

**Årsredovisning**  
för  
**Skanska Förvaltningsfastigheter Stockholm**  
**AB**

559342-4541

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 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:**

Maria Semberg, Styrelseledamot

2025-06-13

Styrelsen för Skanska Förvaltningsfastigheter Stockholm AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget ska äga aktier och andelar i andra företag och därmed förenlig verksamhet.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b> (3 mån)
Nettoomsättning	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-138 012	-241 339	-3 729	-10
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	100,0

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Insatt kapital under året	100 000	240 657 716	-240 534 163	<b>223 553</b>
Disposition enligt beslut				
Balanseras i ny räkning		-240 534 163	240 534 163	<b>0</b>
Erhållna aktieägartillskott		138 000 000		<b>138 000 000</b>
Årets resultat			-137 762 705	<b>-137 762 705</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>138 123 553</b>	<b>-137 762 705</b>	<b>460 848</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	138 123 553
årets förlust	-137 762 705
	<b>360 848</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	360 848
	<b>360 848</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Aktiverat arbete för egen räkning		213 916	0
Övriga rörelseintäkter		1 562 511	1 582 815
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 776 427</b>	<b>1 582 815</b>
<b>Rörelsekostnader</b>	3		
Handelsvaror		0	-460 112
Övriga externa kostnader		-1 617 295	-1 031 680
Övriga rörelsekostnader		-213 916	-144 960
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 831 211</b>	<b>-1 636 752</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-54 784</b>	<b>-53 937</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	-12 522	15 868
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-60 600 000	-182 753 919
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-77 344 885	-58 547 289
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-137 957 407</b>	<b>-241 285 340</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-138 012 191</b>	<b>-241 339 277</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		28 700 000	16 000 000
Lämnade koncernbidrag		-28 400 000	-15 000 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>300 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-137 712 191</b>	<b>-240 339 277</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-50 514	-194 886
<b>Årets resultat</b>		<b>-137 762 705</b>	<b>-240 534 163</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4, 7	1 306 509 356	1 306 509 356
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 306 509 356</b>	<b>1 306 509 356</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 306 509 356</b>	<b>1 306 509 356</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		77 700 000	200 300 000
Övriga fordringar		201 637	1 038 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 425	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>77 926 062</b>	<b>201 338 368</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>77 926 062</b>	<b>201 338 368</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 384 435 418</b>	<b>1 507 847 724</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		138 123 553	240 657 716
Årets resultat		-137 762 705	-240 534 163
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>360 848</b>	<b>123 553</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>460 848</b>	<b>223 553</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		24 425	0
Skulder till koncernföretag		1 384 675 626	1 506 420 575
Skatteskulder		-725 481	1 203 596
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 383 974 570</b>	<b>1 507 624 171</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 384 435 418</b>	<b>1 507 847 724</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

### Not 2 Uppgifter om moderföretag

Företaget är ett helägt dotterföretag till Skanska Förvaltningsfastigheter AB, org nr 559342-4533, med säte i Stockholm. Skanska Förvaltningsfastigheter 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	0	0

Bolaget har inga anställda och löner har ej utbetalats.

### Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 489 263 275	1 130 756 632
Inköp	0	317 306 643
Aktieägaartillskott	60 600 000	41 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 549 863 275</b>	<b>1 489 263 275</b>
Ingående nedskrivningar	-182 753 919	0
Årets nedskrivningar	-60 600 000	-182 753 919
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-243 353 919</b>	<b>-182 753 919</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 306 509 356</b>	<b>1 306 509 356</b>

### Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Övriga Ränteintäkter	-12 522	15 868
	<b>-12 522</b>	<b>15 868</b>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024-01-01</b> <b>-2024-12-31</b>	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>
Räntekostnader från koncernföretag	77 344 885	58 547 289
	<b>77 344 885</b>	<b>58 547 289</b>

**Not 7 Specifikation andelar i koncernföretag**

<b>Namn</b>	<b>Kapital- andel</b>	<b>Rösträtts- andel</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>Bokfört värde</b>
Skanska Fastighets AB Sthlm 01	100%	100%	500	989 202 590
Skanska Fastighets AB Sthlm 04	100%	100%	500	317 306 766
				<b>1 306 509 356</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>
Skanska Fastighets AB Sthlm 01	559144-4962	Stockholm
Skanska Fastighets AB Sthlm 04	559144-4970	Stockholm

Årsredovisningen undertecknas elektroniskt

Stockholm

*Jan Odelstam*  
Jan Odelstam  
Ordförande  
2025-06-03

*Fredrik Bergenstråhle*  
Fredrik Bergenstråhle  
2025-06-04

*Maria Semberg*  
Maria Semberg  
2025-06-04

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-06-09

Ernst & Young AB

*Anders Rodéhn*  
Anders Rodéhn  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skanska Förvaltningsfastigheter Stockholm AB, org.nr 559342-4541

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skanska Förvaltningsfastigheter Stockholm 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 Förvaltningsfastigheter Stockholm 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 Förvaltningsfastigheter Stockholm AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Skanska Förvaltningsfastigheter Stockholm 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Skanska Förvaltningsfastigheter Stockholm AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den 09 juni 2025

Ernst & Young AB

Anders Rodéhn

Anders Rodéhn

Auktoriserad revisor