

# Årsredovisning

för

## Skandia Köpcentrum AB

556563-0547

Räkenskapsåret  
2024-01-01 - 2024-12-31

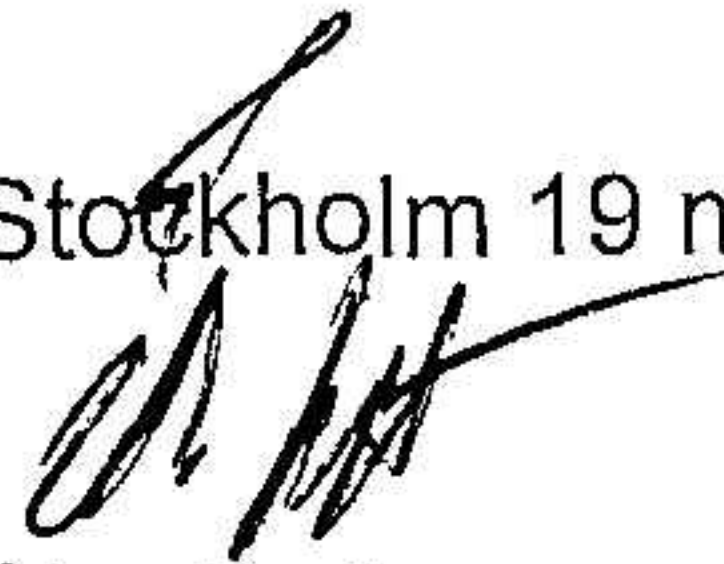
### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	18

### FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm 19 maj 2025

  
Åke Pettersson

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

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver normal fastighetsförvaltning finns det inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

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

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

### Hållbarhetsrapportering

Skandia Köpcentrum 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](http://www.skandia.se/om-oss/om-skandia/finansiell-information/skandias-livbolag).

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	541 321	495 390	461 974	430 001	420 729
Resultat efter finansiella poster	190 156	337 612	230 880	313 955	99 541
Avkastning på eget kap. (%)	14	23	29	27	11
Soliditet (%)	29	29	26	23	21

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 303 972 632
årets vinst	73 520 075
	<b>1 377 492 707</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	1 377 492 707
---	---------------

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har erhållits med 0 (3 713) tkr från dotterbolag samt lämnat -45 673 (-68 771) till moderbolag.

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
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	5	486 635	441 707
Serviceintäkter	6	54 686	53 683
		<b>541 321</b>	<b>495 390</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	7	-180 945	-164 053
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-79 350	-98 464
Resultat vid försäljning av fastigheter		0	1 499
		<b>-260 295</b>	<b>-261 018</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>281 026</b>	<b>234 372</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernbolag	9	0	176 350
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	6 565	16 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-97 435	-89 546
		<b>-90 870</b>	<b>103 240</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>190 156</b>	<b>337 612</b>
Bokslutsdispositioner	12	-45 673	-65 058
<b>Resultat före skatt</b>		<b>144 483</b>	<b>272 554</b>
Skatt på årets resultat	13, 14	-70 963	-56 434
<b>Årets resultat</b>		<b>73 520</b>	<b>216 120</b>

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

## Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	15	4 140 413	4 025 474
		<b>4 140 413</b>	<b>4 025 474</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernbolag	16 17, 18	465 889	642 239
Uppskjuten skattefordran	19, 20	1 604	756
		<b>467 493</b>	<b>642 995</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 607 906</b>	<b>4 668 469</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	16 21	2 031	15 729
Fordringar hos koncernbolag		0	3 713
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	22	26 346	89 720
Övriga fordringar		146 630	133 101
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	517	2 150
		<b>175 523</b>	<b>244 413</b>
<b>Kassa och bank</b>	16	4 433	6 693
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>179 956</b>	<b>251 105</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 787 862</b>	<b>4 919 575</b>

ank=20250526:2025052706580



## Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		<b>120</b>	<b>120</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 303 973	1 207 852
Årets resultat		73 520	216 120
		<b>1 377 493</b>	<b>1 423 973</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 377 613</b>	<b>1 424 093</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	19, 20	179 191	158 293
Övriga avsättningar	25	180	180
		<b>179 371</b>	<b>158 473</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Skulder till koncernbolag	26	2 425 000	2 529 000
		<b>2 425 000</b>	<b>2 529 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>	16		
Leverantörsskulder		19 398	24 326
Skulder till koncernbolag	26	611 270	630 387
Aktuella skatteskulder		50 914	53 659
Övriga skulder		3 217	1 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	121 080	98 590
		<b>805 879</b>	<b>808 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 787 862</b>	<b>4 919 575</b>

## Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>1 117 193</b>	<b>190 659</b>	<b>1 307 972</b>
Omf fg års resultat			190 659	-190 659	0
Årets resultat				216 120	216 120
<b>Transaktioner med ägare</b>					
Utdelning			-100 000		-100 000
<b>Summa transaktioner med ägare</b>			<b>-100 000</b>		<b>-100 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>1 207 852</b>	<b>216 120</b>	<b>1 424 093</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>1 207 852</b>	<b>216 120</b>	<b>1 424 093</b>
Omf fg års resultat			216 120	-216 120	0
Årets resultat				73 520	73 520
<b>Transaktioner med ägare</b>					
Utdelning			-120 000		-120 000
<b>Summa transaktioner med ägare</b>			<b>-120 000</b>		<b>-120 000</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>1 303 973</b>	<b>73 520</b>	<b>1 377 613</b>

Antal aktier uppgår till 1 000 med kvotvärde 100 SEK



## Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	28	190 156	337 612
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	79 350	-79 385
Betald skatt		-53 659	-9 715
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>215 847</b>	<b>248 512</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		1 803	-54 453
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		23 713	23 197
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>241 363</b>	<b>217 256</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-194 289	-291 917
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	1 521
Förändring andra långfristiga fordringar		0	100 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-194 289</b>	<b>-190 396</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	400 000
Amortering av lån		-104 000	-676 000
Erhållna koncernbidrag		3 713	6 041
Lämnade koncernbidrag		-68 771	0
Erhållen utdelning		176 350	147 362
Utbetald utdelning		-120 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-112 708</b>	<b>-222 597</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-65 634</b>	<b>-195 737</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	30		
Likvida medel vid årets början		96 413	292 150
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>30 779</b>	<b>96 413</b>

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges.*

### Not 1 Allmän information

Skandia Köpcentrum AB, org nr 556563-0547, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Köpcentrum Holding AB, org nr 556821-6369, Stockholm.

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

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

Skandia Köpcentrum 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.

### Hyses- och serviceintäkter

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

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

### Övriga externa kostnader

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

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden.

### Skatter

Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital.

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

#### *Förvaltningsfastigheter*

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

#### *Inventarier mm*

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

#### *Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

### Nedskrivningar

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

### Andelar i koncernbolag

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

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

### Leasing

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

### Koncernkonto

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

### Koncernbidrag

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

### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

### Finansiella instrument

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

#### Fordringar

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

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

Likvida medel, fordringar hos moderbolag och koncernbolag, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. För kundfordringar och avtalstillgångar finns förenklingar som innebär att bolaget direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas genom bedömningar som är baserade på historik, nuvarande förhållanden och prognoser om framtida ekonomiska förutsättningar.

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

#### Skulder

Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden. Bolagets finansiella skulder består av leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt skulder till koncernbolag och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

### Upplysningar om närstående

Bolaget står under bestämmande inflytande från Skandia Fastigheter Holding AB samt Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt. Det innebär att alla koncernbolag inom Skandiakoncernen är att betrakta som närstående till bolaget. Styrelse och deras nära familjemedlemmar är också närstående till bolaget.

### Kritiska bedömningar och uppskattningar

Företagsledningen och styrelsen gör bedömningar och antaganden som påverkar redovisade värden samt lämnad information. Dessa bedömningar baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen anser vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiska utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer.

### Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

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

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

Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

### Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 23 (22)% av inköpen och 1 (1)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

### Not 3 Risker och riskhantering

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

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

### Not 4 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

### Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	472 967	488 156
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	991 747	881 249
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	275 785	276 803
	<b>1 740 498</b>	<b>1 646 208</b>

**Not 6 Serviceintäkter och övriga intäkter**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Media (el,värme,va,kyla)	8 333	8 402
Marknadsföringsbidrag	12 790	14 009
Gemensamma kostnader Köpcentrum	30 582	29 177
Övrigt	2 982	2 095
	<b>54 686</b>	<b>53 683</b>

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

**Not 7 Arvode till revisorer**

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

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avskrivningar byggnader, byggnadsinventarier och markanläggningar	-116 298	-103 564
Nedskrivningar byggnader och mark	0	5 100
Återföring nedskrivning byggnad och mark	36 948	0
	<b>-79 350</b>	<b>-98 464</b>

**Not 9 Resultat från andelar i koncernbolag**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna utdelningar	0	176 350
	<b>0</b>	<b>176 350</b>

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, koncernbolag	5 816	11 877
Valutakursvinster	0	665
Ränteintäkter, övriga	749	3 894
	<b>6 565</b>	<b>16 436</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-96 924	-89 515
Räntekostnader, övriga	-509	-29
Kapitalkostnader	-2	-2
	<b>-97 435</b>	<b>-89 546</b>

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	0	3 713
Lämnade koncernbidrag	-45 673	-68 771
	<b>-45 673</b>	<b>-65 058</b>

**Not 13 Avstämning av effektiv skatt**

Resultat före skatt 144 483 (272 554) tkr.

	Procent	2024-01-01 2024-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-29 763
Ej avdragsgilla kostnader	-0,1	-157
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	99
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0
Övrigt	-28,5	-41 142
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-49,1</b>	<b>-70 963</b>

	Procent	2023-01-01 2023-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-56 146
Ej avdragsgilla kostnader	-0,0	-20
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	62
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0
Övrigt	-0,1	-330
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-20,7</b>	<b>-56 434</b>

**Not 14 Skatt på årets resultat**

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-20 049	-16 037
Aktuell skatt	-50 914	-40 397
<b>Total redovisad skattekostnad</b>	<b>-70 963</b>	<b>-56 434</b>

### Not 15 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 418 616	5 126 720
Investeringar	194 289	291 917
Momsjämkning	0	-22
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 612 905</b>	<b>5 418 616</b>
Ingående avskrivningar	-1 079 008	-975 444
Årets avskrivningar	-116 298	-103 564
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 195 306</b>	<b>-1 079 008</b>
Ingående nedskrivningar	-314 134	-319 234
Återförda nedskrivningar	36 948	5 100
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-277 186</b>	<b>-314 134</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>4 140 413</b>	<b>4 025 474</b>
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	3 487 962	3 467 699
	<b>3 487 962</b>	<b>3 467 699</b>

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 7 280 000 tkr (7 116 000 tkr). Verkliga värdet fastställs varje kvartal av oberoende, externa värderingsföretag och samtliga värderare som anlitas är auktoriserade av Samhällsbyggarna. Värderingsföretagen har använt en kassaflödesmetod för bedömning av verkliga värdet där förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden nuvärdesberäknas.

Betalningsströmmarna baseras på uppgifter om gällande och kommande hyresavtal, historiska och budgeterade drift- och underhållskostnader samt prognostiserade investeringar. Direktavkastningskraven som använts bedöms utifrån avkastningskrav som härletts ur genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden. Kalkylperioden uppgår i regel till minst 10 år. Värdet för byggrätter fastställs genom bedömning av pris per BTA enligt ortsprismetoden.

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

### Not 16 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	26 346	93 433
Övriga kortfristiga fordringar	63 843	73 147
Kassa och bank	4 433	6 693
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>94 621</b>	<b>173 273</b>

Finansiella skulder	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	2 425 000	2 529 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	611 270	630 387
Leverantörsskulder	19 398	24 326
Övriga kortfristiga skulder	10	180
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>3 055 679</b>	<b>3 183 894</b>

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 2 (4)%.

Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 64 (65)%.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 3 080 648 (3 173 839) tkr.

**Not 17 Andelar i koncernbolag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	642 239	613 251
Uttag från kommanditbolag	-176 350	-147 362
Resultatandelar i koncernbolag	0	176 350
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>465 889</b>	<b>642 239</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>465 889</b>	<b>642 239</b>

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

Namn	Antal andelar	Andel i procent	Redovisat värde
KB Väla Centrum, Björka Gård & co	890	89	465 889
			<b>465 889</b>

	<b>Org.nummer</b>
KB Väla Centrum, Björka Gård & co	943000-5174

**Not 19 Avsättningar för uppskjuten skatt**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2024-12-31</b>			
Byggnader och mark	0	179 191	179 191
Hyses- och kundfordringar	-1 604	0	-1 604
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-1 604</b>	<b>179 191</b>	<b>177 586</b>
<b>2023-12-31</b>			
Byggnader och mark	0	158 293	158 293
Hyses- och kundfordringar	-756	0	-756
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-756</b>	<b>158 293</b>	<b>157 537</b>

**Not 20 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Redovisat mot Eget kapital	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	157 537	20 049	0	177 586
	<b>157 537</b>	<b>20 049</b>	<b>0</b>	<b>177 586</b>

**Not 21 Kundfordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	6 269	18 492
Avsättning för förväntade kreditförluster	-4 238	-2 763
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 031</b>	<b>15 729</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Ej förfallna kundfordringar	0	0
Förfallna < 30 dagar	1 217	569
Förfallna 31 - 90 dagar	621	15 550
Förfallna > 90 dagar	4 431	2 373
Avsättning för förväntade kreditförluster	-4 238	-2 763
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>2 031</b>	<b>15 729</b>

### Not 22 Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)

Bolaget har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur har del i koncernkonto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2024-12-31 2,60 (3,85) procent.

### Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	233	252
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	284	1 898
	<b>517</b>	<b>2 150</b>

### Not 24 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2024-12-31
Balanserat resultat	1 303 972 632
Årets resultat	73 520 075
	<b>1 377 492 707</b>
<b>disponeras så att</b>	
i ny räkning överföres	1 377 492 707
	<b>1 377 492 707</b>

### Not 25 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten lagfartskostnad	180	180
	<b>180</b>	<b>180</b>

### Not 26 Reverslån till koncernbolag

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fem (fem) delar med ursprungliga löptider på fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 3,080% (2,668%). Lån med förfall 2024 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2025 till 3,412% (3,080%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 130-200 baspunkter.

### Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	99 574	80 894
Fastighetsrelaterade kostnader	21 505	17 697
	<b>121 080</b>	<b>98 590</b>

### Not 28 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	6 565	15 771
Erlagd ränta	-97 433	-89 544
	<b>-90 868</b>	<b>-73 773</b>

**Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	79 350	98 464
Resultat från andelar i koncernbolag	0	-176 350
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-1 499
	<b>79 350</b>	<b>-79 385</b>

**Not 30 Likvida medel**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Kassa och bank	4 433	6 693
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	26 346	89 720
	<b>30 778</b>	<b>96 413</b>

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

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Köpcentrum AB, org. nr 556563-0547

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Köpcentrum 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 Köpcentrum 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 Köpcentrum 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. Risker 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 Köpcentrum AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

---

## Grund för uttalanden

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

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

---

## Styrelsens ansvar

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

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

---

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Oscar Samefors

Auktoriserad revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557546277961

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

