20240715094473

Årsredovisning

för

Skandia Samhällsfastigheter Holding AB

556796-8283

Räkenskapsåret

2023–01–01 – 2023–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	16

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm den 10 juli 2024

Åke Pettersson

20240715094474

Styrelsen för Skandia Samhällsfastigheter Holding AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023–01–01 – 2023–12–31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten
Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter indirekt via dotterbolag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Den 5 december 2023 fusionerades bolagets dotterbolag Skandia LB 1 AB in i Skandia Ånggården AB och Fastighets AB Sannegårdstäppan in i Sannegårdstäppan AB.

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

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

Samhällsfastigheterna har dock haft en stark hyresutveckling under året till följd av gynnsamma indexuppräkningar och utsikterna bedöms som goda då segmentet till stor del drivs av demografiska aspekter och trender samt att hyresgästerna inte är så konjunkturkänsliga. Fastigheter med offentlig motpart och långa avtal väntas stå starkast i ett segment förknippat med viss politisk risk.

Det segment som Skandia Samhällsfastigheter Holding AB har sitt bestånd i bedöms ha relativt lägre risk än övriga segment då hyresgästerna anses vara mindre konjunkturkänsliga.

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

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

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

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-57 301	285 889	3 232	29 151	91 698
Soliditet (%)	98	98	86	93	66
Avkastning på eget kap. (%)	-3	16	0	2	9

20240715094475

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

balanserad vinst	1 850 702 915
årets förlust	-56 812 932
	1 793 889 983
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 793 889 983

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har erhållits från dotterbolag med 488 (523) 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.

20240715094476

Resultaträkning
Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-488	-523
		-488	**-523**
Rörelseresultat		**-488**	**-523**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	6	-56 892	286 325
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	961
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2	-874
		-56 813	**286 412**
Resultat efter finansiella poster		**-57 301**	**285 889**
Bokslutsdispositioner	8	488	523
Resultat före skatt		**-56 813**	**286 412**
Skatt på årets resultat	9, 10	0	0
Årets resultat		**-56 813**	**286 412**

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

20240715094477

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar	11		
Andelar i koncernbolag	12, 13	1 824 537	1 562 879
		1 824 537	**1 562 879**
Summa anläggningstillgångar		**1 824 537**	**1 562 879**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	11		
Fordringar hos koncernbolag		10 988	181 523
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	14	0	19 942
		10 988	**201 465**
Summa omsättningstillgångar		**10 988**	**201 465**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 835 526**	**1 764 344**

20240715094778

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
		100	**100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 850 703	1 451 291
Årets resultat		-56 813	286 412
		1 793 890	**1 737 703**
Summa eget kapital		**1 793 990**	**1 737 803**
Kortfristiga skulder	11		
Skulder till koncernbolag (koncernkonto)	14	20 324	0
Skulder till koncernbolag		21 050	26 380
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		162	162
		41 536	**26 542**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 835 526**	**1 764 344**

20240715094479

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		
	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**0**	**1 559 807**	**7 483**	**1 567 391**
Omföring föregående års resultat			7 483	-7 483	0
Årets resultat				286 412	286 412
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-116 000		-116 000
Summa transaktioner med ägare			**-116 000**		**-116 000**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**0**	**1 451 291**	**286 412**	**1 737 803**
Ingående eget kapital 2023-01-01	**100**	**0**	**1 451 291**	**286 412**	**1 737 803**
Omföring föregående års resultat			286 412	-286 412	0
Årets resultat				-56 813	-56 813
Aktieägartillskott			288 000		288 000
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-175 000		-175 000
Utgående eget kapital 2023-12-31	**100**	**0**	**1 850 703**	**-56 813**	**1 793 990**

Antal aktier uppgår till 1 000 med kvotvärde 100 SEK.

20240715094480

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	16	-57 301	285 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	17	56 892	-286 325
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-409**	**-436**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		181 000	274 688
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		0	-4 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**180 591**	**269 862**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-334 380	-1 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-334 380**	**-1 200**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		523	4 251
Erhållna aktieägartillskott		288 000	0
Utbetald utdelning		-175 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**113 523**	**4 251**
Årets kassaflöde		**-40 266**	**272 913**
Likvida medel vid årets början	18		
Likvida medel vid årets början		19 942	-252 971
Likvida medel vid årets slut		**-20 324**	**19 942**

20240715094481

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information
Skandia Samhällsfastigheter Holding AB, org nr 556796-8283, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter Holding AB, org nr 556140-2826, Stockholm.

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

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

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

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

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

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

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden.

20240715094482

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.

20240715094483

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

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

Likvida medel, fordringar hos moderbolag och koncernbolag, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. För kundfordringar och avtalstillgångar finns förenklingar som innebär att bolaget direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas genom bedömningar som är baserade på historik, nuvarande förhållanden och prognoser om framtida ekonomiska förutsättningar.
Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

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

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

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

Nyckeltalsdefinitioner
Rörelsens intäkter
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

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

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

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

20240715109484

Transaktioner med närstående
Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 15 (12)% av inköpen och 0 (0)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 4 Risker och riskhantering
Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader och dels av förändrade direktavkastningskrav i värderingen av fastigheterna. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

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

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

Not 6 Resultat från andelar i koncernbolag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna utdelningar	10 500	297 000
Återföring av nedskrivningar	-67 392	-10 675
	-56 892	**286 325**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	0	-871
Räntekostnader, övriga	0	-1
Kapitalkostnader	-2	-2
	-2	**-874**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Erhållna koncernbidrag	488	523
	488	**523**

Not 9 Skatt på årets resultat

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	0	0
	0	**0**

20240715094485

Not 10 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt 56 813 (286 412) tkr.

	Procent	2023-01-01 2023-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	11 703
Ej avdragsgilla kostnader	24,4	-13 883
Ej skattepliktiga intäkter	-3,8	2 179
Redovisad effektiv skatt	**0,0**	**0**

	Procent	2022-01-01 2022-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	59 001
Ej avdragsgilla kostnader	-0,8	2 199
Ej skattepliktiga intäkter	21,4	-61 182
Negativt räntenetto från koncernbolag	-0,0	-18
Redovisad effektiv skatt	**0,0**	**0**

Not 11 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	10 988	201 465
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Summa finansiella tillgångar	**10 988**	**201 465**

Finansiella skulder	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Kortfristiga skulder till koncernbolag	41 374	26 380
Summa finansiella skulder	**41 374**	**26 380**

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 1 (11)%.
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 2 (1)%.

Not 12 Andelar i koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 573 554	1 545 974
Förvärv	0	100
Fusion utgående	-16 755	0
Fusion ingående	16 755	0
Lämnade aktieägartillskott	329 050	27 480
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 902 604**	**1 573 554**
Ingående uppskrivningar	2 038	2 038
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**2 038**	**2 038**
Ingående nedskrivningar	-12 713	-2 038
Årets nedskrivningar	-67 392	-10 675
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-80 105**	**-12 713**
Utgående redovisat värde	**1 824 537**	**1 562 879**

20240715094486

Not 13 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernbolag

Namn	Antal andelar	Andel i procent	Redovisat värde
Nödinge Äldreboende AB	1 000	100	31 771
Johannes Petri 2 AB	100 000	100	35 762
Äldreboendet Lillängen AB	1 000	100	37 457
Feramex Fastigheter AB	500	100	20 021
Fastighets AB Påskdagen 3	1 000	100	60 646
Solbácka Harmoni AB	100	100	33 878
Masthusen Fastigheter 6 AB	500	100	80 107
Skolom Fastigheter AB	50 000	100	310 100
DHS Fastighets AB	1 000	100	301 111
Ekfyran Fastighets AB	500	100	432 877
Fisken Fastighets AB	500	100	91 610
Björksäter Äldreboende AB	100	100	60 779
Kungsbacka Tölö 8:20 AB	25 000	100	22 260
Kungsbacka Fors 1:387 AB	25 000	100	38 717
Kungsbacka Må 2:210 AB	25 000	100	6 930
Sannegården Holdingbolag AB	500	100	21 100
Skandia LB 2 AB	500	100	50
Skandia Änggården AB	500	100	239 363
			1 824 537

	Org.nummer	Säte
Nödinge Äldreboende AB	556796-8804	Stockholm
Johannes Petri 2 AB	556701-0631	Stockholm
Äldreboendet Lillängen AB	556743-6174	Stockholm
Feramex Fastigheter AB	556984-5638	Stockholm
Fastighets AB Påskdagen 3	556671-5958	Stockholm
Solbacka Harmoni AB	556851-2155	Stockholm
Masthusen Fastigheter 6 AB	556911-2955	Stockholm
Skolom Fastigheter AB	559111-1421	Stockholm
DHS Fastighets AB	556361-7322	Stockholm
Ekfyran Fastighets AB	559137-5877	Stockholm
Fisken Fastighets AB	559137-5885	Stockholm
Björksäter Äldreboende AB	559123-0692	Stockholm
Kungsbacka Tölö 8:20 AB	559257-1714	Stockholm
Kungsbacka Fors 1:387 AB	559257-1698	Stockholm
Kungsbacka Må 2:210 AB	559257-1706	Stockholm
Sannegården Holdingbolag AB	559351-2097	Stockholm
Skandia LB 2 AB	559355-2713	Stockholm
Skandia Änggården AB	556966-0037	Stockholm

Not 14 Fordringar / Skulder till koncernföretag

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

20240715094487

Not 15 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	**2023-12-31**
Balanserat resultat	1 850 702 915
Årets resultat	-56 812 932
	1 793 889 983
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 793 889 983
	1 793 889 983

Not 16 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2023-12-31	**2022-12-31**
Erhållen ränta	81	961
Erlagd ränta	0	-872
Erhållna utdelningar	0	297 000
	81	**297 089**

Not 17 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	**2022-12-31**
Återföring av nedskrivningar	67 392	10 675
Utdelningar	-10 500	-297 000
	56 892	**-286 325**

Not 18 Likvida medel

	2023-12-31	**2022-12-31**
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	-20 324	19 942
	-20 324	**19 942**

20240713094888

Årsredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 mars 2024. Bolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämman den 20 mars 2024.

Stockholm den 20 mars 2024

Anders Jonsson
Ordförande

Anneli Enquist

John Helgesson

Lars-Göran Orrevall

Anders Ryndell

Erik Lindvall

Maria Qundos

Åke Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20240715094489

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Samhällsfastigheter Holding AB, org. nr 556796-8283

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Samhällsfastigheter Holding AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skandia Samhällsfastigheter Holding ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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 Samhällsfastigheter 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 och verkställande direktörens förvaltning för Skandia Samhällsfastigheter Holding AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

20240715094490

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 Skandia Samhällsfastigheter 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 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 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.
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.

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 20 mars 2024

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

BIL. 5

Årsredovisning

2023

skandia fastigheter

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Hållbarhetsrapport	6-13
Koncernens rapport över totalresultat	17
Koncernens rapport över finansiell ställning	18
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	20
Koncernens rapport över kassaflöden	21
Resultaträkning - moderbolaget	22
Balansräkning - moderbolaget	23
Förändringar i eget kapital - moderbolaget	24
Kassaflödesanalys - moderbolaget	25
Tilläggsupplysningar	27
Underskrifter	43
Revisionsberättelse	44

20241028014444

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 2023.

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. För att bedriva verksamheten på ett så hållbart sätt som möjligt har tre prioriterade områden inom hållbarhet identifierats: resurseffektivitet och klimat, levande stadsmiljöer och hälsa.

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.

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

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	2023	2022	2021	2020	2019
Direktavkastning, %	3,6	3,1	3,2	3,3	3,3
Värdeförändring, %	-2,8	-2,4	9,6	-0,4	7,4
Totalavkastning, %	0,7	0,6	13,1	2,8	10,9
Överskottsgrad, %	67,2	66,5	67,0	67,3	66,0
Ekonomisk uthyrningsgrad på balansdagen, %	92,3	91,6	91,2	95,2	95,4
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder	2,46	1,84	1,84	1,99	2,05
Avkastning på eget kapital, %	-0,1	0,2	15,7	3,3	13,8
Soliditet, %	54,0	53,4	54,9	59,3	60,0
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,6	0,5	0,4	0,4

Resultaträkning i sammandrag (mkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	3 596	3 183	2 985	2 876	2 981
Driftnetto	2 404	2 118	1 999	1 935	1 967
Centrala administrationskostnader	-89	-87	-79	-74	-74
Värdeförändring	-1 868	-1 595	5 663	-327	4 078
Finansnetto	-510	-360	-354	-320	-323
Skatt	22	-6	-1472	18	-696
Årets resultat	**-40**	**81**	**5 757**	**1 232**	**4 952**

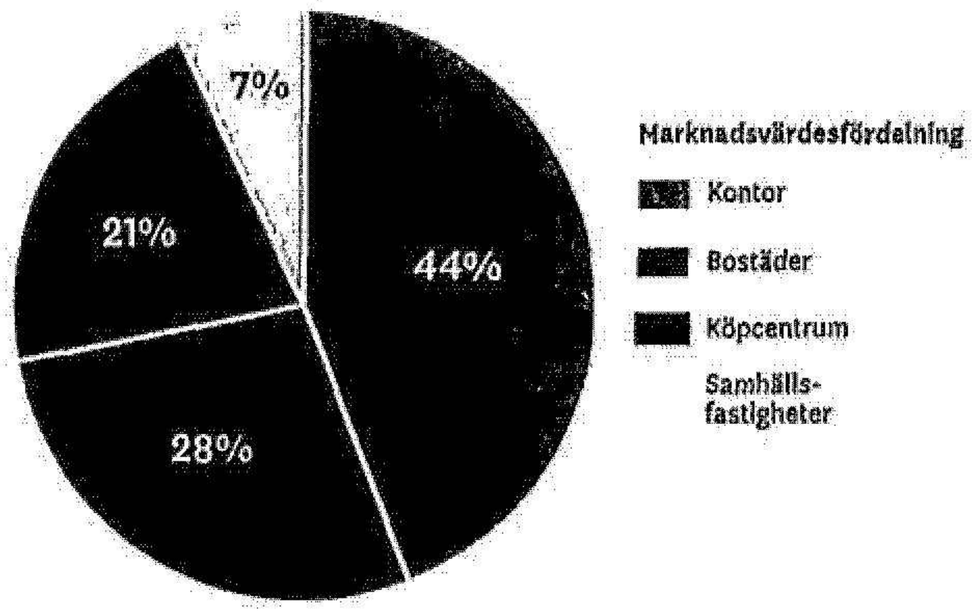
Balansräkning i sammandrag (mkr)	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Marknadsvärde fastigheter	66 775	67 060	65 460	58 911	59 455
Övriga tillgångar	1 196	1 089	1 353	2 757	3 436
Summa tillgångar	**67 972**	**68 148**	**66 813**	**61 668**	**62 891**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	30 589	29 541	29 458	30 277	32 170
Kapitalandelslån	5 776	6 544	6 846	6 020	5 214
Innehav utan bestämmande inflytande	345	338	345	329	350
Avsättningar	8 790	8 951	9 090	7 879	8 067
Räntebärande skulder*	21 125	21 573	20 125	16 125	16 125
Övriga skulder	1 347	1 202	950	1 088	965
Summa eget kapital och skulder	**67 972**	**68 148**	**66 813**	**61 688**	**62 981**

*Inkl koncernkonto år 2022

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet bestod vid årsskiftet av 134 (129) fastigheter till ett sammanlagt marknadsvärde av 66 775 (67 060) mkr och en uthyrningsbar area om 1 212 (1 204) tkvm. Av marknadsvärdet står kontorsfastigheter för 44 (43) procent, köpcentrum för 28 (28) procent, bostäder 21 (22) procent och samhällsfastigheter för 7 (7) procent enligt koncernens organisatoriska segmentsindelning.

