

# Årsredovisning

för

## Skandia LB 3 AB

559381-9666

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-05-16. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition. Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### Elektroniskt underskriven av:

Cecilia Eisen, Styrelseledamot  
2024-06-17

Styrelsen för Skandia LB 3 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### **Allmänt om verksamheten**

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter. Bolaget äger för närvarande inga fastigheter.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

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

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

Skandia Fastigheters bestånd inom kontors- och köpcentrumsegmentet har trots rådande marknadsläge haft en stark hyresutveckling under året till följd av i huvudsak gynnsamma indexuppräknningar, men även ett antal ny- och omförhandlingar till goda nivåer. Både omsättning och antal besökare har haft en positiv utveckling i bolagets handelsplatser jämfört med föregående år. I en tid då centrala och moderna kontor blir allt viktigare parametrar att beakta förväntas Skandia Fastigheters kontorsfastigheter fortsatt stå sig starkt. Bostadsbeståndet är det segment som påverkats mest av stigande direktavkastningskrav. Den rådande bostadsbristen och låga nyproduktionstaketen indikerar dock att bostäder långsiktigt är en god investering.

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

#### **Förväntningar avseende den framtida utvecklingen**

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

#### **Hållbarhetsrapportering**

Skandia LB 3 AB rapporterar sitt hållbarhetsarbete i årsredovisningen för Skandias Fastigheter Holding AB. Hållbarhetsrapporten omfattar samtliga bolag i koncernen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	-7 085	-20
Avkastning på eget kap. (%)	-2,0	0,0
Soliditet (%)	100,0	100,0

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	360 094 151
årets förlust	-7 067 871
	<b>353 026 280</b>
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	353 026 280
	<b>353 026 280</b>

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har erhållits med 17 (15) tkr från koncernbolag.

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

## Resultaträkning

Tkr

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-05-23  
-2022-12-31  
(8 mån)

### Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader

-18

-18

**Rörelseresultat**

**-18**

**-18**

### Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag

2

-7 076

0

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

3

10

0

Räntekostnader och liknande resultatposter

4

-1

-2

**Summa finansiella poster**

**-7 067**

**-2**

**Resultat efter finansiella poster**

**-7 085**

**-20**

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag

17

15

**Summa bokslutsdispositioner**

**17**

**15**

**Resultat före skatt**

**-7 068**

**-5**

### Skatter

Skatt på årets resultat

0

-1

**Årets resultat**

**-7 068**

**-6**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernbolag

5

352 774

359 850

**352 774**

**359 850**

**Summa anläggningstillgångar**

**352 774**

**359 850**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernbolag

6

303

295

**303**

**295**

**Summa omsättningstillgångar**

**303**

**295**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**353 077**

**360 145**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

360 094

360 100

Årets resultat

-7 068

-6

**353 026**

**360 094**

**Summa eget kapital**

**353 076**

**360 144**

#### Kortfristiga skulder

Skatteskulder

1

1

**Summa kortfristiga skulder**

**1**

**1**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**353 077**

**360 145**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-05-23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Årets resultat				-6	-6
<b>Summa totalresultat</b>				<b>-6</b>	<b>-6</b>
<b>Transaktioner medägare</b>					
Insättning aktiekapital	50				50
Aktieägartillskott			360 100		360 100
<b>Summa transaktioner medägare</b>	<b>50</b>		<b>360 100</b>		<b>360 150</b>
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>360 100</b>	<b>-6</b>	<b>360 144</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>360 100</b>	<b>-6</b>	<b>360 144</b>
Omf fg års resultat			-6	6	0
Årets resultat				-7 068	-7 068
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>360 094</b>	<b>-7 068</b>	<b>353 076</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

*Belopp i tkr om inget annat anges.*

#### Allmänna upplysningar

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

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

##### *Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

##### *Koncernkonto*

Del av bolagets finansiering sker genom koncernkonto i moderbolagets regi. Behållning respektive utnyttjade belopp redovisas som fordringar respektive skulder till koncernbolag.

##### *Skatt*

Total skatt utgörs av aktuell 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 skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

#### Personal

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

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

#### Koncernuppgifter

Skandia LB 3 AB, org nr 559381-9666, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Bostäder Holding AB, org nr 556821-6351, Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Skandia LB 3 AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Skandia Fastigheter Holding AB, org nr 556140-2826, med säte i Stockholm

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

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.

**Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-05-23</b> <b>-2022-12-31</b>
Nedskrivningar	-7 076 <b>-7 076</b>	0 <b>0</b>

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-05-23</b> <b>-2022-12-31</b>
Ränteintäkter, koncernbolag	10 <b>10</b>	0 <b>0</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b> <b>-2023-12-31</b>	<b>2022-05-23</b> <b>-2022-12-31</b>
Räntekostnader, koncernbolag	0	-2
Kapitalkostnader	-1 <b>-1</b>	0 <b>-2</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	359 850	0
Inköp	0	359 850
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>359 850</b>	<b>359 850</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-7 076	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-7 076</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>352 774</b>	<b>359 850</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Koncernkonto	287	280
Kortfristiga fordringar	17	15
	<b>303</b>	<b>295</b>

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

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm 2024-05-13

*Åke Pettersson*  
Åke Pettersson  
Ordförande

*Cecilia Eisen*  
Cecilia Eisen

*Nadia Lousseief*  
Nadia Lousseief

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-14

KPMG AB

*Oscar Samefors*  
Oscar Samefors  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia LB 3 AB

Org.nr 559381-9666

## Rapport om årsredovisningen

### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia LB 3 AB för räkenskapsåret 2023–01–01 – 2023–12–31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skandia LB 3 ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skandia LB 3 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 lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### **Revisorns ansvar**

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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.

## 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 Skandia LB 3 AB för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Skandia LB 3 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm 2024-05-14

KPMG AB

*Oscar Samefors*  
Oscar Samefors  
Auktoriserad revisor

Skandia LB 3 AB, Org.nr 559381-9666