

# Årsredovisning

för

## Skandia Fastigheter Kåbo AB

559125-2274

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	17

### FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma i bolaget den 16 maj 2024.

Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 31 maj 2024

Åke Pettersson

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

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

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

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

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

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

### Hållbarhetsrapportering

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	21 576	20 554	19 625	16 421	0
Resultat efter finansiella poster	9 778	7 118	7 345	6 561	-4 046
Soliditet (%)	55	54	54	50	5
Avkastning på eget kap. (%)	4	3	4	3	neg

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	211 004 054
årets vinst	8 728 228
	<b>219 732 282</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	6 000 000
i ny räkning överföres	213 732 282
	<b>219 732 282</b>

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har erhållits med 1 183 (4 276) från koncernbolag.

### Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 55 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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.

2024-09-20 10:08

## Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	5	21 370	20 396
Serviceintäkter	6	206	158
		<b>21 576</b>	<b>20 554</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-5 461	-5 038
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-4 403	-6 039
		<b>-9 865</b>	<b>-11 077</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>11 712</b>	<b>9 478</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	434	8
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 368	-2 368
		<b>-1 934</b>	<b>-2 360</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>9 778</b>	<b>7 118</b>
Bokslutsdispositioner	11	1 183	4 277
<b>Resultat före skatt</b>		<b>10 961</b>	<b>11 394</b>
Skatt på årets resultat	12, 13	-2 232	-2 202
<b>Årets resultat</b>		<b>8 728</b>	<b>9 193</b>

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

20240623082

## Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	373 497	374 265
Pågående nyanläggningar	15	4 333	4 246
		<b>377 830</b>	<b>378 510</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	16 21	28	23
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>377 859</b>	<b>378 533</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	16 17	65	35
Fordringar hos koncernbolag		1 183	4 277
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	20	5 288	3 301
Övriga fordringar		7 357	10 428
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	17	91
		<b>13 910</b>	<b>18 131</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>13 910</b>	<b>18 131</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>391 768</b>	<b>396 664</b>



## Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		50	50
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		211 004	207 812
Årets resultat		8 728	9 193
		<b>219 732</b>	<b>217 004</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>219 782</b>	<b>217 054</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	21, 22	6 935	4 697
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Skulder till koncernbolag	23	105 000	115 000
<b>Kortfristiga skulder</b>	16		
Leverantörsskulder		2 676	2 659
Skulder till koncernbolag		55 539	55 411
Övriga skulder		22	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 814	1 823
		<b>60 051</b>	<b>59 913</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>391 768</b>	<b>396 664</b>

## Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>200 127</b>	<b>7 684</b>	<b>207 862</b>
Omföring föregående års resultat			7 684	-7 684	0
Årets resultat				9 193	9 193
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>207 812</b>	<b>9 193</b>	<b>217 054</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>207 812</b>	<b>9 193</b>	<b>217 054</b>
Omföring föregående års resultat			9 193	-9 193	0
Årets resultat				8 728	8 728
Utdelning			-6 000		-6 000
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>211 004</b>	<b>8 728</b>	<b>219 782</b>

Antal aktier uppgår till 500 med kvotvärde 100 SEK.

2024060720185

## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	25	9 778	7 118
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	4 403	6 039
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>14 181</b>	<b>13 156</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		3 115	3 825
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		137	-3 379
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>17 433</b>	<b>13 602</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 723	-290
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		45 000	0
Amortering av lån		-55 000	0
Erhållna koncernbidrag		4 276	0
Utbetald utdelning		-6 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-11 724</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 986</b>	<b>13 312</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	27		
Likvida medel vid årets början		3 301	-10 010
Likvida medel vid årets slut		<b>5 288</b>	<b>3 301</b>



## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges.*

### Not 1 Allmän information

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

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

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

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

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

### Nya och ändrade redovisningsprinciper

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

### Hyses- och serviceintäkter

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

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

### Övriga externa kostnader

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

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden.

### Skatter

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

varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

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

### **Materiella anläggningstillgångar**

#### *Förvaltningsfastigheter*

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

#### *Inventarier mm*

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

#### *Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar*

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

### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

### **Leasing**

Skandia Fastigheters samtliga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Som leasegivare redovisas intäkten linjärt över kontraktets löptid. Som leasetagare redovisas avgiften som kostnad under den period den avser.

### **Koncernkonto**

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

### **Koncernbidrag**

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

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, kundfordringar, vissa övriga fordringar och reversfordran inom kategorin långfristiga fordringar samt skulderna leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och låneskulder.

#### *Fordringar*

Fordringarna redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat

med reservering för förväntade kreditförluster.

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

Likvida medel, fordringar hos moderbolag och koncernbolag, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. För kundfordringar och avtalstillgångar finns 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

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

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt 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 39 (36)% av inköpen och 0 (0)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

**Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Not 4 Risker och riskhantering**

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

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

**Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter**

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	1 506	1 414
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	5 996	5 631
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	4 497	5 631
	<b>11 999</b>	<b>12 676</b>

**Not 6 Serviceintäkter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Marknadsföringsbidrag	0	154
Övrigt	206	4
	<b>206</b>	<b>158</b>

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

**Not 7 Arvode till revisorer**

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

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Avskrivningar byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier	-4 403 -4 403	-6 039 -6 039

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter, koncernbolag	309	1
Ränteintäkter, övriga	125	7
	434	8

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-2 366	-2 366
Räntekostnader, övriga	0	0
Kapitalkostnader	-2	-2
	-2 368	-2 368

