ank=20250709001 04

Årsredovisning

för

Detamex Fastigheter AB

556911-2930

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	18

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resutaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämma i bolaget 15 maj 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 26 juni 2025

Åke Pettersson

Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526:20250527067709

Årsredovisning

för

Detamex Fastigheter AB

556911-2930

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	18

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen fastställts på årsstämma i bolaget den 15 maj 2025. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm 19 maj 2025

Åke Pettersson

Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Styrelsen för Detamex Fastigheter AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Förvaltningsberättelse

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Utöver normal fastighetsförvaltning finns det inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen
För bostadsbeståndet har hyreshöjningarna varit högre än inflationen det senaste året vilket även kan förväntas under 2025. En svagare konjunktur, demografiska förändringar och en hög andel nyproduktion under senaste åren är några av orsakerna till generellt högre vakanser på bostadsmarknaden just nu. Men då Skandia Fastigheters bostadsfastigheter är belägna i lägen med generellt god efterfrågan, och med effektiv förvaltning där fokus ligger på kvalitet och kundnöjdhet, ser vi fortsatt låga vakanser i befintligt bestånd och en stark uthyrning i vår nyproduktion.

Skandia Fastigheter står inför en rad omständigheter och osäkerhetsfaktorer i omvärlden, såsom geopolitiska konflikter, ökad global protektionism, svag europeisk konjunktur och en global klimatkris. Dessa faktorer har och kommer fortsatt ha inverkan på bolaget och bolagets kunder.

För att bolaget ska kunna fortsätta bedriva en framgångsrik verksamhet och nå uppsatta mål under de förutsättningar som nu råder både i omvärlden och i verksamheten läggs fortsatt särskilt fokus på fem identifierade områden: lönsamhet i en förändrad omvärld, begränsa klimatpåverkan, energi, digitalisering och fastighets-IT samt ledarskap och medarbetarskap. Gemensamt för dessa fokusområden är att de berör bolaget som helhet och alla delar av verksamheten. De utgör inte någon förändring av den grundläggande affärsidén och företagsstrategin utan är en uppmaning och uppmuntran att ge plats åt nya idéer och metoder där det krävs på grund av rådande omständigheter. Med dessa förutsättningar står Skandia Fastigheter välrustade inför framtiden på både på kort och lång sikt.

Hållbarhetsrapportering
Detamex Fastigheter AB omfattas av Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigts hållbarhetsrapport och har därav inte upprättat en egen rapport. Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, organisationsnummer 516406-0948 har sitt säte i Stockholm. Förvaltningsberättelsen och granskningsberättelse för Skandiakoncernen återfinns på www.skandia.se/om-oss/om-skandia/finansiell-information/skandias-livbolag.

Flerårsöversikt (tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Rörelsens intäkter	9 419	8 870	8 341	8 136	8 416
Resultat efter finansiella poster	3 601	3 545	3 486	3 228	3 699
Avkastning på eget kap. (%)	15	15	16	17	22
Soliditet (%)	24	25	23	20	18

ank=20250527706710

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

balanserad vinst	20 856 515
årets vinst	2 784 665
	23 641 180
disponeras så att	
i ny räkning överföres	23 641 180

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har lämnats till koncernbolag med 98 (828) tkr.

Bolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter. Avrundningsdifferenser kan göra att noter och tabeller inte summerar.

Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	4	9 307	8 780
Serviceintäkter	5	112	90
		9 419	**8 870**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	6	-3 021	-2 882
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-928	-927
		-3 949	**-3 809**
Rörelseresultat		**5 470**	**5 061**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	167	107
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 036	-1 623
		-1 869	**-1 516**
Resultat efter finansiella poster		**3 601**	**3 545**
Bokslutsdispositioner	10	-98	-828
Resultat före skatt		**3 503**	**2 717**
Skatt på årets resultat	11, 12	-718	-557
Årets resultat		**2 785**	**2 160**

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

ank=20250526-20250527067111

Balansräkning Tkr	**Not**	**2024-12-31**	**2023-12-31**
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	13	91 412	92 340
		91 412	**92 340**
Finansiella anläggningstillgångar	14		
Uppskjuten skattefordran	15, 16	11	13
		11	**13**
Summa anläggningstillgångar		**91 423**	**92 353**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	14		
Kundfordringar	17	26	61
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	18	4 790	4 860
Övriga fordringar		1 277	1 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	4	17
		6 097	**6 301**
Summa omsättningstillgångar		**6 097**	**6 301**
SUMMA TILLGÅNGAR		**97 520**	**98 654**

Balansräkning
Tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
		50	**50**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 857	22 196
Årets resultat		2 785	2 160
		23 641	**24 357**
Summa eget kapital		**23 691**	**24 407**
Avsättningar			
Avsättningar på uppskjuten skatt	15, 16	1 979	1 788
Långfristiga skulder	14		
Skulder till koncernbolag	21	58 000	54 000
Kortfristiga skulder	14		
Leverantörsskulder		214	100
Skulder till koncernbolag	21	12 333	17 075
Aktuella skatteskulder		526	350
Övriga skulder		4	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	774	923
		13 850	**18 460**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**97 520**	**98 654**

Transaktion 09222115557546278305 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250527067 12

Förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie-kapital	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	**50**	**19 429**	**2 768**	**22 246**
Aktieägartillskott		2 768	-2 768	0
Årets resultat			2 160	2 160
Utgående eget kapital 2023-12-31	**50**	**22 196**	**2 160**	**24 407**
Ingående eget kapital 2024-01-01	**50**	**22 196**	**2 160**	**24 407**
Utdelning		-3 500		-3 500
Summa transaktioner med ägare		**-3 500**		**-3 500**
Omf fg års resultat		2 160	-2 160	0
Årets resultat			2 785	2 785
Utgående eget kapital 2024-12-31	**50**	**20 857**	**2 785**	**23 691**

Antal aktier uppgår till 500 med kvotvärde 100 SEK.

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	3 601	3 545
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	928	927
Betald skatt		-350	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**4 179**	**4 472**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		134	18
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-55	-349
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 258**	**4 141**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-148
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-148**
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-828	0
Utbetald utdelning		-3 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-4 328**	**0**
Årets kassaflöde		**-70**	**3 993**
Likvida medel vid årets början	25		
Likvida medel vid årets början		4 860	867
Likvida medel vid årets slut		**4 790**	**4 860**

Transaktion 09222115557546278305 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250527067713

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Not 1 Allmän information
Detamex Fastigheter AB, org nr 556911-2930, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Detamex Holding AB, org nr 556911-2963, Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Detamex Fastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är Skandia Fastigheter Holding AB, org. nr. 556140-2826, med säte i Stockholm. Moderbolag i den största koncernen som Detamex Fastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, org nr 516406-0948, med säte i Stockholm.

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

Hyres- och serviceintäkter
Bolagets hyresintäkter klassificeras som intäkter från operationella leasingavtal och aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktsperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt. De totala intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkterna omfattar utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt medan serviceintäkterna omfattar all annan tilläggsdebitering för till exempel kyla, sopor, snöröjning, marknadsföringsbidrag med mera. Serviceintäkterna redovisas i den period som servicen tillhandhålls och intäkten utgår från befintliga avtal och grundar sig vanligtvis på den av kunden förhyrda ytan. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.
I de fall hyreskontrakt under en viss tid medger reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under- respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter som lämnas för begränsningar i nyttjanderätten, vid exempelvis ombyggnationer eller i samband med successiv inflyttning, redovisas i den period de avser.

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

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

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

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

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

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

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100
Markanläggningar	20
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5
Inventarier, verktyg och installationer	5

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

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

Koncernkonto
Del av bolagets finansiering sker genom koncernkonto i Skandia Fastigheter Holding AB:s regi. Behållning respektive utnyttjade belopp redovisas som fordringar respektive skulder till koncernbolag.

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

ank=20250526;20250527067714

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Transaktioner med närstående
Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 32 (34) % av inköpen och 0 (0) % av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 3 Risker och riskhantering
Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader och dels av förändrade direktavkastningskrav i värderingen av fastigheterna. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

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

Not 4 Avtalade framtida hyresintäkter
Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	816	975
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	2 110	602
	2 926	**1 577**

Not 5 Serviceintäkter och övriga intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Media (el, värme,va,kyla)	37	35
Övrigt	75	55
	112	**90**

Serviceintäkter kommer från externa kunder och är hänförligt till fastigheter belägna i Sverige. Intäkterna redovisas i direkt anslutning till att servicen är tillhandahållen.

Not 6 Arvode till revisorer
Ersättning till revisorer har belastat annat bolag i koncernen, Skandia Fastigheter AB, 556467-1641.

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avskrivningar byggnader, markanläggningar och byggnadsinventarier	-928	-927
	-928	**-927**

ank=20250527061715

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, koncernbolag	147	92
Ränteintäkter, övriga	19	15
	167	**107**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-2 034	-1 621
Kapitalkostnader	-2	-2
	-2 036	**-1 623**

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-98	-828
	-98	**-828**

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt 3 503 (2 717) tkr.

	Procent	2024-01-01 2024-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-722
Ej avdragsgilla kostnader	0,00	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,10	3
Redovisad effektiv skatt	**-20,5**	**-718**

	Procent	2023-01-01 2023-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6	-560
Ej avdragsgilla kostnader	0,00	0
Ej skattepliktiga intäkter	0,10	3
Skatt hänförlig till tidigare år	0,00	0
Redovisad effektiv skatt	**-20,5**	**-557**

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-193	-207
Aktuell skatt	-526	-350
Total redovisad skattekostnad	**-718**	**-557**

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 380	100 233
Investeringar	0	148
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**100 380**	**100 380**
Ingående avskrivningar	-8 040	-7 113
Årets avskrivningar	-928	-927
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 968**	**-8 040**
Redovisat värde vid periodens slut	**91 412**	**92 340**
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	81 807	83 663
	81 807	**83 663**

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

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

Av affärsmässiga skäl lämnas ingen information om det beräknade verkliga värdet.

ank=20250527706716

Not 14 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	26	61
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	4 790	4 860
Övriga kortfristiga fordringar	1 201	596
Fastighetsskatt	0	588
Summa finansiella tillgångar	**6 017**	**6 105**

Finansiella skulder	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	58 000	54 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	12 333	17 075
Leverantörsskulder	214	100
Summa finansiella skulder	**70 547**	**71 175**

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 6 (6) %. Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 72 (72) %.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 72 340 (72 034) tkr.

Not 15 Avsättningar för uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	1 979	1 979
Hyres- och kundfordringar	-11	0	-11
Netto uppskjuten skatteskuld	**-11**	**1 979**	**1 968**

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	1 788	1 788
Hyres- och kundfordringar	-13	0	-13
Netto uppskjuten skatteskuld	**-13**	**1 788**	**1 775**

Not 16 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Redovisat mot Eget kapital	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	1 788	191	0	1 979
Hyres-/kundfordringar	-13	1	0	-11
	1 775	**193**	**0**	**1 968**

Transaktion 09222115557546278305 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Not 17 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	81	122
Avsättning för osäkra kundfordringar	-54	-61
Utgående redovisat värde	**26**	**61**
Åldersfördelade kundfordringar		
Förfallna < 30 dagar	26	57
Förfallna 31 - 90 dagar	0	3
Förfallna > 90 dagar	54	61
Avsättning för osäkra kundfordringar	-54	-61
Summa kundfordringar	**26**	**61**

Not 18 Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)

Bolaget har del i koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur har del i koncernkonto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2024-12-31 2,60 (3,85) procent.

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	4	4
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	0	14
	4	**17**

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	20 856 515
årets vinst	2 784 665
	23 641 180
disponeras så att	
i ny räkning överföres	23 641 180

Not 21 Reverslån till koncernbolag

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fem (fem) delar med ursprungliga löptider på fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 2,906% (2,316%). Lån med förfall 2024 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2025 till 3,343% (2,906%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 130-200 baspunkter.

Transaktion 09222115557546278305 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

ank=20250526;20250527096717

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	719	877
Fastighetsrelaterade kostnader	55	46
	774	**923**

Not 23 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	167	104
Erlagd ränta	-2 034	-1 619
	-1 868	**-1 514**

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	928	927
	928	**927**

Not 25 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	4 790	4 860
	4 790	**4 860**

Transaktion 09222115557546278305 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Åke Pettersson
Ordförande

Cecilia Eisen

Nadia Lousseief

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

ank=20250527061718

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Detamex Fastigheter AB, org. nr 556911-2930

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Detamex Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet Grund för uttalanden, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Detamex Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Som framgår av årsredovisningens not för *Förvaltningsfastigheter,* har bolaget valt att av affärsmässiga skäl utelämna upplysning om förvaltningsfastigheternas verkliga värde. Enligt RFR2, Redovisning för juridiska personer, ska förvaltningsfastigheternas verkliga värde redovisas i årsredovisningen.

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 Detamex 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 09222115557546278305 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

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 Detamex Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Detamex 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Oscar Samefors

Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557546278305 Signerat CE, NL, ÅP, OSK

Verifikat

Transaktion 09222115557546278305

Dokument

Detamex Fastigheter AB - Årsredovisning 2024
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2025-05-08 18:15:55 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)
Färdigställt 2025-05-13 09:43:46 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cecilia Eisen"
Signerade 2025-05-12 20:48:44 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nadia Lousseief"
Signerade 2025-05-12 16:24:31 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"
Signerade 2025-05-12 16:45:16 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oscar Carl Evert Samefors"
Signerade 2025-05-13 09:43:46 CEST (+0200)

ank=20250527025576 619

SIGNATURES VERIFIED BY scrive.

Verifikat

Transaktion 09222115557546278305

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify