ank=20250707-20250709031693

# Årsredovisning

för

## Skandia Fastigheter Väst Holding AB

556821-6344

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

**Innehållsförteckning**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |
| Underskrifter | 13 |


FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resutaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma i bolaget 15 maj 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 26 juni 2025

Åke Pettersson

It CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526-20250527066801

# Årsredovisning

för

## Skandia Fastigheter Väst Holding AB

556821-6344

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

**Innehållsförteckning**


| | |
|---|---|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5 |
| Förändringar i eget kapital | 6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8 |
| Underskrifter | 13 |


Transaktion 09222115557546276446 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Styrelsen för Skandia Fastigheter Väst Holding 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 indirekt via dotterbolag.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Utöver normal verksamhet 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 Fastigheter Väst Holding 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 320 | 137 208 | 48 338 | -65 | 53 784 |
| Avkastning på eget kap. (%) | 0,5 | 30,8 | 13,9 | 0,0 | 14,5 |
| Soliditet (%) | 99,9 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |

Transaktion 09222115557546276446 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250527:20250527706802

**Disposition av vinst eller förlust**
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -5 154 110 |
| årets vinst | 1 087 028 |
| | **-4 067 082** |

| | |
|---|---|
| behandlas så att | |
| i ny räkning överföres | -4 067 082 |

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har lämnats med 233 (69) 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** | | | |
| | | **0** | **0** |
| **Rörelsens kostnader** | | | |
| Övriga externa kostnader | 5 | -75 | -73 |
| | | **-75** | **-73** |
| **Rörelseresultat** | | **-75** | **-73** |
| **Resultat från finansiella poster** | | | |
| Resultat från andelar i koncernbolag | | 0 | 135 500 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 1 397 | 1 783 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -2 | -2 |
| | | **1 395** | **137 281** |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **1 320** | **137 208** |
| Bokslutsdispositioner | 8 | -233 | -69 |
| **Resultat före skatt** | | **1 087** | **137 139** |
| **Årets resultat** | | **1 087** | **137 139** |

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

ank=20250526-20250527706803

# Balansräkning

Belopp i tkr

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Finansiella anläggningstillgångar*** | 9 | | |
| Andelar i koncernbolag | 10, 11 | 250 150 | 250 150 |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | 9 | | |
| Fordringar hos koncernbolag | | 0 | 135 500 |
| Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto) | 12 | 14 084 | 60 056 |
| Övriga fordringar | | 38 | 50 |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **264 272** | **445 756** |
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | 13 | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Aktiekapital | | 50 | 50 |
| | | **50** | **50** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | -5 154 | 19 687 |
| Årets resultat | | 1 087 | 137 139 |
| | | **-4 067** | **156 827** |
| **Eget kapital hänförligt till bolagets aktieägare** | | **-4 017** | **156 877** |
| Kapitalandelslån | | 268 056 | 288 811 |
| **Summa eget kapital** | | **264 038** | **445 687** |
| **Kortfristiga skulder** | 9 | | |
| Skulder till koncernbolag | | 233 | 69 |
| | | **233** | **69** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **264 272** | **445 756** |

Transaktion 09222115557546276446 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

# Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

| | Aktie-kapital | Bundna reserver | Fritt eget kapital | Årets resultat | Summa eget kapital hänförligt till bolagets aktieägare | Kapital-andelslån | Summa eget kapital |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Ingående eget kapital 2023-01-01** | **50** | **0** | **-28 076** | **48 322** | **20 296** | **327 179** | **347 475** |
| Omf fg års resultat | | | 48 322 | -48 322 | 0 | | |
| Årets resultat | | | | 137 139 | 137 139 | | 137 139 |
| **Transaktioner med ägare** | | | | | | | |
| Kapitalandelslån nominellt, årets förändring | | | | | | -31 916 | -31 916 |
| Avkastning kapitalandelslån, årets förändring | | | -558 | | -558 | 558 | 0 |
| Utbetald del avkastning kapitalandelslån | | | | | | -7 011 | -7 011 |
| **Summa transaktioner med ägare** | | | -558 | 0 | -558 | -38 369 | -38 927 |
| **Utgående eget kapital 2023-12-31** | **50** | **0** | **19 688** | **137 139** | **156 877** | **288 810** | **445 687** |
| **Ingående eget kapital 2024-01-01** | **50** | **0** | **19 688** | **137 139** | **156 877** | **288 810** | **445 687** |
| Omf fg års resultat | | | 137 139 | -137 139 | 0 | | |
| Årets resultat | | | | 1 087 | 1 087 | | 1 087 |
| **Transaktioner med ägare** | | | | | | | |
| Utdelning | | | -155 500 | | -155 500 | | -155 500 |
| Kapitalandelslån nominellt, årets förändring | | | | | | -20 014 | -20 014 |
| Avkastning kapitalandelslån, årets förändring | | | -6 481 | | -6 481 | 6 481 | 0 |
| Utbetald del avkastning kapitalandelslån | | | | | | -7 221 | -7 221 |
| **Summa transaktioner med ägare** | | | **-161 981** | 0 | **-161 981** | **-20 754** | **-182 735** |
| **Utgående eget kapital 2024-12-31** | **50** | **0** | **-5 154** | **1 087** | **-4 017** | **268 056** | **264 038** |

**Antal aktier uppgår till 500 med kvotvärde 100 SEK.**

Den 10 april 2015 ingick Skandia Fastigheter Väst Holding AB ett kapitalandelslåneavtal ("Avtalet") med Thule Fund S.A., SICAV-SIF ("Thule"). Med stöd av Avtalet får Skandia Fastigheter Väst Holding AB vid ett eller flera tillfällen låna upp medel såsom kapitalandelslån från Thule. De emitterade kapitalandelslånen klassificeras som eget kapitalinstrument då avkastningen är beroende av fastighetsportföljens resultat. Den 21 april 2015 erhöll Skandia Fastigheter Väst Holding AB 57 400 tkr från Thule under Avtalet genom emission av kapitalandelslån om sammanlagt 57 400 tkr ("Kapitalandelslånet"). Under 2024 har kapitalandelslån om netto -20 014 (-31 916) tkr återbetalats till Thule, efter att kostnadsuttag om 532 (532) tkr avräknats i enlighet med Avtalet.

Skandia Fastigheter Väst Holding AB:s återbetalning av Kapitalandelslånet är beroende av Skandiakoncernens fastighetsinvesteringars avkastning beräknade enligt principerna för MSCI/IPD (Svenskt Fastighetsindex). Avtalet respektive Kapitalandelslånet löper tills vidare och kan sägas upp helt eller delvis enligt bestämda tider och händelser på 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 Skandia Fastigheter Väst Holding AB:s utdelningsbara medel framför Skandia Fastigheter Väst Holding AB:s aktieägare, förbehållet att sådant krav på återbetalning täcks av belopp Skandia Fastigheter Väst Holding AB kan förfoga över som utdelningsbara vinstmedel. Utdelningsandelen av avkastningen är den del av totalavkastningen som motsvarar fastighetsportföljens direktavkastning och beräknas enligt principerna för MSCI/IPD (Svenskt Fastighetsindex). Beräknad avkastning för 2024 uppgår till 6 481 (558) tkr efter avgifter om 1 890 (2 036) tkr. Ackumulerad avkastning på lånet uppgår till 124 805 (118 324) tkr. 7 222 (7 011) tkr har under 2024 återbetalats avseende 2023 års avkastning. Av 2024 års avkastning beräknas 7 288 (7 222) tkr utbetalas under första kvartalet 2025.

Transaktion 09222115557546276446 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526;20250527068804

# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 14 | 1 320 | 137 208 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 15 | 0 | -135 500 |
| Betald skatt | | 165 | 0 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **1 485** | **1 708** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar | | 135 512 | 47 986 |
| Minskning(-)/Ökning(+) av rörelseskulder | | -164 | 0 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **136 833** | **49 694** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Återbetalat (-)/erhållet (+) kapitalandelslån | | -27 236 | -38 926 |
| Lämnade koncernbidrag | | -69 | -15 |
| Utbetald utdelning | | -155 500 | 0 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **-182 805** | **-38 941** |
| **Årets kassaflöde** | | **-45 972** | **10 753** |
| **Likvida medel vid årets början** | 16 | | |
| Likvida medel vid årets början | | 60 056 | 49 303 |
| **Likvida medel vid årets slut** | | **14 084** | **60 056** |

Transaktion 09222115557546276446 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

# Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges.*

**Not 1 Allmän information**
Skandia Fastigheter Väst Holding AB, org nr 556821-6344, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter AB, org nr 556467-1641, Stockholm.

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

Moderbolag i den minsta koncernen som Skandia Fastigheter Väst Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Skandia Fastigheter Holding AB, org nr 556140-28261, med säte i Stockholm.
Moderbolag i den största koncernen som Skandia Fastigheter Väst Holding AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, org nr 516406-0948, med säte i Stockholm.

Skandia Fastigheter Väst Holding 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.

**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.

Transaktion 09222115557546276446 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526:20250527706805

**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.

**Andelar i koncernbolag**

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

Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

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

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

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

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

Fordringar
Fordringarna redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster.
Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

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

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 100 (100)% av inköpen och 0 (0)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Transaktion 09222115557546276446 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526;20250527068806

**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 samt genom kapitalandelslån via Thule Fund S.A., SICAV-SIF.

**Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

**Not 5 Arvode till revisorer**
Ersättning till revisorer har belastat annat bolag i koncernen, Skandia Fastigheter AB, 556467-1641.

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

| | **2024-01-01 -2024-12-31** | **2023-01-01 -2023-12-31** |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, koncernbolag | 1 088 | 1 641 |
| Ränteintäkter, övriga | 309 | 142 |
| | **1 397** | **1 783** |

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

| | **2024-01-01 -2024-12-31** | **2023-01-01 -2023-12-31** |
|---|---|---|
| Kapitalkostnader | -2 | -2 |
| | **-2** | **-2** |

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

| | **2024-01-01 -2024-12-31** | **2023-01-01 -2023-12-31** |
|---|---|---|
| Lämnade koncernbidrag | -233 | -69 |
| | **-233** | **-69** |

**Not 9 Finansiella instrument**

| **Finansiella tillgångar** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| Kortfristiga fordringar hos koncernbolag | 14 084 | 195 556 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 38 | 50 |
| **Summa finansiella tillgångar** | **14 122** | **195 606** |

| **Finansiella skulder** | **2024-12-31** | **2023-12-31** |
|---|---|---|
| Kortfristiga skulder till koncernbolag | 233 | 69 |
| **Summa finansiella skulder** | **233** | **69** |

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 5 (44)%.
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 0 (0)%.

## Not 10 Andelar i koncernbolag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden | 250 150 | 250 150 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **250 150** | **250 150** |
| **Utgående redovisat värde** | **250 150** | **250 150** |

## Not 11 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernbolag

| Namn | Antal andelar | Andel i procent* | Redovisat värde |
|---|---|---|---|
| Skandia Fastigheter Väst AB | 50 000 | 100 | 250 100 |
| Geramex Holding AB | 500 | 100 | 50 |
| | | | **250 150** |

| | Org.nummer | Säte |
|---|---|---|
| Skandia Fastigheter Väst AB | 556554-8244 | Stockholm |
| Geramex Holding AB | 559013-6924 | Stockholm |

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

## Not 12 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.

## Not 13 Disposition av vinst eller förlust

| **Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):** | **2024-12-31** |
|---|---|
| Ansamlad förlust | -5 154 110 |
| Årets resultat | 1 087 028 |
| | **-4 067 082** |
| **disponeras så att** | |
| i ny räkning överföres | -4 067 082 |
| | **-4 067 082** |

## Not 14 Betalda räntor och erhållen utdelning

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Erhållen ränta | 1 089 | 1 641 |
| | **1 089** | **1 641** |

## Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Resultat från andelar i koncernbolag | 0 | 135 500 |
| | **0** | **135 500** |

ank=20250526;20250527706807

**Not 16 Likvida medel**

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| **Följande delkomponenter ingår i likvida medel:** | | |
| Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB | 14 084 | 60 056 |
| | **14 084** | **60 056** |

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 09222115557546276446 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Fastigheter Väst Holding AB, org. nr 556821-6344

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Fastigheter Väst 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 Skandia Fastigheter Väst Holding 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 Fastigheter Väst Holding AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

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

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



Transaktion 09222115557546276446 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526-20250527066808

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skandia Fastigheter Väst Holding 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 09222115557546276446 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

# Verifikat

Transaktion 09222115557546276446

## Dokument

**Skandia Fastigheter Väst Holding AB - Årsredovisning 2024**
Huvuddokument
15 sidor
*Startades 2025-05-08 17:51:55 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)*
*Färdigställt 2025-05-13 08:18:38 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 21:42:23 CEST (+0200)*

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

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nadia Lousseief"*
*Signerade 2025-05-12 17:05:50 CEST (+0200)*

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

BankID

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"*
*Signerade 2025-05-12 17:04:22 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 08:18:38 CEST (+0200)*

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

# Årsredovisning 2024



skandia:
fastigheter

ank=20250707-20250709031697

# 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=20250707:20250709316698

# 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 |

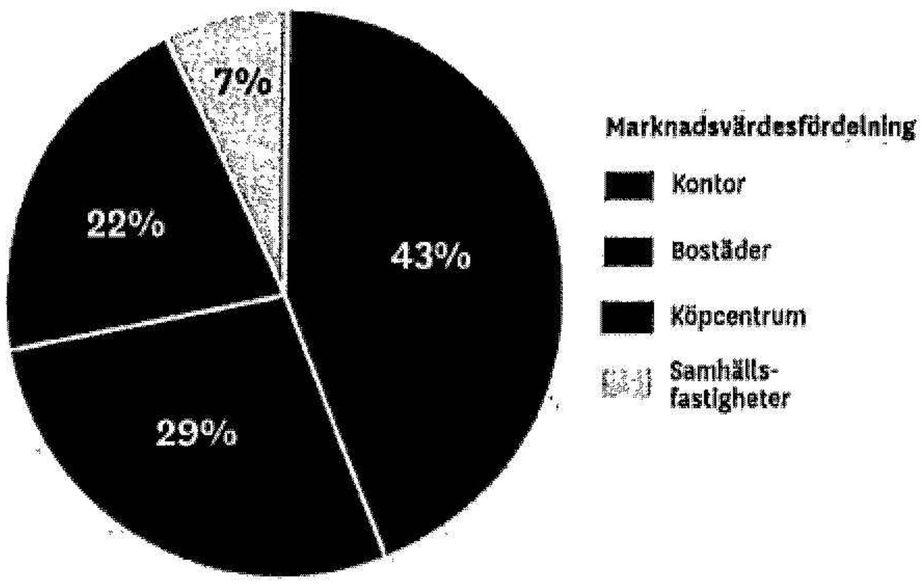
*Inkl koncernkonto år 2024 samt 2022

## 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).

ank=20250707-20250709 31699




## 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 devis 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=20250707-20250709031700

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 fördigställas 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.

ank=20250707-20250709317O1

## 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=20250707:20250709317702

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.

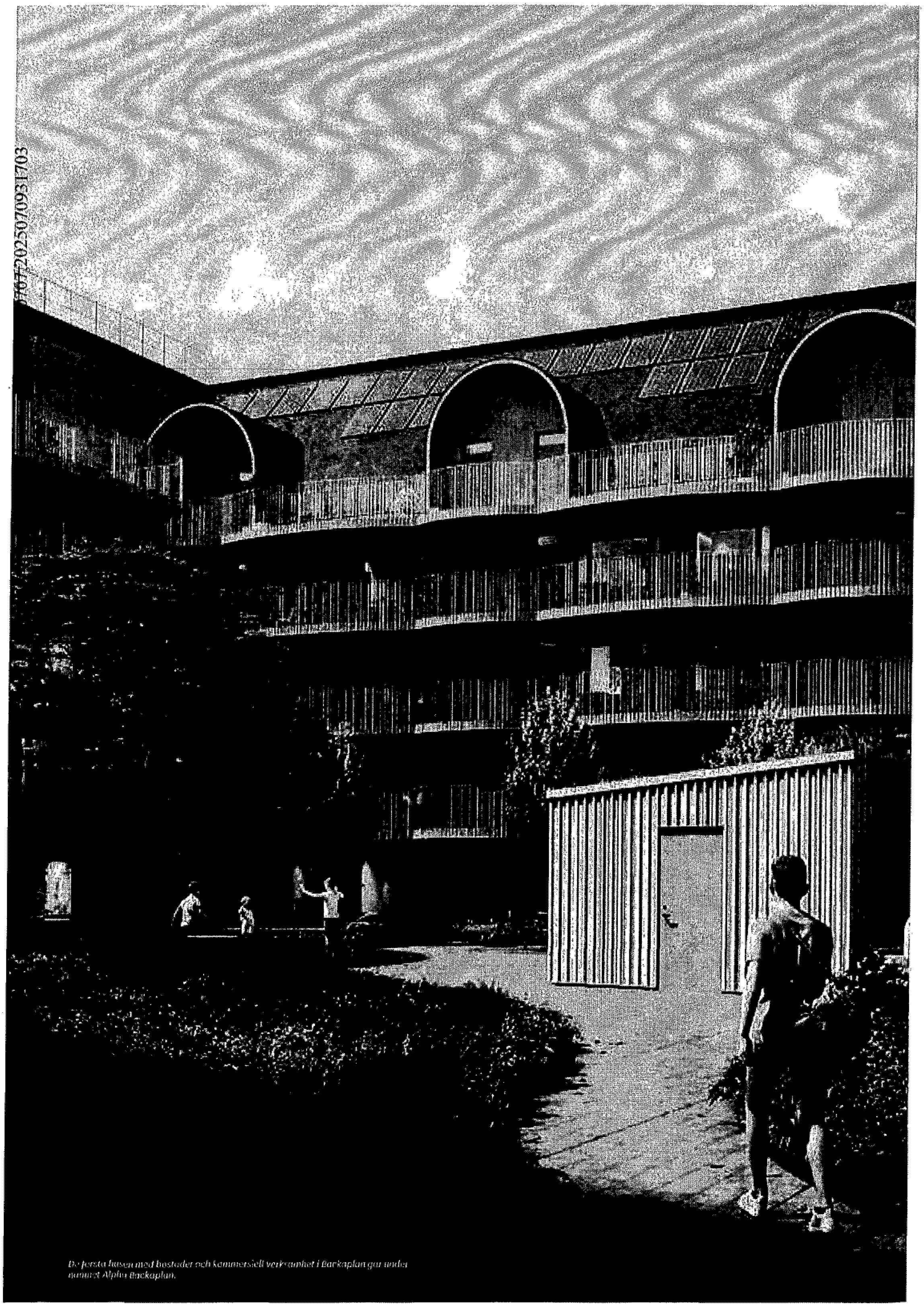
## Förslag till vinstdisposition

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.

CF#20250709031703



*De första husen med bostäder och kommersiell verksamhet i Barkaplan går under namnet Alpha Backaplan.*

ank=20250707-20250709131704

# 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 |

ank=20250707;20250709317O5

# 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=20250707-20250709 31706

# 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** |

ank=20250707-20250709931707

# Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

| Belopp i mkr | Aktie-kapital | Övrigt tillskjutet kapital | Balanserat resultat | Summa eget kapital hänförligt till moder-bolagets aktieägare | Kapital-andels-lån | 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 egetkapital-instrument 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=20250707-20250709 31708

# 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 |
| Rearesultat 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** |

ank=20250707-20250709 1709

# 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 | 1 | - |
| 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=20250707-20250709317710

# 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** |

ank=20250707-20250709031711

# 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.

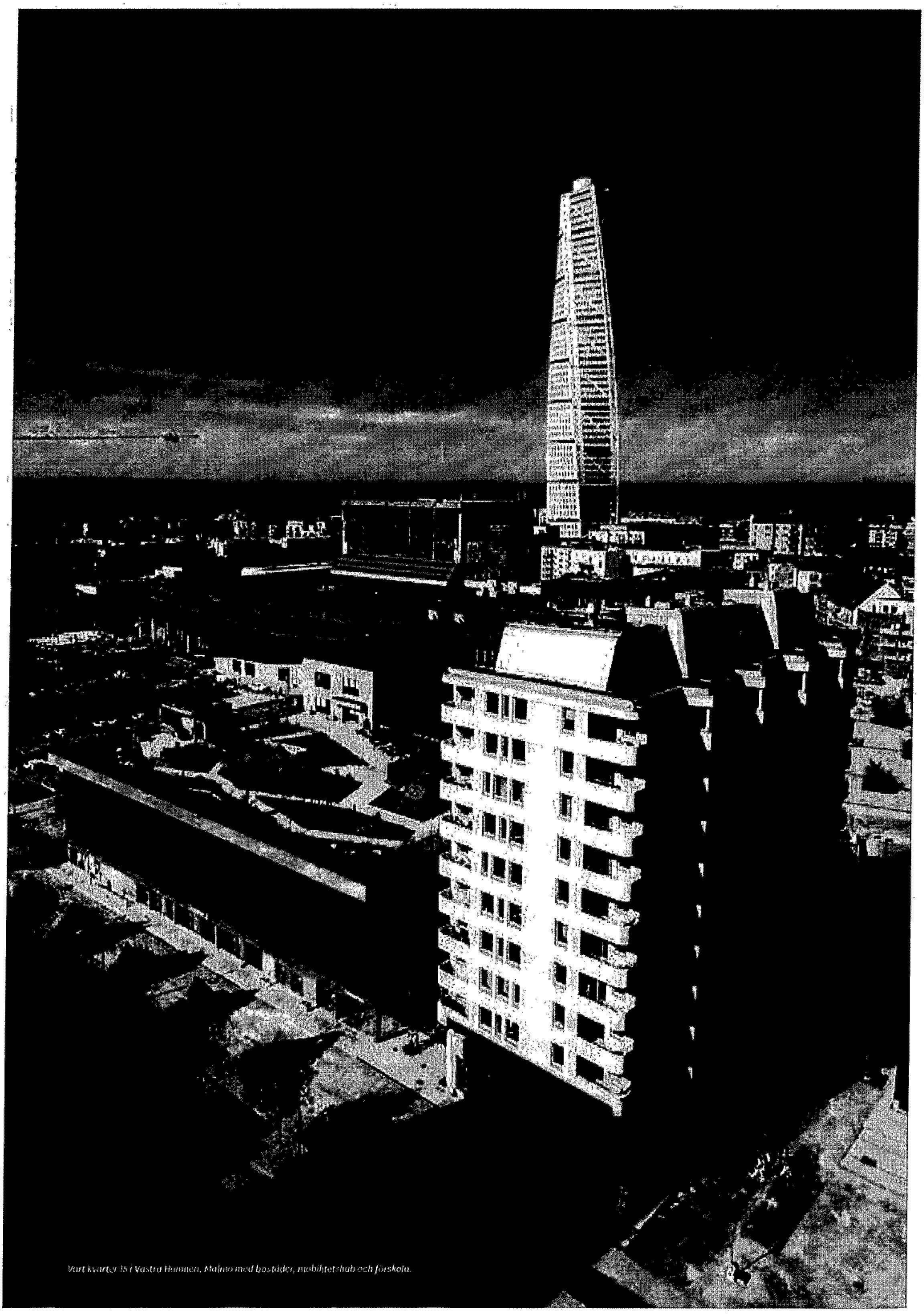
ank=20250707;20250709131712

# 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 | – | – |



*Vart kvarter 15 i Vastra Hamnen, Malmo med bostader, mobilitetshub och förskola.*

ank=20250707-20250709311714

# 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.

ank=20250707-20250709031715

**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 ásatts 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 ingaa 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=20250707-20250709131716

## 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.

***Complliancerisk***

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. Complliancerisk identifieras och hanteras löpande samt följs upp inom ramen för affärsplaneringsprocessen.

ank=20250707-20250709317177

***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 soliditet. 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=20250707-20250709317718

## 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 åsatts 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 |

ank=20250707;20250709317719

***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=20250707:20250731720

## 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** |

ank=20250707-20250709031721

| 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=20250707-20250709031722

## 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.

ank=20250707-20250709031723

## 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*<br>*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*<br>*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=20250707-20250709 31724

## 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** |

ank=20250707-20250709 31725

## 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 | 556821-6369 | 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=20250707-20250709 31726

| 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

ank=20250707-20250709031727

## 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=20250707-20250709311728

## 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*

| Likvidflöden | 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 |

ank=20250707-20250709 1729

## Not 28 Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

| Koncernen | 2024-01-01 | Kassaflöde | Ej kassaflödespåverkande: Omklassificering | Ej kassaflödespåverkande: 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 | Ej kassaflödespåverkande: 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=20250707-20250707093173O

## 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.

ank=20250707-20250709731731

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=20250707;20250709031732

# 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.

ank=20250707-20250709031733

- 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=20250707-20250709 31734

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

**Stockholm**
Skandia Fastigheter AB
Box 7063
103 86 STOCKHOLM

Besöksadress:
Jakobsbergsgatan 22

Tel. 08-573 655 00
Fax. 08-573 658 00

**Göteborg**
Skandia Fastigheter AB
Frölunda Torg 14
421 49 VÄSTRA FRÖLUNDA

Besöksadress:
Frölunda Torg

Tel. Köpcentrum 031-734 35 60
Tel. Bostäder 031-734 35 70
Fax. 031-734 35 69

**Malmö**
Skandia Fastigheter AB
Masttorget 6
211 77 MALMÖ

Besöksadress:
Masttorget 6

Tel. 040-611 15 15
Fax. 040-20 63 40

**Skandia Fastigheter Holding AB**
Org.nr. 556140-2826
**www.skandiafastigheter.se**