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



Försäljningar och förvärv

Under året har ingen fastighet förvärvats. Föregående år förvärvades 7 fastigheter med anskaffningsvärde om 1 882 mkr och tilläggsköpeskilling från förvärv tidigare år om 16 mkr erlades. Ingen fastighet har avyttrats under året. Föregående år avyttrades 2 fastigheter till ett värde om 103 mkr och ersättning i samband med fastighetsreglering erhölls om 53 mkr.

Genom fastighetsbildningsåtgärder har antalet fastigheter under året ökat med 5 (3) fastigheter.

Kontraktstruktur

Årshyran i den totala kontraktsportföljen för kommersiella och bostadskontrakt uppgick vid årsskiftet till 3 766 (3 568) mkr och uthyrningsgraden till 92 (92) procent. Av total årshyra i kontraktsportföljen utgör kommersiella kontrakt 85 (85) procent och bostadskontrakt 15 (15) procent. Återstående genomsnittlig löptid för kommersiella kontrakt är 4,0 (4,0) år. De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för drygt 20 (22) procent av den kontrakterade hyran. Klarna är den största hyresgästen och representerar 6 (8) procent av kontrakterade hyror. Nettouthyrningen, vilket avser avtalad hyra för nyuthyrningar och förändring av hyra vid omförhandlig samt avdrag för avtalad hyra för uppsägningar, uppgick under året till 16 mkr.

Resultat

Årets totalresultat efter skatt uppgick till -40 (73) mkr, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 26 (9) mkr. I resultatet ingick värdeförändringar om -1 868 (-1 584) mkr, varav orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -1 880 (-1 584) mkr och realiserad värdeförändring från avyttring av fastigheter till 10 (-2) mkr samt realiserat resultat från övriga materiella anläggningstillgångar om 2 (1) mkr. Årets redovisade skatt uppgick till 22 (-6) mkr.

Driftnettot uppgick till 2 404 (2 118) mkr, vilket ger en överskottsgrad på 67,2 (66,5) procent. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 270 mkr, det vill säga 13,5 procent.

Hyres- och serviceintäkterna uppgick till 3 596 (3 183) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyres- och serviceintäkterna ökat med 347 mkr, det vill säga 11,4 procent. Ökningen förklaras i huvudsak av ökade bruttohyror till följd av indexuppräkning av kommersiella kontrakt och allmänna hyreshöjningar för bostäder. Under året har bolaget erhållit 20 mkr i engångsersättning för statligt elstöd, varav drygt 10 mkr har reglerats vidare till hyresgäster. Elstödet har därmed haft en nettoeffekt på koncernens intäkter om cirka 10 mkr.

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 192 (1 065) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har fastighetskostnaderna ökat med 77 mkr, det vill säga 7,3 procent. Kostnadsökningen beror i huvudsak på höjda taxor för mediakostnader samt ökade administrationskostnader vilket förklaras av ökat antal medarbetare under året.

De centrala administrationskostnaderna inklusive avskrivningar för koncernen uppgick till 89 (87) mkr, vilket är i nivå med föregående år.

Koncernens finansnetto uppgick till -510 (-360) mkr. Ökade räntekostnader förklaras delvis av utökad, koncerninterna upplåning vid årets början om 1 000 mkr samt höjda räntenivåer för de koncerninterna lån som refinanslerats.

Årets skatt uppgick till 22 (-6) mkr, varav aktuell skatt -139 (-143) mkr och uppskjuten skatt 161 (137) mkr, vilket motsvarar en effektiv skatt om -35,6 (6,5) procent. Avvikelsen från bolagsskattesatsen 20,6 procent beror huvudsakligen på skatteeffekt från nyttjade förlustavdrag som inte värderats tidigare år.

Totalavkastning

Årets totalavkastning för hela beståndet inklusive transaktioner och projekt uppgick till 0,7 (0,6) procent beräknat enligt MSCIs tidsviktade metodik. Genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index (inklusive projekt och transaktioner) blev -3,8 (2,5) procent. Direktavkastningen för Skandia Fastigheter uppgick till 3,6 (3,1) procent och värdeförändringen till -2,8 (-2,4) procent. Direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna har höjts inom samtliga segment i förhållande till föregående år och har ett viktat genomsnitt om 4,4 (4,2) procent. Den långsiktiga, genomsnittliga vakansgraden i värderingarna ligger i linje med föregående år för hela portföljen.

Under 2023 har fastighetsbeståndet haft en negativ värdeutveckling vilket till största delen förklaras av de höjda direktavkastningskraven. Bostadssegmentet har haft störst påverkan på den negativa värdeutvecklingen då justerade direktavkastningskrav får större effekt för lågavkastande segment. Segmenten kontor och köpcentrum har delvis kunnat dämpa effekten av ökade direktavkastningskrav genom stark hyresutveckling till följd av gynnsamma indexuppräkningar samt nyuthyrning till goda nivåer i ett antal fastigheter som genomgått omfattande om- och tillbyggnationer.

Projekt

En viktig del av Skandia Fastigheters verksamhet avser

20241028014445

utveckling och förädling av fastigheter. Projektverksamheten har under 2023 varit omfattande och årets investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt lokalanpassningar uppgick till 1 595 (1 444) mkr. Vid bokslutsdagen uppgick beslutade, pågående byggnationer totalt till cirka 5,7 mdkr vara 1,6 mdkr återstår att investera. Ett urval av de större pågående och planerade projekten som bedrivs presenteras nedan.

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 som beräknas vara inflyttningsklara under andra halvåret 2025. Vidare driver Skandia Fastigheter detaljplanearbete i området och tar i samverkan med Göteborgs Stad fram en ny detaljplan för bebyggelse av bostäder, samhällsfastigheter, kontor och handel om totalt ca 230 000 kvm BTA.

Köpcentrumet Mörby Centrum i Danderyds kommun genomgår en omfattande upprustning och ombyggnation där även nya ytor tillskapas. Under 2023 har en ny butiksgata färdigställts och invigts där ett flertal nya butiker och restauranger etablerats. Hissar och rulltrappor har bytts ut och gångstråk i och utanför centret har rustats upp. Under kommande år startar utbyggnad av köpcentrumet om cirka 3 000 kvm kontors- och butiksytor. Tillbyggnaden förväntas vara färdigställd i slutet av 2025.

I området Fabriksparken i Sundbyberg har kontorsfastigheten Koppartråden genomgått en total ombyggnation till en modern och hållbar byggnad med nya tekniska installationer och rejäl uppgradering av takhöjden. Projektet är i slutfasen och 94% av ytorna är uthyrda varav ca 60% inflyttade under året.

I Ballongberget, intill Arenastaden, i Solna uppför Skandia Fastigheter en toppmodern kontorsfastighet inklusive garage om totalt 12 000 kvm BTA. Bygganden förväntas vara färdigställd sommaren 2025.

Inom bostagssegmentet har tre bostadshus i Mölndal färdigställts under 2023. Inflyttning har skett i etapper och intresset har varit stort. Samtliga 140 lägenheter är uthyrda och inflyttade. Skandia Fastigheter har fattat beslut om att starta den andra etappen med 175 lägenheter fördelade i sex punkthus. Första inflyttning beräknas till sommaren 2025.

Under hösten 2023 har byggstart även skett av Skandia Fastigheters första byggnad i trä. I Sävja strax söder om Uppsala ska ett flerbostadshus med 47 lägenheter uppföras och förväntas färdigställt under 2025. Trähuset 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. De största projekten, förutom vad som beskrivits om Backaplan ovan, avser utveckling av mark som ligger i anslutning till handelsplatserna Frölunda torg i Göteborg och Tyresö centrum, sydost om Stockholm. Båda projekten befinner sig i detaljplaneskedet och bedöms kunna vinna laga kraft inom ett par år. Förutom utvecklingsarbete med nya byggrätter pågår även arbete med att utveckla befintliga byggnader. Fastigheten Spelbomskan på Odenplan i Stockholm är ett framtida ombyggnadsprojekt likväl som fastigheten Kabeln i Sundbyberg som syftar till att moderniseras för framtida uthyrning till kontorshyresgäster.

Även inom förvaltningsverksamheten bedrivs en stor mängd investeringsprojekt kopplat till hyresgästanpassningar och olika utvecklings-, teknik- och energiprojekt som till exempel utbyte av värme, fläkt- och ventilationsinstallationer.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 267 (2 486) mkr, varav kassaflöde före förändring av rörelsekapital 1 688 (1 547) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 590 (-3 186) mkr där förändringen förklaras av att inga förvärv av förvaltningsfastigheter skett under året. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 328 (701) mkr. Totalt uppgick kassaflödet till 5 (1) mkr.

Finansiell ställning och likvida medel

Eget kapital uppgick till 36 710 (36 422) mkr vilket motsvarar en soliditet på 54,0 (53,4) procent. Innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 345 (338) mkr. Kapitalandelslån uppgick till 5 776 (6 544) mkr. Under året har kapitalandelslån om 638 (132) mkr återbetalats, inklusive kostnadsuttag om 12 (12) mkr i enlighet med avtal. Ett nettoutflöde om cirka 390 mkr (exklusive utbetald utdelning) väntas i slutet av mars 2024. Se vidare beskrivning av kapitalandelslånen i koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 21 125 (21 125) mkr vilket till fullo avser koncerninterna reverslån från moderbolaget Skandia Liv. En del av reverslånen har omsatts med nya villkor vid årsskiftet 2023/2024.

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 2023 uppgick till 31,6 procent (31,5).

Hållbarhet

Skandia Fastigheter arbetar aktivt för att bidra till en hållbar utveckling av verksamheten och branschen. Verksamhetens påverkan på klimat, miljö och människors hälsa beror till stor del på hur förvaltning och utveckling av fastigheter och stadsmiljöer utförs. Viktiga delar är effektivt nyttjande av ytor, energianvändning och byggmaterial. Skandia Fastigheter strävar efter att minimera negativ påverkan från den energi och de material som används samt att bidra med en positiv påverkan på miljö och människors hälsa.

Hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och omfattar samtliga bolag i koncernen.

Styrning hållbarhet

Verksamheten drivs i enlighet med Skandia Livs policy om hållbart företagande (tillgänglig via www.skandiafastigheter.se/hallbarhet). Där ställs kravet att bolaget ska följa FN:s Global Compact, som riktar sig till företag för att få dem att ta ett globalt ansvar och omfattar tio principer rörande miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorruption. Bygg- och fastighetsbranscherna är utsatta för förhöjda risker när det gäller korruption och därför är ett välutvecklat antikorruptionsarbete väsentligt. I leverantörsled finns risker inom mänskliga rättigheter, ekonomisk brottslighet och arbetsvillkor varför väl fungerande processer för ansvarsfulla inköp är väsentligt för en stor beställare som Skandia Fastigheter. Verksamheten medför såväl stor klimatpåverkan som energianvändning och arbetet med att minska dessa är väsentligt. Policyn om hållbart företagande utgår från Parisavtalet och Skandia Fastigheter har därför satt upp ett långsiktigt klimatmål om att minska bolagets utsläpp av växthusgaser. Dessutom sätts gränsvärden för utsläpp i alla stora fastighetsutvecklingsprojekt.

Hållbarhet är integrerat i Skandia Fastigheters strategi. En årlig process för att identifiera risker och möjligheter kopplade till hållbarhet ingår i affärsplanearbetet och täcker därmed hela bolagets verksamhet. Affärsplanen omfattar även bolagsstrategier, KPI:er och prioriterade områden - samtliga beslutade av ledningsgrupp och styrelse. Utifrån dessa tas konkreta aktiviteter fram i respektive avdelnings verksamhetsplan. Läs mer om hållbarhetsrisker och möjligheter på sid 12.

Tre prioriterade områden inom hållbarhet lyfts i affärsplanen: hälsa, klimat & resurseffektivitet och levande stadsmiljöer. Genom arbetet bidrar bolaget till fem av FN:s globala mål.

FN:s Globala mål

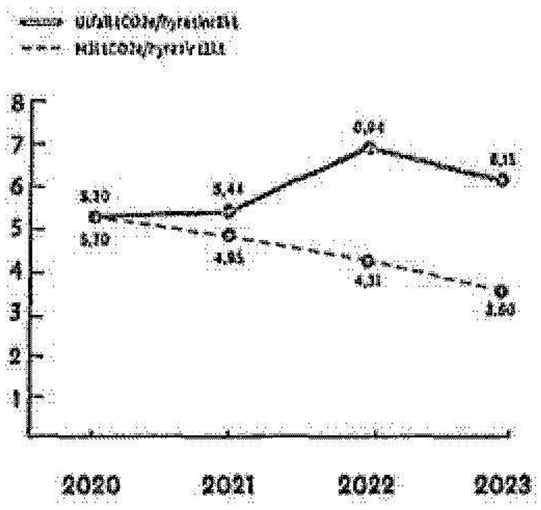


Mål och måluppfyllelse

Målområde	KPI	Beskrivning
Klimat	Mellan 2020 och 2030 ska verksamheten minska utsläppen av växthusgaser i förhållande till hyresintäkt med 75 procent.	Utgångspunkten är att årligen minska utsläppen, definierat som CO_2e [1]/hyresintäkt mkr med fem procentenheter under de första fem åren för att därefter öka takten till tio procentenheter per år. Basår är 2020.

Klimatmål

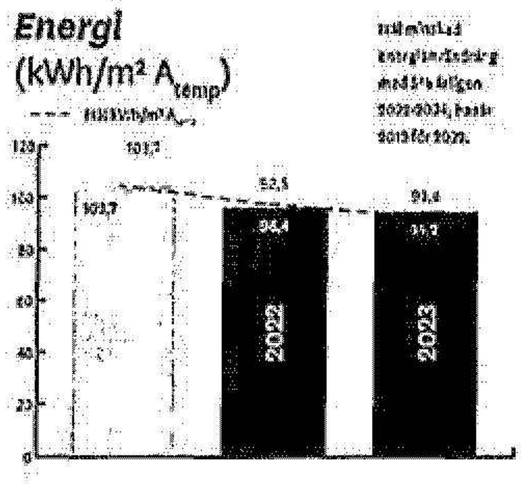
(tCO_2e/hyresintäkt mkr)



Målområde	KPI	Beskrivning
Energi	Energianvändningen ska minska med 5 procent årligen till och med 2024.	Minskningen ska vara 5 procent årligen under perioden 2022 – 2024. Basår är 2019 (på grund av att det ses som normalår). Med energianvändning avses fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla. Mäts i relation till area (A_{temp}).

Energi

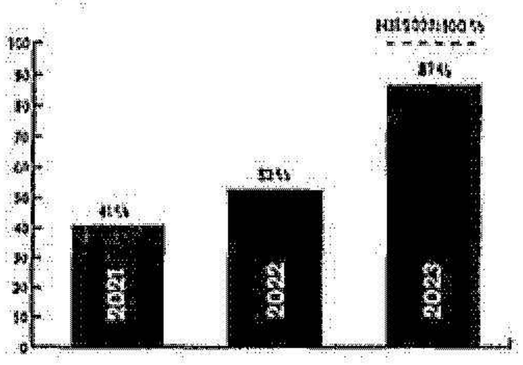
(kWh/m² A_{temp})



Målområde	KPI	Beskrivning
Certifiering	Senast under 2023 ska Skandia Fastigheter ha certifierat samtliga byggnader.	Undantag för projektfastigheter och nyförvärvade fastigheter. Miljöbyggnad, Miljöbyggnad iDrift, BREEAM, BREEAM In-Use, LEED och LEED for Existing Buildings är godkända certifieringar. Mäts i relation till area (A_{temp}).

Certifiering

(A_{temp})



1. Koldioxidekvivalenter, ett mått som används för att jämföra olika gasers potentiella klimatpåverkan i relation till motsvarande mängd koldioxid.

20241028014446

Hälsa

Skandia Fastigheter har länge arbetat med att främja såväl de egna medarbetarnas som hyresgästernas hälsa genom utformning av fastigheter och lokaler, samt hälsoinriktade personal- och kundvårdsaktiviteter. En ambitiös lägsta nivå minimerar risker medan riktade och hälsodrivande kunderbjudanden skapar affärsmöjligheter.

Inga miljö- eller hälsofarliga material ska förekomma i Skandia Fastigheters byggnader. För att kontrollera detta miljöcertifieras bolagets samtliga fastigheter och de material som används är klassade i Byggvarubedömningen.

Under året har arbetet fortgått med att hälsocertifiera kontorsfastigheten Koppartråden i Sundbyberg, som är under ombyggnad, enligt WELL Core.

Det egenutvecklade verktyget Hälsohoppet ska främja hälsa och trygghet i skolor och lärandemiljöer. Ett pilotprojekt tillsammans med Vittraskolan i Kungsbacka har genomförts och åtgärder i och kring skolbyggnaderna påbörjats.

Ett annat egenutvecklat verktyg är Hälsokompassen som syftar till att stärka förutsättningarna för hälsa och välbefinnande i kontorsfastigheter. Ett pilotprojekt har under året genomförts i en fastighet i Stockholm och flera av de idéer som kommit fram håller på att genomföras, exempelvis ett underlag till uppgradering av gemensamma utrymmen, nudging för att välja trappor framför hiss och för planering av gemensamma aktiviteter i fastigheten.

WELL Building Standard är en certifiering med syfte att öka hälsa och välmående för människor i bebyggda miljöer. Systemet hanterar aspekter som luftkvalitet, akustik, ljus, material, rörelse och mental hälsa.

Byggvarubedömningen används för att säkerställa att inga miljö- eller hälsofarliga material används i byggnaderna. Bedömningen sker utifrån en produkts kemiska innehåll, miljöpåverkan under livscykeln samt kriterier inom hållbara leveranskedjor.

Platsutveckling för levande stadsmiljöer

Att arbeta med platsutveckling för levande stadsmiljöer är en del av Skandia Fastigheters affär. Det görs både löpande, genom en engagerad förvaltningsorganisation, och i samband med större projekt inom fastighetsutveckling. Genom att stärka de sociala kvaliteterna och jobba aktivt med utveckling av miljöer i och kring fastigheterna ökar deras attraktivitet och trygghet. Samtidigt bidrar det till bättre mötesplatser för de människor som vistas där. För att optimera denna process utvecklades för några år sedan ett eget platsutvecklingsverktyg som kallas Placemaker. Verktyget kan användas för att skatta befintligt och potentiellt stadsliv samt identifiera åtgärder och aktiviteter som kan stärka platsen. Placemaker används såväl i befintliga fastigheter som i om- och nybyggnation, och ingår bland annat som ett krav i det hållbarhetsprogram som är styrande för alla faser i ett byggprojekt. Under året har ett platsutvecklingsprojekt påbörjats i en fastighet med höga vakanser.

I nyproduktion och större fastighetsutvecklingsprojekt ställer Skandia Fastigheter krav på bland annat utformning av grönytor, inhemsk växtlighet och dagvattenhantering för att främja biologisk mångfald och öka den gröna sfären i vår stadsmiljö. Ett gott mikroklimat för människor och växter ska tillgodoses och odling på fastigheten - privat, gemensam eller kommersiell - ska eftersträvas. Vegetationen ska även vara robust för klimatförändringar.

Klimat och resurseffektivitet

Skandia Fastigheters verksamhet är beroende av energi och material, som också står för bolagets mest betydande klimatpåverkan. Ett aktivt arbete för att minska resursanvändningen, utsläppen av växthusgaser och bolagets miljömässiga fotavtryck, samt för att bidra till ett hållbart samhällsbyggande, bedrivs såväl inom bolaget som i samarbete med bland andra Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council (SGBC), Belok, Byggherrarna, Byggvarubedömningen, CCBuild (Centrum för cirkulärt byggande), Cirkulärt byggande inom Business Region Göteborg, Real Impact Initiative och LFM30 (Lokal Färdplan Malmö).

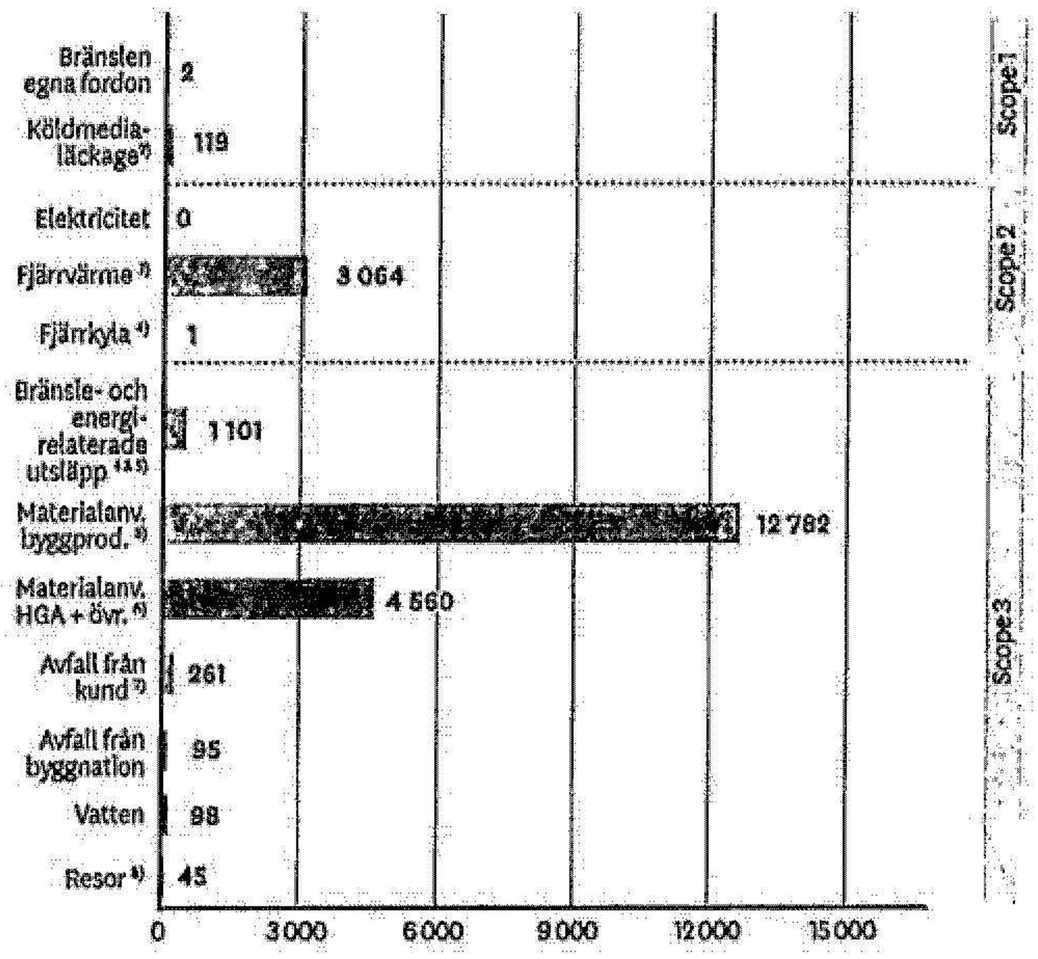
Klimatpåverkan

Verksamhetens utsläpp av växthusgaser beräknas enligt Greenhouse Gas Protocol. En ansenlig del av utsläppen tillräknas fastigheternas fjärrvärmeanvändning, men den allra största delen kommer från produktion av de material som används i nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar. Materialens utsläpp står för 78 procent av bolagets klimatpåverkan.

Utsläppen för 2023 var i stort sett lika stora som för 2022 trots en ökad projektverksamhet. Eftersom materialanvändningen utgör Skandia Fastigheters största klimatpåverkan är bolagets totala utsläpp nära kopplat till projektvolymer – ju mer som byggs, desto större utsläpp. Byggprojekt har långa tidscykler och det är ännu för tidigt att se hela resultatet av det utvecklingsarbete som gjorts för att minska klimatpåverkan. Det är därför positivt att det för 2023 blev en minskad klimatpåverkan i förhållande till projektinvesteringar.

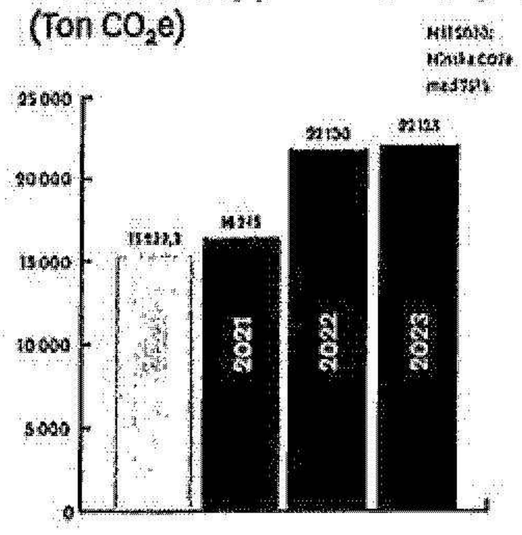
För att nå Skandia Fastigheters klimatmål, om en minskning av utsläppen med 75 procent CO_2e/hyresintäkt mellan 2020 och 2030, behövs en omställning av verksamheten. Bolagets strategi är att projektutveckling och värdeskapande ska genomföras med låg klimatpåverkan i linje med Parisavtalet samt bidra till att reducera klimatrisker. Strategin innebär också att Skandia Fastigheter i produkter och erbjudanden ska bidra till resurseffektivitet och att minska bolagets och kundernas klimatpåverkan. För att minska utsläppen av växthusgaser från materialanvändningen är bevarande, återbruk och att välja nya material med omsorg viktiga beståndsdelar i strategin.

Utsläpp av växthusgaser 2023[1]
(tCO2e)



1. I enlighet med definitionerna i GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol), en global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp.
2. Köldmedialäckage: rapporteras med ett års eftersläpning.
3. Emissionsfaktorer för fjärrvärme hämtas för varje enskilt fjärrvärmenät. Emissionsfaktorer för klimatkompenserad fjärrvärme hämtas från leverantör och avser 2022.
4. Emissionsfaktorer för fjärrkyla hämtas för varje enskilt fjärrkylanät.
5. Inköpt el har omräkningsfaktor: 50 % vatten, 50 % vind. Emissionsfaktorer hämtas från Entellos och avser 2022. Inköpt fjärrvärme/fjärrkyla har omräkningsfaktor för varje enskilt fjärrvärmenät/fjärrkylanät. Inkluderar verksamhetsel från hyresgästen i de fall den köps och vidaredebiteras av Skandia Fastigheter.
6. Termen "materialanvändning" avser livscykelskede A1-A5 (d.v.s. råvaruutvinning, produktion av materialet, transporter samt utsläpp på byggarbetsplatsen). Uppgifterna baseras på klimatberäkningar i alla nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt – resultatet jämnt fördelade över genomförandetiden. För hyresgästanpassningar baseras uppgifterna på livscykelanalyser av ett antal referensprojekt, uppskalat med utvalda faktorer (BTA, LOA eller spend).
7. Avfallsstatistik från Ragn-Sells (avfall från hyresgäst). Emissionsfaktorer UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting, 2022. För avloppsvatten används omräkningsfaktor baserad på SCBs statistik för avloppsvatten samt SCBs statistik för avfall. Antagande exakt lika mycket avloppsvatten som vattenanvändningen.
8. Resor med flyg och tåg, miljöstatistik för flyg från American Express Global Business Travel.

Totala utsläpp av växthusgaser
(Ton CO_2e)



Under året har medarbetarna inom fastighetsutveckling fördjupat sina kunskaper om klimatpåverkan och klimatbesparande åtgärder i byggprojekt, exempelvis inom träbyggnad, betong, glas och återbruk. Flertalet aktiviteter i verksamhetens åtgärdsplaner har varit kopplade till minskad klimatpåverkan såsom ökat fokus på återbruk, klimatbesparande material och kunskapsutveckling.

För ny- och ombyggnadsprojekt har bolaget ett omfattande hållbarhetsprogram, med krav inom såväl hälsa som, klimat- och resurseffektivitet samt levande stadsmiljöer. Hållbarhetsprogrammet är en del i den projekthandbok som styr Skandia Fastigheters projektprocess. Den anpassas efter projektets karaktär, och vävs samman med byggnadscertifiering så att varje projekt får en egen hållbarhetsplan med en hög hållbar ambitionsnivå. Under året har hållbarhetsprogrammet uppdaterats och utökats för att bättre styra hållbarhetsarbetet, exempelvis anpassning utifrån EU-taxonomin. I hållbarhetsprogrammet finns bland annat krav på att mäta och minska klimatavtrycket i nybyggnadsprojekt och större ombyggnadsprojekt. I projekthandboken finns en anvisning för att styra hur klimatberäkningar utförs samt vilka gränsvärden (CO_2e per area, BTA) som gäller för respektive byggnadstyp. Gränsvärdena minskar årligen i linje med bolagets övergripande klimatmål och sätter ramarna för hur stora utsläppen får vara i ett enskilt projekt. Gränsvärdena ligger således till grund för projektbeslut, och uppföljningen av klimatpåverkan i varje projekt görs löpande och ska, sedan år 2023, redovisas kvartalsvis. Anvisningen uppdaterades under 2023 utifrån de nya referensvärden som nu finns i branschen.

Under året påbörjades byggandet av ett NollCO_2-certifierat bostadshus i Uppsala. Hela huset, inklusive stomme, byggs i trä och dess livscykels klimatpåverkan balanseras med klimatåtgärder såsom solceller. I Göteborg pågår ett projekt inom bostäder och handel där man har samlat ihop återbrukat tegel till ett helt kvarter, som ska muras våren 2024.

Lokalanpassningar har en stor klimatpåverkan, där särskilt materialanvändningen är starkt bidragande. Att minska resursanvändningen i dessa projekt är därför en viktig del i att nå bolagets klimatmål. Under året har ett utvecklingsarbete gjorts för att ta fram ett kunderbjudande inom kontor, med lösningar och verktyg för minskad klimatpåverkan vid lokalanpassningar. Konceptet "Långsiktiga kontor" innehåller verktyg för att ta fram klimatkalkyler samt för att kartlägga lokalens befintliga kvaliteter och material. Konceptet innehåller även en lathund för vanliga materialtypers klimatpåverkan och ett index för att visualisera lokalanpassningens klimatpåverkan - allt i syfte att sätta en gemensam klimatambition och skapa ett beslutsunderlag för kunden i sitt val av anpassningar. Målsättningen är att medvetandegöra och engagera kunden för att gemensamt minska lokalanpassningens klimatpåverkan.

Skandia Fastigheters egna huvudkontor har genomgått ett ombyggnadsprojekt där minsta möjliga klimatavtryck har varit målsättning. Projektet genomfördes som ett testlabb, där man

20241028014447

testade sig fram till långsiktiga lösningar för framtidens kontor. Återbruk och bevarandelösningar med lågt klimatavtryck har använts i hela projektet. Med huvudkontoret som showroom hoppas Skandia Fastigheter kunna inspirera och påverka hyresgäster till kreativa lösningar, ökat bevarande och återbruk.

Skandia Fastigheter mäter och följer upp de avfallsmängder som genereras – både i byggprojekt och inom fastighetsförvaltningen. Uppföljning på fastighetsnivå avser både det avfall som genereras i den egna verksamheten och avfall som genereras hos lokalhyresgäster och boende. Den största mängden avfall uppkommer i de två sistnämnda sektorerna och en mindre mängd uppstår i koncernens egen verksamhet. Syftet med uppföljningen är dels att öka återvinningsgraden, men den slutliga ambitionen är att minimera avfallsmängderna och reducera den negativa miljöpåverkan som uppkommer till följd av det avfall som genereras.

I syfte att bättre styra och följa upp verksamhetens avfallsmängder och kostnader har översyn genomförts av den avfallsstatistik som inhämtas. För varje fastighet tas en fastighetsspecifik avfallsplan fram i samarbete med avfallsentreprenören. Den innehåller uppgifter om fastighetsspecifika mål och åtgärder avseende avfall, fraktioner, hämtning och insamling av statistik och syftar till att generera så lite avfall som möjligt, samt att det avfall som uppstår sorteras, hanteras och omhändertas korrekt. Resultatet av avfallsplanerna är att nya rutiner har implementerats inom vår avfallshantering, där till exempel köpcentrumen Väla och Nova har hämtning av avfallet direkt i hyresgästernas verksamhet vilket bidrar till att återvinningsgraden har ökat från 40 procent till 70 procent.

Hållbarhetsprogrammet, som används i ny- och ombyggnadsprojekt, innehåller avfallskrav - såväl avseende avfallsmängder per area (BTA) - som andel avfall som går till deponi och fraktioner som måste sorteras ut.

Klimatanpassning

Den globala uppvärmningen leder till klimatförändringar såsom avsmältning av glaciärer, höjda havsnivåer och fler och mer intensiva extremväder. Klimatförändringarna kan leda till stora risker och konsekvenser för fastigheter, såsom skador på byggnad och hälsorisker för människor med ökade kostnader för skador, evakuering och uteblivna hyresintäkter som följd. Framöver kan det även finnas risk för en negativ effekt på fastighetsvärden.

Under året har klimatriskarbetet som påbörjades 2022 fortsatt och hela fastighetsbeståndet har nu analyserats. Analyserna bygger på klimatscenarierna RCP 4,5 respektive 8,5 och antaganden om utvecklingen fram till år 2100. RCP 8,5 motsvarar fortsatt höga utsläpp av koldioxid medan RCP 4,5 innebär att utsläppen av koldioxid i atmosfären ökar fram till år 2040. Där väsentliga risker har identifierats har fördjupade klimatriskanalyser genomförts, utifrån geografiska och fastighetsspecifika förutsättningar, i enlighet med kraven i EU-taxonomin. Analyserna har resulterat i övergripande aktivitets- och åtgärdsplaner för att öka fastigheternas motståndskraft mot klimatförändringar, exempelvis åtgärder för dagvattenhantering och takavvattning, säkring av känslig utrustning i källare, solskydd, växtlighet och framtagande av beredskapsplaner. Även i nybyggnadsprojekt genomförs klimatriskanalyser, i syfte att säkerställa att dessa fastigheter klimatsäkras för framtiden. Sammantaget indikerar analyserna med utgångspunkt i klimatscenariot RCP 8,5, och beaktat fastighetens förutsättningar, att cirka 30 % av fastighetsvärdet representerar fastigheter som riskerar vara utsatt för hög risk.

Energi

Energi är ett fokusområde för Skandia Fastigheter. Eftersom verksamheten är energiintensiv bedrivs ett systematiskt arbete med målet att minska energianvändningen med 5 procent årligen till och med 2024, därefter tas ny målvärden fram. Under 2023 minskade energianvändningen med 1,2 procent jämfört med föregående år. Inom bolaget pågår flertalet projekt och planerade initiativ som ska resultera i minskad energianvändning och arbetet kommer intensifieras under kommande år.

Uppföljningen av energianvändningen görs i ett system som redovisar på parametrarna fjärrvärme, fjärrkyla, fastighetsel och hyresgästel i de fall det vidaredebiteras. I systemet finns även uppföljning av koldioxidavtryck för scope 2 och scope 3 avseende energianvändning.

Arbetet med att energioptimera beståndet innefattar bland annat installation av solceller, byte till LED-belysning i allmänna utrymmen, injustering av värme och kyla samt driftoptimering av fläktar och utredning om huruvida drifttider kan kapas. Samtidigt driver förvaltningen samarbeten med hyresgäster för att minska deras energiförbrukning kopplat till lokalerna.

3 procent av koncernens elanvändning tillgodoses av egenproducerad solenergi. Kvartalsvisa avstämningar mellan förvaltning inom samtliga marknadsområden och interna tekniska experter möjliggör kunskapsdelning och samverkan kring energifrågor. Under året har även utbildningar genomförts med hela organisationen, för att öka medvetenheten om vikten av energioptimering.

Nya teknologier och systemlösningar inom Fastighets IT är viktiga verktyg som kan användas för att minska energianvändning, klimatpåverkan och kostnader. Under året har flera utvecklingsprojekt genomförts för att nyttja de möjligheter som följer av teknikutvecklingen.

Ett exempel är det virtuella kraftverket på Väla i Helsingborg där effektuttaget i ventilationsanläggningarna kan varieras för att möta regional obalans i elnätet. Under året har ett batteri på 500 kW driftsatts för ännu snabbare effektreglering som laddar upp eller ur effekt beroende på balansen i elnätet.

2023 fortsatte även arbetet med tilläggstjänster som använder AI för att, med hjälp av värden för temperatur och koldioxid, optimera ventilationsdriften för minimerad överventilering och därmed minskad energiförbrukning. Inom verksamheten finns två pilotprojekt där man med hjälp av AI minskar energianvändning.

Energianvändning

	Energi			
	MWh		kWh/m² A_{temp} [2]	
	2023	2022	2023	2022
Fjärrvärme (korrigerad)[1]	87 491	85 283	60,9	61,81
Fjärrkyla	7 446	8 343	5,2	6,12
Fastighetsel	41 693	39 310	29,2	28,5
Totalt[1]	136 631	132 936	95,2	96,43
Hyresgästel	24 167			

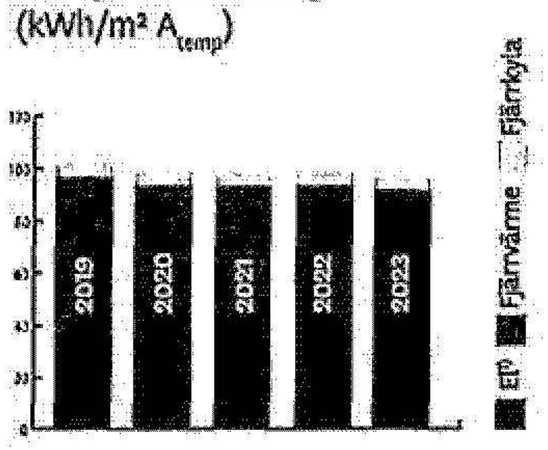
1. Normalårskorrigerad utifrån SMHI:s graddagar.
2. A_{temp} är den tempererade arean – arean av samtliga våningsplan, vindsplan och källarplan för temperaturreglerade utrymmen, avsedda att värmas till mer än 10 °C, som begränsas av klimatskärmens insida. A_{temp} area är skattad.

Klimatpåverkan från energianvändning

	CO_2e			
	ton		kg/m² A_{temp}	
	2023	2022	2023	2022
Fjärrvärme	3 346	3 674	2,71	2,71
Fjärrkyla	93	66	0,05	0,05
Fastighetsel	459	503	0,37	0,37
Totalt	3 899	4 243	3,13	3,13
Fjärrvärme (korrigerad)[1]	3 298	3 841	2,84	2,84
Hyresgästel	268			

1. Normalårskorrigerad utifrån SMHI:s graddagar.
2. A_{temp} är den tempererade arean – arean av samtliga våningsplan, vindsplan och källarplan för temperaturreglerade utrymmen, avsedda att värmas till mer än 10 °C, som begränsas av klimatskärmens insida. A_{temp} area är skattad.

Energianvändning
(kWh/m² A_{temp})



1. El avser fastighetsel. För de fastigheter där mätare saknas har en skattning av verksamhetselen gjorts.
2. Uppgift för fjärrvärme 2019-2022 har ändrats till följd av ny normalperiod för SMHI graddagar from 1:a april 2022.

Certifieringar
Genom miljöcertifieringssystem kan Skandia Fastigheter systematisera arbetet kring miljöfrågor och hälsa, samt garantera fastigheternas miljöprestanda. Målet är att samtliga fastigheter i beståndet ska vara certifierade och vid årsskiftet 2023/2024 var 87 procent av ytan certifierad. Av de fastigheter som ännu ej certifierats har merparten pågående processer där de flesta förväntas bli klara i början av 2024. En del av den löpande verksamheten blir sedan att behålla hela beståndet certifierat.

Miljöbyggnad är ett system för miljöcertifiering av byggnader, med djupgående krav inom energi, inomhusmiljö och material. För att certifiera en byggnad måste ett antal indikatorer uppfyllas och granskas av en oberoende part.

Miljöbyggnad iDrift är ett certifieringssystem, för byggnader i förvaltningsskede, som syftar till att förbättra och certifiera byggnader i drift med fokus på driften, förvaltningen och byggnaden. Systemet utgår ifrån fem olika områden, där inomhusmiljö, resurser och klimatpåverkan är exempel på områden.

BREEAM-SE är ett certifieringssystem för nyproducerade byggnader och används för att bedöma byggnaders miljöprestanda utifrån ett flertal olika aspekter, däribland energianvändning, byggnadsmaterial och inomhusklimat i en byggnad.

BREEAM In-Use används för att certifiera befintliga byggnader med syftet att driva och genomföra hållbara förbättringar och minska byggnadens miljöbelastning. Certifieringen bedömer exempelvis energianvändning, inomhusmiljö och resurser.

Certifiering	Miljö-byggnad	Miljö-byggnad iDrift	BREEAM	BREEAM In-Use	Totalt
Certifierad yta, m² A_{temp}	560 407	340 351	84 135	176 647	1 161 540
Certifierad yta, m² A_{temp} andel av totala portföljen	40%	24%	6%	12%	82%
Certifierad yta, m² A_{temp} andel exkl. projektfastighet samt nyförvärv	42%	25%	6%	13%	87%

SHORE-certifiering
Säkerhet och upplevd trygghet är en alltmer aktuell fråga. Skandia Fastigheters köpcentrumorganisation har länge jobbat aktivt med extern granskning och certifiering, för att under 2023 bli första fastighetsägaren i världen att certifiera ett helt köpcentrumbestånd – med 11 handelsplatser – och dessutom verksamhetsledningen av detsamma, enligt SHORE.

SHORE mäter motståndskraft på säkerhet- och trygghetsområdet och bedömer förvaltningen utifrån 800 parametrar inom sex huvudområden: Ledningssystem och riskhantering, Fysiskt fastighetsskydd, Kundsäkerhet och trygghet, Hyresgästsäkerhet och trygghet, Säkerhet och bevakningssystem samt Kris och kontinuitetsplanering.

20241028014448

Medarbetare

Verksamheten bedrivs till övervägande del med egen personal men även med inhyrd personal och entreprenörer för exempelvis delar av fastighetsdriften. Antal anställda i koncernen uppgick vid årets utgång till 176 (157) personer och medelantalet anställda under året var 167 (142) personer. Alla är anställda i Skandia Fastigheter AB.

Medarbetarnas kompetens och engagemang är avgörande för förmågan att skapa affärsnytta och utveckla verksamheten efter nya förutsättningar och kundernas behov. Därför karaktäriseras Skandia Fastigheters företagskultur till stor del av engagemang, en vilja att lära sig nya saker och att man tar och ger ansvar för att tillsammans nå bolagets mål. Medarbetare och chef ansvarar tillsammans för kompetensutvecklingen, där chefens roll är att stödja och skapa rätt förutsättningar. Skandia Fastigheter har ett ledarforum där ledare vid ett flertal tillfällen varje år träffas för att diskutera aktuella frågor, utbyta erfarenheter och få möjlighet till kompetensutveckling. Medarbetarsamtal genomförs årligen där prestation, motivation, upplevd arbetsmiljö och utveckling följs upp samt mål för kommande år fastställs. Även medarbetarnas kompetens skattas och ställs i relation till kompetenskrav för att identifiera kompetensgap och utvecklingsbehov. Måluppfyllelse och arbetssituation följs upp och dokumenteras löpande under året. Årligen genomförs lönesamtal och lönerevision som kopplas till prestation, arbetsuppgifter och kompetens. Interna processer och regelverk säkerställer bland annat att lönerna är marknadsmässiga och att alla har samma förutsättningar utifrån demografiska perspektiv.

För att fortsätta attrahera eftertraktad kompetens behöver Skandia Fastigheter löpande utveckla arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare. Under året har ett arbete genomförts för att definiera bolagets arbetsgivarlöfte, som en del i ett starkt och tydligt erbjudande mot arbetsmarknaden. Arbetsgivarlöftet beskriver vad Skandia Fastigheter erbjuder som arbetsgivare, och utgör numera en del av bolagets övergripande varumärkesplattform. En av många viktiga delar i att vara en attraktiv arbetsgivare är att skapa en inkluderande arbetsmiljö med hög delaktighet. Skandia Fastigheter har en grundsyn om alla människors lika värde och att alla medarbetare ska ha samma möjligheter, rättigheter och skyldigheter varför principen om likabehandling är en självklarhet i verksamheten. Nolltolerans mot mobbning och sexuella trakasserier är en viktig och given grundprincip för att skapa en bra arbetsmiljö och medarbetare förväntas aktivt ta ställning mot detta, vilket bland annat tydliggörs i uppförandekoden.

Årligen genomförs en medarbetarundersökning som en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet som följs upp med ett antal pulsmätningar under året. Undersökningen kartlägger Skandia Fastigheter avseende ledarskap, medarbetarskap, engagemang, teameffektivitet samt organisatorisk och social arbetsmiljö. Resultatet från medarbetarundersökningen följs upp och handlingsplaner med aktiviteter tas fram inom de områden där möjlighet till förbättring finns. Skandia Fastigheter utmärker sig med ett fortsatt mycket högt medarbetarengagemang och en hög vilja att rekommendera bolaget som arbetsgivare. I 2023 års medarbetarundersökning angav 91 procent att de varit fria från mobbing, trakasserier och diskriminering under året, vilket är i nivå med jämförelseindex. Trots det ser Skandia Fastigheter allvarligt på utfallet och handlingsplaner med aktiviteter har tagits fram.

Att främja hälsa och en sund livsstil för medarbetarna är viktigt och utöver friskvårdsbidrag, hälso- och vårdförsäkring samt regelbundna hälsoundersökningar som inkluderar fysiska tester och samtal, erbjuds löpande friskvårdsaktiviteter i form av bland annat gruppträning, meditation och föreläsningar.

	2023	2022
Medarbetare[1]		
Totalt antal	**167**	**142**
Andel kvinnor	51,1%	45,8%
Andel män	48,9%	54,2%
Andel under 30 år	7,1%	5,7%
Andel mellan 30-50 år	57,4%	47,6%
Andel över 50 år	35,5%	46,7%
Chefer[2]		
Totalt antal	**36**	**36**
Andel kvinnor	48,6%	44,4%
Andel män	51,4%	55,6%
Andel under 30 år	0,0%	0,0%
Andel mellan 30-50 år	54,3%	52,8%
Andel över 50 år	45,7%	47,2%
Företagsledning[3]		
Totalt antal	**10**	**10**
Andel kvinnor	40,0%	40,0%
Andel män	60,0%	60,0%
Andel under 30 år	0,0%	0,0%
Andel mellan 30-50 år	40,0%	40,0%
Andel över 50 år	60,0%	60,0%
Styrelse[3]		
Totalt antal	**7**	**6**
Andel kvinnor	28,6%	40,0%
Andel män	71,4%	60,0%
Andel under 30 år	0,0%	0,0%
Andel mellan 30-50 år	14,3%	0,0%
Andel över 50 år	85,7%	100,0%
Personalomsättning[1]	**8,3%**	**11,5%**

Anställningstyp[2]	2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Heltidsanställda (antal)	86	87	71	83
Deltidsanställda (antal)	3	0	3	0

Anställningsform[2]	2023		2022	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda[4] (antal)	87	87	73	83
Visstidsanställda (antal)	2	0	1	0

Sjukfrånvaro medarbetare	2023	2022
Sjukfrånvaro Total	**3,6%**	**2,5%**
Korttidsfrånvaro[4] total	1,8%	1,2%
Långtidsfrånvaro[5] total	1,8%	1,3%
Kvinnor	**3,0%**	**2,3%**
Korttidsfrånvaro	1,9%	1,1%
Långtidsfrånvaro	1,1%	1,2%
Män	**4,2%**	**2,6%**
Korttidsfrånvaro	1,7%	1,2%
Långtidsfrånvaro	2,5%	1,4%

1. Samtliga medarbetare beräknat enligt FTE.
2. Per sista december
3. Antal medarbetare som slutat under året (exklusive vikarier och visstidsanställda) i relation till genomsnittligt antal medarbetare. Genomsnittligt antal medarbetare beräknas som snittet av antal medarbetare per månad oavsett sysselsättningsgrad
4. Sjukfrånvaro upp tom 14 dagar. Beräknas som sjukfrånvarotimmar i relation till total schemalagd ordinarie arbetstid för samtliga anställda
5. Sjukfrånvaro över 14 dagar. Beräknas som sjukfrånvarotimmar i relation till total schemalagd ordinarie arbetstid för samtliga anställda
6. Inkluderar provanställning

Hållbarhetsrisker och möjligheter

Inom Skandia Fastigheter har särskilt fokus riktats på hållbarhetsrisker och möjligheter. Hållbarhetsriskerna är värderade och möjligheter har identifierats och utgör beslutsunderlag i styrelsen. Riskerna har värderats med avseende på sannolikhet och finanslell konsekvens på en femgradig skala. Dessa värden multipliceras till ett riskvärde. För respektive risk finns en riskägare och kontrollmoment för att reducera risken. Genom att agera föredömligt inom dessa områden finns även möjligheter att skapa affärsnytta i kunderbjudandet och motståndskraft inför en eventuell ökad koldioxidbeskattning och reglering för att minska klimatpåverkan och öka fastighetsvärden. Utöver klimatrisker finns även risker kopplade till korruption och inköp.

Klimatförändringar	Klimatpåverkan projektutveckling	Brist på kompetens inom hållbarhet/klimat-utmaningen	Energi	Inköp	Korruption
Beskrivning: Klimatförändringar kan leda till höjda havsnivåer och extremväder vilket kan orsaka skador, ökade kostnader och påverkar fastighetsvärdet. Genom att integrera klimatanpassningsåtgärder i stadsmiljöerna till exempel i utformning av grönytor kan vi skapa resiliens och samtidigt öka attraktiviteten.	Beskrivning: För att uppfylla Parisavtalet krävs en omställning av projektverksamheten. Den materialanvändning som vi haft historiskt har en stor klimatpåverkan. Nya arbetssätt och materialanvändning medför risker. En resurseffektiv materialanvändning, ökad cirkularitet och val av material med låg klimatpåverkan kan minska byggkostnader och öka attraktiviteten.	Beskrivning: För att kunna samverka behöver hela bolaget ha kompetens för att hantera klimatutmaningen och den omställning som krävs.	Beskrivning: En stor del av fastighetsbranschens klimatpåverkan härstammar från energianvändningen. Ökade krav och styrmedel som fortsatt driver en minskad klimatpåverkan är rimligt. Ökad energianvändning pga. av förtätning och elektrifiering kan leda till effektbrist i våra städer.	Beskrivning: Det finns en risk med att inte kunna säkerställa alla led i värde- och leverantörskedjan till Skandia Fastigheter. Exempelvis arbetsvillkor, mänskliga rättigheter och den ökande arbetslivskriminaliteten i leverantörskedjorna som är ett växande samhällsproblem.	Beskrivning: Bygg- och fastighetsbranschen har höga risker vad gäller korruption därför är ett systematiskt antikorruptionsarbete av vikt.
Hantering: Skandia Fastigheters investeringsstrategi tar hänsyn till klimatrisker och ska reducera eventuella klimatrisker. Byggnadscertifieringarna Breeam och Miljöbyggnad innefattar klimataspekter. Under 2023 har fördjupade klimatriskanalyser och åtgärdsplaner genomförts för fastigheter med väsentliga risker.	Hantering: En generell och robust utformning av den fysiska miljön i kommersiella byggnader skapar förutsättningar för ett resurseffektivt nyttjande av material över tid. Bolaget har följande styrdokument: -Projekthandbok- -Hållbarhetsprogram -Gränsvärden för co2e/BTA. Bolaget har ett klimatmål som följs upp årligen. Projektens klimatavtryck följs upp kvartalsvis.	Hantering: Genom att satsa på kompetensutveckling attraherar och behåller bolaget engagerade medarbetare. Bolaget har en kompetenskartläggning där samtliga medarbetares kompetens skattas. En kravnivå inom hållbarhet finns och följs upp för samtliga medarbetare. Utifrån gapanalys tas mål och aktiviteter fram på individnivå. Samtliga medarbetare har genomfört en obligatorisk utbildning inom hållbarhet.	Hantering: Bolaget har ett energimål och följer minst kvartalsvis upp energianvändning. Energiplaner med energikartläggning och energibesparande åtgärder finns för varje byggnad.	Hantering: Riktlinjer för inköp tydliggör hur Skandia Fastigheter som beställare ska agera, exempelvis när det gäller att följa vedertagna normer för mänskliga rättigheter och ansvarsfullt företagande. Uppförandekod ställer hållbarhetskrav på våra leverantörer. Bolaget har KPI:er som följs upp årligen. Samtliga medarbetare har genomfört en obligatorisk utbildning kring inköp.	Hantering: Bolaget har följande styrdokument för att tydliggöra bolagets affärsetik och motverka korruption. • Policy om etik, mutor och visselblåsning • Instruktion om representation, gåvor och antikorruption • Policy om intressekonflikter • Uppförandekod med krav på leverantörer, kunder och medarbetare för att motverka mutor, korruption och penningtvätt. Bolaget har en visselblåsartjänst och KPI:er som följs upp årligen.

20241028011449

Styrning och hantering av hållbarhetsrisker och möjligheter

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mål och mätetal
Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 6, 12, 14 och 29	Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen identifierat. Se sid 7 och 12	Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Se sid 7, 12, 14 och 29	Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 6 och 12
Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 6, 12, 14 och 29	Beskrivning av påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Se sid 8, 9, 12 och 14	Beskrivning av organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Se sid 8, 9, 12, 14 och 29	Beskrivning av organisationens utsläpp av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Se sid 7 och 8
	Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sid 8 och 9	Beskrivning av organisationens processer i organisationens generella riskhantering. Se sid 12 och 29	Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen. Se sid 6 och 7

Antikorruption och affärsetik

Skandia Fastigheters anseende är beroende av att en hög etisk standard upprätthålls i alla delar av verksamheten. Genom bolagets Policy om etik, mutor och visselblåsning, Instruktion om representation, gåvor och antikorruption, Policy om intressekonflikter, Instruktion om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism och Uppförandekod ställs höga krav på leverantörer, kunder och medarbetare för att motverka mutor, korruption och penningtvätt samt säkerställa att motparter inte förekommer i tillämpliga sanktionslistor.

Skandia Fastigheter strävar efter att upprätthålla ett öppet affärsklimat och en hög affärsetik. Bolagets Instruktion om skatt samt krav- och kreditpolicy tydliggör att hög etisk standard måste upprätthållas och ska minska risken för penningtvätt, organiserad brottslighet och hot från hyresgäster. Skandia Fastigheter värnar om säkerhet och respekt för alla som berörs av verksamheten. Som ett led i detta har bolaget bland annat en visselblåsartjänst som kan användas såväl internt som externt. Till Skandia Fastigheters, av extern part administrerade visselblåsarfunktion, har ett ärende inkommit under 2023 och dessa har hanterats i enlighet med bolagets policy. Inga fall av misstänkt korruption har anmälts under året.

	Antal
Visselblåsarärenden	1
Misstänkt korruption	0

Ansvarsfulla inköp

Skandia Fastigheters inköp, inom samtliga delar av verksamheten, görs i enlighet med bolagets Riktlinje för inköp samt Uppförandekod för leverantörer. Uppförandekoden ställer krav inom miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorruption. Den förbinder leverantörerna att efterleva lagar och förordningar, internationella överenskommelser samt följa upp sina värdekedjor.

Ramavtalsleverantörerna följs upp genom granskningar med systemstöd, där en total genomlysning sker utifrån de ovan nämnda parametrarna. 2023 gjordes 26 procent av inköpen från ramavtalsleverantörer. Granskning och utvärdering görs även av entreprenörer som anlitas i större ny- och ombyggnadsprojekt.

Skandia Fastigheter använder en digital beställningsfunktion som, förutom effektivare arbetssätt och bättre möjlighet till uppföljning, säkerställer att inköp genomförs på ett korrekt sätt och i enlighet med bolagets policy för ansvarsfullt företagande. Här ingår exempelvis att alla leverantörer undertecknar Skandia Fastigheters uppförandekod och genomgår en mindre kontroll för att klassificera sig som en säker leverantör.

Under 2023 har 70 procent av inköpen registrerats med leverantörer som har signerat uppförandekoden.

	% av inköpsvolym i kr
Signerad "Uppförandekod"	70
Inköp med ramavtalsleverantör	26

Moderbolaget

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

I resultatet ingår finansnetto med -84 (192) mkr varav 494 (289) mkr avser finansiella intäkter hänförligt ränteintäkter för utlåning till bolag inom koncernen och -578 (-388) mkr avser finansiella kostnader vilket i huvudsak avser räntekostnader på reverslån från ägare. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner och uppgår till netto 158 (261) mkr. Resultat före skatt uppgick till 74 (452) mkr.

Eget kapital i moderbolaget uppgick till 7 415 (6 239) mkr. Detta motsvarar en soliditet på 24,5 (21,1) procent.

