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 29 april 2022. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 29 april 2022

Åke Pettersson

20221007025S0

Årsredovisning

för

Geramex Fastigheter AB

559098-3135

Räkenskapsåret

2021–01–01 – 2021–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7
Underskrifter	13

20221007025S1

Styrelsen för Geramex Fastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021–01–01 – 2021–12–31.

Förvaltningsberättelse

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Sverige och världen har befunnit sig i en extraordinär situation de senaste två åren med anledning av Covid-19-pandemin. Myndigheternas rekommendationer till allmänhet, institutioner och företag har i stor utsträckning påverkat hur människor reser, handlar och arbetar. Samtidigt är intresset för fastigheter fortsatt starkt hos investerarna, särskilt avseende segment med lägre risk och stabila kassaflöden.

Utöver normal fastighetsförvaltning har det inte skett några väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen
Under 2021 var lönsamheten i fastighetsförvaltningen fortsatt god och värdetillväxten positiv. Även om det fortfarande är väl tidigt att summera effekterna av Covid-19-pandemin går det inte att se några omedelbara effekter på exempelvis uthyrningsgrad och hyresnivåer i merparten av fastighetsbeståndet. Geramex Fastigheter AB har en stabil finansiell ställning och bedöms stå väl rustad inför framtiden.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-16	63	158	44 537	-88
Avkastning på eget kap. (%)	-0,6	2,5	0,5	147,0	-172,8
Soliditet (%)	100,0	100,0	99,5	67,7	0,5

Förslag till vinstdisposition
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 506 676
årets förlust	-2 200
	2 504 476
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 504 476

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har erhållits från Skandia Bostäder AB org nr 556065-4724, med 14 (16)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.

20221007025S2

Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	5	-14	-16
Rörelseresultat		**-14**	**-16**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	82
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2	-2
		-2	**79**
Resultat efter finansiella poster		**-16**	**63**
Bokslutsdispositioner	8	14	16
Resultat före skatt		**-2**	**79**
Årets resultat		**-2**	**79**

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

20221007025S3

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	9		
Fordringar hos koncernbolag		14	16
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	11	2 540	2 540
		2 554	**2 557**
Summa omsättningstillgångar		**2 554**	**2 557**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 554**	**2 557**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 507	2 428
Årets resultat		-2	79
		2 504	**2 507**
Summa eget kapital		**2 554**	**2 557**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 554**	**2 557**

Transaktion 09222115557467535858 Signerat LR, MW, ÅP, AJK

20221007025S4

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	50	0	30 254	174	30 478
Transaktioner med ägare					
Utdelning			-28 000		-28 000
Summa transaktioner med ägare			**-28 000**		**-28 000**
Omf fg års resultat			174	-174	0
Årets resultat				79	79
Utgående eget kapital 2020-12-31	**50**	**0**	**2 428**	**79**	**2 557**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**50**	**0**	**2 428**	**79**	**2 557**
Omf fg års resultat			79	-79	0
Årets resultat				-2	-2
Utgående eget kapital 2021-12-31	**50**	**0**	**2 507**	**-2**	**2 554**

Antal aktier uppgår till 500 med kvotvärde 100 SEK.

20221007025535

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	12	-16	63
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		0	-1
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		0	-165
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-16**	**-103**
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		16	16
Utbetald utdelning		0	-28 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**16**	**-27 984**
Årets kassaflöde		**0**	**-28 087**
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		2 540	30 627
Likvida medel vid årets slut		**2 540**	**2 540**

20221007025S6

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information
Geramex Fastigheter AB, org nr 559098-3135, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Cetamex Holding AB, org nr 556883-6372, Stockholm.

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

Geramex Fastigheter 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
De reformeringar som pågår av olika förekommande referensräntor runt om i världen har resulterat i att IASB har genomfört ett antal ändringar i IFRS för hantering av frågeställningar som reformerna gett upphov till (referensräntereform fas 2 tillämplig från och med den 1 januari 2021). Fas 2 ändringarna innehåller lättnader för redovisning vid modifiering av finansiella instrument och leasingkontrakt till följd av att referensräntan ersatts med en ny alternativ referensränta. Ändringarna medger även lättnader vad gäller säkringsredovisning då referensräntan ersätts med en ny alternativ referensränta. Ändringen har inte haft någon effekt på koncernen.

Utländsk valuta
Fordringar och skulder i utländsk valuta har, i förekommande fall, omräknats till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets funktionella valuta och rapportvaluta. Omräkning sker till kursen som gäller på balansdagen.
Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs när de tas in i redovisningen.

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.

Transaktion 09222115557467535858 Signerat LR, MW, ÅP, AJK

20221007025S7

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.

Personal
Bolagets verksamhet har bedrivits utan egen personal, varför personalkostnader saknas.

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 med tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Skatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Inventarier mm
Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

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

Transaktion 09222115557467535858 Signerat LR, MW, ÅP, AJK

20221007025S8

Leasing
Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal. 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.

Aktieägartillskott
Aktieägartillskott redovisas mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren.

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

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Bolaget kvittar inga finansiella tillgångar och skulder.

Fordringar
Fordringarna redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

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 bokar bort en fordran när inga möjligheter

20221007025S9

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.

Kassaflödesanalys
Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

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

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

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

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

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

Beslutade ändringar av RFR 2 som ännu inte har trätt i kraft

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

Transaktioner med närstående
Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 98 (86)% av inköpen och 0 (0)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Sedan början av 2022 har regeringen och Folkhälsomyndigheten bedömt läget som tillräckligt stabilt för att kunna avveckla de flesta restriktioner och åtgärder mot Covid-19 och sedan 1 april klassas Covid-19 inte längre som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom.
Under 2022 har såväl utvecklingen på de finansiella marknaderna som det ekonomiska läget kraftigt påverkats, både i Sverige och globalt, till följd av kriget i Ukraina. Skandia Fastigheter, tillsammans med moderbolaget Skandia, följer utvecklingen noga. Kartläggning av kritiska funktioner och en första analys av hur verksamheten kan komma att påverkas har genomförts. Skandia Fastigheter bedömer i nuläget att exponeringen mot Ryssland är tämligen begränsad. Ännu finns ingen bedömning av hur detta kommer att påverka bolagets finansiella ställning på sikt.
Därutöver har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

Transaktion 09222115557467535858 Signerat LR, MW, ÅP, AJK

20221007025560

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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Ränteintäkter, koncernbolag	0	82
	0	**82**

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Räntekostnader, övriga	0	-2
Kapitalkostnader	-2	0
	-2	**-2**

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Erhållna koncernbidrag	14	16
	14	**16**

Not 9 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	2 554	2 556
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Summa finansiella tillgångar	**2 554**	**2 557**

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 100 (100)%.
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 0 (0)%.

Transaktion 09222115557467535858 Signerat LR, MW, ÅP, AJK

20221007025561

Not 10 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	**2021-12-31**
Balanserat resultat	2 506 676
Årets resultat	-2 200
	2 504 476
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 504 476
	2 504 476

Not 11 Fodran/skulder till koncernbolag (koncernkonto)
Bolaget har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur har del i koncernkonto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntan på koncernkontot uppgår till 0 (0,9) procent. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

Not 12 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2021-12-31	**2020-12-31**
Erhållen ränta	0	82
Erlagd ränta	0	-2
	0	**79**

20221007023562

Not 13 Likvida medel

	2021-12-31	2020-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	2 540	2 540
	2 540	**2 540**

Stockholm den 27 april 2022

Åke Pettersson
Ordförande

Lena Rönnbäck

Michael Wessel

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 april 2022

KPMG AB

Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor

20221007025 63

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Geramex Fastigheter AB, org. nr 559098-3135

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Geramex Fastigheter AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Geramex Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Geramex Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 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.

Transaktion 09222115557467535858 Signerat LR, MW, ÅP, AJK

20221007025564

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Geramex Fastigheter AB för år 2021 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 denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Geramex Fastigheter 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 28 april 2022

KPMG AB

Anders Jerkeryd
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557467535858 Signerat LR, MW, ÅP, AJK

Verifikat

Transaktion 09222115557467535858

Dokument

20221007025G5

Geramex Fastigheter AB - Årsredovisning 2021
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2022-04-20 14:42:52 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)
Färdigställt 2022-04-28 10:43:32 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

Lena Rönnbäck (LR)
lena.ronnback@skandiafastigheter.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Rönnbäck"
Signerade 2022-04-27 09:12:00 CEST (+0200)

Michael Wessel (MW)
michael.wessel@skandiafastigheter.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL WESSEL"
Signerade 2022-04-27 09:23:30 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"
Signerade 2022-04-27 09:36:16 CEST (+0200)

Anders Jerkeryd, KPMG (AJK)
anders.jerkeryd@kpmg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Jerkeryd"
Signerade 2022-04-28 10:43:32 CEST (+0200)

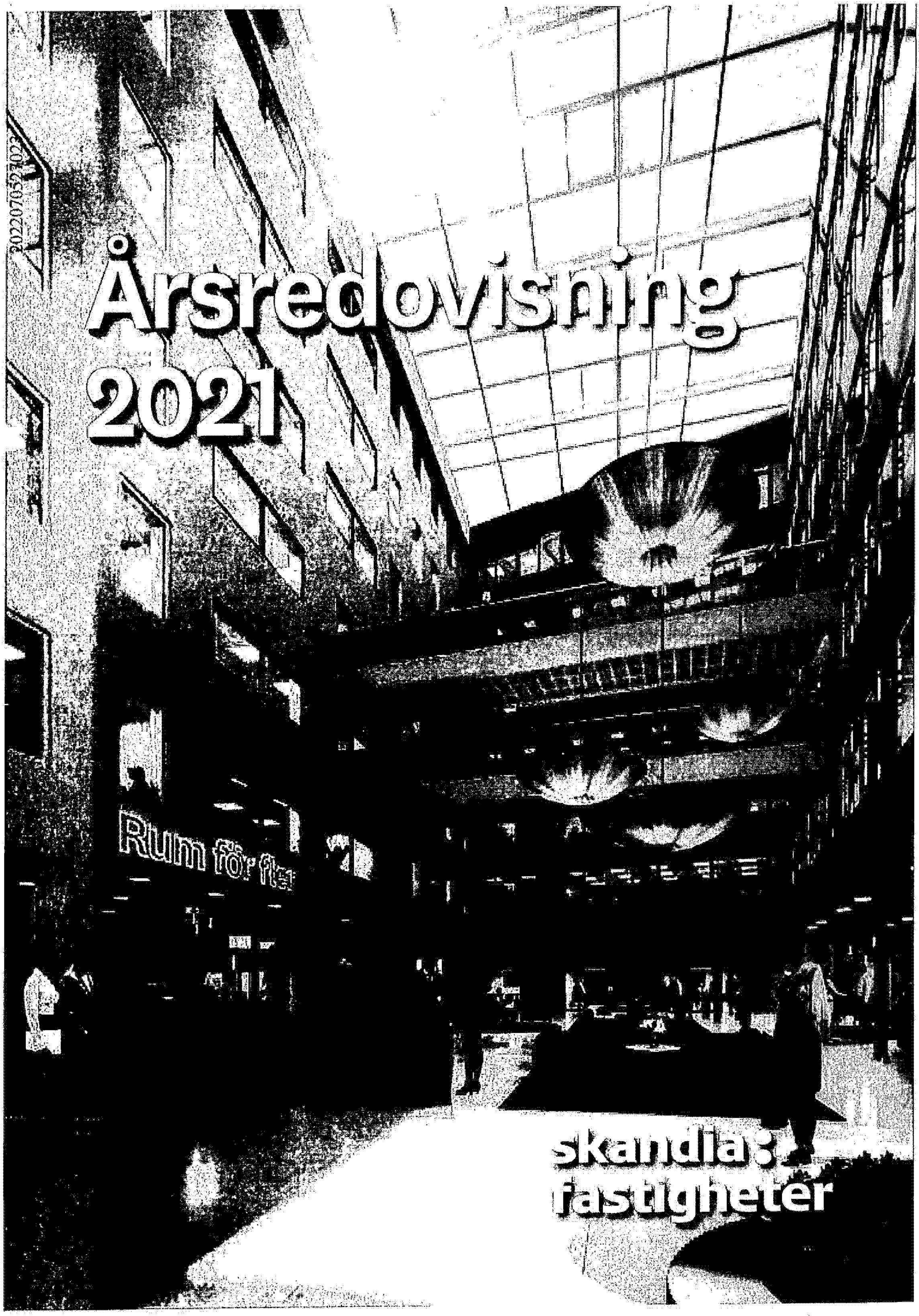
Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader

Verifikat

Transaktion 09222115557467535858

som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20221007025666


Årsredovisning
2021
skandia fastigheter

[redacted]

Stockholm
Skandia Fastigheter AB
Box 7063
103 86 STOCKHOLM

Besöksadress:
Jakobsbergsgatan 22
Tel. 08-573 665 00
Fax. 08-573 668 00

Göteborg
Skandia Fastigheter AB
Frölunda Torg 14
421 42 VÄSTRA FRÖLUNDA

Besöksadress:
Frölunda Torg
Tel. Köpcentrum 031-734 35 00
Tel. Bostäder 031-734 35 70
Fax. 031-734 35 69

Malmö
Skandia Fastigheter AB
Mästtorget 6
211 77 MALMÖ

Besöksadress:
Mästtorget 6
Tel. 040-611 15 15
Fax. 040-20 63 40

Skandia Fastigheter Holding AB
Org.nr. 556140-2826
www.skandiafastigheter.se

20220705227024

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Hållbarhetsrapport	7-11
Koncernens rapport över totalresultat	15
Koncernens rapport över finansiell ställning	16
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	18
Koncernens rapport över kassaflöden	19
Resultaträkning - moderbolaget	20
Balansräkning - moderbolaget	21
Förändringar i eget kapital - moderbolaget	22
Kassaflödesanalys - moderbolaget	23
Tilläggsupplysningar	25
Underskrifter	40
Revisionsberättelse	41

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skandia Fastigheter Holding AB, org.nr. 556140-2826, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamheten i moderbolaget och koncernen under räkenskapsåret 2021.

Verksamhet och organisation

Skandia Fastigheter äger och förvaltar Skandiakoncernens fastigheter i Sverige. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till de tre storstadsregionerna och verksamheten bedrivs inom fastighetssegmenten Kontor, Köpcentrum, Bostäder och Samhällsfastigheter.

Uppdraget från ägarna är att ge en god riskavvägd avkastning över tid. Målet för portföljen som omfattar köpcentrum, bostads- och kontorsfastigheter (ägd av Skandia Fastigheter AB med dotterbolag) är att totalavkastningen, inklusive utfallet av transaktioner och projektklassade fastigheter, varje kalenderår skall överstiga genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index inklusive utfallet av transaktioner och projekt med en procentenhet. Målet för portföljen med samhällsfastigheter (ägd av Skandia Samhällsfastigheter Holding AB med dotterbolag) är relaterat till avkastningskrav inom Skandia Livs tillgångsslag Infrastruktur.

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

Koncernen har en tydlig affärsmodell för att uppfylla ägarens uppdrag. Genom att koncentrera fastighetsinnehavet till geografiska marknader med förväntad framtida tillväxt och genom en väl avvägd fördelning mellan olika fastighetssegment kan värdesvängningar i beståndet reduceras och en stabil och långsiktigt hög totalavkastning uppnås över tid. En aktiv och hållbar fastighetsförvaltning med fokus på nöjda hyresgäster och ledande produkter och erbjudanden, projektutveckling av det egna fastighetsbeståndet och fastighetstransaktioner förväntas därutöver bidra positivt till totalavkastningen.

Verksamheten bedrivs i huvudsak med egen personal. Cheferna inom fastighetssegmenten har genom delegering ett tydligt affärsansvar och långtgående befogenheter vilket möjliggör att besluten kan fattas nära kunden. Utöver det operativa ansvaret inom fastighetssegmenten finns företagsövergripande funktioner för Affärsutveckling, Ekonomi, Fastighetsutveckling, HR, IT, Juridik, Kommunikation & Marknad samt en Compliancefunktion. Inom Fastighetsutveckling ingår även funktioner för hållbarhet, innovation, inköp samt fastighetsutveckling i tidiga skeden.

Femårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Direktavkastning, %	3,2	3,3	3,3	3,5	3,7
Värdeförändring, %	9,6	-0,4	7,4	5,7	8,1
Totalavkastning, %	13,1	2,8	10,9	9,2	11,7
Överskottsgrad, %	67,0	67,3	66,0	65,4	65,5
Ekonomisk uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,2	95,2	95,4	95,2	94,6
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder	1,84	1,99	2,05	2,55	2,84
Avkastning på eget kapital, %	15,7	3,3	13,8	13,2	15,2
Soliditet, %	54,9	59,3	60,0	56,3	55,5
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,4	0,4	0,5	0,5

Resultaträkning i sammandrag (mkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Omsättning	2 985	2 876	2 981	2 882	2 817
Driftnetto	1 999	1 935	1 967	1 885	1 844
Centrala administrationskostnader	-79	-74	-74	-76	-79
Värdeförändring	5 663	-327	4 078	3 063	3 989
Finansnetto	-354	-320	-323	-205	-200
Skatt	-1 472	18	-696	-341	-1175
Årets resultat	**5 757**	**1 232**	**4 952**	**4 326**	**4 379**

Balansräkning i sammandrag (mkr)	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31
Marknadsvärde fastigheter	65 460	58 911	59 455	57 581	55 943
Övriga tillgångar	1 353	2 757	3 436	3 056	500
Summa tillgångar	**66 813**	**61 668**	**62 891**	**60 637**	**56 443**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 458	30 227	32 170	28 631	25 945
Kapitalandelslån	6 846	6 020	5 214	5 158	5 031
Innehav utan bestämmande inflytande	345	329	350	354	327
Avsättningar	9 090	7 879	8 067	7 553	7 447
Räntebärande skulder	20 125	16 125	16 125	16 125	16 467
Övriga skulder	950	1 088	965	2 816	1 226
Summa eget kapital och skulder	**66 813**	**61 668**	**62 891**	**60 637**	**56 443**

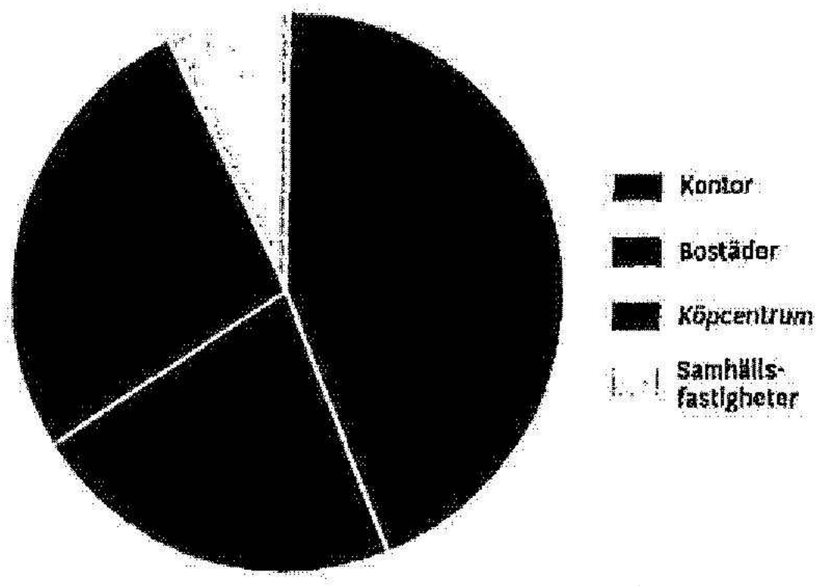
20220705227025

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella fastigheter.

Skandia Fastigheters fastighetsinnehav omfattade vid årsskiftet 121 (124) fastigheter till ett sammanlagt marknadsvärde om 65 460 (58 911) mkr och en uthyrningsbar area om 1 133 (1 130) tkvm. Marknadsvärdet fördelar sig mellan kontorsfastigheter med 44 (44) procent, köpcentrum 27 (28) procent, bostäder 22 (22) procent och samhällsfastigheter 7 (6) procent enligt koncernens organisatoriska segmentsindelning.

Marknadsvärdesfördelning



Fastigheternas segmentsindelning i portföljen med köpcentrum, bostads- och kontorsfastigheter kan skilja sig något jämfört med indelning enligt rapporteringen till MSCI. Portföljen med samhällsfastigheter rapporteras inte till MSCI. Samtliga 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).

Kontraktstruktur

Årshyran i den totala kontraktsportföljen uppgick per årsskiftet till 3 128 (3 028) mkr och uthyrningsgraden till 91 (95) procent. Av total årshyra i kontraktsportföljen utgör kommersiella kontrakt 84 (84) procent och bostadskontrakt 16 (16) procent. Återstående genomsnittlig löptid på kommersiella kontrakt är 3,8 (3,7) år.

De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för drygt 20 (20) procent av kontrakterad hyra. Ingen av dessa hyresgäster representerar mer än 7 (7) procent av kontrakterade hyror.

Resultat

Årets totalresultat efter skatt uppgick till 5 763 (1 232) mkr, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 32 (-3) mkr. I resultatet ingick värdeförändringar om 5 662 (-327) mkr, varav orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 5 661 (-275) mkr och realiserad värdeförändring från avyttring av fastigheter till 1 (-52) mkr samt realiserat resultat från övriga materiella anläggningstillgångar om 1 (-) mkr. Årets redovisade skatt uppgick till -1 472 (18) mkr.

Driftnettot uppgick till 1 999 (1 935) mkr, vilket ger en överskottsgrad på 67,0 (67,3) procent. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 101 mkr, d.v.s. 5 procent.

Hyres- och serviceintäkterna uppgick till 2 985 (2 876) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyres- och serviceintäkterna ökat med 150 mkr, d.v.s. 5 procent. Ökningen är resultatet av främst flera lyckade omförhandlingar inom kontorssegmentet samt uthyrningar i bostadssegmentet efter färdigställd nyproduktion.

Inom köpcentrumsegmenet har Covid-19 pandemin inneburit färre antal besökare samtidigt som snittköp per besökare har ökat. Under året har hyresgästernas omsättning successivt ökat till motsvarande nivåer som före pandemin.

Lämnade hyresrabatter och statligt stöd kopplat till pandemin är lägre jämfört med föregående år i framför allt köpcentrumsegmentet där istället anstånd med betalning beviljats för hyresgäster med fortsatta utmaningar på grund av pandemin. Vid omförhandlingar har det däremot fortfarande förekommit rabatter som till viss del varit ett resultat av pandemin, främst inom handel och hotell.

Skandia Fastigheter har genomfört en rad olika åtgärder i och kring fastigheterna för att hantera den rådande situationen till följd av pandemin. Inom köpcentrumsegmentet har bl.a. hyresgäster erbjudits möjlighet att tillfälligt begränsa sina öppettider. Det har även installerats besökssystem som beräknar och kommunicerar antal besökare i realtid för att underlätta för hyresgäster och kunder. Samtliga handelsplatser är nu Covid-19-certifierade enligt SAFE. Inom samtliga segment har ökad städning och skyltning införts i allmänna utrymmen i syfte att minska trängsel och smittspridning. Inom segmentet samhällsfastigheter har t.ex. insatser som att dela ut kassar med "fredagsmys" på äldreboenden som inte kunnat ta emot besök p.g.a. pandemin uppskattats.

SAFE Asset Group är en internationell aktör för risk- och säkerhetscertifiering av bl.a. handelsplatser, se safeassetgroup.com

Fastighetskostnaderna uppgick till 986 (941) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har fastighetskostnaderna ökat med 49 mkr, d.v.s. 5 procent. Kostnader för drift samt reparation och underhåll har ökat med 6 procent, vilket huvudsakligen förklaras av ökade värme- och snöröjningskostnader till följd av av en kall och snörik vinter samt ökade elkostnader.

De centrala administrationskostnaderna inklusive avskrivningar för koncernen uppgick till 79 (74) mkr, vilket är 5 mkr högre än föregående år. Ökade lönekostnader samt satsning på att utveckla fastighets-IT och digitalisering inom koncernen är främsta orsakerna till kostnadsökningen.

Koncernens finansnetto uppgick till -354 (-320) mkr.
I Skandia Fastigheters verksamhet finns ett antal områden som beskattas. Årets skatt uppgick till -1 472 (18) mkr, varav aktuell skatt -159 (-180) mkr och uppskjuten skatt -1 313 (198) mkr, vilket motsvarar en effektiv skatt om 20,4 (-1,5) procent. Avvikelsen från bolagsskattesatsen 20,6 procent beror huvudsakligen på skatteeffekt från utnyttjade underskottsavdrag som ej värderats tidigare år. Inget koncernbidrag har erhållits eller mottagits under 2021. Föregående år redovisades skatt på koncernbidrag om 23 mkr direkt mot eget kapital. Utöver inkomstskatt på den löpande intjäningen har koncernen under 2021 betalat fastighetsskatt till ett värde av 183 (192) mkr, sociala avgifter och löneskatt om 40 (36) mkr, energiskatt om 23 (22) mkr. Ingen stämpelskatt har betalats under året. Koncernens kostnad för betald men ej avdragsgill mervärdesskatt avseende 2021 uppgår till 143 (135) mkr. Totalt uppgår koncernens under året betalda skatter till 548 (529) mkr.

Totalavkastning

Årets totalavkastning för totalt bestånd inklusive transaktioner och projekt uppgick till 13,1 (2,8) procent beräknat enligt MSCIs metodik. Genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index (inklusive projekt och transaktioner) blev 14,3 (5,7) procent. För Skandia Fastigheter uppgick direktavkastningen till 3,2 (3,3) procent och värdeförändringen till 9,6 (-0,4) procent.

Under 2021 har fastighetsbeståndet haft en stark positiv värdeutveckling. Det är främst bostäder och samhällsfastigheter, som är segment med lägre risk och stabila kassaflöden, som bidragit mest till värdeutvecklingen. Även fastighetsbeståndets kontorsfastigheter har haft en stark värdeförändring genom framgångsrika uthyrningar och omförhandlingar samt sänkta direktavkastningskrav. Köpcentrumsegmentet har också haft en positiv värdeförändring, men är det segment som har påverkats mest av pandemin. Direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna har ett viktat genomsnitt om 3,9 (4,1) procent. Den långsiktiga vakansgraden i värderingarna har för Skandia Fastigheter som helhet ökat något mellan årsskiftena.

Projekt

Projektverksamheten har varit fortsatt omfattande och Skandia Fastigheters investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt lokalanpassningar uppgick under året till 885 (876) mkr. Av beslutade pågående projekt om totalt 4,9 mdkr återstår ca 2,4 mdkr att investera.

De största investeringarna under året avser pågående ombyggnation av Danderyds centrum, nybyggnadsprojekt av bostäder, mobilitetshus och lokaler för förskoleverksamhet i Malmö samt nyproduktion av bostäder i Mölndal . De upparbetade investeringarna för dessa tre projekt uppgår till 51 procent av årets totala investeringsvolym.

I Danderyds centrum pågår ett omfattande ny-, till- och ombyggnationsprojekt. Under 2021 har bl.a. lokaler för Danderyds kommun färdigställts, handelslokaler och butiksstråk byggts om parallellt med att arbeten med fasader, torgytor respektive parkering och lastintag har pågått.

I Malmö är ett mobilitetshus på väg att färdigställas vilket kommer att inrymma 240 parkeringsplatser för bilar, en bilpool, en lådcykelpool, cykelparkering och -service samt leveransservice. Inom samma kvarter uppförs även en byggnad som ska inrymma en förskola med plats för 160 barn och ett bostadshus med 77 hyreslägenheter. Kvarteret, som beräknas stå färdigt i början av 2023, kommer att innehålla unika utemiljöer bland annat på mobilitetshusets tak med en milsvid utsikt över Öresund och Malmö.

I Mölndal har nybyggnation av tre lamellhus med sammanlagt 140 lägenheter påbörjats. Inom projektet har det beslutats att jobba med betong som har lägre klimatavtryck och klimatkalkylen visar att projektet ligger inom de internt uppsatta utsläppsgränsvärdena.

Utöver detta pågår fastighetsutveckling i tidiga skeden inom samtliga segment och geografier såsom utveckling av byggrätter för bostäder och kommersiella ändamål i Ballongberget i Solna respektive vid Backaplan i Göteborg.

I Sundbyberg äger och utvecklar Skandia Fastigheter ett område som omfattar bostäder, butiker, skola och kontor som tillsammans marknadsförs under varumärket Fabriksparken, som är uppkallat efter Max Siverts Kabelfabrik grundad år 1888. Under 2021 har projektering av en total ombyggnation av kontorshuset Koppartråden påbörjats. Huset anses ha ett högt kulturhistoriskt intresse för staden p.g.a. dess industrihistoriskt betydelsefulla arkitektur.

På Sveavägen 38 i Stockholm har Skandia Fastigheter påbörjat en genomgripande uppgradering av byggnaden. Efter ombyggnationen kommer byggnaden inrymma lokaler för coworking-aktören Convendum, vilka kan fungera som ett komplement för Skandia Fastigheters befintliga hyresgäster i grannfastigheten på Sveavägen 44.

Backaplan i Göteborg ska förvandlas till en helt ny levande stadsdel, och Skandia Fastigheter har under lång tid bedrivit detaljplanearbete i området. I slutet av 2021 beslutades om genomförande av bostäder och kommersiella lokaler i en första etapp om ca 10 000 kvm. Projektet genomsyras av ambitionen att skapa en hållbar stadsdel med ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Bl.a. kommer byggnaderna förses med ett energisystem utan anslutning till fjärrvärme och -kyla varmed utsläppen av Co2 elimineras.

20220705127026

Även inom förvaltningsverksamheten bedrivs en stor mängd investeringsprojekt kopplat till hyresgästanpassningar och olika utvecklings-, teknik- och energiprojekt som t.ex. elbilsladdplatser och solcellsanläggningar. På Skandia Fastigheters köpcentrum Väla i Helsingborg uppförs nu Sveriges första virtuella kraftverk - ett flertal sammankopplade energiresurser som kan tillföra eller ta ut effekt från elsystemet, likt ett fysiskt kraftverk. Under perioder av kapacitetsbrist i elnätet kommer Väla med hjälp av detta kunna avstå eller tillföra effekt till förmån för andra behov och aktörer i lokalnätet. På så sätt kan Skandia Fastigheter bidra till upprätthållandet av elsystemet och till viss del minskat användande av mindre rena energikällor.

Innovation

Under året har en rad olika aktiviteter genomförts i syfte att utveckla ledande produkter och erbjudanden för att fortsatt vara relevanta för våra kunder. Under 2021 har Skandia Fastigheter bland annat tagit fram en innovationsstrategi och egen innovationsprocess samt utbildat 45 medarbetare i kreativt tänkande och kundinsiktsarbete. Regelbundna interna inspirationsföreläsningar för att väcka nyfikenhet, engagemang och möjliga samarbeten har bidragit till att bygga innovationsförmåga framåt inom koncernen.

