

Årsredovisning
för
Skanska Fastigheter Malmö AB
556050-9308

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

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-06-10.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Camilla Wieslander, Styrelseledamot
2025-06-16

Styrelsen och verkställande direktören för Skanska Fastigheter Malmö AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Skanska Fastigheter Malmö AB förvärvar, utvecklar, förvaltar och säljer kommersiella fastigheter i Skåne. Genom hållbar utveckling ur ett helhetsperspektiv skapas attraktiva arbetsplatser och marknadsplatser för hyresgäster och investorer. Verksamheten bedrivs i Malmö med omnejd.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	0	10 793	0	0
Resultat efter finansiella poster	-26 791	-69 003	-41 870	-27 166
Soliditet (%)	36,0	34,1	5,7	78,8

Förändringar i eget kapital

50 000 aktier, kvotvärde 100 kr.

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000 000	3 525 474	25 302 421	-18 957 058	14 870 837
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			-18 957 058	18 957 058	0
Årets resultat				-22 930	-22 930
Belopp vid årets utgång	5 000 000	3 525 474	6 345 363	-22 930	14 847 907

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 345 363
årets förlust	-22 930
	6 322 433
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 322 433
	6 322 433

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		0	10 793 060
Aktiverat arbete för egen räkning		7 818 694	7 282 621
Övriga rörelseintäkter		21 009 955	13 369 925
Summa rörelseintäkter		28 828 649	31 445 606
Rörelsekostnader			
Driftkostnader		-6 932 687	-14 289 979
Övriga externa kostnader		-21 504 696	-21 706 379
Personalkostnader	3	-26 831 333	-30 782 956
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		0	-7 069 375
Övriga rörelsekostnader		0	-6 128 184
Summa rörelsekostnader		-55 268 716	-79 976 873
Rörelseresultat		-26 440 067	-48 531 267
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	300 448	66 025
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-651 247	-20 537 604
Summa finansiella poster		-350 799	-20 471 579
Resultat efter finansiella poster		-26 790 866	-69 002 846
Bokslutsdispositioner			
Erhållna koncernbidrag		43 600 000	66 250 000
Lämnade koncernbidrag		-16 800 000	-15 800 000
Summa bokslutsdispositioner		26 800 000	50 450 000
Resultat före skatt		9 134	-18 552 846
Skatter			
Skatt på årets resultat		-32 064	-404 212
Årets resultat		-22 930	-18 957 058

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheter under uppförande	6	0	0
Exploateringsfastigheter	7	2 046 250	2 046 250
Maskiner och inventarier	8	120 001	120 001
Summa materiella anläggningstillgångar		2 166 251	2 166 251

Summa anläggningstillgångar

2 166 251

2 166 251

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		349 911	213 536
Fordringar hos koncernföretag		35 044 986	27 308 254
Skattefordran		1 014 765	2 016 547
Övriga fordringar		2 320 488	11 501 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		377 395	350 548
Summa kortfristiga fordringar		39 107 546	41 390 356

Summa omsättningstillgångar

39 107 546

41 390 356

SUMMA TILLGÅNGAR

41 273 797

43 556 607

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

5 000 000

5 000 000

Reservfond

3 525 474

3 525 474

Summa bundet eget kapital

8 525 474

8 525 474

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 345 363

25 302 421

Årets resultat

-22 930

-18 957 058

Summa fritt eget kapital

6 322 433

6 345 363

Summa eget kapital

14 847 907

14 870 837

Avsättningar

Övriga avsättningar för pensioner och liknande
förpliktelser

4 957 373

5 678 797

Övriga avsättningar

7 917 517

8 102 137

Summa avsättningar

12 874 890

13 780 934

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

1 179 536

1 303 682

Övriga skulder

4 937 600

6 164 072

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7 433 865

7 437 081

Summa kortfristiga skulder

13 551 000

14 904 836

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 273 797

43 556 607

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år
Maskiner och inventarier 5 år
Mark skrivs ej av

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Företaget är helägt dotterbolag till Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB, org nr 556825-9344, med säte i Stockholm.

Skanska Kommersiell Utveckling Norden AB ingår i en koncern där koncernredovisningen för den minsta koncernen upprättas av Skanska AB, org. nr. 556000-4615 med säte i Stockholm.

Not 3 Medelantalet anställda

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda	16	18

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	248 756	0
Ränteintäkter från kundfordringar	24 535	2 339
Övriga ränteintäkter	27 156	63 686
	300 447	66 025

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-452 748	-20 377 023
Övriga räntekostnader	-198 499	-160 581
	-651 247	-20 537 604

Not 6 Fastigheter under uppförande

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	404 269 164
Inköp		134 428 396
Försäljningar		-538 697 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar		-7 069 375
Återförda avskrivningar vid försäljning		7 069 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Exploateringsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 046 250	2 046 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 046 250	2 046 250
Utgående redovisat värde	2 046 250	2 046 250

Not 8 Maskiner och Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 916 713	1 916 713
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 916 713	1 916 713
Ingående avskrivningar	-1 796 713	-1 796 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 796 713	-1 796 713
Utgående redovisat värde	120 000	120 000

Not 9 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser PRI	877 137	828 710
	877 137	828 710

Malmö

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Odelstam
Jan Odelstam
Ordförande
2025-06-04

Therese Clarhed
Therese Clarhed
2025-06-05

Camilla Wieslander
Camilla Wieslander
Verkställande direktör
2025-06-04

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-09

Ernst & Young AB

Anders Rodéhn
Anders Rodéhn
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skanska Fastigheter Malmö AB, org.nr 556050-9308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skanska Fastigheter Malmö AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skanska Fastigheter Malmö ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 Skanska Fastigheter Malmö 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Skanska Fastigheter Malmö AB för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skanska Fastigheter Malmö 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 09 juni 2025

Ernst & Young AB

Anders Rodéhn

Anders Rodéhn

Auktoriserad revisor