Moderbolaget har räntebärande skulder om 21 125 (21 125) mkr vilka är reverslån till Skandia. Årets kassaflöde uppgick till 0 (0) mkr.

Årsstämma

Årsstämma ägde rum den 22 mars 2023 på Skandia Fastigheters huvudkontor, Jakobsbergsgatan 22 i Stockholm. På stämman fastställdes resultat- och balansräkning och beslöts att, i enlighet med styrelsens, av revisorn tillstyrkta, förslag, efter tillägg för årets vinst, 415 034 408 kronor, disponera de till förfogande stående vinstmedlen för verksamhetsåret 2023 på så sätt att 6 233 252 874 kronor balanserades i ny räkning samt ge ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

Som ordinarie ledamöter omvaldes Anders Jonsson, John Helgesson, Anders Rynell, Pia Marions, Lars-Göran Orrevall och Anneli Enquist. 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 2024. Revisionsbolaget har utsett auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig för revisionen.

I juni 2023 avgick Pia Marions som styrelseledamot på egen begäran och i oktober hölls en extra bolagsstämma där två nya ledamöter utsågs, Maria Qundos och Erik Lindvall.

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 ägarinstruktioner för den verkställande direktören respektive bolaget tillsammans med föreskrifter avseende 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

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

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

Finansieringskostnaderna har stigit under året och är i många fall högre än direktavkastningen. Ett segment som påverkats särskilt är det äldre bostadsbeståndet där direktavkastningskravet är lågt bland annat kopplat till en reglerad hyresmarknad. Det är dock fortsatt bostadsbrist i Sverige och en låg nyproduktionstakt framgent borgar för att bostäder på sikt blir en långsiktigt god investering.

Utsikterna för handelsfastigheter förväntas variera beroende på delsegment. Den tidigare starka tillväxten inom e-handeln har mattats av. Framgent kommer hushållens minskade köpkraft troligen leda till att sällanköpshandeln kommer ha det fortsatt motigt kommande år medan livsmedel och dagligvaruhandeln väntas klara sig bättre. Samtidigt visar Handelns utredningsinstituts (HUI) prognos för 2025 på en återhämtning för sällanköpshandeln med antagande om stigande inkomster för hushållen och sjunkande räntenivåer.

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. För

20241028014450

en kontorsfastighet blir faktorer som koncept och läge allt viktigare. Efterfrågan på moderna kontor i centrala lägen, likt de som Skandia Fastigheter äger, förväntas vara fortsatt stark, men för kontor i mer perifera lägen antas vakanserna öka.

Utsikterna för samhällsfastigheter bedöms som goda då segmentet till stor del drivs av demografiska aspekter och trender samt att hyresgästerna inte är så konjunkturkänsliga. Fastigheter med offentlig motpart och långa avtal väntas stå starkast i ett segment förknippat med viss politisk risk.

Skandia Fastigheter står inför en rad omständigheter och osäkerhetsfaktorer i omvärlden såsom geopolitiska konflikter, svag konjunktur och en global klimatkris. Dessa kommer att ha stor 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, i omvärlden och i verksamheten, läggs fortsatt särskilt fokus på fem identifierade områden - lönsamhet i en förändrad omvärld, klimatutmaningen, energifrågan, fastighets-IT samt ledarskap och medarbetarskap. Gemensamt för dessa fokusområden är att de avser bolaget som helhet och berör 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.

Fastighetsbranschen är en av de branscher som orsakar högst utsläpp av växthusgaser. Det är därför av vikt att fortsatt bidra till att minska branschens och den egna verksamhetens negativa klimatpåverkan genom stort fokus på hållbart byggande och förvaltning utan avkall på kvalitet och lönsamhet. Under 2025 kommer nya hållbarhetsregelverket CSRD träda i kraft och Skandia Fastigheter kommer under kommande år fortsätta förberedelsearbetet med att implementera de ökade rapporteringskrav som transparensregelverket innebär. Nya regelverk och marknadskrav driver på omställningsarbetet och skapar möjligheter i form av hållbara investeringar och kunderbjudanden.

Hotbilden mot Sverige ligger enligt Säkerhetspolisen kvar på en hög nivå även 2024. Risk för terrordåd, den organiserade brottsligheten och Sveriges förväntade inträde i Nato skaparo-säkerheter och risker. Skandia Fastigheter behåller stort fokus på sitt systematiska säkerhetsarbete för att bibehålla trygga och säkra fastigheter. Både via systematisk förvaltning och via säkerhetscertifieringar från tredje part.

Trots de osäkra framtidsutsikterna har flera prognosmakare skruvat upp tillväxtförväntningarna de senaste månaderna. Framåtblickande indikatorer såsom inköpschefsindex, boprisindikatorn och barometerindikatorn har börjat stiga vilket vittnar om en försiktig optimism. De långa marknadsräntorna började gå ner i slutet av 2023 vilket historiskt brukar gynna kapitalintensiva sektorer såsom fastigheter. Skandia Fastigheter har en stabil finansiell ställning, ett attraktivt erbjudande och en flexibel och engagerad organisation med kunden i fokus varför koncernen bedöms vara väl positionerad att möta framtiden.

Förslag till vinstdisposition

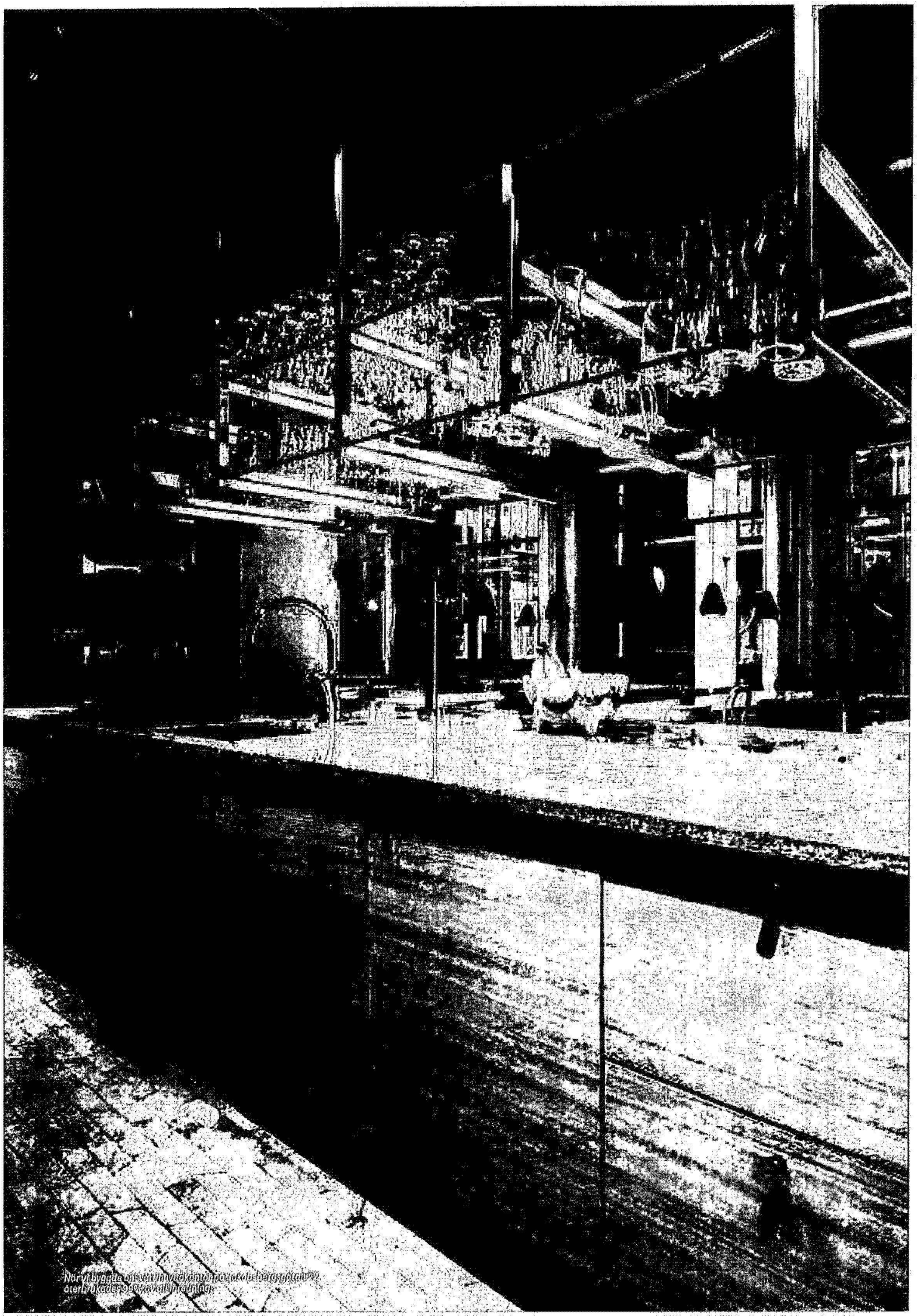
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	7 358 252 873
Årets resultat	51 428 386
Summa kronor	**7 409 681 259**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
- I ny räkning överförs	7 409 681 259
Summa kronor	**7 409 681 259**

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 158 (261) mkr.

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.



När vi byggde om vårt nuvarande kontor har vi valt återbrukade möbler.

20241028014S1

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Hyresintäkter	6	3 320	2 949
Serviceintäkter	6	276	234
Summa intäkter		**3 596**	**3 183**
Fastighetskostnader	7	-1 192	-1 065
Driftnetto		**2 404**	**2 118**
Resultat från övriga materiella anläggningstillgångar		2	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	-1 870	-1 586
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11, 17	-89	-87
Rörelseresultat		**447**	**446**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	13	14	18
Finansiella kostnader	14	-524	-377
Finansnetto		**-510**	**-360**
Resultat före skatt		**-63**	**86**
Skatt	15	22	-6
Årets resultat		**-40**	**81**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat:			
Aktuariella poster hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner		-	-8
Summa poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat		**-**	**-8**
Årets totalresultat		**-40**	**73**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		-66	64
Innehav utan bestämmande inflytande		26	9

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	66 775	67 060
Inventarier	17	9	6
		66 784	**67 065**
Uppskjuten skattefordran	23	3	3
Långfristiga fordringar	19	0	100
		3	**103**
Summa anläggningstillgångar		**66 788**	**67 168**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	23	24
Fordringar hos moderbolag	21	128	-
Övriga fordringar	19	597	551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	387	361
Likvida medel		49	44
Summa omsättningstillgångar		**1 184**	**980**
SUMMA TILLGÅNGAR		**67 972**	**68 148**

20241028014452

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		5	5
Övrigt tillskjutet kapital		6 730	5 605
Balanserat resultat inkl årets totalresultat		23 854	23 931
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**30 589**	**29 541**
Kapitalandelslån		5 776	6 544
Innehav utan bestämmande inflytande		345	338
Summa eget kapital		**36 710**	**36 422**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	8 660	8 821
Övriga avsättningar	24	130	130
Skulder till moderbolag	25	16 125	16 125
Summa långfristiga skulder		**24 916**	**25 076**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		193	161
Skulder till moderbolag	25	5 000	5 448
Aktuella skatteskulder		210	191
Övriga kortfristiga skulder		167	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	777	782
Summa kortfristiga skulder		**6 347**	**6 650**
Summa skulder		**31 263**	**31 726**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**67 972**	**68 148**

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 2022-01-01	**5**	**5 605**	**23 847**	**29 458**	**6 846**	**345**	**36 648**
Totalresultat							
Årets resultat	–	–	73	73	–	9	81
Övriga totalresultat	–	–	-8	-8	–	–	-8
Summa totalresultat	**–**	**–**	**64**	**64**	**–**	**9**	**73**
Transaktioner med ägare							
Utdelning	–	–	–	–	–	–	–
Koncernbidrag	–	–	–	–	–	–	–
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	–	–	–	–	–
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	-17	-17
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	–	–	–	–	-132	–	-132
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	20	20	-20	–	–
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	–	–	-150	–	-150
Summa transaktioner med ägare	**–**	**–**	20	20	**-302**	**-17**	**-299**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**5**	**5 605**	**23 931**	**29 541**	**6 544**	**338**	**36 422**
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							
Aktieägartillskott	–	1 125	–	1 125	–	–	1 125
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	-19	-19
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	–	–	–	–	-638	–	-638
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	-11	-11	11	–	–
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	–	–	-140	–	-140
Summa transaktioner med ägare	**–**	**–**	**-11**	**-11**	**-768**	**-19**	**-798**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**5**	**6 730**	**23 854**	**30 589**	**5 776**	**345**	**36 710**

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 2023 har kapitalandelslån om netto -638 (-132) mkr återbetalats till Thule, efter att kostnadsuttag om 12 (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 2023 uppgår till 11 (-20) mkr efter avgifter om 41 (46) mkr. Ackumulerad avkastning på lånet uppgår till 2 366 mkr. 140 (150) mkr har under 2023 utbetalats avseende 2022 års avkastning. Av 2023 års avkastning beräknas 144 (140) mkr utbetalas under första kvartalet 2024.

20241028014453

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-63	86
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		1 871	1 580
		1 809	**1 666**
Betald skatt		-120	-119
		1 688	**1 547**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-99	264
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-322	675
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 267**	**2 486**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	16	-0	-1 898
Avyttring av förvaltningsfastigheter	16	10	156
Förvärv av inventarier	17	-8	-2
Avyttring av inventarier	17	3	2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	16	-1 595	-1 444
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 590**	**-3 186**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	28	-	1 000
Upptagande/amortering av kapitalandelslån	28	-638	-132
Erhållna aktieägartillskott		1 125	-
Utbetald avkastning kapitalandelslån	28	-140	-150
Utbetald resultatandel till innehav utan bestämmande inflytande		-18	-17
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**328**	**701**
Årets kassaflöde		**5**	**1**
Likvida medel vid årets början		**44**	**43**
Likvida medel vid årets slut		**49**	**44**

Tilläggsupplysningar till koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	14	17
Erlagd ränta	-524	-377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	2
Nearesultat vid avyttringar	-12	2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 880	1 584
Avsättningar till pensioner	-	-8
Övriga avsättningar	-	-
	1 871	**1 580**
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	49	44
	49	**44**

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8	-1	-1
Rörelseresultat		**-1**	**-1**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	12	-	291
Finansiella intäkter	13	494	289
Finansiella kostnader	14	-578	-388
Finansnetto		**-84**	**192**
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**-84**	**191**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		158	261
Koncernbidrag, lämnade		-	-
		158	**261**
Resultat före skatt		**74**	**452**
Skatt på årets resultat	15	-23	-37
Årets resultat		**51**	**415**

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

20241028014454

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	12 758	11 185
Fordringar hos koncernbolag	21	12 496	12 476
Summa anläggningstillgångar		**25 254**	**23 661**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag	21	4 964	5 829
Övriga fordringar		18	10
Summa omsättningstillgångar		**4 981**	**5 839**
SUMMA TILLGÅNGAR		**30 235**	**29 500**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5	5
Reservfond		1	1
		6	**6**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 358	5 818
Årets resultat		51	415
		7 409	**6 233**
Summa eget kapital		**7 415**	**6 239**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till moderbolag	25	16 125	16 125
Summa långfristiga skulder		**16 125**	**16 125**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	25	6 695	7 129
Aktuella skatteskulder		0	7
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	0
Summa kortfristiga skulder		**6 695**	**7 136**
Summa skulder		**22 820**	**23 261**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**30 235**	**29 500**

Förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	**5**	**1**	**5 818**	**5 824**
Totalresultat				
Årets resultat	–	–	415	**415**
Summa totalresultat	**–**	**–**	**415**	**415**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	–	–	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	**–**	**–**	**-**	**-**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**5**	**1**	**6 233**	**6 239**
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	**–**	**–**	**-**	**-**
Utgående eget kapital 2023-12-31	**5**	**1**	**7 409**	**7 415**

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

20241028014553

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-84	191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-	-175
	-84	**16**
Betald skatt	-30	-43
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-114**	**-27**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	639	-202
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-434	630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**205**	**401**
Investeringsverksamheten		
Investering i finansiella tillgångar	-1 374	-1 646
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 374**	**-1 646**
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	1 125	-
Erhållna koncernbidrag	158	245
Upptagna lån	-	1 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 283**	**1 245**
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	494	289
Erlagd ränta	-578	-388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Resultat från andelar i koncernbolag		-175



Bild från vårt showroom för kontorsfastighetsprojektet Ballongflygaren i Solna.

20241028014556

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.

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 fränträds. 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. Samtliga förvärv under 2022 och 2023 har klassificerats som tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastighetsförvärvet. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering påverkas värdeförändringarna av erhållen skatterabatt.

Vid förvärv av fastighet där det förekommer villkorad köpeskilling, d v s hela eller delar av köpeskillingen är villkorad av en eller flera framtida händelser, redovisas den villkorade köpeskillingen utifrån en metod som baseras på principerna för rörelseförvärv.

Det verkliga värdet av den villkorade köpeskillingen redovisas vid förvärvstillfället som en del av fastighetens anskaffningsvärde. Motsvarande belopp redovisas som skuld. Vid efterföljande redovisningstillfällen redovisas skulden till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Om företagsledningen gör ändrade antaganden om storleken på den villkorade köpeskillingen justeras skuldens redovisade värde. En ny beräkning av det redovisade värdet sker genom att beräkna nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan. Den ursprungliga effektiva räntan utgörs av den marginella låneräntan. Justeringar av skulden, som är ett resultat av ändrade bedömningar om den villkorade tilläggsköpeskillingens storlek, redovisas som en justering av fastighetens anskaffningsvärde.

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

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Segmentsrapportering

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

Leasing

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

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

Intäkter

Hyres- och serviceintäkter

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

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, vilket är den tidpunkt då den legala äganderätten övergår till köparen samt risker och förmåner kopplat till ägandet. Försäljningspriset redovisas som avtalat försäljningspris med avdrag för försäljningsomkostnader.

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Centrala administrationskostnader

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

Fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden.

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

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

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

Skatter
Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen.

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

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, dvs det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har åsatts 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 2023 vilka godkänts av EU
Ändringar har gjorts i IAS 1 utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper) och IFRS Practice Statement 2 Making Materiallty Judgements. Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysningar om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Ändringen har tillämpats från den 1 januari 2023.

Inga ytterligare ändringar av IFRS med tillämpning från och med den 1 januari 2023 har haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar med tillämpning från 1 januari 2024 eller senare
Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS IC bedöms för närvarande inte påverka Skandia Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2023 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 2023 har inte någon väsentlig påverkan på Skandia Fastigheters redovisning.

Beslutade ändringar av RFR 2 med tillämpning från 1 januari 2024 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.

20241028801457

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. Ny bild Jesper

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

IT-och informationssäkerhetsrisk – Risken för förluster relaterade till IT- och informationssystem

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

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

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

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

Affärsrisk

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

Strategisk risk

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

Compliancerisk

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

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

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

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

Finansierings- och likviditetsrisk – Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att Skandia Fastigheter inte kan möta betalningsförpliktelser till följd av otillräcklig likviditet eller 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 2023 och balansräkningen per 31 december 2023 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)	Årlig resultat-effekt (mkr)	Effekt på eget kapital (mkr)	Effekt på eget kapital (mkr)
		2023	2022	2023	2022
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1%	667	670	530	532
Hyresintäkter	+/- 1%	33	28	26	22
Bostäder	+/- 1%	6	6	5	4
Kommersiella lokaler	+/- 1%	24	21	19	16
Samhällsfastigheter	+/- 1%	2	2	2	2
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	33	28	26	22
Fastighetskostnader	+/- 1%	12	11	9	8
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%-enhet	209	215	166	171

20241028014458

Not 4 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

Avgränsning mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet

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

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

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Skandia Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, det vill säga till det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har ansatts fastigheterna. Samtliga fastigheter marknadsvärderas individuellt vid varje kvartal med samma värderingsprinciper sedan 1997 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 i form av statistik för åren 2020 till och med 2022 och budget 2023-2026 per kostnadsställe samt upparbetade investeringar per projekt till och med Q3 2023 samt prognoser för 2023-2033. 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 2023, och inkluderar en viss osäkerhet, vilken uppskattningsvis rör sig om +/- 5-10 procent per fastighet.

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Samhällsfastigheter		Koncernen totalt	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Verkligt värde (mkr)	*29 498*	*29 171*	*18 901*	*18 631*	*13 815*	*14 488*	*4 561*	*4 769*	**66 775**	**67 060**
Värderingsantaganden:										
Årlig inflation, i huvudsak (%)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,9	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta på restvärdet, min-max (%)	5,3-8,9	5,5-8,8	6,2-10,4	6,3-10,4	4,3-8,9	4,2-8,6	6,3-7,9	6,1-7,7	4,3-10,4	4,2-10,4
Viktad kalkylränta (%)	6,2	6,2	7,8	7,7	5,4	5,1	6,6	6,4	6,6	6,4
Direktavkastningskrav för restvärde, min-max (%)	3,2-6,8	3,0-6,3	4,1-8,3	4,1-8,0	2,3-6,8	2,1-6,5	4,2-5,8	3,8-5,4	2,3-8,3	2,1-8,0
Viktat direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	4,2	3,9	5,7	5,4	3,3	3,0	4,5	4,1	4,4	4,2
Aktuell hyra (kr/kvm)	4 614	4 192	3 610	3 551	1 716	1 662	2 471	2 522	3 178	3 063
Marknadshyra (kr/kvm)	4 776	4 391	3 769	3 645	1 838	1 754	2 456	2 372	3 311	3 163
Drift- och underhållskostnader (kr/kvm)	531	520	1 002	966	496	543	382	398	673	672
Långsiktig vakans, genomsnitt (%)	4,3	4,6	4,1	3,8	1,0	0,9	2,4	2,4	2,3	2,3

Känslighetsanalys avseende fastigheternas marknadsvärde

Fastigheternas marknadsvärde är känsliga för de antaganden som används i kalkylen. Genom att variera ett antal parametrar beräknas känsligheten i värderingen.

Känslighetsanalys **Värdeförändring (mkr)**

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Samhällsfastigheter	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Hyresintäkter +/- 1%-enhet	+/- 306	+/- 273	+/- 249	+/- 224	+/- 185	+/- 188	+/- 53	+/- 63
Direktavkastningskrav +/- 0,1%-enhet	-686/ +719	-729/ +768	-326/ +338	-339/ +352	-406/ +432	-467/ +500	-99/ +104	-114/ +119

Ovanstående känslighetsanalys visar enbart effekterna vid förändring av varje enskild faktor. Många av faktorerna påverkas av samma underliggande förändringar och de kan också påverka varandra.

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	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
INTÄKTER												
Hyresintäkter	1 283	1 114	1 210	1 026	602	561	225	248	–	–	3 320	2 949
Serviceintäkter [3]	43	34	212	184	6	2	15	14	–	–	276	234
Summa intäkter	**1 326**	**1 148**	**1 422**	**1 210**	**608**	**563**	**240**	**262**	**0**	**0**	**3 596**	**3 183**
RESULTAT												
Driftnetto per rörelsegren	**1 000**	**842**	**883**	**749**	**333**	**311**	**187**	**216**	–	–	**2 404**	**2 118**
Avskrivningar	–	–	–	–	–	–	–	-	-3	-2	-3	-2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-362	-53	-420	-623	-836	-865	-251	-45			-1 869	-1 586
Ofördelade kostnader											-86	-85
Rörelseresultat	**638**	**789**	**463**	**126**	**-503**	**-554**	**-64**	**171**	**-3**	**-2**	**447**	**446**
Ränteintäkter m.m.											14	18
Räntekostnader m.m.											-524	-377
Skatt											22	-6
Årets resultat											**-40**	**81**
Aktuariella vinster/förluster efter skatt											-	-8
Årets totalresultat											**-40**	**73**
Hänförligt till:												
Moderbolagets aktieägare											-66	64
Innehav utan bestämmande inflytande											26	9
Årets totalresultat											**-40**	**73**
BOKFÖRDA VÄRDEN												
Förvaltningsfastigheter	29 498	29 171	18 901	18 631	13 815	14 488	4 561	4 769			66 775	67 060
Inventarier									9	6	9	6
Ofördelade tillgångar											1 188	1 082
Summa tillgångar											**67 972**	**68 148**
Ofördelade skulder											31 263	31 726
Summa skulder											**31 263**	**31 726**
Investeringar och förvärv	**654**	**610**	**699**	**1 782**	**198**	**628**	**44**	**321**	**0**	**2**	**1 595**	**3 344**
Nyckeltal avkastning fastigheter, % [1,4]												
Direktavkastning	3,3	2,7	4,8	4,2	2,4	2,2	4,1	4,6			3,6	3,1
Värdeförändring	-1,8	-0,1	-2,3	-3,4	-4,7	-6,1	-5,3	-1,2			-2,8	-2,4
Totalavkastning	1,5	2,6	2,4	0,7	-2,4	-4,0	-1,4	3,3			0,7	0,6

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

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Samhällsfastigheter		Övrig verksamhet		Summa	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Media (el, värme, va, kyla)	32	27	55	50	1	0	6	5	–	–	94	82
Marknadsföringsbidrag	–	–	32	26	–	–	–	-	–	–	32	26
Gemensamma kostnader i Köpcentrum	0	0	93	74	–	–	–	-	–	–	93	74
Övrigt	11	7	32	34	5	2	9	9	–	–	57	52
Summa serviceintäkter	**43**	**34**	**212**	**184**	**6**	**2**	**15**	**14**	**–**	**–**	**276**	**234**

20241028014S9

Ofördelade poster består i huvudsak av:	2023	2022
Centrala administrationskostnader	-86	-85
Summa ofördelade kostnader	**-86**	**-85**

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	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga fordringar	-	100
Uppskjutna skattefordringar	3	3
Fordringar moderbolag avseende koncernkonto	128	-
Övriga fordringar	1 008	935
Likvida medel	49	44
Summa ofördelade tillgångar	**1 188**	**1 082**

Ofördelade skulder	2023-12-31	2022-12-31
Avsättningar	8 791	8 951
Långfristiga skulder till moderbolag	16 125	16 125
Kortfristiga skulder till moderbolag	5 000	5 000
Skulder till moderbolag	-	448
Leverantörsskulder	193	161
Övriga skulder	377	259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	777	782
Summa ofördelade skulder	**31 263**	**31 726**

Not 6 Hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter

Totala hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter i koncernen uppgår till 3 596 (3 183) mkr.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	Förändring
Hyres- och serviceintäkter			
- Jämförbara enheter [1]	3 436	3 136	10%
- Förvärvade fastigheter	160	47	243%
- Avyttrade fastigheter	0	0	0%
Summa hyres- och serviceintäkter	3 596	3 183	13%
Övriga intäkter	-	-	n/a
Summa hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter	**3 596**	**3 183**	**13%**

[1] Inkl periodiserade hyresrabatter

Kontraktsförfallostruktur hyresintäkter

	31 december 2023			31 december 2022		
Löptid t o m år	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra
2023				497	419	12%
2024	568	527	14%	532	597	17%
2025	433	547	15%	361	504	14%
2026	383	567	15%	229	365	10%
2027	238	397	11%	69	202	6%
2028	85	315	13%	98	947	26%
2029	30	111	3%			
2030-	62	513	14%			
Kommersiellt	1 799	3 196	85%	1 786	3 035	85%
Bostäder	*5 175*	*570*	*15%*	*5 047*	*533*	*15%*
Totalt	**6 974**	**3 766**	**100%**	**6 833**	**3 568**	**100%**

Per 2024-01-01 är den genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella kontrakt (exklusive upplag-, skylt-, garage- och parkeringskontrakt) 4,0 (4,0) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden för den totala kontraktsrapporten uppgick till 92 (92) procent. Klarna Bank AB är den största enskilda hyresgästen med 6,1 (7,8) 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 2,8 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	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	3 766	3 568
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	7 463	7 298
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	2 919	3 418
	14 148	**14 284**

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 2024.

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

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 192 (1 065) mkr. För jämförbara förvaltningsfastigheter ökade fastighetskostnaderna med 77 mkr. Driftkostnader ökade med 7 procent och kostnader för fastighetsadministration är 19 procent högre än föregående år.

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31	Förändring
Koncernen			
Driftkostnader	-525	-492	7%
Reparations- och underhållskostnader	-161	-164	-2%
Fastighetsskatt	-214	-202	6%
Tomträttsavgäld	-4	-4	-6%
Fastighetsadministration	-225	-189	19%
Fastighetskostnader jämförbara enheter	**-1 129**	**-1 052**	**7%**
Förvärvade fastigheter	-64	-13	389%
Avyttrade fastigheter	0	0	-50%
Totalt koncernen	**-1 192**	**-1 065**	**12%**

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,8	1,5
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
	1,8	**1,5**

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.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2023			2022		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Koncernen						
Medelantalet anställda	167	49%	51%	142	46%	54%
Antal i företagsledningen	10	40%	60%	10	40%	60%
Antal i styrelsen[1]	10	40%	60%	9	44%	56%
Moderbolaget						
Antal i styrelsen	7	29%	71%	6	33%	67%

[1] Totalt i samtliga bolag i koncernen.

Koncernen		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**2023**	**2022**
Löner, arvoden och förmåner		
Styrelseledamöter	0,6	0,5
Verkställande direktör		
Grundlön	4,5	4,3
Förmåner	0,1	0
Andra ledande befattningshavare		
Grundlön	13,9	12,2
Rörlig ersättning	0,7	-0,5
Förmåner	0,7	0,6
Övriga anställda	112,3	88,5
Summa	**132,7**	**105,7**
Avtalsenliga pensionskostnader		
Verkställande direktör	1,6	1,5
Andra ledande befattningshavare	3,5	3,8
Övriga anställda	14,2	14,5
Summa	**19,2**	**19,8**
Sociala kostnader inkl. särskild löneskatt		
Styrelseledamöter	0,1	0,1
Verkställande direktör	2,3	2,2
Andra ledande befattningshavare	5,7	5,6
Övriga anställda	38,9	30,5
Summa	**47,0**	**38,4**
Totalt	**198,9**	**163,9**

Skandia Fastigheter har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Totala pensionskostnader uppgick till 19,2 (19,8) mkr och avser huvudsakligen premier för avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden är tryggade i samband med att försäkringspremier inbetalas. Kommande räkenskapsår förväntas pensionspremierna uppgå till ca 26,3 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 4,4 (4,2) 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 24,3 (21,7) mkr, varav reservering avseende resultatpremie 2023 uppgick till 0,7 (0) 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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	10	156
Redovisat värde sålda fastigheter	0	-158
	10	-2
Orealiserade värdeförändringar		
Summa värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	-1 880	-1 584
Summa värdeförändringar	**-1 870**	**-1 586**

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.

20241028801460

Not 11 Centrala administrationskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Personalkostnader	-53	-51
Övriga administrationskostnader	-33	-34
Avskrivningar	-3	-2
	-89	-87

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

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Moderbolaget		
Utdelning	-	291
	-	291

Not 13 Finansiella intäkter

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övrigt	14	18
	14	18
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernbolag	494	289
Övrigt	-	-
	494	289

Not 14 Finansiella kostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, moderbolag	-524	-377
Räntekostnader, övriga	-	-
	-524	-377
Moderbolaget		
Räntekostnader, moderbolag	-524	-377
Räntekostnader, koncernbolag	-54	-11
	-578	-388

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

Not 15 Skatt

Koncernen *Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)*	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skatt	-139	-143
	-139	-143
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Förvaltningsfastigheter	169	154
Övriga temporära skillnader	-8	-17
	161	137
Totalt redovisad skatt i koncernen	**22**	**-6**

Utöver inkomstskatt på den löpande intjäningen har koncernen under 2023 betalat fastighetsskatt till ett värde av 229 (204) mkr, sociala avgifter och löneskatt om 46 (38) mkr samt energiskatt om 26 (24) mkr. Koncernens kostnad för betald men ej avdragsgill mervärdesskatt avseende 2023 uppgick till 222 (184) mkr. Totalt uppgick koncernens under året kostnadsförda skatter till 663 (592) mkr.

Moderbolaget *Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)*	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Aktuell skatt	-23	-37
	-23	-37
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Övriga temporära skillnader	-	-
	-	-
Totalt redovisad skatt i moderbolaget	**-23**	**-37**

Avstämning av effektiv skatt		2023-01-01 - 2023-12-31		2022-01-01 - 2022-12-31
Koncernen	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		-63		86
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6%	13	20,6%	-18
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1,2%	-1	0,9%	-1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1,9%	1	-1,1%	1
Skatteeffekt vid avyttring av koncernbolag/fastigheter	0,0%	0	-5,2%	5
Skatt hänförlig till tidigare år	1,3%	-1	0,0%	0
Skatteeffekt av nyttjade förlustavdrag som ej värderats tidigare år	-9,9%	6	0,0%	0
Effekt ränteavdragsbegränsning	2,4%	-2	n/a	-
Övrigt	-8%	5	-8,7%	7
Redovisad effektiv skatt	**-35,6%**	**22**	**6,5%**	**-6**

Årets redovisade skatt uppgår till 22 (-6) mkr. Förändringen av redovisad skatt förklaras huvudsakligen av positiv uppskjuten skattekostnad vilket beror på negativa orealiserade värdeförändringar.

Avstämning av effektiv skatt		2023-01-01 - 2023-12-31		2022-01-01 - 2022-12-31
Moderbolaget	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		74		452
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-15	20,6%	-93
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	10,0%	-8	0,9%	-4
Kvarstående negativt räntenetto	n/a	-	n/a	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga utdelningar från dotterbolag	-	-	-13,3%	60
Redovisad effektiv skatt	**30,6%**	**-23**	**8,2%**	**-37**

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Verkligt värde		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	67 060	65 460
Förvärv under året	0	1 898
Investering i befintliga fastigheter	1 595	1 444
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-10	-156
Realiserad värdeförändring	10	-2
Orealiserad värdeförändring	-1 880	-1 584
Utgående balans verkligt värde	**66 775**	**67 060**

Förvaltningsfastigheter - påverkan på årets resultat	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter	3 596	3 183
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyres-, service- och övriga intäkter under året (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration).	-1 192	-1 065

Fördelning per fastighetssegment

Koncernen 2023-12-31

Fastighetssegment	Antal [1]	Area tusen kvm [2]	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	27	335	1 494	29 498
Köpcentrum	21	402	1 559	18 901
Bostäder	65	367	635	13 815
Samhällsfastigheter	21	107	259	4 561
Summa	**134**	**1 212**	**3 946**	**66 775**

Koncernen 2022-12-31

Fastighetssegment	Antal [1]	Area tusen kvm [2]	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	24	330	1 383	29 171
Köpcentrum	21	408	1 427	18 631
Bostäder	63	360	593	14 488
Samhällsfastigheter	21	106	243	4 769
Summa	**129**	**1 204**	**3 645**	**67 060**

[1] Antal förvaltningsenheter

[2] Uthyrningsbar area

Not 17 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	27	28
Nyanskaffningar	8	2
Förvärv av dotterföretag	–	–
Avyttringar och utrangeringar	-5	-3
Övriga förändringar	1	-
Omklassificeringar	-	–
	31	27
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-21	-21
Avyttringar och utrangeringar	3	2
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-2
Övriga förändringar	-1	-
	-22	-21
Redovisat värde vid periodens slut	**9**	**6**

20241028014461

Not 18 Andelar i dotterbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 185	11 185
Tillskott till dotterbolag	1 573	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**12 758**	**11 185**

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	10 979
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	
Brf Fabriksparken 4	769632-6185	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	
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	
Mastlusen 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	
Commerce Köpcentrum i Skövde AB	556802-5703	Stockholm		100	

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % [1]	Bokfört värde
Skandia Köpmusen Holding AB	556833-4253	Stockholm		100	
Läreda Handel AB	559351-2030	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	918508-9583	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	
Fälhagen 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	
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 Änggården 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	
Ugglemossen Fastighets AB	556887-4241	Stockholm		100	
Sannegården Holdingbolag AB	559351-2097	Stockholm		100	
Sannegårdstäppan AB	559269-3799	Stockholm		100	
Summa bokfört värde					**12 758**

Avyttrade bolag 2023	Org. nr.	Säte
Skandia Fastigheter Lägenhetsinnehavare AB	559246-3037	Stockholm
Masthusen Holding Fastigheter 6 AB	556911-2922	Stockholm
Etamex Holding AB	556959-4871	Stockholm
Tyresö Handel AB	556897-2532	Stockholm
Fastighets AB Sannegårdstäppan [2]	559351-2139	Stockholm
Skandia LB 1 AB [2]	559355-2721	Stockholm

[1] Koncernens totala andel
[2] Avyttrat genom nedströms fusion

20241028014462

Not 19 Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Reversfordringar	-	100
	-	**100**
Fordringar som är omsättningstillgångar		
Reversfordringar	-	103
Avräkning skatter och avgifter	586	386
Övriga kortfristiga fordringar	11	62
	597	**551**

Not 20 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Kundfordringar brutto	40	31
Avsättning för förväntade kreditförluster	-17	-7
Redovisat värde vid årets slut	**23**	**24**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	1	1
Förfallna < 30 dagar	1	12
Förfallna 31 - 90 dagar	18	3
Förfallna > 90 dagar	19	15
Avsättning för förväntade kreditförluster	-17	-7
Summa kundfordringar	**23**	**24**

Not 21 Fordringar hos moderbolag/koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	128	-
	128	**-**

	2023-12-31	2022-12-31
Moderbolaget		
Reverslån till dotterbolag, långfristig del	12 496	12 476
Reverslån till dotterbolag, kortfristig del	3 359	3 578
Fordringar hos dotterbolag, koncernkonto	1 319	1 815
Fordringar hos dotterbolag, koncernbidrag och utdelning	158	436
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	128	-
	17 460	**18 305**

Koncernkontot är del i konto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2023-12-31 3,85 (2,35) procent.

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 2,694 (1,872) procent. Genomsnittliga lånevillkor för lånen uppgår från och med 1 januari 2024 till 3,239 (2,694) 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

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Förutbetalda fastighetsrelaterade kostnader	378	348
Övriga poster	9	13
	387	**361**

Not 23 Uppskjuten skatteskuld/fordran

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**

Koncernen 2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	8 760	8 760
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Övrigt	3	61	58
	3	**8 821**	**8 818**

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-räkningen	Omföring	*Belopp vid årets utgång*
Förvaltningsfastigheter	8 760	-169	-	8 591
Finansiella anläggnings-tillgångar	-	-	-	-
Ej avdragsgill ränta	-	0	-	0
Övrigt	58	8	-	66
	8 818	**-161**	**-**	**8 657**

Not 24 Övriga avsättningar

Koncernen	2023-12-31	2022-12-31
Exploateringskostnader	19	19
Uppskjutna lagfartskostnader	111	111
	130	**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.

Not 25 Skulder till koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	16 125	16 125
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	16 125	16 125
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	5 000	5 000
Skulder till moderbolag, koncernkonto	-	446
	21 125	21 571
Ej räntebärande skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, övrigt	-	2
	-	2
Summa skulder till koncernbolag	**21 125**	**21 573**
Moderbolaget		
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	16 125	16 125
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	16 125	16 125
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	5 000	5 000
Skulder till moderbolag, koncernkonto	-	446
Skulder till koncernbolag, koncernkonto	1 695	1 681
	22 820	23 252
Ej räntebärande skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, övrigt	-	2
Summa skulder till koncernbolag	**22 820**	**23 254**

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånen är från Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt 21 125 (21 125) 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 2,460 (1,839) procent. Lån med förfall 2023 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2024 till 3,104 (2,460) 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 2023-12-31 uppgår räntan till 3,85 (2,35) procent.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Fastighetsrelaterade kostnader	166	192
Förskottsbetald hyra	519	497
Upplupen fastighetsskatt	13	45
Personalrelaterade kostnader	32	23
Övriga poster	47	25
	777	782

Not 27 Finansiella instrument

Koncernen		2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar			
Reversfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	-	203
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	23	24
Fordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	128	-
Övriga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	203	197
Likvida medel	Upplupet anskaffningsvärde	49	44
Summa finansiella tillgångar		**403**	**468**
Finansiella skulder			
Reversskulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	21 125	21 125
Skulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	-	448
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	193	161
Kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	134	53
Summa finansiella skulder		**21 452**	**21 787**

Moderbolaget		2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar			
Reversfordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	15 855	16 054
Övriga fordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	1 447	2 251
Summa finansiella tillgångar		**17 302**	**18 305**
Finansiella skulder			
Reversskulder moderbolag	*Upplupet anskaffningsvärde*	21 125	21 125
Skulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	1 695	2 129
Summa finansiella skulder		**22 820**	**23 254**

Koncernens/moderbolagets finansiella instrument är värderade till upplupet anskaffningsvärde. För låneskulder till moderbolag uppgår verkligt värde till 21 781 (21 645) mkr. För övriga finansiella tillgångar och skulder utgör redovisat värde en approximation av marknadsvärdet. Åldersanalys och värdering av kundfordringar framgår av not 20. Merparten av koncernens reversskulder är långfristiga och förfaller inom fem år från balansdagen, se not 25. För beskrivning av risker och riskhantering, se not 3.

Koncernen/Moderbolaget

Likviditeten	Beräknade per 2023-12-31			Beräknade per 2022-12-31		
År	Förfall reversskulder	Ränta reversskulder	Totalt	Förfall reversskulder	Ränta reversskulder	Totalt
2023	-	-	-	5 000	520	5 520
2024	5 000	656	5 656	5 000	436	5 436
2025	4 600	570	5 170	4 600	350	4 950
2026	3 100	462	3 562	3 100	242	3 342
2027	3 425	396	3 821	3 425	176	3 601
2028	5 000	220	5 220	-	-	-
	21 125	2 304	23 429	21 125	1 724	22 849

20241028014463

Not 28 Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

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

	2022-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande Omklassificering	Avkastning	2022-12-31
Kapitalandelslån	6 846	-282	-	-20	6 544
Skulder till moderbolag, lång	16 699	1 000	-1 574	-	16 125
Skulder till moderbolag, kort	3 428	-	1 574	-	5 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**26 971**	**718**	**-**	**-20**	**27 669**

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 (0) 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 15 855 (16 054) mkr per den 31 december 2023.

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 3,85 (2,35) 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	18
Telefoni	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	1
IT-drift och -service	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	1
Tjänstepensionspremier	Försäkrings AB Skandia (publ)	Skandia Fastigheter AB	8
Övrigt	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	3
Ränta på långfristiga lån	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	436
Ränta på kortfristiga lån	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	84
Ränta koncernkonto	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	4

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.

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	7 359 252 873
Årets resultat	51 428 386
Summa kronor	7 409 681 259
- I ny räkning överförs	7 409 681 259
Summa kronor	7 409 681 259

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 158 (261) mkr från dotterbolag.

20241028014644

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 mars 2024. Koncernens rapporter över totalresultat och finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämma den 20 mars 2024.

Stockholm den 20 mars 2024

Anders Jonsson
Ordförande

Anneli Enquist
Styrelseledamot

John Helgesson
Styrelseledamot

Anders Fyhrell
Styrelseledamot

Lars-Göran Orrevall
Styrelseledamot

Maria Qundos
Styrelseledamot

Erik Lindvall
Styrelseledamot

Åke Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

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 2023 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 6-13.

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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 6-13. 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 6-13. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Accounting Standards så 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.

20241028801465

- Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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.

Revisorns yttrande avseende den lagstadgade hållbarhetsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten på sidorna 6-13 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 20 mars 2024
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor