

Årsredovisning

för

Skandia Fastigheter Väst AB

556554-8244

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 årsstämman i bolaget den 15 maj 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 19 maj 2025

Åke Pettersson

Styrelsen för Skandia Fastigheter Väst 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 Fastigheter Väst 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	101 358	96 269	90 460	84 844	88 060
Resultat efter finansiella poster	47 535	53 376	44 605	37 068	42 473
Avkastning på eget kap. (%)	36,6	35,4	37,1	40,6	36,9
Soliditet (%)	19,4	22,8	19,5	15,8	19,4

Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	118 891 957
årets vinst	5 056 054
	123 948 011
disponeras så att	
i ny räkning överföres	123 948 011

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har lämnats med -41 189 (-14 788) tkr.

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			
Hysesintäkter	5	98 034	92 937
Serviceintäkter	6	3 324	3 332
		101 358	96 269
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-37 086	-34 117
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-10 385	-10 312
Resultat vid försäljning av fastigheter		0	7 590
		-47 471	-36 839
Rörelseresultat		53 887	59 430
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 176	1 494
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-7 528	-7 549
		-6 352	-6 055
Resultat efter finansiella poster		47 535	53 375
Bokslutsdispositioner	11	-41 189	-14 788
Resultat före skatt		6 346	38 587
Skatt på årets resultat	12, 13	-1 290	-7 929
Årets resultat		5 056	30 658

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
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	14	637 441	573 397
		637 441	573 397
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjuten skattefordran	16, 17	8	4
Ägarintressen i övriga företag	18	83	96
		92	100
Summa anläggningstillgångar		637 532	573 497
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15		
	19	4 381	4
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	20	16 289	69 700
Övriga fordringar		11 675	18 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 241	818
		33 586	89 148
Summa omsättningstillgångar		33 586	89 148
SUMMA TILLGÅNGAR		671 118	662 646

ank=20250526;2025052706813



Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	22		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		1 000	1 000
		6 000	6 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		118 892	114 233
Årets resultat		5 056	30 658
		123 948	144 892
Summa eget kapital		129 948	150 892
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	16, 17	45 660	44 636
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernbolag	23	415 000	35 000
Kortfristiga skulder	15		
Leverantörsskulder		3 617	3 743
Skulder till koncernbolag		43 584	397 448
Aktuella skatteskulder		270	5 178
Övriga skulder		26	1 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	33 013	24 221
		80 510	432 118
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		671 118	662 646



Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	5 000	1 000	85 406	28 828	120 233
Årets resultat			28 828	-28 828	0
				30 658	30 658
Utgående eget kapital 2023-12-31	5 000	1 000	114 233	30 658	150 892
Ingående eget kapital 2024-01-01	5 000	1 000	114 233	30 658	150 892
Omföring föregående års resultat			30 658	-30 658	0
Årets resultat				5 056	5 056
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-26 000		-26 000
Summa transaktioner med ägare			-26 000		-26 000
Utgående eget kapital 2024-12-31	5 000	1 000	118 892	5 056	129 948

Antalet aktier uppgår till 50 000 med kvotvärde 100 SEK.



Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26	47 535	53 374
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	10 385	2 722
Betald skatt		-5 178	-7 151
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		52 742	48 945
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		2 152	-4 913
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-373 101	7 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-318 207	51 200
Investeringsverksamheten			
Försäljning av immateriella anläggningstillgångar		0	7 590
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-74 428	-11 038
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		12	13
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-74 416	-3 435
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		380 000	0
Lämnade koncernbidrag		-14 788	-8 296
Utbetald utdelning		-26 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		339 212	-8 296
Årets kassaflöde		-53 411	39 469
Likvida medel vid årets början	28		
Likvida medel vid årets början		69 700	30 231
Likvida medel vid årets slut		16 289	69 700

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information

Skandia Fastigheter Väst AB, org nr 556554-8244, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter Väst Holding AB, org nr 556821-6344, Stockholm.

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

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

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Nya och ändrade redovisningsprinciper

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

Hyres- och serviceintäkter

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

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

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 försäljningskostnader.

Övriga externa kostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden.

Skatter

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

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

Inventarier mm

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Nedskrivningar

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde.

Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Leasing

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

Koncernkonto

Del av bolagets finansiering sker genom koncernkonto i Skandia Fastigheter Holding AB:s regi. Behållning

respektive utnyttjade belopp redovisas som fordringar respektive skulder till koncernbolag.

Koncernbidrag

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

Finansiella instrument

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

Fordringar

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

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

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

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

Skulder

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

Upplysningar om närstående

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

Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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 16 (28)% av inköpen och 27 (16)% 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. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	68 759	62 445
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	172 935	214 779
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	4 668	5 255
	246 362	282 479

Not 6 Serviceintäkter och övriga intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Media (el, värme, va, kyla)	2 691	2 447
Marknadsföringsbidrag	437	574
Övrigt	197	311
	3 324	3 332

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, mark och markanläggningar	-10 385 -10 385	-10 312 -10 312

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, koncernbolag	1 026	1 311
Ränteintäkter, övriga	151	183
	1 176	1 494

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-7 524	-7 520
Räntekostnader, övriga	-2	-26
Kapitalkostnader	-2	-2
	-7 528	-7 549

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-41 189 -41 189	-14 788 -14 788

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 020	-7 783
Aktuell skatt	-270	-146
Total redovisad skattekostnad	-1 290	-7 929

ank=20250526;2025052706817



Not 13 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt 6 346 (38 587) tkr.

	Procent	2024-01-01 2024-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-1 307
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,3	17
Redovisad effektiv skatt	-20,3	-1 290
		2023-01-01 2023-12-31
	Procent	
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-7 949
Ej avdragsgilla kostnader	-0,0	-5
Ej skattepliktiga intäkter	0,1	62
Övrigt	-0,1	-37
Redovisad effektiv skatt	-20,6	-7 929

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	687 015	676 349
Investeringar	74 428	11 038
Jämkningsmoms	0	-372
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	761 443	687 015
Ingående avskrivningar	-113 617	-103 305
Årets avskrivningar	-10 385	-10 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-124 002	-113 617
Redovisat värde vid periodens slut	637 441	573 397
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	415 789	356 719
	415 789	356 719

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 2 083 600 tkr (1 892 800 tkr). Verkliga värdet fastställs varje kvartal av oberoende, externa värderingsföretag och samtliga värderare som anlitas är auktoriserade av Samhällsbyggarna. Värderingsföretagen har använt en kassaflödesmetod för bedömning av verkliga värdet där förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden nuvärdesberäknas. Betalningsströmmarna baseras på uppgifter om gällande och kommande hyresavtal, historiska och budgeterade drift- och underhållskostnader samt prognostiserade investeringar. Direktavkastningskraven som använts bedöms utifrån avkastningskrav som härletts ur genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden. Kalkylperioden uppgår i regel till minst 10 år. Värdet för byggrätter fastställs genom bedömning av pris per BTA enligt ortsprismetoden.

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

Not 15 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	16 289	69 700
Övriga kortfristiga fordringar	13 114	13 504
Summa finansiella tillgångar	29 403	83 203
Finansiella skulder	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	415 000	35 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	43 584	397 448
Leverantörsskulder	3 617	3 743
Övriga kortfristiga skulder	0	13
Summa finansiella skulder	462 201	436 204

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 4 (13)%.

Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 70 (66)%.

För reversslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 429 775 (422 520) tkr.

Not 16 Avsättningar för uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2024-12-31			
Byggnader och mark	0	45 660	45 660
Hyses- och kundfordringar	-8	0	-8
Netto uppskjuten skatteskuld	-8	45 660	45 652
2023-12-31			
Byggnader och mark	0	44 636	44 636
Hyses- och kundfordringar	-4	0	-4
Netto uppskjuten skatteskuld	-4	44 636	44 632

Not 17 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	44 636	1 015	0	45 651
Kund-/hysesfordringar	-4	5	0	1
	44 632	1 020	0	45 652

Not 18 Ägarintressen i övriga företag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden*)	96	109
Resultat från samfällighetsförening	-13	-13
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83	96
Utgående redovisat värde	83	96

*) Avser Södra Annedalsgaragens samfällighetsförening och Annedals sopsugs samfällighetsförening.

Not 19 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	4 421	4
Avsättning för förväntade kreditförluster	-40	-17
Utgående redovisat värde	4 381	-13

Kundfordringar per 2023-12-31 är negativa och har redovisats under Övriga skulder.

Åldersfördelade kundfordringar

Förfallna < 30 dagar	4 419	6
Förfallna 31 - 90 dagar	3	1
Förfallna > 90 dagar	-1	-3
Avsättning för förväntade kreditförluster	-40	-17
Summa kundfordringar	4 381	-13

Not 20 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 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	458	52
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	783	765
	1 241	818

Not 22 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2024-12-31
Balanserat resultat	118 891 957
Årets resultat	5 056 054
	123 948 011
disponeras så att	
i ny räkning överföres	123 948 011
	123 948 011

Not 23 Reverslån till koncernbolag

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i två (två) delar med ursprungliga löptider på fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntan till 1,812% (1,812%). Lån med förfall 2024 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2025 till 3,560% (1,812%). Räntesatsen är baserad på SWAP-ränta motsvarande lånets löptid med ett tillägg om 130-140 baspunkter.

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	22 096	18 363
Fastighetsrelaterade kostnader	10 917	5 858
	33 013	24 221

Not 25 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvar för skulder i KB Persikan nr 9	2 738	1 755
Ansvar för skulder i KB Persikan nr 10	4 601	4 136
Ansvar för skulder i KB Mullvaden	100 017	100 077
	107 356	105 968

Not 26 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	1 176	1 494
Erlagd ränta	-7 526	-7 547
	-6 350	-6 052

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	10 385	10 312
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-7 590
	10 385	2 722

Not 28 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	16 289	69 700
	16 289	69 700

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 Fastigheter Väst AB, org. nr 556554-8244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Fastigheter Väst 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 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 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 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 Fastigheter Väst 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 Fastigheter Väst 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 092221.15557546276251

Dokument

Skandia Fastigheter Väst AB - Årsredovisning 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-05-08 17:50:53 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)
Färdigställt 2025-05-13 08:17:31 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cecilia Eisen"
Signerade 2025-05-12 21:43:02 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Nadia Lousseief"
Signerade 2025-05-12 17:07:29 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"
Signerade 2025-05-12 17:04:59 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Oscar Carl Evert Samefors"
Signerade 2025-05-13 08:17:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546276251

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>