Försäljningar och förvärv

Under året har två (fyra) fastigheter avyttrats och frånträtts till ett värde av 325 (1 476) mkr. De avyttrade fastigheterna Tråden 1 och Tråden 2 i Sundbyberg omfattade bostadsbyggrätter.

En (fyra) fastighet har förvärvats och tillträtts under året genom förvärvet av skolfastigheten Sannegården 734:14 i Göteborg. Förvärv och tilläggsköpeskillingar uppgår till 327 (383) mkr.

Därtill har fastighetsbildningsåtgärder genomförts och inneburit en nettominskning av antal fastigheter med två.

Ytterligare avtal om försäljning av två fastigheter omfattande bostadsbyggrätter i Nacka respektive Danderyd har tecknats under 2021 med frånträde under första kvartalet 2022. Avtal om förvärv av en handelsfastighet i Hässleholm har tecknats under 2021 med tillträde under första kvartalet 2022.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 2 678 (1 981) mkr, varav kassaflöde före förändring av rörelsekapital 1 407 (1 499) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -887 (212) mkr. Utöver de ovan redogjorda försäljningarna och förvärven så har investeringar skett i befintliga fastigheter med 885 (876) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -1 799 (-2 304) mkr. Totalt uppgick kassaflödet till -8 (-111) mkr.

Finansiell ställning och likvida medel

Eget kapital uppgick till 36 648 (36 576) mkr vilket motsvarar en soliditet på 54,9 (59,3) procent. Innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 345 (329) mkr. Kapitalandelslån uppgick till 6 846 (6 020) mkr. Under året har kapitalandelslån om netto 372 (835) mkr erhållits, efter att kostnadsuttag om 11 (11) mkr avräknats i enlighet med avtal. Ett nettoutflöde om 271 mkr väntas i slutet av mars 2022. Se vidare beskrivning av kapitalandelslånen i koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 20 125 (16 125) mkr varav 20 125 (16 125) mkr avser koncerninterna reverslån. Koncernen finansieras från moderbolaget Skandia. En del av reverslånen har omsatts med nya villkor vid årsskiftet 2021/2022.

Vid årsstämman i mars 2021 beslutades om utdelning om 5 900 mkr. Genom s.k. skuldfinansierad utdelning skiftade koncernen eget kapital till skuld med motsvarande 4 000 mkr. Under 2021 har ett mål för belåningsgrad införts för koncernen vilken ska ligga i intervallet 30 till 40 procent med 35 procent i snitt över tid. Belåningsgraden den 31 december 2021 uppgår till 30,7 procent.

Hållbarhet

Skandia Fastigheter arbetar aktivt för att bidra till en hållbar utveckling av verksamhet och bransch med utgångspunkt i tre fokusområden: hälsa, klimat & resurseffektivitet och levande stadsmiljöer. Genom arbetet bidrar Skandia Fastigheter till fem av FN:s globala mål. Verksamhetens påverkan på klimat, miljö och människors hälsa beror till stor del på hur vi förvaltar och utvecklar våra fastigheter och stadsmiljöer. 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. Skandia Fastigheters hållbarhetsrapport har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och omfattar samtliga bolag i koncernen.

Globala mål

Mål

Målområde	KPI	Beskrivning
Klimat	Mellan 2020 och 2030 ska verksamheten minska utsläppen med 75 procent CO_2e/omsättning.	Utgångspunkten är att årligen minska utsläppen med fem procentenheter under de första fem åren för att därefter öka takten till tio procentenheter per år. Basår är 2020.
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.
Certifiering	Senast under 2023 ska Skandia Fastigheter ha certifierat alla byggnader.	Undantag för projektfastigheter och nyförvärvade fastigheter. Miljöbyggnad, Miljöbyggnad iDrift, BREEAM, BREEAM In-Use, LEED och LEED for Existing Buildings är godkända certifieringar.

Nya KPI:er har tagits fram under året, vilka kommer redovisas från och med 2022 års årsredovisning.

Hälsa

Skandia Fastigheter har länge arbetat med att främja såväl den egna organisationens som hyresgästernas hälsa genom utformning av fastigheter och lokaler, samt genom hälsoinriktade personal- och kundvårdsaktiviteter. Inga miljö- eller hälsofarliga material ska förekomma i koncernens byggnader. För att kontrollera det miljöcertifieras byggnaderna och de material som används är klassade av Byggvarubedömningen. Under året har det genomförts ett arbete som resulterat i en certifiering av Skandia Fastigheters huvudkontor i Stockholm enligt WELL Building Standards högsta nivå Platinum. Certifieringen har inneburit en fördjupad kunskap i hur Skandia Fastigheter kan stärka erbjudandet för att främja hälsa och välmående i kundled. Skandia Fastigheter har genomfört intervjuer med kunder för att kartlägga behov och utvecklat arbetssätt och ett slags forum för att driva hälsofrämjande innovation i ett "hälsolabb", där syftet är att bygga kunskap, relationer och utveckla affärer inom hälsa.

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 våra byggnader. Bedömningen sker utifrån en produkts kemiska innehåll, miljöpåverkan under livscykeln samt kriterier inom hållbara leveranskedjor.

Levande stadsmiljöer

Att aktivt utveckla stadsmiljöer är en del i Skandia Fastigheters affär. Det görs såväl löpande, genom en engagerad förvaltningsorganisation, som 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 platsens attraktivitet och trygghet vilket leder till bättre mötesplatser för de människor som vistas på platsen. För att optimera denna process finns ett platsutvecklingsverktyg som kallas Placemaker. Verktyget kan användas för att skatta befintligt och potentiellt stadsliv samt identifiera åtgärder och aktiviteter som kan stärka platsen.

I nyproduktion och större fastighetsutvecklingsprojekt ställer Skandia Fastigheter krav på växtlighet och dagvattenhantering för att bland annat främja biologisk mångfald. I nybyggnadsprojekt konsulteras landskapsarkitekt eller ekolog för val av växter och träd. Vegetationen ska huvudsakligen utgöras av lokala arter eller ha ett värde för vilda djur samt vara robust för klimatförändringar. Anpassningar görs för att främja förutsättningarna för pollinatörer, fåglar och fladdermöss.

20220705127027

Klimat och resurseffektivitet

Skandia Fastigheters verksamhet är beroende av energi och material och den resursanvändningen medför en förhållandevis stor klimatpåverkan. Ett aktivt arbete bedrivs för att minska resursanvändning, utsläpp av växthusgaser och miljömässigt fotavtryck. Skandia Fastigheter samarbetar med bland andra Byggherrarna, Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council (SGBC), LFM30, Belok och Byggvarubedömningen för ett hållbart samhällsbyggande.

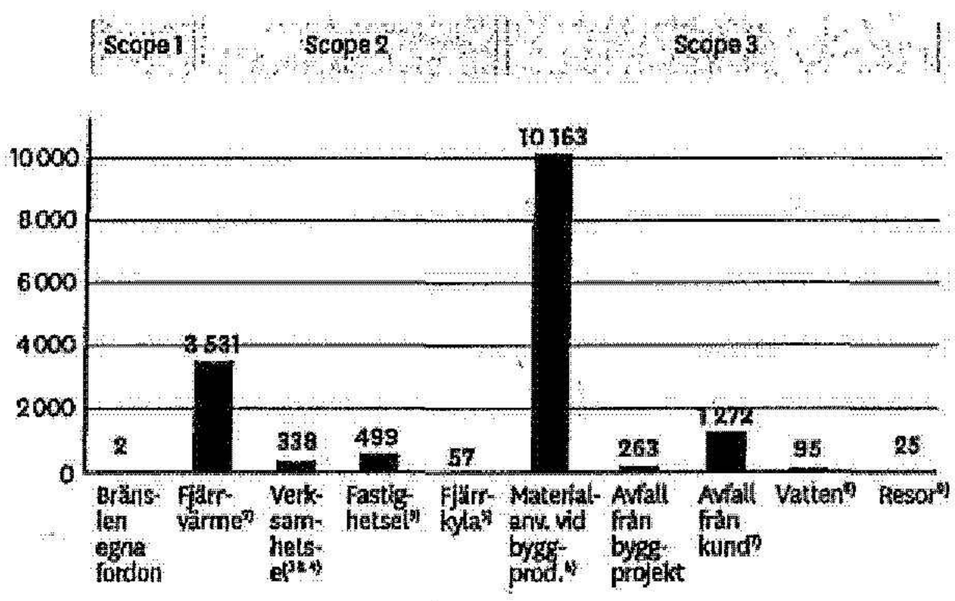
Klimat

Verksamhetens utsläpp av växthusgaser beräknas enligt Greenhouse Gas Protocol. En stor del av koncernens utsläpp tillräknas fastigheternas fjärrvärmeanvändning. Den mest betydande del av utsläppen härstammar från de material som används i nyproduktionen, ombyggnationer och renoveringar. Dessa utsläpp står för 63 procent av koncernens klimatpåverkan.

För att nå Skandia Fastigheters klimatmål behövs en omställning av verksamheten för minskad klimatpåverkan. Inom koncernen har det under året påbörjats ett arbete med att utveckla processer, bygga kunskap och satsa på innovation. Flertalet avdelningar inom koncernen har genomgått en klimatutbildning och fastighetsutvecklingsavdelningen har genomfört en fördjupad utbildning inom klimat och byggprojekt. Under året har Skandia Fastigheter även medverkat i LFM30 (Lokal Färdplan Malmö) för att bygga kunskap inom klimat. Skandia Fastigheter har två pilotprojekt inom ramen för LFM30 där ambitionerna är extra höga och med förhoppning om att hitta bra lösningar att ta med in i nya projekt framöver. Ett arbete har genomförts för att utveckla den projekthandbok som styr den interna projektprocessen för att integrera styrning av byggprojektens klimatpåverkan. Projektprocessen har uppdaterats för att hantera klimatmål och klimatberäkningar i respektive projekt.

Skandia Fastigheter arbetar också för att öka återvinningsgraden, reducera avfallsmängderna och minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i verksamheten till följd av avfallsgenerering.

Utsläpp av växthusgaser 2021[1]
(tCO₂e)



1. I enlighet med definitionerna i GHG-protokollet (Greenhouse Gas Protocol), en global standard för mätning, hantering och rapportering av växthusgasutsläpp.
2. Emissionsfaktorer för fjärrvärme hämtas från Energiföretagen och avser 2020. Emissionsfaktorer för klimatkompenserad fjärrvärme hämtas från leverantör och avser 2021. All förbrukning avser 2021.
3. Emissionsfaktor för el hämtas från Skandia Fastigheters elhandlare
4. Inkluderar verksamhetsel från hyresgästen i de fall den köps och vidaredebiteras av Skandia Fastigheter.
5. Emissionsfaktorer för fjärrkyla hämtas från leverantörer.
6. Projektspecifika klimatberäkningar används när de finns. Övrigt skattas genom årets projektkostnad multiplicerat med en omräkningsfaktor som baseras på tidigare klimatberäkningar.
7. Inkluderar ej mat och hushållsavfall.
8. Inkluderar även avloppshantering.
9. Resor med flyg och privata fordon.

Energi

Eftersom verksamheten är energiintensiv bedrivs ett systematiskt arbete för att minska energianvändningen. Arbetet består i energiuppföljning, energioptimering och framtagande av energiplaner med förbättringsåtgärder. Den el Skandia Fastigheter köper till sina fastigheter utgörs av lika delar vind och vatten. 3 procent av koncernens elanvändning tillgodoses av egenproducerad solenergi. De fastigheter som är anslutna till Stockholm Exergi, vilka utgör ca en fjärdedel av det fjärrvärmeanslutna fastighetsbeståndet, har avtal om klimatneutral värme.

Skandia Fastigheter har haft som mål att minska den klimatkorrigerade energianvändningen (d.v.s. fjärrvärmen) med 1,5 procent årligen. Under 2021 ökade den med 1,6 procent. Användningen av energi och media har påverkats till följd av ändrade beteenden i samband med pandemin. Inom delar av lokalbeståndet har mängden energi för uppvärmning ökat, främst på grund av minskad ventilationsåtervinning med anledning av minskad närvaro på kontoren. Vattenanvändningen har däremot minskat väsentligt inom det kommersiella beståndet samtidigt som den ökat inom bostadsbeståndet.

Energianvändning

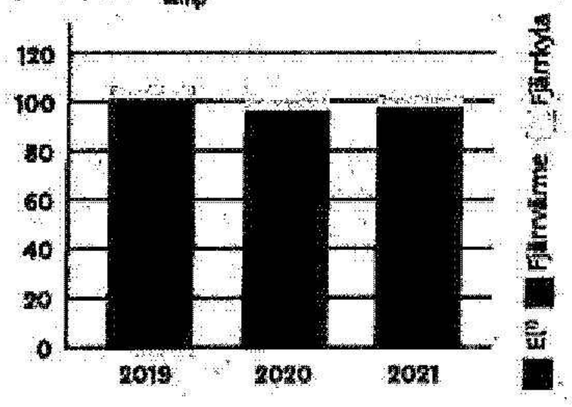
	Energi			
	MWh		kWh/m² A_{temp}[2]	
	2021	2020	2021	2020
Fjärrvärme (korrigerad)[1]	92 573	91 153	68,9	68,2
Fjärrkyla	7 892	8 119	5,9	6,1
Fastighetsel	38 382	37 696	28,6	28,2
Totalt[1]	**138 848**	**136 967**	**103,4**	**102,6**

Klimatpåverkan från energianvändning

	CO_2e			
	ton		kg/m² A_{temp}	
	2021	2020	2021	2020
Fjärrvärme	3 531	3 314	2,63	2,48
Fjärrkyla	57	55	0,04	0,04
Fastighetsel	499	466	0,37	0,35
Totalt	**4 086**	**3 835**	**3,04**	**2,87**
Fjärrvärme (korrigerad)[1]	3 605	4 020	2,68	3,01
Totalt (korrigerat)[1]	**4 161**	**4 541**	**3,09**	**3,40**

1. Normalårskorrigerad utifrån SMHI:s graddagar.
2. A_{temp} är den tempererade arean – den golvarea i temperaturreglerade utrymmen som ska värmas till över 10 grader Celsius.

Energianvändning
(kWh/m² A_{temp})



1. El avser fastighetsel. Från och med 2019 har verksamhetsel för hyresgäster exkluderats. För de fastigheter där mätare saknas har en skattning av verksamhetselen gjorts.

Certifieringar

Genom miljöcertifieringssystem kan Skandia Fastigheter systematisera arbetet kring miljöfrågor och hälsa, samt garantera fastigheternas miljöprestanda. Alla ny- och ombyggnader certifieras enligt Miljöbyggnad eller BREEAM-SE. Vid årsskiftet 2021/2022 var 45 procent av fastighetsbeståndet certifierat. Under året har fyra certifieringar genomförts med det nya systemet Miljöbyggnad iDrift, som är speciellt framtaget för befintliga byggnader.

Miljöbyggnad är ett system för miljöcertifiering av byggnader, med djupgående krav inom energi, inomhusmiljö och material. För att certifiera en byggnad måste 16 indikatorer uppfyllas och granskas av en oberoende part.

Miljöbyggnad iDrift är ett certifieringssystem som syftar till att förbättra och certifiera byggnader i drift med fokus på driften, förvaltningen och byggnaden. Systemet utgår ifrån fem olika områden och 14 indikatorer, där hälsa, klimatpåverkan och resurser 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	Miljöbyggnad	Miljöbyggnad iDrift	BREEAM	Totalt
Antal certifieringar	114	4	5	123
Certifierad yta, m² A_{temp}	516 368	15 383	69 575	601 326
Certifierad yta, andel av totala portföljen	39%	1%	5%	45%

Medarbetare 2021

Verksamheten bedrivs till övervägande del med egen personal men även via entreprenörer för delar av fastighetsdriften. Antal anställda i koncernen vid årets utgång uppgick till 154 (146) personer och medelantalet anställda under året var 138 (139) personer. Alla är anställda i Skandia Fastigheter AB.

Skandia Fastigheters möjligheter till utveckling och framgång på marknaden är starkt beroende av medarbetarnas kompetens och engagemang, därför är kompetensutveckling såväl bolagsövergripande som individuellt för medarbetarna prioriterat. Alla medarbetare har årliga medarbetar- och kompetenssamtal med sin närmaste chef för att utvärdera arbetssituationen, sätta nya samt följa upp satta mål och aktiviteter för medarbetaren. Mål och aktiviteter följs upp regelbundet under året. Ett årligt lönesamtal sker med utgångspunkt från arbetsuppgifter och måluppfyllelse och syftar till att koppla prestation till belöning. För att premiera måluppfyllelse har Skandia Fastigheter ett resultatdelningssystem som beslutas årligen. Detta omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören och baseras på ett gemensamt resultatmål för räkenskapsåret. För 2021 motsvarar maximalt utfall 10 procent av årslönen som erhålls om Skandia Fastigheter når uppsatt mål för totalavkastning. Målet har ej uppnåtts för 2021.

För att säkerställa en god arbetsmiljö på arbetsplatsen bedriver Skandia Fastigheter ett systematiskt arbetsmiljöarbete av hög kvalité i samverkan och med stort engagemang från ledning och arbetstagare. Skandia Fastigheter har stort fokus på förebyggande friskvård och ser vikten av att identifiera och förebygga arbetsrelaterad stress.

20220705127028

Likabehandling är ett naturligt inslag i verksamheten och alla arbetstagare ska ha lika rätt i fråga om arbete, anställningsvillkor och utvecklingsmöjligheter i arbetet. Skandia Fastigheter har ett målinriktat mångfalds- och jämställdhetsarbete som årligen följs upp.

En del av det systematiska arbetsmiljöarbetet är den årliga medarbetarundersökning som genomförts för fjärde året i rad med verktyget Brilliant. Undersökningen genomförs i syfte att kartlägga Skandia Fastigheter avseende ledarskap, medarbetarskap, engagemang, teameffektivitet samt organisatorisk och social arbetsmiljö. Resultatet genererar ett arbete med handlingsplaner och aktiviteter där medarbetarna har en aktiv roll för att identifiera och följa upp önskade beteenden. Skandia Fastigheter sticker ut med ett fortsatt mycket högt medarbetarengagemang och en hög vilja att rekommendera oss som arbetsgivare. Skandia Fastigheter har för andra året i rad utsetts till "Årets arbetsgivare" i kategorin serviceorganisationer i Brilliant Awards. Skandia Fastigheter blev även utnämnt till "Excellent arbetsgivare" av Nyckeltalsinstitutet.

	2021	2020
Medarbetare, %		
Kvinnor	46	42
Män	54	58
Chefer, %		
Kvinnor	41	42
Män	59	58
Företagsledning, %		
Kvinnor	25	25
Män	75	75
Styrelse, %		
Kvinnor	33	33
Män	67	67
Medelantal anställda	138	139
Total sjukfrånvaro, %	4,6	2,0
Personalomsättning, %	11,6	9,0

Styrning hållbarhet

Verksamheten drivs i enlighet med koncernens hållbarhetspolicy (tillgänglig via www.skandiafastigheter.se/hallbarhet) och Skandia Fastigheter är certifierat enligt miljöledningssystemet ISO 14001.

Skandia Fastigheter har en årlig process för att identifiera risker, som är integrerad i affärsplanearbetet och därmed täcker hela koncernens verksamhet. Affärsplanen omfattar även bolagsstrategier, KPI:er och aktiviteter, och beslutas av ledningsgrupp och styrelse. Hållbarhet är integrerat i koncernens strategi och nya KPI:er har tagits fram under året. Särskilt fokus har riktats mot klimatrisker och möjligheter, och en workshop har genomförts utifrån två klimatrelaterade scenarier. Klimatriskerna är värderade och möjligheter samt en relevant hantering har identifierats och utgör beslutsunderlag i styrelsen. Riskerna har värderats enligt en femgradig skala med avseende på sannolikhet och konsekvens. För respektive risk finns en ansvarig person och kontrollindikatorer. 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.

Klimatrisker och möjligheter

- **Klimatförändringar: Värdering 3 på nivå Skandia Fastigheter.** Klimatförändringar med höjda havsnivåer och extremväder orsakar skador, ökade kostnader och påverkar fastighetsvärden. Genom att integrera klimatanpassningsåtgärder i våra stadsmiljöer, till exempel i utformning av grönytor, kan koncernen skapa resiliens och samtidigt öka platsernas och fastigheternas attraktivitet. God hantering av risker som följer av klimatförändringarna kan trygga Skandia Fastigheters kunder.
  Hantering: Skandia Fastigheters investeringsstrategi omfattar hantering av klimatrisker och fastighetsutvecklingsprocessen reducerar eventuella klimatrisker. Byggnadscertifieringarna BREEAM och Miljöbyggnad iDrift innefattar klimataspekter. Under 2022 ska en riskanalys göras av hela fastighetsportföljen för att identifiera risker och vid behov ta fram åtgärdsplaner.
- **Klimatpåverkan byggprojekt: Värdering 4 på nivå Fastighetsutveckling.** En omställning behövs för att kombinera ekonomiska lönsamma projekt och samtidigt följa Parisavtalet. Den materialanvändning som koncernen haft historisk har en stor klimatpåverkan. Nya arbetssätt och materialanvändning medför risker. En resurseffektiv materialanvändning, ökad cirkularitet och val av material med låg klimatpåverkan kan minska byggnadskostnader och öka attraktiviteten. En generell och robust utformning av den fysiska miljön i kommersiella byggnader skapar förutsättningar för ett resurseffektivt nyttjande av material över tid.
  Hantering: Skandia Fastigheter väljer material med låg klimatpåverkan, jobbar med cirkularitet och har en robust utformning av strukturen. Projekt följs upp och innefattar idag ekonomisk slutkostnadsprognos och utvecklas under 2022 med klimatprognoser.
- **Klimatpåverkan från energianvändning: Värdering 2 på nivå Fastighet.** En stor del av fastighetsbranschens klimatpåverkan härstammar från energianvändningen. Ökade krav och styrmedel som fortsatt driver en minskad klimatpåverkan är rimligt. Ökad energianvändning p.g.a. förtätning och elektrifiering kan leda till effektbrist i våra städer. En resurseffektiv energianvändning med låg negativ klimatpåverkan har stor potential att minska driftkostnader. Egenproducerad energi, smart energioptimering och energilagring skapar motståndskraft mot såväl effektbrist som prisjusteringar. Bra energilösningar ger attraktiva kundererbjudande.
  Hantering: Energiplaner finns för alla fastigheter. Skandia Fastigheter jobbar med målstyrning och har ett löpande arbete med att följa upp och minska energianvändningen.

- **Kompetens: Värdering 3 på nivå Fastighetsutveckling.** För att hantera klimatutmaningen i form av klimatförändringar och verksamhetens klimatpåverkan uppstår nya kompetensbehov. Genom att satsa på kompetensutveckling attraherar och behåller Skandia Fastigheter engagerade medarbetare. Samtidigt skapas förutsättningar för den omställning som krävs. Ny reglering, krav och förväntningar ställer ökade kompetenskrav.
  Hantering: Skandia Fastigheter jobbar med fortsatt utbildning inom klimatutmaningen i hela organisationen. Kompetensbehov följs upp i utvecklingssamtal. Vid behov nyttjas externa kompetenser och samverkan.

Styrning och hantering av klimatrisker och möjligheter

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mål och måtetal
Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 10, 12 och 28	Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen identifierat. Se sid 10 och 11	Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Se sid 10, 12 och 28	Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 10 och 11
Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 10, 11, 12 och 28	Beskrivning av påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Se sid 10, 11 och 12	Beskrivning av organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Se sid 10, 11, 12 och 28	Beskrivning av organisationens utsläpp av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Se sid 8
	Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sid 10 och 11	Beskrivning av organisationens processer i organisationens generella riskhantering. Se sid 12 och 28	Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen. Se sid 7 och 8

Antikorruption och affärsetik

Skandia Fastigheters anseende är beroende av att en hög etisk standard upprätthålls i alla delar av verksamheten. Genom Skandia Fastigheters policy om anställdas etik, mutor och visselblåsning, Skandias policy om intressekonflikter och Skandia Fastigheters uppförandekod ställs samma höga krav på både leverantörer och kunder som på medarbetarna för att motverka mutor, korruption och penningtvätt.

Skandia Fastigheter strävar efter att upprätthålla ett öppet affärsklimat och en hög affärsetik. Skandia Fastigheters instruktion om skatt och Skandia Fastigheters krav- och kreditpolicy tydliggör att hög etisk standard måste upprätthållas och avser att minska risken för penningtvätt och hot från hyresgäster. Skandia Fastigheter värnar om säkerhet och respekt för alla som berörs av verksamheten. Som ett led i detta har Skandia Fastigheter bland annat en visselblåsartjänst som ger medarbetare och utomstående en möjlighet att anonymt informera om en misstanke eller ett allvarligt missförhållande. För att trygga anonymitet hanteras visselblåsartjänsten av en extern part.

Ansvarsfulla inköp

Inom Skandia Fastigheter genomförs dagligen operativa köp inom samtliga affärsstöd och affärsområden utifrån en bolagsenlig inköpsprocess, vilken tydliggörs i Skandia Fastigheters riktlinje avseende inköp. Skandia Fastigheters uppförandekod för leverantörer ställer krav på leverantörer om miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorruption.

Skandia Fastigheter genomför leverantörsgranskningar med systemet Evaluate för att följa upp kraven i uppförandekoden. I ett första steg tillämpas uppförandekod och granskningar med Evaluate på alla ramavtalsleverantörer. Cirka 15-20 procent av alla inköp görs med ramavtalsleverantörer.

Ett omfattande arbete med att digitalisera och effektivisera beställningsprocessen har genomförts under året. När den digitala beställningsprocessen implementeras så kommer det ställas krav på en majoritet av leverantörerna utifrån uppförandekoden. Utvecklingsarbetet syftar till att underlätta efterlevnad av koncernens interna regler samt möjliggöra en bättre uppföljning av att krav som rör miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorruption ställts på leverantörerna.

20220705027029

Moderbolaget

Moderbolagets verksamhet är i huvudsak att äga aktier i dotterbolag.

I resultatet ingår finansnetto med -87 (4 885) mkr varav 0 (4 969) mkr avser utdelning från dotterbolag, 269 (293) mkr avser finansiella intäkter och -356 (-377) mkr avser finansiella kostnader. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner och uppgår till netto 245 (271) mkr. Resultat före skatt uppgick till 157 (5 155) mkr.

Eget kapital i moderbolaget uppgick till 5 824 (11 602) mkr. Detta motsvarar en soliditet på 22,2 (34,5) procent.

Moderbolaget har räntebärande skulder om 20 125 (16 125) mkr vilka är reverslån till Skandia. Årets kassaflöde uppgick till 0 (0) mkr.

Årsstämma

Årsstämma ägde rum den 23 mars 2021 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, 5 111 700 402 kronor, disponera de till förfogande stående vinstmedlen för verksamhetsåret 2020 på så sätt att 5 900 000 000 kronor delades ut till aktieägaren och att 5 695 925 200 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 Annelie Enquist. Styrelsesuppleanter har inte utsetts. Det beslutades även att ett totalt styrelsearvode om 500 000 kronor ska utgå, att fördelas lika mellan de externa ledamöterna John Helgesson och Anders Rynell. Vid det konstituerande styrelsemötet utsågs Anders Jonsson till styrelsens ordförande.

Vid årsstämman valdes KPMG revisionsbyrå till ordinarie revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2022. Revisionsbolaget har utsett auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig för revisionen.

Styrelse och ledning

Styrelsen har under året haft totalt åtta (åtta) 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 inkl 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.

I koncernen finns utöver verkställande direktören sju (sju) 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

Under 2022 har såväl utvecklingen på de finansiella marknaderna som det ekonomiska läget kraftigt påverkats, både i Sverige och globalt, till följd av kriget i Ukraina. Skandia Fastigheter, tillsammans med moderbolaget Skandia, följer utvecklingen noga. Kartläggning av kritiska funktioner och en första analys av hur verksamheten kan komma att påverkas har genomförts. Skandia Fastigheter bedömer i nuläget att exponeringen mot Ryssland är tämligen begränsad. Ännu finns ingen bedömning av hur detta kommer att påverka koncernens finansiella ställning på sikt.

På grund av ökad spridning av Covid-19 presenterade regeringen den 8 december 2021 en åtgärdsplan för införande av olika smittskyddsåtgärder i syfte att minska kontaktintensiteten mellan människor. Planen med tillhörande rekommendationer och restriktioner medförde ånyo minskat antal besökare inom handeln respektive minskad fysisk närvaro för kontorssysselsatta. Den 26 januari 2022 meddelade regeringen och Folkhälsomyndigheten att läget bedömdes som tillräckligt stabilt för att kunna avveckla de flesta restriktioner och åtgärder mot Covid-19 efter den 9 februari 2022. Därmed upphörde bland annat den kvadratmeterbegränsning som har gällt inom handeln och rådet till enskilda som haft möjlighet att arbeta hemifrån. Folkhälsomyndigheten har även hemställt till regeringen att Covid-19 ska upphöra att klassas som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom.

Den 31 januari 2022 frånträddes fastigheten Sicklaön 125:5 i Nacka, innehållande en byggrätt för cirka 35 bostadsrättslägenheter. Den 1 februari 2022 tillträddes handelsfastigheten Förrådet 1 i Hässleholm. Den nyuppförda byggnaden omfattar cirka 9 000 kvadratmeter och är uthyrd till aktörer som Willys, Jysk, Elgiganten och Nordic Wellness. Den 18 februari 2022 frånträddes fastigheten Postiljonen 10 i Danderyd, innehållande en byggrätt för cirka 50 bostadsrätter.

Därutöver har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Framtida utveckling

Även om det fortfarande är väl tidigt att summera effekterna av pandemin går det inte att se några omedelbara effekter på exempelvis uthyrningsgrad och hyresnivåer inom merparten av Skandia Fastigheters bestånd. Efterfrågan på kontorslokaler i bra lägen bedöms fortsatt som mycket stark där hyresnivåer för nytecknade och omförhandlade hyresavtal i regel har skett till fortsatt stigande hyresnivåer. Även om hybrida arbetssätt håller på att etableras hos många innebär inte det att efterfrågan på kontorslokaler i attraktiva lägen behöver minska. En ökad grad av polarisering är dock att förvänta, där lokalers kommunikativa läge, grad av hållbarhet, flexibilitet och attraktivitet för medarbetarna blir än viktigare för hyresgästerna, varför fastigheter med dessa förutsättningar förväntas ha en fortsatt gynnsam utveckling.

De utmaningar som handel och besöksnäring har haft under pandemin har successivt minskat under andra halvåret 2021. Den underliggande drivkraften i handelssegementets utveckling är snarare effekter av ändrade köpmönster, däribland e-handelns utveckling, än bestående pandemieffekter. Det mänskliga behovet av upplevelser och fysiska möten talar för en fortsatt god utveckling för handelsfastigheter i rätt lägen med ett för kunden relevant innehåll.

Den starka underliggande efterfrågan från både hyresgäster och från investerarmarknaden talar för en stabil och god framtida utveckling även för bostads- och samhällsfastigheter.

För att Skandia Fastigheter ska vara en ansvarstagande och relevant aktör på hyres- och fastighetsmarknaden även fortsättningsvis krävs ökade satsningar inom områdena innovation, hållbarhet och kundfokus. Automation och digitalisering av processer och informationshantering tillsammans med investeringar inom fastighets-IT, energieffektivisering, en mer klimateffektiv fastighetsutveckling och fokus på hälsa bidrar till att skapa engagemang hos medarbetare och nöjda och lojala hyresgäster.

Skandia Fastigheter har en stabil finansiell ställning och en flexibel och engagerad organisation varför koncernen bedöms stå väl rustad inför framtiden.

Förslag till vinstdisposition

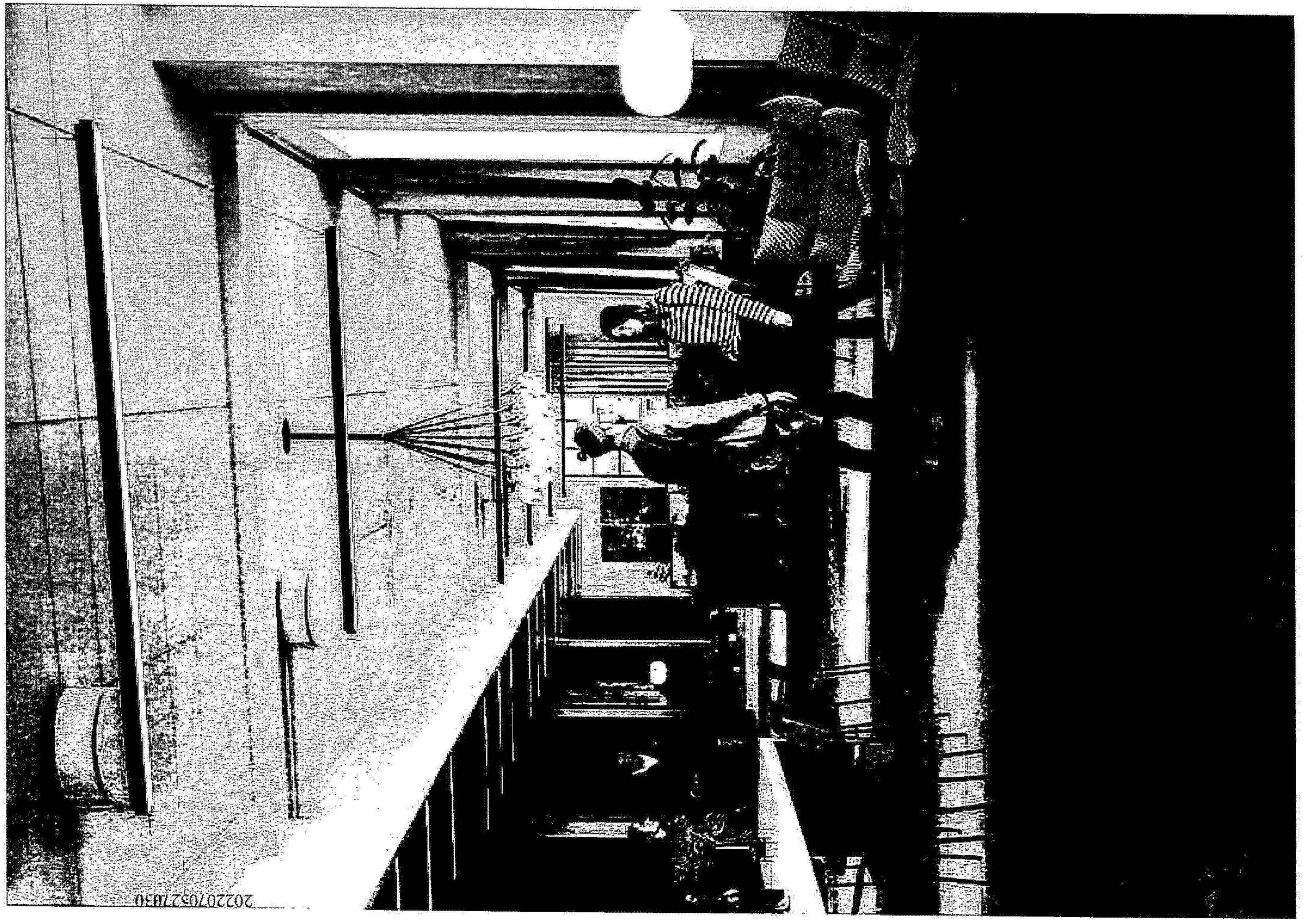
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	5 695 925 200
Årets resultat	122 293 266
Summa kronor	**5 818 218 466**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
- i ny räkning överförs	5 818 218 466
Summa kronor	**5 818 218 466**

Upprättad årsredovisning innebär att inga koncernbidrag lämnats från moderbolaget till ägaren Livförsäkringsbolaget Skandia ömsesidigt under aktuellt år. Föregående räkenskapsår lämnades koncernbidrag med 109 mkr till Skandia AB, org nr 502017-3083. Moderbolaget har inte erhållit koncernbidrag från dotterbolag. Föregående räkenskapsår erhölls koncernbidrag med 380 mkr från dotterbolag.

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.



20220705210430

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Hyresintäkter	6	2 782	2 626
Serviceintäkter	6	203	215
Övriga intäkter	6	0	35
Summa intäkter		**2 985**	**2 876**
Fastighetskostnader	7	-986	-941
Driftnetto		**1 999**	**1 935**
Resultat från övriga materiella anläggningstillgångar		1	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	5 662	-327
Övriga rörelseintäkter		17	15
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11, 17	-79	-74
Övriga rörelsekostnader		-17	-15
Rörelseresultat		**7 583**	**1 534**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	13	2	3
Finansiella kostnader	14	-356	-323
Finansnetto		**-354**	**-320**
Resultat före skatt		**7 229**	**1214**
Skatt	15	-1 472	18
Årets resultat		**5 757**	**1 232**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat:			
Aktuariella poster hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner		5	0
Summa poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat		**5**	**0**
Årets totalresultat		**5 763**	**1 232**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		5 731	1 235
Innehav utan bestämmande inflytande		32	-3

20220705270731

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	65 460	58 911
Inventarier	17	7	8
		65 467	**58 919**
Uppskjuten skattefordran	23	2	102
Långfristiga fordringar	19	213	210
		215	**312**
Summa anläggningstillgångar		**65 683**	**59 231**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Färdigställda bostäder		-	17
Kundfordringar	20	16	34
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	21	431	1 864
Fordringar hos koncernbolag		-	–
Övriga fordringar	19	419	281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	223	190
Likvida medel		43	51
Summa omsättningstillgångar		**1 131**	**2 437**
SUMMA TILLGÅNGAR		**66 813**	**61 668**

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		5	5
Övrigt tillskjutet kapital		5 605	5 605
Balanserat resultat inkl årets totalresultat		23 847	24 617
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**29 458**	**30 227**
Kapitalandelslån		6 846	6 020
Innehav utan bestämmande inflytande		345	329
Summa eget kapital		**36 648**	**36 576**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	8 960	7 746
Övriga avsättningar	24	130	133
Skulder till moderbolag	25	16 699	13 026
Summa långfristiga skulder		**25 789**	**20 905**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		158	174
Skulder till moderbolag	25	3 426	3 099
Övriga skulder till koncernbolag	26	-	109
Aktuella skatteskulder		168	171
Övriga kortfristiga skulder		75	71
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	549	563
Summa kortfristiga skulder		**4 376**	**4 187**
Summa skulder		**30 165**	**25 092**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**66 813**	**61 668**

20220705127032

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 2020-01-01	**5**	**5 605**	**26 560**	**32 170**	**5 214**	**350**	**37 734**
Totalresultat							
Årets resultat	–	–	1 235	1 235	–	-3	1 232
Övriga totalresultat	–	–	–	–	–	–	–
Summa totalresultat	**–**	**–**	**1 235**	**1 235**	**–**	**-3**	**1 232**
Transaktioner med ägare							
Utdelning	–	–	-3 000	-3 000	–	–	-3 000
Koncernbidrag	–	–	-109	-109	–	–	-109
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	23	23	–	–	23
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	-18	-18
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	–	–	–	–	835	–	835
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	-92	-92	92	–	–
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	–	–	-121	–	-121
Summa transaktioner med ägare	**–**	**–**	**-3 178**	**-3 178**	**806**	**-18**	**-2 390**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**5**	**5 605**	**24 617**	**30 227**	**6 020**	**329**	**36 576**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**5**	**5 605**	**24 617**	**30 227**	**6 020**	**329**	**36 576**
Totalresultat							
Årets resultat	–	–	5 725	5 725	–	32	5 757
Övriga totalresultat	–	–	5	5	–	–	5
Summa totalresultat	**–**	**–**	**5 731**	**5 731**	**–**	**32**	**5 763**
Transaktioner med ägare							
Utdelning	–	–	-5 900	-5 900	–	–	-5 900
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	-16	-16
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	–	–	–	–	372	–	372
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	-600	-600	600	–	–
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	–	–	-146	–	-146
Summa transaktioner med ägare	**–**	**–**	**-6 500**	**-6 500**	**826**	**-16**	**-5 690**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**5**	**5 605**	**23 847**	**29 458**	**6 846**	**345**	**36 648**

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 kontors-fastigheter ("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 2021 har nyupplåning av kapitalandelslån om netto 372 (835) mkr från Thule skett, efter att kostnadsuttag om 11 (11) 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 2021 uppgår till 600 (92) mkr efter avgifter om 180 (45) mkr. Ackumulerad avkastning på lånet uppgår till 2 375 mkr. 146 (121) mkr har under 2021 utbetalats avseende 2020 års avkastning. Av 2021 års avkastning beräknas 150 (146) mkr utbetalas under första kvartalet 2022.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		7 229	1 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		-5 659	351
		1 570	**1 565**
Betald skatt		-163	-66
		1 407	**1 499**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 296	559
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-25	-77
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 678**	**1 981**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	16	-327	-383
Avyttring av förvaltningsfastigheter	16	325	1 476
Förvärv av inventarier	17	-2	-7
Avyttring av inventarier	17	2	2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	16	-885	-876
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-887**	**212**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	29	4 000	-
Upptagande/amortering av kapitalandelslån	29	372	835
Utbetald utdelning		-5 900	-3 000
Utbetald avkastning kapitalandelslån		-146	-121
Utbetald resultatandel till innehav utan bestämmande inflytande		-16	-18
Erhållna koncernbidrag		-	-
Lämnade koncernbidrag		-109	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-1 799**	**-2 304**
Årets kassaflöde		**-8**	**-111**
Likvida medel vid årets början		**51**	**162**
Likvida medel vid årets slut		**43**	**51**

Tilläggsupplysningar till koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	2	3
Erlagd ränta	-356	-323
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	3
Nedskrivningar av tillgångar	-2	51
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-5661	275
Avsättningar till pensioner	5	-
Övriga avsättningar	-3	22
	-5 659	**351**
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	43	51
	43	**51**

20220705270333

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8	-1	-1
Rörelseresultat		**-1**	**-1**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	12	-	4 969
Finansiella intäkter	13	269	293
Finansiella kostnader	14	-356	-377
Finansnetto		**-87**	**4 885**
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**-88**	**4 885**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		245	380
Koncernbidrag, lämnade		-	-109
		245	**271**
Resultat före skatt		**157**	**5 155**
Skatt på årets resultat	15	-35	-44
Årets resultat		**122**	**5 112**

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

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	11 185	11 185
Fordringar hos koncernbolag	21	11 685	11 807
		22 870	**22 992**
Summa anläggningstillgångar		**22 870**	**22 992**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	21	430	1 864
Fordringar hos koncernbolag	21	4 161	8 805
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		-	-
Summa omsättningstillgångar		**4 591**	**10 668**
SUMMA TILLGÅNGAR		**27 461**	**33 660**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5	5
Reservfond		1	1
		6	**6**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 696	6 484
Årets resultat		122	5 112
		5 818	**11 596**
Summa eget kapital		**5 824**	**11 602**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till moderbolag	25	16 699	13 026
Summa långfristiga skulder		**16 699**	**13 026**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	-
Skulder till moderbolag	25	3 426	3 099
Skulder till koncernbolag	26	1 499	5 914
Aktuella skatteskulder		13	19
Övriga skulder		-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	0
Summa kortfristiga skulder		**4 938**	**9 032**
Summa skulder		**21 637**	**22 058**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**27 461**	**33 660**

20220705227034

Förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	**5**	**1**	**9 484**	**9 490**
Totalresultat				
Årets resultat	–	–	5 112	**5 112**
Summa totalresultat	**–**	**–**	**14 596**	**14 602**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	–	–	-3 000	**-3 000**
Summa transaktioner med aktieägare	**–**	**–**	**-3 000**	**-3 000**
Utgående eget kapital 2020-12-31	**5**	**1**	**11 596**	**11 602**
Ingående eget kapital 2021-01-01	**5**	**1**	**11 596**	**11 602**
Totalresultat				
Årets resultat	–	–	122	**122**
Summa totalresultat	**–**	**–**	**122**	**122**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	–	–	-5 900	**-5 900**
Summa transaktioner med aktieägare	**–**	**–**	**-5 900**	**-5 900**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**5**	**1**	**5 818**	**5 824**

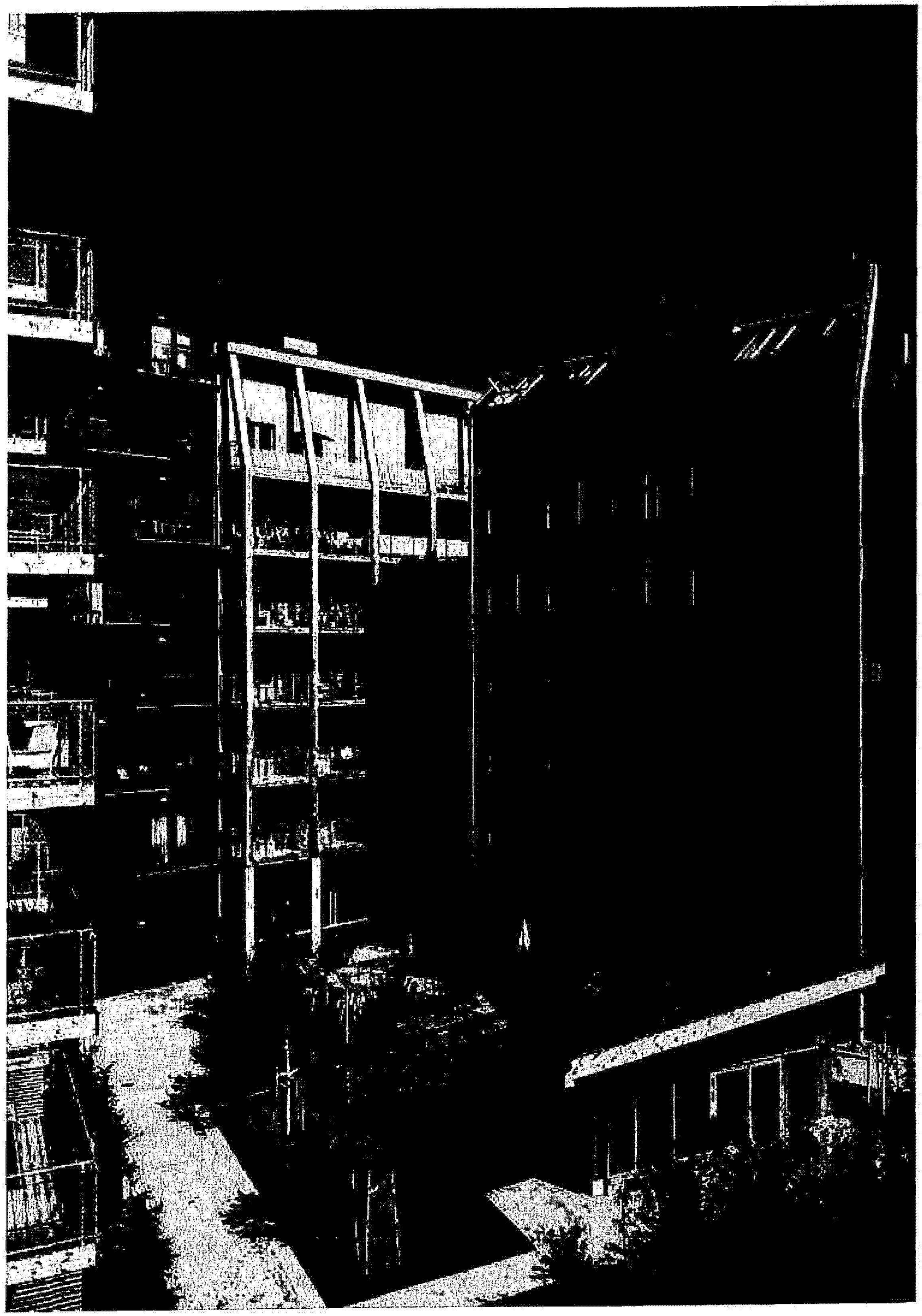
Aktiekapital
Antal aktier uppgår till 50 000 med kvotvärde 100 kronor.

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-88	4 885
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-	-4 969
	-88	**-84**
Betald skatt	-41	-35
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-129**	**-119**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	7 366	2 979
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-5 608	-2 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 629**	**399**
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-5 900	-3 000
Erhållen utdelning	-	3 000
Erhållna koncernbidrag	271	749
Lämnade lån	-	-1 148
Upptagna lån	4 000	2 200
Amortering av lån		-2 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 629**	**-399**
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	269	293
Erlagd ränta	-356	-377
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-4 969
	-	**-4 969**



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. Kassaflödesanalyser upprättas i enlighet med IAS 7 med tillämpning av indirekt metod.

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.

Anläggningstillgångar och avyttringsgrupper som innehas för försäljning redovisas till det lägsta av det tidigare redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader.

Upprättande av finansiella rapporter i enlighet med IFRS kräver att bedömningar, uppskattningar och antaganden görs som påverkar tillämpning av redovisningsprinciperna och redovisade belopp för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Antaganden och uppskattningar baseras på historisk erfarenhet och andra förhållanden som antas rimliga under rådande förhållanden. Slutligt utfall kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. 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). Bestämmande inflytande föreligger när moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Moderbolaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med tillträdestidpunkten. Sålda bolag konsolideras fram till det datum då bolaget frånträds. 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 och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

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 30. 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 2020 och 2021 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.

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

Innehav utan bestämmande inflytande

Marknadsvärdet 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, Bostäder och Samhällsfastigheter. 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 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, liksom tidigare, i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Intäkter

Hyres- och serviceintäkter

Koncernens 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 tillhandahålls och intäkten utgår från befintliga avtal och grundar sig vanligtvis på den av kunden förhyrda ytan. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

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

20220705270336

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

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.

Pensioner baseras på avgifts- eller förmånsbestämda pensionsplaner. För avgiftsbestämda pensionsplaner betalas en fast premie till en separat juridisk enhet och bolaget har därmed fullföljt sitt åtagande gentemot den anställde. Kostnaden för de avgiftsbestämda pensionsplanerna kostnadsförs i takt med att förmånen intjänas. Förmånsbestämda pensionsplaner innebär att den anställde garanteras en procentuell andel av slutlönen som erhålles vid pensionering. Den främsta delen av Skandia Fastigheters förmånsbestämda planer i koncernen utgörs av ITP-planen i Alecta. ITP är en plan som omfattar flera arbetsgivare. Alecta har dock inte kunnat presentera tillräcklig information för att möjliggöra en redovisning som en förmånsbestämd plan, varför ITP-planen redovisas som en avgiftsbestämd plan.

En mindre del av övriga pensionsplaner är förmånsbestämda och redovisas genom tillämpning av IAS 19 i koncernredovisningen enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Tidigare ledande befattningshavare, tidigare styrelseordförande samt anställda före 2006 är försäkrade i Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt via förmånsbestämda pensionsplaner.

Enligt överenskommelse svarar Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ) för såväl överskott som underskott i den förmånsbaserade tjänstepensionsordningen, så kallad Tjep, hänförliga till tjänstepensionspremier betalda före utgången av år 2002. Därefter ansvarar det bolag som betalat premien för eventuella över- och underskott. I balansräkningen redovisas nettot av beräknat nuvärde av förpliktelserna och verkligt värde på förvaltningstillgångarna som antingen en avsättning eller en långfristig finansiell fordran. De i balansräkningen nettoredovisade beloppen hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner är inte väsentliga varför notuppgifter avseende aktuariella antaganden inte lämnas.

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.

Den beskrivna redovisningsprincipen ovan tillämpas bara för koncernredovisningen och endast i de fall fordran eller avsättning uppgår till materiellt belopp.

Skatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. 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. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

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. Uppskjuten skatt redovisas inte om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningstillfället av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv.

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.

Skatteeffekt avseende poster som redovisas i övrigt totalresultat presenteras i övrigt totalresultat.

Riksdagen beslutade 2018 om sänkt skattesats som skulle genomföras i flera steg. Skattesatsen sänktes 2019 till 21,4% och ytterligare 2021 till 20,6%. Uppskjuten skatt omvärderades 2018 till 20,6%. Skälet till det är att den uppskjutna skatten i allt väsentligt bedöms realiseras till den från och med 2021 gällande skattesatsen 20,6%.

Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

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.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Koncernen kvittar inga finansiella tillgångar och skulder.

Fordringar
Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Koncernen tillämpar en affärsmodell där den finansiella tillgångens kontraktsenliga kassaflöden inkasseras för likvida medel, kundfordringar, reversfordringar, fordringar till koncernbolag och moderbolag samt övriga 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. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

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 består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

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
Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. 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 ansatts 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.

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan på materiella anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärden efter avdrag för senare gjorda nedskrivningar och beräknad livslängd för olika grupper av anläggningstillgångar. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över en beräknad nyttjandeperiod om fem år. Livslängden för datorer och övrig IT-utrustning beräknas till tre år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

	Nyttjandeperiod	
Följande avskrivningstider tillämpas:	Koncernen	Moderbolaget
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	5 år	5 år
Datorer och övrig IT-utrustning	3 år	3 år

Nedskrivningar
Redovisade värden för koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov enligt IAS 36 för materiella/immateriella anläggningstillgångar. Undantag görs för tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper redovisade enligt IFRS 5, förvaltningsfastigheter, förvaltningstillgångar som används för finansiering av ersättningar till anställda och uppskjutna skattefordringar.

Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde i enlighet med IAS 36. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Eftersom förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i koncernen omfattas dessa tillgångar inte av ovanstående princip avseende nedskrivningar. I moderbolaget kan andelar i dotterbolag påverkas om nedskrivningsbehov föreligger i underliggande dotterbolags tillgångar inklusive förvaltningsfastigheter. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

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. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Utländsk valuta
Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till svenska kronor (SEK). Omräkning sker till kursen som gäller på balansdagen. Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs när de tas in i redovisningen.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Transaktioner med ägaren såsom aktieägartillskott och koncernbidrag redovisas direkt mot eget kapital.

Nya och ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2021, vilka godkänts av EU
IFRS IC publicerade ett agendabeslut i april 2021 om "cloud computing arrangement costs", dvs kostnader för konfigurering eller anpassning av programvara i en molnbaserad lösning. Skandia Fastigheter har analyserat effekterna av IFRS ICs beslut och kommit fram till att ändringen inte har någon effekt på koncernens nuvarande molnbaserade lösningar.

De reformeringar som pågår av olika förekommande referensräntor runt om i världen har resulterat i att IASB har genomfört ett antal ändringar i IFRS för hantering av frågeställningar som reformerna gett upphov till (referensräntereform fas 2 tillämplig från och med den 1 januari 2021). Fas 2 ändringarna innehåller lättnader för redovisning vid modifiering av finansiella instrument och leasingkontrakt till följd av att referensräntan ersatts med en ny alternativ referensränta Ändringarna medger även lättnader vad gäller säkringsredovisning då referensräntan ersätts med en ny alternativ referensränta. Ändringen har inte haft någon effekt på koncernen.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar med tillämpning från 1 januari 2022 eller senare
Övriga 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 2021 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.

Leasade tillgångar
I moderbolaget finns ett antal leasingavtal av mindre omfattning såsom t ex hyra av kontorsutrustning. Betalningar för dessa leasingavtal kostnadsförs löpande i resultaträkningen över leasingperioden.

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.

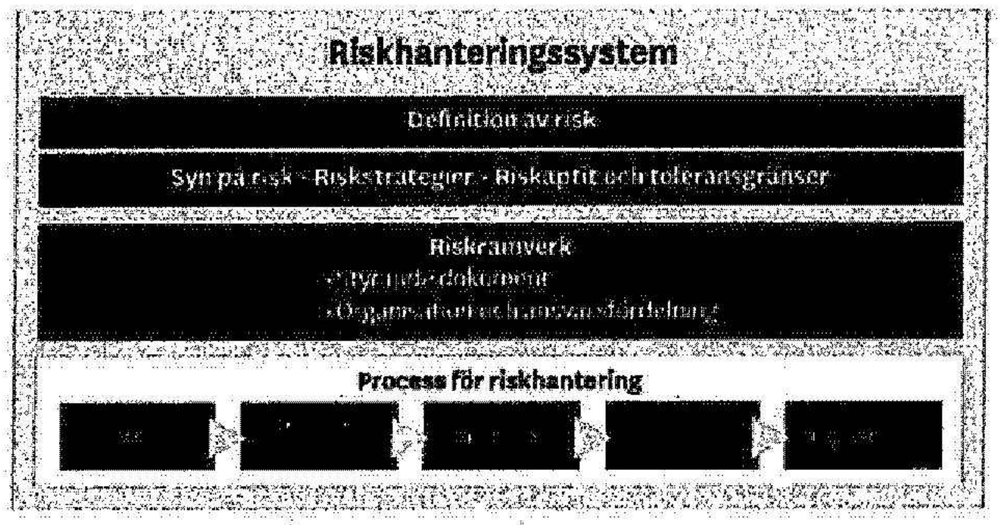
Ändrade redovisningsprinciper
Förändringar under 2021 har inte någon väsentlig påverkan på Skandia Fastigheters redovisning.

Beslutade ändringar av RFR 2 med tillämpning från 1 januari 2022 eller senare
Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt ikraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

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
Skandia Fastigheters system för riskhantering sammanfattas i bilden nedan. De olika delarna i systemet förklaras närmare i det följande.



Riskstrategi
En viktig del av riskhanteringssystemet är riskstrategin genom vilken styrelsen sätter övergripande ramar för Skandia Fastigheter risktagande. Med riskstrategi avses en strategi för att bestämma vilka risker som Skandia Fastigheter får exponeras för, och i vilken omfattning, samt hur Bolaget ska hantera och följa upp dessa risker. Riskstrategin syftar till att stödja Skandias Fastigheters långsiktiga mål genom att skapa förutsättningar för väl avvägda affärsbeslut där hänsyn tas till 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.

20220705127037

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 kapitalstyrka, resultatstabilitet och operativ riskhantering för vilka risktoleransgränser fastställs av styrelsen.

Riskramverk
Skandia Fastigheters riskstrategi konkretiseras genom Bolagets riskramverk. Detta omfattar styrande dokument i form av policyer, instruktioner och riktlinjer samt ansvarsfördelning för riskhantering.

Styrande dokument
Skandias Fastigheters risker delas in i följande kategorier: operativ risk, affärsrisk, strategisk risk och compliancerisk. Skandia Fastigheter har ett tydligt riskramverk som fastställer styrning för riskkategorierna och inom vilka ramar verksamhetens risktagande får ske.

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.

Riskfunktionen ansvarat för att utveckla, förvalta och övervaka Skandia Fastigheters riskhanteringssystem samt att kontrollera och utvärdera verksamhetens riskhantering och riskrapportering. Riskfunktionens 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. Extrema scenarier såsom kärnvapenkrig är inte föremål för den löpande hanteringen av operativa risker. Operativ risk inkluderar följande underkategorier:

Legal risk – Risken för förluster till följd av rättsliga påföljder, ekonomisk skada eller förlorat anseende/förtroende på grund av brister avseende övriga regelverk som exempelvis skatterätt, redovisningsregler och arbetsrätt, samt att avtal eller andra rättshandlingar inte kan genomföras enligt angivna förutsättningar vilket kan negativt påverka Skandia Fastigheters verksamhet.

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

IT-risk/systemrisk/informationsrisk – Risken för förluster relaterade till IT- och informationssystem, information och cyberexponeringar/cyberattacker.

Personalrisk – Risken för förluster till följd av att Skandia Fastigheter inte har rätt humankapital för att bedriva verksamheten lönsamt, inte lyckas attrahera eller behålla rätt kompetens eller på grund av att incitamentsstruktur och företagskultur inte stödjer Skandia Fastigheters affärsmål. Denna kategori innehåller även risker kopplade till intern brottslighet och fysisk säkerhet.

Processrisk – Risken för förluster relaterade till bristande processer.

Operativa risker hanteras genom förebyggande och skadereducerande åtgärder. Effekter av operativa risker uppkommer vanligtvis i form av kostnader eller ryktesförluster. Skandia Fastigheter strävar efter att begränsa eller mildra effekterna av eventuella förluster till följd av operativa risker med hänsyn tagen till dess verksamhet.

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. Genom att registrera incidenter erhålls incident- och förlustdata vilken hjälper verksamheten att analysera och förstå riskerna bättre i syfte att minska operationella förluster. 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.Strategiska risker analyseras och hanteras 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 och interna regler.

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 kreditrisk. Finansiella tillgångar utgör koncernens maximala exponering avseende kreditrisk, se not 28.

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.

Kreditrisk – Med kreditrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Kreditrisken är relativt låg för Skandia Fastigheter avseende likviditetsöverskott då detta placeras på koncernkonto i svensk bank där Skandia innehar toppkontot mot banken. Skandia Fastigheter har även kommersiell kreditrisk som består av hyresfordringar eller reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag.

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- ochler 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 2021 och balansräkningen per 31 december 2021 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.

Händelser		Årlig resultateffekt (mkr)	Effekt på eget kapital (mkr)
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1%	655	520
Hyresintäkter	+/- 1%	27	22
Bostäder	+/- 1%	5	4
Kommersiella lokaler	+/- 1%	20	16
Samhällsfastigheter	+/- 1%	2	1
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	27	22
Fastighetskostnader	+/- 1%	10	8
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%-enhet	197	156

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 förelsefastighet och förvaltningsfastighet

För varje enskild fastighet gör företagsledningen en bedömning av avgränsningen mellan förelsefastighet 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 förelseförvärv och tillgångsförvärv

Bolagsförvärv klassificeras som antingen förelseförvärv 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 förelseförvärv. 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, d.v.s. till det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har ansatts fastigheterna. Samtliga fastigheter marknadvärderas 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. I Skandia Fastigheters fall har verkligt värde bedömts via en kassaflödesmetod för flertalet fastigheter. En kassaflödesmetod baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär att förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden nuvärdeberäknas.

Kalkylförutsättningar

Värderingsföretagen använder sig av uppgifter om gällande och kommande hyresavtal, drift- och underhållskostnader samt investeringar i form av statistik för åren 2019 t o m tredje kvartalet 2021, prognos 2021 samt investeringsbudget för 2022 till 2024 för respektive fastighet. 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 2021, och inkluderar en viss osäkerhet, vilken uppskattningsvis rör sig om +/- 5-10 procent per fastighet.

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Samhällsfastigheter		Koncernen totalt	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Verkligt värde (mkr)	28 613	25 888	17 589	16 593	14 765	12 880	4 493	3551	65 460	58 911
Värderingsantaganden:										
Kalkylperiod, i huvudsak (år)	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10
Årlig inflation, i huvudsak (%)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Kalkylränta på restvärdet, min-max (%)	4,8-8,1	4,8-7,7	6,6-9,9	5,0-9,8	4,0-8,4	4,2-8,9	5,8-7,4	6,2-7,5	4,0-9,9	4,2-9,8
Viktad kalkylränta (%)	5,8	6,0	7,2	7,1	4,8	5,1	6,0	6,7	6,0	6,1
Direktavkastningskrav för restvärde, min-max (%)	2,8-6,0	2,8-6,0	4,5-7,8	4,5-7,8	2,0-6,3	2,2-6,7	3,7-5,3	4,1-5,4	2,0-7,8	2,2-7,8
Viktat direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	3,7	3,9	5,1	5,2	2,7	3,0	3,9	4,6	3,9	4,1
Hyres-, service- och övriga intäkter (mkr)	1 120	1 044	1 127	1 111	549	545	189	176	2 985	2 876
Aktuell hyra (kr/kvm)	3 695	3 647	3 205	3 301	1 646	1 605	2 121	2 007	2 778	2 768
Marknadshyra (kr/kvm)	4 090	3 902	3 366	3 412	1 680	1 630	2 190	2 135	2 959	2 895
Drift- och underhållskostnader (kr/kvm)	459	437	864	876	471	459	334	329	584	574
Långsiktig vakans, genomsnitt (%)	4,8	4,9	3,5	3,1	0,9	0,9	2,3	3,4	2,2	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
Hyresintäkter +/- 1%-enhet	+/- 297	+/- 218	+/- 203	+/- 48
Direktavkastningskrav +/- 0,1%-enhet	-753/ +795	-338/ +352	-527/ +568	-112/ +118

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.

20220705127038

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	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
INTÄKTER												
Hyresintäkter	1 068	1 004	971	918	546	541	177	163	–	–	2 782	2 626
Serviceintäkter [2)]	32	35	155	164	3	4	13	13	–	–	203	215
Övriga intäkter [4)]	–	5	0	29	–	–	–	–	–	–	0	34
Summa intäkter	**1 120**	**1 044**	**1 126**	**1 111**	**549**	**545**	**190**	**176**	**0**	**0**	**2 985**	**2 876**
RESULTAT												
Driftnetto per rörelsegren	**843**	**780**	**701**	**691**	**306**	**318**	**149**	**146**	**-**	**-**	**1 999**	**1 935**
Avskrivningar	–	–	–	–	–	–	–		-2	-3	-2	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 744	535	557	-1 032	1 702	-67	660	237			5 662	-327
Ofördelade kostnader											-77	-71
Rörelseresultat	**3 587**	**1 315**	**1 258**	**-341**	**2 008**	**251**	**809**	**383**	**-2**	**-3**	**7 583**	**1 534**
Ränteintäkter m.m.											2	3
Räntekostnader m.m.											-356	-323
Skatt											-1472	18
Årets resultat											5 757	1 232
Aktuariella vinster/förluster efter skatt											5	0
Årets totalresultat											5 763	1 232
Hänförligt till:												
Moderbolagets aktieägare											5 731	1 235
Innehav utan bestämmande inflytande											32	-3
Årets totalresultat											5 763	1 232
BOKFÖRDA VÄRDEN												
Förvaltningsfastigheter	28 613	25 888	17 589	16 593	14 765	12 880	4 493	3 550			65 460	58 911
Inventarier				0					7	8	7	8
Ofördelade tillgångar											1 346	2 749
Summa tillgångar											66 813	61 668
Ofördelade skulder											30 165	25 092
Summa skulder											30 165	25 092
Investeringar och förvärv	302	302	444	458	182	292	283	207	3	7	1 214	1 266
Nyckeltal avkastning fastigheter, % [1),3)]												
Direktavkastning	3,1	3,1	4,1	4,1	2,2	2,4	3,8	4,3			3,2	3,3
Värdeförändring	10,6	2,1	3,3	-6,0	13,1	-0,1	18,2	7,4			9,6	-0,4
Totalavkastning	14,0	5,2	7,5	-2,1	15,6	2,3	22,7	12,0			13,1	2,8

[1)] Nyckeltalen är beräknade enligt MSCI Sweden Annual Property Index:s tidsviktade metod.
[2)] Koncernen exklusive segment samhällsfastigheter hade en direktavkastning om 3,2 (3,2) procent, värdeförändring om 9,0 (-0,9) procent och totalavkastning om 12,5 (2,3) procent
[3)] Specifikation serviceintäkter

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Samhällsfastigheter		Övrig verksamhet		Summa	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Media (el, värme, va, kyla)	24	27	38	41	0	1	4	5	–	–	67	74
Marknadsföringsbidrag	–	–	25	22	–	–	–	–	–	–	25	22
Gemensamma kostnader i Köpcentrum	0	–	66	71	–	–	–	–	–	–	66	71
Övrigt	8	8	27	30	3	3	8	8	–	–	46	49
Summa serviceintäkter	**32**	**35**	**156**	**164**	**3**	**4**	**12**	**13**	**–**	**–**	**203**	**215**

[4)] Övriga intäkter avser erhållet statligt stöd inom ramen för det så kallade hyresrabattstödet.

Ofördelade poster består i huvudsak av:	2021	2020
Centrala administrationskostnader	-77	-71
Summa ofördelade kostnader	**-77**	**-71**

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	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga fordringar	213	210
Uppskjutna skattefordringar	2	102
Fordringar moderbolag avseende koncernkonto	431	1 864
Övriga fordringar, ej räntebärande	657	522
Likvida medel	43	51
Summa ofördelade tillgångar	**1 346**	**2 749**

Ofördelade skulder	2021-12-31	2020-12-31
Avsättningar	9 090	7 879
Långfristiga skulder till moderbolag	16 699	13 026
Kortfristiga skulder till moderbolag	3 426	3 099
Övriga skulder till koncernbolag	–	109
Leverantörsskulder	158	174
Övriga skulder	241	242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	551	563
Summa ofördelade skulder	**30 165**	**25 092**

Not 6 Hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter

Totala hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter i koncernen uppgår till 2 985 (2 876) mkr.

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31	Förändring
Hyres- och serviceintäkter			
- Jämförbara enheter	2 970	2 820	5%
- Förvärvade fastigheter	15	4	314%
- Avyttrade fastigheter	-	18	n/a
Summa hyres- och serviceintäkter	2 985	2 842	5%
Övriga intäkter	0	35	n/a
Summa hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter	**2 985**	**2 876**	**4%**

Kontraktsförfallostruktur hyresintäkter

	31 december 2021			31 december 2020		
Löptid t o m år	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra
2021				492	487	16%
2022	468	359	11%	407	388	13%
2023	447	542	17%	413	502	17%
2024	425	509	16%	236	358	12%
2025	209	511	16%	73	356	12%
2026	56	125	4%	22	78	15%
2027-	84	591	19%	47	368	12%
Kommersiellt/ Samhälls-fastigheter	1 689	2 638	84%	1 690	2 537	84%
Bostäder	4 707	490	16%	4 713	491	16%
Totalt	**6 396**	**3 128**	**100%**	**6 403**	**3 028**	**100%**

Per 2022-01-01 är den genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella kontrakt (exklusive upplag-, skylt-, garage- och parkeringskontrakt) 3,8 (3,7) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden för den totala kontraksrapporten uppgick till 91 (95) procent. Klarna Bank AB är den största enskilda hyresgästen med 6,8 (6,6) procent av hyresintäkterna. Övriga hyresgäster som enskilt svarar för mer än 2,0 procent av hyresintäkterna är Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB omed 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	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	2 278	2 050
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	4 271	4 070
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	2 036	1 872
	8 585	**7 992**

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

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 986 (941) mkr. För jämförbara förvaltningsfastigheter ökade fastighetskostnaderna med 49 mkr. Driftkostnader ökade med 6 procent och kostnader för fastighetsadministration ökade med 12 procent.

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31	Förändring
Koncernen			
Driftkostnader	-442	-415	6%
Reparations- och underhållskostnader	-167	-158	6%
Fastighetsskatt	-182	-189	-3%
Tomträttsavgäld	-4	-4	0%
Fastighetsadministration	-185	-165	12%
Fastighetskostnader jämförbara enheter	**-981**	**-932**	**5%**
Förvärvade fastigheter	-6	-1	638%
Avyttrade fastigheter	0	-8	-105%
Totalt koncernen	**-986**	**-941**	**5%**

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,4	1,3
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0,1
	1,4	**1,4**

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.

20220705227039

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2021			2020		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Koncernen						
Medelantalet anställda	138	46%	54%	139	42%	58%
Antal i företagsledningen	8	25%	75%	8	25%	75%
Antal i styrelsen	9	33%	67%	9	33%	67%
Moderbolaget						
Antal i styrelsen	6	33%	67%	6	33%	67%

	Koncernen	
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2021	2020
Löner, arvoden och förmåner		
Styrelseledamöter	0,5	0,5
Verkställande direktör		
Grundlön	4,2	3,6
Rörlig ersättning	–	–
Förmåner	0,1	0,1
Tidigare verkställande direktör		
Grundlön	–	0,0
Rörlig ersättning	–	–
Andra ledande befattningshavare		
Grundlön	10,5	9,9
Rörlig ersättning	0,5	0,0
Förmåner	0,5	0,5
Övriga anställda	94,0	87,3
Summa	**110,3**	**101,9**
Avtalsenliga pensionskostnader		
Verkställande direktör	1,4	1,0
Tidigare verkställande direktörer	–	0,0
Andra ledande befattningshavare	3,7	4,3
Övriga anställda	17,1	13,0
Summa	**22,2**	**18,3**
Sociala kostnader inkl. särskild löneskatt		
Styrelseledamöter	0,1	0,1
Verkställande direktör	2,3	1,5
Tidigare verkställande direktörer	–	0,0
Andra ledande befattningshavare	4,8	4,4
Övriga anställda	33,2	30,3
Summa	**40,4**	**36,3**
Totalt	**172,9**	**156,5**

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till f d verkställande direktörer uppgår till 0 (0) mkr.

Skandia Fastigheter har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Totala pensionskostnader uppgick till 21,8 (18,7) mkr och avser huvudsakligen premier för avgiftsbestämda planer.

De i balansräkningen nettoredovisade beloppen hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner är inte väsentliga varför inga notuppgifter avseende aktuariella antaganden lämnas.

Pensionsåtaganden är tryggade i samband med att försäkringspremier inbetalas. Kommande räkenskapsår förväntas pensionspremierna uppgå till ca 22 mkr.

Bland de förmånsbestämda pensionsplanerna som finns i koncernen är en tryggad genom försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2021 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2, som tryggas genom försäkring i Alecta, redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,02176 respektive 0,02092 procent (2020: 0,01261 respektive 0,01882 procent).

Styrelsearvoden

Styrelsearvode utgår inte till styrelseledamöter som är anställda i Skandiakoncernen.

Anställningsvillkor för verkställande direktör

Verkställande direktören har fast årslön om 3,8 (3,5) 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, sju (sju) personer exkl. verkställande direktören. Andra ledande befattningshavares löner och sociala kostnader inkl. pensionskostnader uppgick till 20,0 (19,1) mkr. Återföring avseende resultatpremie 2021 uppgår till 0,5 (0,0) mkr. Utöver avtal om uppsägningstid finns inga avtal om avgångsvederlag. Ledande befattningshavare följer övriga anställdas kollektivavtal. Se även not 30 om närstående.

Lån till ledande befattningshavare

Inga lån har lämnats till ledande befattningshavare.

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Koncernen		
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	325	1 476
Redovisat värde sålda fastigheter	-324	-1 528
	1	-52
Orealiserade värdeförändringar		
Summa värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	5 661	-275
Summa värdeförändringar	**5 662**	**-327**

Realiserad värdeförändring består av skillnaden mellan försäljningspris på fastigheter med avdrag för försäljningsomkostnader och redovisat värde, d.v.s. det bedömda verkliga värdet som fastställts vid närmast föregående årsbokslut, med tillägg för investeringar under året.

Not 11 Centrala administrationskostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Koncernen		
Personalkostnader	-46	-37
Övriga administrationskostnader	-31	-34
Avskrivningar	-2	-3
	-79	-74

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

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Utdelning	-	4 969
	-	4 969

Not 13 Finansiella intäkter

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övrigt	2	3
	2	3
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernbolag	269	292
Övrigt	-	1
	269	293

Not 14 Finansiella kostnader

	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, moderbolag	-356	-321
Räntekostnader, övriga	-0	-2
	-356	-323
Moderbolaget		
Räntekostnader, moderbolag	-356	-321
Räntekostnader, koncernbolag	-	-56
	-356	-377

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

Not 15 Skatt

Koncernen *Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)*	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Aktuell skatt	-159	-180
	-159	-180
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Förvaltningsfastigheter	-1 302	216
Övriga temporära skillnader	-11	-18
	-1 313	198
Totalt redovisad skatt i koncernen	-1 472	18

Moderbolaget *Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)*	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
Aktuell skatt	-35	-40
	-35	-40
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Övriga temporära skillnader	-	-3
	-	-3
Totalt redovisad skatt i moderbolaget	-35	-44

Avstämning av effektiv skatt		2021-01-01 - 2021-12-31		2020-01-01 - 2020-12-31
Koncernen				
Resultat före skatt		7 229		1 214
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-1 489	21,4%	-260
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-2	0,8%	-10
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	6	-0,0%	-1
Skatteeffekt vid avyttring av koncernbolag/fastigheter	-0,1%	5	-20,8%	253
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,2%	-2
Skatteeffekt av nyttjade förlustavdrag som ej värderats tidigare år	-0,2%	12	n/a	-
Effekt av ändrad skattesats	n/a	-	-1,5%	18
Övrigt	0,1%	-3	-1,6%	20
Redovisad effektiv skatt	**20,4%**	**-1 472**	**-1,5%**	**18**

Årets redovisade skatt uppgår till -1 472 (18) mkr. Den ökade skattekostnaden förklaras huvudsakligen av uppskjuten skatt på positiva värdeförändringar.

Dotterbolag inom Skandia Fastigheter yrkade 2013 avdrag för utrangering i samband med rivning av större delen av byggnaden på Sveavägen 44. Skatteverket beslutade 2015 att inte medge utrangeringsavdrag då inte byggnaden var riven i sin helhet. Skandia Fastigheter begärde våren 2016 omprövning av inkomstdeklarationerna för beskattningsåren 2013 och 2014 rörande rivningen av Sveavägen 44, där endast den del av utrangeringsavdraget som omfattade byggnadsinventarier yrkades. Skatteverket har godkänt begäran om omprövning för 2013 och 2014. I augusti 2018 meddelade Förvaltningsrätten i Stockholm att utrangeringsavdrag inte medges. Ärendet överklagades till Kammarrätten men även där meddelades negativ utgång i april 2019. Även Kammarrättens beslut överklagades, och under sommaren 2020 erhölls prövningstillstånd av Högsta förvaltningsdomstolen. Dom meddelades under första kvartalet 2021 med negativ utgång.

20220705270040

Avstämning av effektiv skatt		2021-01-01 - 2021-12-31		2020-01-01 - 2020-12-31
Moderbolaget				
Resultat före skatt		157		5 155
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-32	21,4%	-1 103
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1,8%	-3	0,0%	-4
Kvarstående negativt räntenetto	n/a	-	0,0%	0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga utdelningar från dotterbolag	n/a	-	-20,6%	1063
Redovisad effektiv skatt	**22,4%**	**-35**	**0,8%**	**-44**

Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	-	23
	-	23

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Verkligt värde		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	58 911	59 455
Förvärv under året	*327*	*383*
Investering i befintliga fastigheter	885	876
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-325	-1 476
Realiserad värdeförändring	1	-52
Orealiserad värdeförändring	5661	-275
Utgående balans verkligt värde	**65 460**	**58 911**

Förvaltningsfastigheter - påverkan på årets resultat	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter	2 985	2 876
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyres-, service- och övriga intäkter under året (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration).	-982	-934

Fördelning per fastighetssegment

Koncernen 2021-12-31

Fastighetssegment	Antal [1]	Area tusen kvm [2]	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	24	321	1 189	28 613
Köpcentrum	16	370	1 207	17 589
Bostäder	61	345	560	14 765
Samhällsfastigheter	20	97	205	4 493
Summa	**121**	**1 133**	**3 161**	**65 460**

Koncernen 2020-12-31

Fastighetssegment	Antal [1]	Area tusen kvm [2]	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	26	321	1 170	25 888
Köpcentrum	17	370	1 171	16 593
Bostäder	62	346	553	12 880
Samhällsfastigheter	19	93	188	3 551
Summa	**124**	**1 130**	**3 082**	**58 911**

[1] Antal förvaltningsenheter

[2] Uthyrningsbar area

Not 17 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	29	26
Nyanskaffningar	3	7
Förvärv av dotterföretag	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-3	-4
Omklassificeringar	-	-
Årets valutakursdifferenser	-	-
	28	29
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-21	-21
Avyttringar och utrangeringar	2	3
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-2	-3
	-21	-21
Redovisat värde vid periodens slut	**7**	**8**

Not 18 Andelar i dotterbolag

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 185	10 659
Tillskott till dotterbolag	–	526
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**11 185**	**11 185**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % [1]	Bokfört värde
Skandia Fastigheter AB	556467-1841	Stockholm	62 709 163	100	9 694
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 [2]	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	
Skandia Fastigheter Lägenhetsinnehavare AB	559246-3037	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 [2]	559317-1381	Stockholm		100	
Cetamex Holding AB	556883-6372	Stockholm		100	
Geramex Fastigheter AB	559098-3135	Stockholm		100	
Etamex Holding AB	556959-4871	Stockholm		100	
Masthusen Holding Fastigheter 6 AB	556911-2922	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	
Masthusen Fastigheter AB	556818-7248	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 Köpcentrum AB	556563-0547	Stockholm		100	
KB Väla Centrum, Björka Gård & Co	943000-5174	Malmö		89	
Arnhult Center AB	556638-2783	Stockholm		100	
Arnhult 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	
Tyresö Centrum Holding AB	556833-4253	Stockholm		100	
Tyresö Köpcentrum AB	556833-4246	Stockholm		100	
Tyresö Handel AB	556897-2532	Stockholm		100	
Backa Projekt AB	559044-2587	Stockholm		100	
Summa transport					9 694

20220705270041

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % [1]	Bokfört värde
Summa transport					**9 694**
Backa-Fastigheten KB	916621-9908	Stockholm		100	
Backafastigheten 170:1 AB	556732-5161	Stockholm		100	
Backalotten Fastighets AB [2]	559346-7680	Stockholm		100	
Lilla Backabostäder AB [2]	559346-7706	Stockholm		100	
Skandia Bostäder Holding AB	556821-6351	Stockholm		100	
Skandia Bostäder AB	556065-4724	Stockholm		100	
Fjällnäset nr 15 KB	916508-9583	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	
Fålhagen Bostäder AB	556691-3470	Stockholm		100	
Heramex Holding AB	559015-6625	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Kåbo AB	559125-2274	Stockholm		100	
Fastighets AB Sicklalotten	559246-3086	Stockholm		100	
Ballongkullen Fastighets AB [2]	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	1 491
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	
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	
Tumbergets Fastighets AB	556983-7486	Stockholm		100	
Ugglemossen Fastighets AB	556897-4241	Stockholm		100	
Sannegården Holdingbolag AB [2]	559351-2097	Stockholm		100	
Fastighets AB Sannegårdstäppan [2]	559351-2139	Stockholm		100	
Sannegårdstäppan AB [2]	559269-3799	Stockholm		100	
Summa bokfört värde					**11 185**

Avyttrade bolag 2021	Org. nr.	Säte
Brf Fabriksparken 2	769632-6151	Stockholm
Brf Fabriksparken 3	769632-6177	Stockholm

[1] Koncernens totala andel [2] Förvärvat 2021

Not 19 Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Tillgång förmånsbestämda pensioner	10	4
Reversfordringar	203	206
	213	210
Fordringar som är omsättningstillgångar		
Reversfordringar	115	-
Avräkning skatter och avgifter	296	263
Övriga kortfristiga fordringar	8	18
	419	281

Not 20 Kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Kundfordringar brutto	27	57
Avsättning för förväntade kreditförluster	-12	-23
Redovisat värde vid årets slut	16	34
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	6	3
Förfallna < 30 dagar	6	21
Förfallna 31 - 90 dagar	1	4
Förfallna > 90 dagar	15	29
Avsättning för förväntade kreditförluster	-12	-23
Summa kundfordringar	16	34

Not 21 Fordringar hos moderbolag/koncernbolag

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	430	1 864
	430	1 864

	2021-12-31	2020-12-31
Moderbolaget		
Reverslån till dotterbolag, långfristig del	11 685	11 807
Reverslån till dotterbolag, kortfristig del	2 723	2 601
Fordringar hos dotterbolag, koncernkonto	1 193	855
Fordringar hos dotterbolag, koncernbidrag och utdelning	245	5 349
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	430	1 864
	16 276	22 475

Koncernkontot är del i konto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntan på koncernkontot har under året varit 0 (0,9) procent.

Moderbolaget har utställda reverslån till dotterbolagen uppdelade i ett till fem delar med ursprungliga löptider på mellan tre till fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 1,866 (1,986) procent. Lån med förfall 2021 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga lånevillkor för lånen uppgår från och med 1 januari 2022 till 1,872 (1,866) procent. Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 120-145 baspunkter.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Förutbetalda fastighetsrelaterade kostnader	215	181
Övriga poster	8	9
	223	190

Not 23 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Koncernen 2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	8 914	8 914
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Övrigt	2	46	44
	2	8 960	8 958

Koncernen 2020-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	7 710	7 710
Finansiella anläggningstillgångar	97	-	-97
Övrigt	5	36	31
	102	7 746	7 644

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-räkningen	Omföring	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	7 710	1 302	-97	8 914
Finansiella anläggnings-tillgångar	-97	-	97	-
Ej avdragsgill ränta	-	0	-	0
Övrigt	31	11	-	44
	7 644	1 314	-	8 958

Not 24 Övriga avsättningar

Koncernen	2021-12-31	2020-12-31
Exploateringskostnader	19	22
Uppskjutna lagfartskostnader	111	111
	130	133

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 Räntebärande skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Koncernen/moderbolaget		
Skulder till moderbolag, reverslån	16 699	13 026
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	16 699	13 026
Kortfristiga räntebärande skulder		
Koncernen/moderbolaget		
Skulder till moderbolag, reverslån	3 426	3 099
	20 125	16 125

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånen är från Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt 20 125 (16 125) 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 1,838 (1,992) procent. Lån med förfall 2021 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2022 till 1,839 (1,838) procent. Räntesatserna är baserade på 3 SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 120-145 baspunkter.

20220705227042

Not 26 Övriga skulder till koncernbolag

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Skulder hos moderbolag, koncernbidrag	-	109
	-	109
Moderbolaget		
Skulder hos dotterbolag, koncernkonto	1 499	5 739
Skulder hos moderbolag, koncernbidrag	-	109
Skulder hos dotterbolag, övrigt	-	66
	1 499	5 914

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Koncernen		
Fastighetsrelaterade kostnader	118	138
Förskottsbetald hyra	372	383
Upplupen fastighetsskatt	11	15
Personalrelaterade kostnader	30	21
Övriga poster	18	6
	549	563

Not 28 Finansiella instrument

Koncernen		2021-12-31	2020-12-31
Finansiella tillgångar			
Reversfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	203	206
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	16	34
Fordringar koncernbolag/ närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	431	1 864
Övriga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	123	18
Likvida medel	Upplupet anskaffningsvärde	43	51
Summa finansiella tillgångar		**816**	**2 173**
Finansiella skulder			
Reversskulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	20 125	16 125
Skulder koncernbolag/ närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	-	109
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	158	174
Kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	60	68
Summa finansiella skulder		**20 343**	**16 476**

Moderbolaget		2021-12-31	2020-12-31
Finansiella tillgångar			
Reversfordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	14 408	14 408
Kortfristiga fordringar moderbolag	Upplupet anskaffningsvärde	430	1 864
Övriga fordringar hos koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	1 438	6 204
Summa finansiella tillgångar		**16 276**	**22 476**
Finansiella skulder			
Reversskulder hos moderbolag	Upplupet anskaffningsvärde	20 125	16 125
Skulder koncernbolag/ närstående bolag	Upplupet anskaffningsvärde	1 499	5 914
Summa finansiella skulder		**21 624**	**22 039**

Koncernens/moderbolagets finansiella instrument är värderade till upplupet anskaffningsvärde. För låneskulder till moderbolag uppgår verkligt värde till 20 516 (16 569) 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 2021-12-31			Beräknade per 2020-12-31		
År	Förfall reversskulder	Ränta reversskulder	Totalt	Förfall reversskulder	Ränta reversskulder	Totalt
2021	-	-	-	3 099	309	3 408
2022	3 426	370	3 796	3 426	243	3 669
2023	5 000	295	5 295	3 700	168	3 868
2024	5 000	211	5 211	3 700	100	3 800
2025	3 600	126	3 726	2 200	34	2 234
2026	3 099	67	3 166	-	-	-
	20 125	1 069	21 194	16 125	854	16 979

Not 29 Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

		Ej kassaflödespåverkande			
Koncernen	2021-01-01	Kassaflöde	Omklassificering	Avkastning	2021-12-31
Kapitalandelslån	6 020	226	-	600	6 846
Skulder till moderbolag, lång	13 026	4 000	-327	-	16 699
Skulder till moderbolag, kort	3 099	-	327	-	3 426
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**22 145**	**4 226**	**-**	**600**	**26 971**

		Ej kassaflödespåverkande			
	2020-01-01	Kassaflöde	Omklassificering	Avkastning	2020-12-31
Kapitalandelslån	5 214	714	-	92	6 020
Skulder till moderbolag, lång	13 925	-	-899	-	13 026
Skulder till moderbolag, kort	2 200	-	899	-	3 099
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**21 339**	**714**	**-**	**92**	**22 145**

Not 30 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 defineras även styrelseledamöter och ledande befattningshavare och deras nära familjemedlemmar. Med ledande befattningshavare avses personer som tillsammans med verkställande direktören utgör ledningsgruppen om åtta (åtta) 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 0 (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 (0,7) 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 14 408 (14 408) mkr per den 31 december 2021.

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 0 (0,9) 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	16
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	10
Övrigt	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	2
Ränta på långfristiga lån	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	290
Ränta på kortfristiga lån	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	66
Ränta koncernkonto	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	-

Not 31 Eventualförpliktelser

Koncernen och moderbolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 32 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2022 har såväl utvecklingen på de finansiella marknaderna som det ekonomiska läget kraftigt påverkats, både i Sverige och globalt, till följd av kriget i Ukraina. Skandia Fastigheter, tillsammans med moderbolaget Skandia, följer utvecklingen noga. Kartläggning av kritiska funktioner och en första analys av hur verksamheten kan komma att påverkas har genomförts. Skandia Fastigheter bedömer i nuläget att exponeringen mot Ryssland är tämligen begränsad. Ännu finns ingen bedömning av hur detta kommer att påverka koncernens finansiella ställning på sikt.

På grund av ökad spridning av Covid-19 presenterade regeringen den 8 december 2021 en åtgärdsplan för införande av olika smittskyddsåtgärder i syfte att minska kontaktintensiteten mellan människor. Planen med tillhörande rekommendationer och restriktioner medförde ånyo minskat antal besökare inom handeln respektive minskad fysisk närvaro för kontorssysselsatta. Den 26 januari 2022 meddelade regeringen och Folkhälsomyndigheten att läget bedömdes som tillräckligt stabilt för att kunna avveckla de flesta restriktioner och åtgärder mot Covid-19 efter den 9 februari 2022. Därmed upphörde bland annat den kvadratmeterbegränsning som har gällt inom handeln och rådet till enskilda som haft möjlighet att arbeta hemifrån. Folkhälsomyndigheten har även hemställt till regeringen att Covid-19 ska upphöra att klassas som en allmän- och samhällsfarlig sjukdom.

Den 31 januari 2022 fränträddes fastigheten Sicklaön 125:5 i Nacka, innehållande en byggrätt för cirka 35 bostadsrättslägenheter. Den 1 februari 2022 tillträddes handelsfastigheten Förrådet 1 i Hässleholm. Den nyuppförda byggnaden omfattar cirka 9 000 kvadratmeter och är uthyrd till aktörer som Willys, Jysk, Elgiganten och Nordic Wellness. Den 18 februari 2022 fränträddes fastigheten Postiljonen 10 i Danderyd, innehållande en byggrätt för cirka 50 bostadsrätter.

Därutöver har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 33 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 d.v.s. 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 34 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	5 695 925 200
Årets resultat	122 293 266
Summa kronor	**5 818 218 466**
- i ny räkning överförs	5 818 218 466
Summa kronor	**5 818 218 466**

Upprättad årsredovisning innebär att inga koncernbidrag lämnats från moderbolaget till ägaren Livförsäkringsbolaget Skandia ömsesidigt under aktuellt år. Föregående räkenskapsår lämnades koncernbidrag med 109 mkr till Skandia AB, org nr 502017-3083. Moderbolaget har inte erhållit koncernbidrag från dotterbolag. Föregående räkenskapsår erhölls koncernbidrag med 380 mkr från dotterbolag.

20220705227043

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 23 mars 2022. Koncernens rapporter över totalresultat och finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årstämma den 23 mars 2022.

Stockholm den 23 mars 2022

Anders Jonsson
Ordförande

Annelie Enquist
Styrelseledamot

John Helgesson
Styrelseledamot

Pia Marions
Styrelseledamot

Lars-Göran Orrevall
Styrelseledamot

Anders Ryhall
Styrelseledamot

Åke Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2022

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 2021 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 7-11.

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 2021 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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte hållbarhetsrapporten på sidorna 7-11. 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 7-11. 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 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. 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.

20220705270044

- 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 2021 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 7-11 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FAR:s 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 23 mars 2022
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor