8 791
Långfristiga skulder till moderbolag	16 525	16 125
Kortfristiga skulder till moderbolag	4 680	5 000
Leverantörsskulder	178	193
Övriga skulder	298	377
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	876	777
Summa ofördelade skulder	**31 433**	**31 263**

Not 6 Hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter

Totala hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter i koncernen uppgår till 3 932 (3 596) mkr.

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	Förändring
Hyres- och serviceintäkter			
- Jämförbara enheter [1]	3 932	3 436	14%
- Förvärvade fastigheter	-	160	-100%
- Avyttrade fastigheter	0	0	200%
Summa hyres- och serviceintäkter	3 932	3 596	9%
Övriga intäkter	-	-	n/a
Summa hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter	**3 932**	**3 596**	**9%**

[1] Inkl periodiserade hyresrabatter

Kontraktsförfallostruktur hyresintäkter

	31 december 2024			31 december 2023		
Löptid t o m år	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra
2024				568	527	14%
2025	505	515	14%	433	547	15%
2026	448	574	15%	383	587	16%
2027	397	566	15%	238	397	11%
2028	208	716	19%	85	513	14%
2029	87	265	7%	30	111	3%
2030	22	169	4%	14	98	3%
2031-	60	398	10%	48	415	11%
Kommersiellt	1 727	3 203	84%	1 799	3 196	85%
Bostäder	5 172	608	16%	5 175	570	15%
Totalt	6 899	3 811	100%	6 974	3 766	100%

Per 2025-01-01 är den genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella kontrakt (exklusive upplag-, skylt-, garage- och parkeringskontrakt) 3,6 (4,0) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden för den totala kontraktsrapporten uppgick till 92 (92) procent. Klarna Bank AB är den största enskilda hyresgästen med 5,1 (6,1) procent av hyresintäkterna. Övriga hyresgäster som enskilt svarar för mer än 2,0 procent av hyresintäkterna är Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB med 3,5 procent och Dagab Inköp & Logistik AB med 2,9 procent.

Operationella leasingavtal - koncernen som leasegivare

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

Avtalade framtida hyresintäkter	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	3 811	3 766
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	7 181	7 463
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	2 331	2 919
	13 323	14 148

Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader. Eftersom förfallotidpunkten därmed ej kan fastställas har intäkterna hänförligt bostadshyreskontrakt endast inkluderats i operationella leasingavtal som förfaller inom 1 år, ingår med 570 mkr 2025.

Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna.

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 205 (1 192) mkr. För jämförbara förvaltningsfastigheter ökade fastighetskostnaderna med 13 mkr. Driftkostnaderna är något lägre jämfört med föregående och kostnad för fastighetsadministration är 3% högre jämfört med föregående år.

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	Förändring
Koncernen			
Driftkostnader	-557	-559	-0,3%
Reparations- och underhållskostnader	-174	-172	1,4%
Fastighetsskatt	-225	-221	1,6%
Tomträttsavgäld	-5	-4	13,3%
Fastighetsadministration	-244	-236	3,2%
Fastighetskostnader jämförbara enheter	**-1 205**	**-1 192**	**1,1%**
Förvärvade fastigheter	-	-	0,0%
Avyttrade fastigheter	-1	-1	0,0%
Totalt koncernen	**-1 205**	**-1 192**	**1,1%**

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,8	1,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0
	1,9	1,8

Moderbolaget

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

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

ank=20250710-20250711109636

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2024			2023		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Koncernen						
Medelantalet anställda	169	49%	51%	167	49%	51%
Antal i företagsledningen	10	40%	60%	10	40%	60%
Antal i styrelsen[1]	10	40%	60%	10	40%	60%
Moderbolaget						
Antal i styrelsen	7	29%	71%	7	29%	71%

[1] Totalt i samtliga bolag i koncernen.

Koncernen		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2024**	**2023**
Löner, arvoden och förmåner		
Styrelseledamöter	0,7	0,6
Verkställande direktör		
Grundlön	4,8	4,5
Förmåner	0,1	0,1
Andra ledande befattningshavare		
Grundlön	15,5	13,8
Rörlig ersättning	0,7	0,7
Förmåner	0,8	0,7
Övriga anställda	117,8	112,3
Summa	**140,4**	**132,7**
Avtalsenliga pensionskostnader		
Verkställande direktör	1,5	1,6
Andra ledande befattningshavare	3,5	3,5
Övriga anställda	20,4	14,2
Summa	**25,4**	**19,2**
Sociala kostnader inkl. särskild löneskatt		
Styrelseledamöter	0,1	0,1
Verkställande direktör	2,4	2,3
Andra ledande befattningshavare	6,3	5,7
Övriga anställda	42,0	38,9
Summa	**50,7**	**47,0**
Totalt	**216,6**	**198,9**

Skandia Fastigheter har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Totala pensionskostnader uppgick till 25,4 (19,2) mkr och avser huvudsakligen premier för avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden är tryggade i samband med att försäkringspremier inbetalas. Kommande räkenskapsår förväntas pensionspremierna uppgå till ca 27,5 mkr. Koncernens förmånsbestämda pensionsplaner redovisas på samma sätt som avgiftsbestämda då de ej bedöms uppgå till ett materiellt belopp.

Styrelsearvoden
Styrelsearvode utgår endast till externa styrelseledamöter som inte är anställda i Skandiakoncernen.

Anställningsvillkor för verkställande direktör
Verkställande direktören har fast årslön om 4,7 (4,4) mkr exkl. semestertillägg. Inga rörliga ersättningar utgår.

Verkställande direktören har rätt till pension i enlighet med ITP-plan upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar överstigande 30 basbelopp utgår, i enlighet med Skandias pensionspolicy för ledande befattningshavare, en årlig premie motsvarade 37 procent av den pensionsmedförande lönen. Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören en uppsägningstid om sex månader och därutöver avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller sex månaders uppsägningstid

Andra ledande befattningshavare
Andra ledande befattningshavare är de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, nio (nio) personer exkl. verkställande direktören. Andra ledande befattningshavares löner och sociala kostnader inkl. pensionskostnader uppgick till 26,8 (24,3) mkr. Utöver avtal om uppsägningstid finns inga avtal om avgångsvederlag. Ledande befattningshavare följer övriga anställdas kollektivavtal. Se även not 29 om närstående.

Lån till ledande befattningshavare
Inga lån har lämnats till ledande befattningshavare.

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen		
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	-1	10
Redovisat värde sålda fastigheter	0	0
	-1	10
Orealiserade värdeförändringar		
Summa värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	-469	-1 880
Summa värdeförändringar	**-469**	**-1 870**

Realiserad värdeförändring består av skillnaden mellan försäljningspris på fastigheter med avdrag för försäljningsomkostnader och redovisat värde, det vill säga det bedömda verkliga värdet som fastställts vid närmast föregående årsbokslut, med tillägg för investeringar under året.

Not 11 Centrala administrationskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen		
Personalkostnader	-54	-53
Övriga administrationskostnader	-29	-33
Avskrivningar	-3	-3
	-86	-89

Centrala administrationskostnader är kostnader som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen. Till centrala administrationskostnader hör kostnader för bolagsadministration, koncernledning, IT samt revision.

Not 12 Resultat från andelar i koncernbolag

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Moderbolaget		
Utdelning	-	-
	-	-

Not 13 Finansiella intäkter

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övrigt	17	14
	17	14
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernbolag	567	494
Övrigt	0	0
	567	494

Not 14 Finansiella kostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, moderbolag	-662	-524
Räntekostnader, övriga	-1	-
	-663	-524
Moderbolaget		
Räntekostnader, moderbolag	-662	-524
Räntekostnader, koncernbolag	-44	-54
	-706	-578

Koncernen
Samtliga räntekostnader är hänförliga till finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Not 15 Skatt

Koncernen *Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)*	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Aktuell skatt	-197	-139
	-197	-139
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Förvaltningsfastigheter	-86	169
Övriga temporära skillnader	-5	-8
	-91	161
Totalt redovisad skatt i koncernen	**-288**	**22**

Utöver inkomstskatt på den löpande intjäningen har koncernen under 2024 betalat fastighetsskatt till ett värde av 225 (229) mkr, sociala avgifter och löneskatt om 50 (46) mkr samt energiskatt om 28 (26) mkr. Koncernens kostnad för betald men ej avdragsgill mervärdesskatt avseende 2024 uppgick till 282 (222) mkr. Totalt uppgick koncernens under året kostnadsförda skatter till 783 (663) mkr.

Moderbolaget *Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)*	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Aktuell skatt	-59	-23
	-59	-23
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Övriga temporära skillnader	-	-
	-	-
Totalt redovisad skatt i moderbolaget	**-59**	**-23**

Avstämning av effektiv skatt		2024-01-01 - 2024-12-31		2023-01-01 - 2023-12-31
Koncernen	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		1 527		-63
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-315	-20,6%	13
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,1%	-1	1,2%	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-0,0%	1	-1,9%	1
Skatteeffekt vid avyttring av koncernbolag/fastigheter	-1,9%	28	0,0%	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	1,3%	-1
Skatteeffekt av nyttjade förlustavdrag som ej värderats tidigare år		-	-9,9%	6
Effekt ränteavdragsbegränsning	0,1%	-2	2,4%	-2
Övrigt	0,0%	0	-8%	5
Redovisad effektiv skatt	**18,9%**	**-288**	**-35,6%**	**22**

Årets redovisade skatt uppgår till -288 (22) mkr. Förändringen av redovisad skatt förklaras huvudsakligen av att föregående år hade en positiv uppskjuten skattekostnad vilket berodde på stora negativa orealiserade värdeförändringar.

Avstämning av effektiv skatt		2024-01-01 - 2024-12-31		2023-01-01 - 2023-12-31
Moderbolaget	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		268		74
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-55	20,6%	-15
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1,3%	-3	10,8%	-8
Redovisad effektiv skatt	**21,9%**	**-59**	**30,6%**	**-23**

ank=20250710-20250711109637

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Verkligt värde		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	66 775	67 060
Förvärv under året	0	0
Investering i befintliga fastigheter	1 839	1 595
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-202	-10
Realiserad värdeförändring	-	10
Orealiserad värdeförändring	-469	-1 880
Utgående balans verkligt värde	**67 943**	**66 775**

Förvaltningsfastigheter - påverkan på årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter	3 932	3 596
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyres-, service- och övriga intäkter under året (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration).	-1 205	-1 192

Fördelning per fastighetssegment

Koncernen 2024-12-31

Fastighetssegment	Antal [1]	Area tusen kvm [2]	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	22	334	1 523	28 891
Köpcentrum	18	402	1 593	19 612
Bostäder	71	368	665	14 796
Samhällsfastigheter	21	106	243	4 644
Summa	**132**	**1 210**	**4 023**	**67 943**

Koncernen 2023-12-31

Fastighetssegment	Antal [1]	Area tusen kvm [2]	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	23	335	1 494	29 498
Köpcentrum	21	402	1 559	18 901
Bostäder	69	367	635	13 815
Samhällsfastigheter	21	107	259	4 561
Summa	**134**	**1 212**	**3 947**	**66 775**

[1] Antal registerfastigheter. Föregående år redovisades förvaltningsenheter vilket är samma antal som antal registerfastigheter, men skiljer fördelningen mellan segmenten. 2023 års siffror har justerats med fördelningen av registerfastigheter.
[2] Uthyrningsbar area

Not 17 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	31	27
Nyanskaffningar	3	8
Avyttringar och utrangeringar	-3	-5
Övriga förändringar	-	1
	31	31
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-22	-21
Avyttringar och utrangeringar	2	3
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
Övriga förändringar	-	-1
	-23	-22
Redovisat värde vid periodens slut	**9**	**9**

Not 18 Andelar i dotterbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 758	11 185
Tillskott till dotterbolag	160	1 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 918**	**12 758**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % [1]	Bokfört värde
Skandia Fastigheter AB	556467-1641	Stockholm	62 709 163	100	11 139
Skandia Fastigheter Kommersiellt AB	556562-4011	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Storstockholm AB	556563-0539	Stockholm		100	
Fastighets Aktiebolaget Ängsgröen	556466-4265	Stockholm		100	
Skandia Fyrkanten Aktiebolag	556652-4210	Stockholm		100	
Skandia Flickskolan AB	556866-8817	Stockholm		100	
Startkabeln AB	559058-0535	Stockholm		100	
Diligentia Kontor Aktiebolag	556605-0810	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 1	556946-8480	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 2	556946-8514	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 3	556946-8506	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 4	556946-8712	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 5	556946-8720	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 6	556946-8696	Stockholm		100	
Keramex Holding AB	559183-5755	Stockholm		100	
Keramex Fastigheter 1 AB	559183-5748	Stockholm		100	
Ballongklippan Fastighets AB	559317-1373	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Väst Holding AB	556821-6344	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Väst AB	556554-8244	Stockholm		100	
Geramex Holding AB	559013-6924	Stockholm		100	
Fastighets AB Postgatan 2	559112-6619	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Syd Holding AB	556818-7255	Stockholm		100	
Aggarex Holding AB	556833-7249	Stockholm		100	
Beramex Holding AB	556833-7637	Stockholm		100	
Jiramex Fastigheter AB	559229-3954	Stockholm		100	
Kiramex Fastigheter AB	559229-4002	Stockholm		100	
Ballona Fastighets AB	559317-1381	Stockholm		100	
Cetamex Holding AB	556883-6372	Stockholm		100	
Geramex Fastigheter AB	559098-3135	Stockholm		100	
Masthusen Holding Fastigheter 6 AB	556911-2922	Stockholm		100	
Detamex Holding AB	556911-2963	Stockholm		100	
Detamex Fastigheter AB	556911-2930	Stockholm		100	
Heramex Fastigheter AB	559098-3143	Stockholm		100	
Läkarhuset i Malmö AB	556883-1399	Stockholm		100	
Masthusen Fastigheter AB	556818-7248	Stockholm		100	
Skandia LB 5 AB	559412-9917	Stockholm		100	
Skandia Bilmasten 1 AB	559412-9891	Stockholm		100	
Skandia Husmasten 1 AB	559412-9909	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Öresund AB	556030-8412	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Malmö AB	556569-4360	Stockholm		100	
Oscar 28 Fastighets AB	556605-2295	Stockholm		100	
Skandia Köpcentrum Holding AB	556821-6389	Stockholm		100	
Skandia Nova Lund 1 AB	556661-4060	Stockholm		100	
Skandia Nova Lund 2 AB	556680-7748	Stockholm		100	
Skandia Köpcentrum AB	556563-0547	Stockholm		100	
KB Väla Centrum, Björka Gård & Co	943000-5174	Malmö		89	
Amhult Center AB	556638-2783	Stockholm		100	
Amhult Center KB	969703-8934	Stockholm		100	
Väla Helsingborg Marknaden 2 AB	556619-6662	Stockholm		100	
S:t Per Gallerian i Uppsala AB	556802-5729	Stockholm		100	

ank=20250710;20250711109638

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % [1]	Bokfört värde
Commerce Köpcentrum i Skövde AB	556802-5703	Stockholm		100	
Skandia Köpmusen Holding AB	556833-4253	Stockholm		100	
Läreda Lokaler AB	559204-8648	Stockholm		100	
Tyresö Köpcentrum AB	556833-4246	Stockholm		100	
Backa Projekt AB	559044-2587	Stockholm		100	
Backa-Fastigheten KB	916621-9908	Stockholm		100	
Backafastigheten 170:1 AB	556732-5161	Stockholm		100	
Backalotten Fastighets AB	559346-7680	Stockholm		100	
Lilla Backabostäder AB	559346-7706	Stockholm		100	
Skandia Bostäder Holding AB	556821-6351	Stockholm		100	
Skandia Bostäder AB	556065-4724	Stockholm		100	
Skandia LB 3 AB	559381-9666	Stockholm		100	
Skandia LB 4 AB	559381-9658	Stockholm		100	
Kommanditbolag Poesigatan 4-6	969654-7687	Stockholm		100	
Fjällnäset nr 15 KB	916508-9583	Stockholm		100	
Kommanditbolaget CIM Fastighetskonsortium 1	916552-9471	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Persikan nr 9	916442-6703	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Persikan nr 10	916442-6711	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Mullvaden	957201-7300	Göteborg		100	
Fastighets AB Hilja	556740-2655	Stockholm		100	
Fålhagen Bostäder AB	556691-3470	Stockholm		100	
Heramex Holding AB	559015-6625	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Kåbo AB	559125-2274	Stockholm		100	
Ballongkullen Fastighets AB	559317-1449	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Parkering AB	559185-8633	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Komplementär AB	556168-9588	Stockholm		100	
Skandia Samhällsfastigheter Holding AB	556796-8283	Stockholm	1 000	100	1 779
Nödinge Äldreboende AB	556796-8804	Stockholm		100	
Johannes Petri 2 AB	556701-0631	Stockholm		100	
Äldreboendet Lillängen AB	556743-6174	Stockholm		100	
Solbacka Harmoni AB	556851-2155	Stockholm		100	
Fastighets AB Påskdagen 3	556671-5958	Stockholm		100	
Feramex Fastigheter AB	556984-5638	Stockholm		100	
Masthusen Fastigheter 6 AB	556911-2955	Stockholm		100	
Ekfyran Fastighets AB	559137-5877	Stockholm		100	
Fisken Fastighets AB	559137-5885	Stockholm		100	
DHS Fastighets AB	556361-7322	Stockholm		100	
Björksäter Äldreboende AB	559123-0692	Stockholm		100	
Kungsbacka Tölö 8:20 AB	559257-1714	Stockholm		100	
Kungsbacka Fors 1:387 AB	559257-1698	Stockholm		100	
Kungsbacka Må 2:210 AB	559257-1706	Stockholm		100	
Skandia LB 2 AB	559355-2713	Stockholm		100	
Skandia Ånggården AB	556966-0037	Stockholm		100	
Skolom Fastigheter AB	559111-1421	Stockholm		100	
Häggvik Fastighets AB	556814-0809	Stockholm		100	
Rösjöns Fastighets AB	556768-1654	Stockholm		100	
Sveden Fastighets AB	559111-1454	Stockholm		100	
Tunbergets Fastighets AB	556983-7486	Stockholm		100	
Ugglemossens Fastighets AB	556887-4241	Stockholm		100	
Sannegården Holdingbolag AB	559351-2097	Stockholm		100	
Sannegårdstäppan AB	559269-3799	Stockholm		100	
Summa bokfört värde					12 918

Avyttrade/Fusionerade bolag 2024	Org. nr.	Säte
Läreda Handel AB	559351-2030	Stockholm
Brf Fabriksparken 4	769632-6185	Stockholm

[1] Koncernens totala andel

Not 19 Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Reversfordringar	102	-
	102	-
Fordringar som är omsättningstillgångar		
Avräkning skatter och avgifter	612	586
Övriga kortfristiga fordringar	62	11
	674	597

Not 20 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Kundfordringar brutto	61	40
Avsättning för förväntade kreditförluster	-30	-17
Redovisat värde vid årets slut	30	23
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	0	1
Förfallna < 30 dagar	18	1
Förfallna 31 - 90 dagar	3	18
Förfallna > 90 dagar	39	19
Avsättning för förväntade kreditförluster	-30	-17
Summa kundfordringar	30	23

Not 21 Fordringar hos moderbolag/koncernbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	-	128
	-	128

	2024-12-31	2023-12-31
Moderbolaget		
Reverslån till dotterbolag, långfristig del	13 549	12 496
Reverslån till dotterbolag, kortfristig del	3 160	3 359
Fordringar hos dotterbolag, koncernkonto	122	1 319
Fordringar hos dotterbolag, koncernbidrag och utdelning	408	158
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	-	128
	17 239	17 460

Koncernkontot är del i konto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2024-12-31 2,60 (3,85) procent.

Moderbolaget har utställda reverslån till dotterbolagen uppdelade i ett till fem delar med ursprungliga löptider på mellan tre och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 3,239 (2,694) procent. Genomsnittliga lånevillkor för lånen uppgår från och med 1 januari 2025 till 3,591 (3,239) procent. Räntesatserna är baserade på 3 mån rörlig basränta plus SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 120-200 baspunkter.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Förutbetalda fastighetsrelaterade kostnader	405	378
Övriga poster	9	9
	414	387

Not 23 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Koncernen 2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	8 677	8 677
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Övrigt	6	77	71
	6	8 754	8 748

Koncernen 2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	8 591	8 591
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Övrigt	3	69	66
	3	8 660	8 657

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-räkningen	Omföring	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	8 591	86	-	8 677
Finansiella anläggnings-tillgångar	-	-	-	-
Ej avdragsgill ränta	-	-	-	-
Övrigt	66	5	-	71
	8 657	91	-	8 748

Not 24 Övriga avsättningar

Koncernen	2024-12-31	2023-12-31
Exploateringskostnader	11	19
Uppskjutna lagfartskostnader	111	111
	122	130

Avsättning för exploateringskostnader avser framtida åtaganden enligt ingångna exploateringsavtal med kommun.

Uppskjutna lagfartskostnader avser lagfartskostnader som uppstått när fastigheter sålts koncerninternt och bolagen ansökt om och fått beviljad dispens med betalningen till dess fastigheterna avyttras externt. Uppskjutna lagfartskostnader bedöms som långfristiga.

ank=20250710-20250711109639

Not 25 Skulder till koncernbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	16 525	16 125
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	16 525	16 125
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	4 600	5 000
Skulder till moderbolag, koncernkonto	80	-
	21 205	21 125
Ej räntebärande skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, övrigt	-	-
		-
Summa skulder till koncernbolag	21 205	21 125
Moderbolaget		
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	16 525	16 125
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	16 525	16 125
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	4 600	5 000
Skulder till moderbolag, koncernkonto	80	-
Skulder till koncernbolag, koncernkonto	919	1 695
	22 123	22 820
Ej räntebärande skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, övrigt	-	-
Summa skulder till koncernbolag	22 123	22 820

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånen är från Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt 21 125 (21 125) mkr, samt koncernkonto om 80 (-) mkr.

Skandia Fastigheter Holding AB har reverslån från Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt uppdelade i fem delar med löptider mellan tre och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 3,104 (2,460) procent. Lån med förfall 2024 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2024 till 3,573 (3,104) procent. Räntesatserna är baserade på 3 mån rörlig basränta plus SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 120-200 baspunkter.

Koncernkontot är del i konto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2024-12-31 uppgår räntan till 2,60 (3,85) procent.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Fastighetsrelaterade kostnader	219	166
Förskottsbetald hyra	601	519
Upplupen fastighetsskatt	7	13
Personalrelaterade kostnader	25	32
Övriga poster	24	47
	876	777

Not 27 Finansiella instrument

Koncernen		2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar			
Reversfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	102	-
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	30	23
Fordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	-	128
Övriga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	255	203
Likvida medel	Upplupet anskaffningsvärde	27	49
Summa finansiella tillgångar		413	403
Finansiella skulder			
Reversskulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	21 125	21 125
Skulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	80	-
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	178	193
Kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	27	134
Summa finansiella skulder		21 410	21 452

Moderbolaget		2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar			
Reversfordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	16 709	15 855
Övriga fordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	122	1 447
Summa finansiella tillgångar		16 831	17 302
Finansiella skulder			
Reversskulder moderbolag	Upplupet anskaffningsvärde	21 125	21 125
Skulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	998	1 695
Summa finansiella skulder		22 123	22 820

Koncernens/moderbolagets finansiella instrument är värderade till upplupet anskaffningsvärde. För låneskulder till moderbolag uppgår verkligt värde till 21 880 (21 781) mkr. För övriga finansiella tillgångar och skulder utgör redovisat värde en approximation av marknadsvärdet. Åldersanalys och värdering av kundfordringar framgår av not 20. Merparten av koncernens reversskulder är långfristiga och förfaller inom fem år från balansdagen, se not 25. För beskrivning av risker och riskhantering, se not 3.

Koncernen/Moderbolaget

Likviditeten	Beräknade per 2024-12-31			Beräknade per 2023-12-31		
År	Förfall reversskulder	Ränta reversskulder	Totalt	Förfall reversskulder	Ränta reversskulder	Totalt
2024				5 000	656	5 656
2025	4 600	755	5 355	4 600	570	5 170
2026	3 100	647	3 746	3 100	462	3 562
2027	3 426	580	4 006	3 425	396	3 821
2028	5 000	405	5 405	5 000	220	5 220
2029	5 000	185	5 185			
	21 125	2 571	23 696	21 125	2 304	23 429

Not 28 Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	2024-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande Omklassificering	Avkastning	2024-12-31
Kapitalandelslån	5 776	-545	-	130	5 361
Skulder till moderbolag, lång	16 125	-	400	-	16 525
Skulder till moderbolag, kort	5 000	-	-400	-	4 600
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**26 901**	**-545**	**-**	**130**	**26 486**

	2023-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande Omklassificering	Avkastning	2023-12-31
Kapitalandelslån	6 544	-779	-	11	5 776
Skulder till moderbolag, lång	16 125	-	-	-	16 125
Skulder till moderbolag, kort	5 000	-	-	-	5 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**27 669**	**-779**	**-**	**11**	**26 901**

Not 29 Upplysningar om relationer med närstående

Skandia Fastigheter Holding AB är ett helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt. Ägande bolag är tillika närstående. Kostnader och skulder gentemot ägare är i huvudsak räntekostnader och utestående lån. Skandia hyr kontorslokaler av Skandia Fastigheter på ett flertal orter i Sverige till marknadsmässig hyra.

Som närstående definieras även styrelseledamöter och ledande befattningshavare och deras nära familjemedlemmar. Med ledande befattningshavare avses personer som tillsammans med verkställande direktören utgör ledningsgruppen om tio (tio) personer, se även not 9.

Skandia Fastigheter Holding AB har närståenderelation med sina dotterbolag, se förteckning i not 18. Av koncernens totala inköp och försäljning (exkl. finansiella poster) mätt i kronor avser 1 (1) procent av inköpen och 1 (1) procent av försäljningen andra bolag inom hela den bolagsgrupp som bolaget tillhör. Ej räntebärande koncerninterna skulder uppgår till 0 (0) procent av den totala finansieringen för koncernen.

Av moderbolagets totala inköp mätt i kronor avser 0 (0) procent andra bolag inom hela den bolagsgrupp som bolaget tillhör.

Bolag inom Skandia Fastigheter Holding AB-koncernen har lån från Skandia Fastigheter Holding AB uppgående till 16 709 (15 855) mkr per den 31 december 2024.

Koncernens bolag har del i samlingskonto/koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB, som i sin tur har del i Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt:s koncernkonto i extern bank. Räntan på koncernkontot uppgår till 2,60 (3,85) procent. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

Skandia Fastigheter Holding-koncernen och de bolag som konsolideras i Skandia-koncernen

Karaktär	Bolag som erhållit	Bolag som erlagt	Ersättning, mkr
Hyra av kontorslokaler	Dotterbolag i Skandia Fast. Holding-koncernen	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	20
Telefoni	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	1
IT-drift och -service	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	2
Tjänstepensionspremier	Försäkrings AB Skandia (publ)	Skandia Fastigheter AB	11
Övrigt	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	3
Ränta på långfristiga lån	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	570
Ränta på kortfristiga lån	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	85
Ränta koncernkonto	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	5

Not 30 Eventualförpliktelser

Koncernen och moderbolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 31 Händelse efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömning av Skandia Fastigheters finansiella ställning har inträffat efter balansdagen.

ank=20250710-20250711109640

Not 32 Definitioner

Avkastning på eget kapital
Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad
Räntebärande skuld i förhållande till marknadsvärde fastigheter.

Direktavkastning
Driftnetto i förhållande till det sysselsatta kapitalet det vill säga summan av fastigheternas ingående marknadsvärde med tillägg av årets investeringar.

Driftnetto
Årligt överskott som återstår sedan kostnader för drift, underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld dragits från summa intäkter.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Kontrakterad hyra i förhållande till hyresvärdet.

Genomsnittlig löptid, kommersiella kontrakt
Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive garage/parkering samt bostäder.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder
Räntekostnader i förhållande till räntebärande skulder.

Hyres- och serviceintäkter
Hyra inklusive tillägg och hyresrabatter.

Hyresvärde
Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Jämförbart bestånd
De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden

Rörelseresultat
Driftsnetto med tillägg för värdeförändring förvaltningsfastigheter, resultat från materiella anläggningstillgångar, övriga rörelseintäkter och kostnader samt centrala administrationskostnader

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inkl. kapitalandelslån och innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till balansomslutning.

Totalavkastning
Summan av direktavkastning och värdeförändring inkl. projekt och transaktioner. Beräknas enligt samma metod som MSCI Sweden Annual Property Index.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter
Förändring av förvaltningsfastigheternas verkliga värde jämfört med närmast föregående årsbokslut, beaktat för investeringar under perioden. Avser både realiserade och orealiserade värdeförändringar.

Överskottsgrad
Driftnetto i förhållande till hyres- och serviceintäkter.

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	7 799 681 259
Årets resultat	209 735 861
Summa kronor	**8 009 417 120**
- I ny räkning överförs	8 009 417 120
Summa kronor	**8 008 417 120**

Upprättad årsredovisning innebär att inga koncernbidrag lämnats från moderbolaget till ägaren Livförsäkringsbolaget Skandia ömsesidigt under aktuellt eller under föregående år. Moderbolaget har erhållit koncernbidrag med 408 (158) mkr från dotterbolag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 25 mars 2025. Koncernens rapporter över totalresultat och finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämma den 25 mars 2025.

Stockholm den 25 mars 2025

Anders Jonsson
Ordförande

Anneli Enquist
Styrelseledamot

Pär Lindgren
Styrelseledamot

Anders Nyvelt
Styrelseledamot

Fredrik Mårtensson
Styrelseledamot

Maria Qundos
Styrelseledamot

Erik Lindvall
Styrelseledamot

Åke Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

ank=20250710-20250711109641

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Fastigheter Holding AB
organisationsnummer 556140-2826

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skandia Fastigheter Holding AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

ank=20250710-20250711109642

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 25 mars 2025

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

[redacted]

Stockholm
Skandia Fastigheter AB
Box 76003
104 30 STOCKHOLM

Besöksadress
Jakobsbergsgatan 22
Tel. 08-522 068 00
Fax. 08-522 068 09

Göteborg
Skandia Fastigheter AB
Lindholmen Torg 11
422 42 HISINGS BACKA

Besöksadress
Lindholmen Torg 11
Tel. Köpcentrum 031-734 56 60
Tel. Bostäder 031-734 56 70
Fax. 031-734 56 09

Malmö
Skandia Fastigheter AB
Box 17077
200 71 MALMÖ

Besöksadress
Stortorget 29
Tel. 040-681 76 80
Fax. 040-20 63 80

Skandia Fastigheter Holding AB
Org.nr. 556480-9981
www.skandiafastigheter.se