**Not 11 Bokslutsdispositioner**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	1 183 1 183	4 277 4 277

**Not 12 Skatt på årets resultat**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Uppskjuten skatt	-2 232 -2 232	-2 202 -2 202

### Not 13 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt 10 961 (11 394) tkr.

	Procent	2023-01-01 2023-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 258
Ej skattepliktiga intäkter	0,23	25
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>20,37</b>	<b>-2 232</b>
		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
	Procent	
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 347
Ej skattepliktiga intäkter	-0,01	1
Övrigt	-1,26	144
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>19,33</b>	<b>-2 202</b>

### Not 14 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	391 131	384 164
Överfört från pågående nyanläggningar	85	10 518
Omklassificering, aktiverad jämkning	3 551	-3 551
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>394 767</b>	<b>391 131</b>
Ingående avskrivningar	-16 866	-10 828
Årets avskrivningar	-4 403	-6 039
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 270</b>	<b>-16 866</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>373 497</b>	<b>374 265</b>
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	344 165	335 710
	<b>344 165</b>	<b>335 710</b>

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 fastigheten har skett baserat på indata på nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13.

Av affärsmässiga skäl lämnas ingen information om det beräknade verkliga värdet.

### Not 15 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	4 246	12 148
Överfört till byggnader	-85	-10 518
Investeringar	173	2 615
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 333</b>	<b>4 246</b>

### Not 16 Finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Kundfordringar	65	35
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	6 471	7 578
Övriga kortfristiga fordringar	7 441	7 309
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>13 976</b>	<b>14 922</b>
<b>Finansiella skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Långfristiga skulder till koncernbolag	105 000	115 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	55 539	55 411
Leverantörsskulder	2 676	2 659
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>163 215</b>	<b>173 070</b>

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 4 (4) %.  
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 42 (44) %.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 163 676 (172 367) tkr

### Not 17 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	202	144
Avsättning för osäkra kundfordringar	-137	-109
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>65</b>	<b>35</b>

#### Åldersfördelade kundfordringar

Ej förfallna kundfordringar	18	17
Förfallna < 30 dagar	39	10
Förfallna 31 - 90 dagar	7	8
Förfallna > 90 dagar	137	109
Avsättning för osäkra kundfordringar	-137	-109
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>65</b>	<b>35</b>

### Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkringspremie	17	14
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	0	76
	<b>17</b>	<b>91</b>

### Not 19 Disposition av vinst eller förlust

<b>Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):</b>	<b>2023-12-31</b>
Balanserat resultat	211 004 054
Årets resultat	8 728 228
	<b>219 732 282</b>
<b>disponeras så att</b>	
till aktieägare utdelas	6 000 000
i ny räkning överföres	225 732 282
	<b>231 732 282</b>

**Not 20 Fordringar / Skulder koncernbolag (koncernkonto)**

Bolaget har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur har del i koncernkonto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2023-12-31 3,85 (2,35) procent.

**Not 21 Avsättningar för uppskjuten skatt**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2023-12-31</b>			
Byggnader och mark	0	6 935	6 935
Hyses- och kundfordringar	-28	0	-28
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-28</b>	<b>6 935</b>	<b>6 907</b>
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2022-12-31</b>			
Byggnader och mark	0	4 697	4 697
Hyses- och kundfordringar	-23	0	-23
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-23</b>	<b>4 697</b>	<b>4 674</b>

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

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	4 697	2 238	6 935
Kund-/hysesfordringar	-23	-6	-28
	<b>4 674</b>	<b>2 232</b>	<b>6 907</b>

**Not 23 Reverslån till koncernbolag**

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i tre (tre)-delar med ursprungliga löptider mellan fyra och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 1,392% (1,392%). Lån med förfall 2023 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2024 till 2,297% (1,392%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 130-200 baspunkter.

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 576	1 634
Fastighetsrelaterade kostnader	238	189
	<b>1 814</b>	<b>1 823</b>

**Not 25 Betalda räntor och erhållen utdelning**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	434	8
Erlagd ränta	-2 366	-2 366
	<b>-1 932</b>	<b>-2 358</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	4 403	6 039
	<b>4 403</b>	<b>6 039</b>

**Not 27 Likvida medel**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	5 288	3 301
	<b>5 288</b>	<b>3 301</b>

Stockholm den 13 maj 2024

Åke Pettersson  
Ordförande

Cecilia Eisen

Nadia Lousseief

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2024

KPMG AB

Oscar Samefors  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Fastigheter Kåbo AB, org. nr 559125-2274

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalande med reservation respektive uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skandia Fastigheter Kåbo ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningens not för *Byggnader och mark*, har bolaget valt att av affärsmässiga skäl utelämna upplysning om förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Enligt RFR2, Redovisning för juridiska personer, ska förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i årsredovisningen.

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skandia Fastigheter Kåbo AB enligt god revisorsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden



Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Skandia Fastigheter Kåbo AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

---

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skandia Fastigheter Kåbo AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

---

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 14 maj 2024

KPMG AB

Oscar Samefors  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557516839429

## Dokument

Skandia Fastigheter Kåbo AB - Årsredovisning 2023  
Huvuddokument  
19 sidor  
Startades 2024-05-06 10:39:35 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)  
Färdigställt 2024-05-14 10:47:58 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Cecilia Eisen"  
Signerade 2024-05-13 13:27:39 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Nadia Lousseief"  
Signerade 2024-05-13 14:04:28 CEST (+0200)

Åke Petterson (ÅP)  
ake.petterson@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Petterson"  
Signerade 2024-05-13 15:53:59 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Oscar Carl Evert Samefors"  
Signerade 2024-05-14 10:47:58 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557516839429

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>

