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 4 maj 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 4 maj 2023

Åke Pettersson

20230623239981

Årsredovisning

för

Skandia Bostäder AB

556065-4724

Räkenskapsåret

2022–01–01 – 2022–12–31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	20

20230623829982

Styrelsen för Skandia Bostäder AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022–01–01 – 2022–12–31.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Upplysning om periodens försäljningar

Bolaget har avyttrat del av fastigheten Postiljonen 8, innehållande byggrätt för bostadsrätter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den ekonomiska utvecklingen i Sverige har under 2022 varit fortsatt relativt stark, men flera osäkerhetsfaktorer har påverkat fastighetsmarknaden negativt. Transaktionsvolymen på den svenska fastighetsmarknaden har varit betydligt lägre under 2022 jämfört med föregående år. Stigande inflation och därmed ökade finansieringskostnader har under andra halvåret 2022 påverkat transaktionsmarkanden negativt och drivit upp investerarnas avkastningskrav. Den ökande inflationen tillsammans med en osäker omvärld har även medfört stigande byggkostnader och störningar i leveranskedjor.

I de fastighetssegment som Skandia Fastigheter har sitt bestånd finns positiva indikatorer. Efterfrågan på kontorslokaler i bra lägen har under 2022 varit fortsatt hög då företagens intjäningsförmåga varit god. Inom segmentet köpcentrum framstår effekterna av stigande inflation som relativt begränsade. Antal besökare under 2022 var fortfarande färre än innan pandemin men butikernas omsättning och snitt köp per besökare var högre. Segmentet samhällsfastigheter bedöms ha relativt lägre risk än övriga segment då hyresgästerna anses vara mindre konjunkturkänsliga. Bostadssegmentet är det segment som påverkats mest av ökade direktavkastningskrav men en stark underliggande efterfrågan från hyresgäster tyder på stabilitet på längre sikt.

Därutöver har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret utöver normal fastighetsförvaltning.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Det finns tydliga tecken på att Sverige är på väg in i en lågkonjunktur med minskad konsumtion och svagare tillväxt som följd. Osäkerheten inför framtiden är fortsatt stor och konsekvenserna i dagsläget är svåra att överskåda.

Skandia Bostäder AB har dock en stabil finansiell ställning och en flexibel och engagerad organisation med kunden i fokus varför bolaget bedöms vara väl positionerad att möta framtiden.

Hållbarhetsrapportering

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

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	389 742	384 941	369 858	390 668	378 457
Resultat efter finansiella poster	226 508	179 134	409 807	101 710	182 336
Avkastning på eget kap. (%)	8	6	14	4	6
Soliditet (%)	62	65	67	66	67

20230628220083

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

balanserad vinst	2 778 211 221
årets vinst	77 846 102
	2 856 057 323
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 856 057 323

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har lämnats med - 141 772 (-145 474) tkr till koncernbolag.

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.

20230628239084

Resultaträkning
Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Hyresintäkter	5	388 851	383 828
Serviceintäkter	6	890	1 113
		389 742	**384 941**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-191 227	-184 445
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-46 683	-37 345
Resultat vid försäljning av fastigheter		6 735	-146
		-231 175	**-221 936**
Rörelseresultat		**158 567**	**163 005**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	9	83 548	29 895
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	199	153
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-15 806	-13 920
		67 941	**16 128**
Resultat efter finansiella poster		**226 508**	**179 134**
Bokslutsdispositioner	12	-141 772	-145 474
Resultat före skatt		**84 735**	**33 660**
Skatt på årets resultat	13, 14	-6 889	-6 529
Årets resultat		**77 846**	**27 131**

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

20230628029085

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	15	3 359 119	3 344 556
Pågående nyanläggningar	16	495 905	328 415
		3 855 024	**3 672 971**
Finansiella anläggningstillgångar	17		
Andelar i koncernbolag	18, 19	616 708	586 660
Uppskjuten skattefordran	20, 21	230	259
		616 938	**586 919**
Summa anläggningstillgångar		**4 471 962**	**4 259 891**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	17		
Kundfordringar	22	377	359
Fordringar hos koncernbolag		53 500	0
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	23	43 141	0
Övriga fordringar		16 288	7 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	8 084	1 835
		121 390	**9 770**
Summa omsättningstillgångar		**121 390**	**9 770**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 593 352**	**4 269 661**

Transaktion 09222115557491815934 Signerat CE, NL, ÅP, MJK

20230628229986

Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	25		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		465	465
		565	**565**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 778 211	2 751 081
Årets resultat		77 846	27 131
		2 856 057	**2 778 211**
Summa eget kapital		**2 856 622**	**2 778 776**
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	20, 21	384 833	384 720
Övriga avsättningar	26	20 790	20 790
		405 624	**405 510**
Långfristiga skulder	17		
Skulder till koncernbolag	27	565 000	775 000
		565 000	**775 000**
Kortfristiga skulder	17		
Leverantörsskulder		23 702	48 653
Skulder till koncernbolag (koncernkonto)		0	66 010
Skulder till koncernbolag		662 352	156 335
Aktuella skatteskulder		6 312	2 496
Övriga skulder		304	485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	73 436	36 395
		766 106	**310 374**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 593 352**	**4 269 661**

Transaktion 09222115557491815934 Signerat CE, NL, ÅP, MJK

20230628299087

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie-kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	**100**	**465**	**2 632 515**	**278 566**	**2 911 646**
Omf fg års resultat			278 566	-278 566	0
Årets resultat				27 131	27 131
Transaktioner med ägare					
Aktieägartillskott			760 000		760 000
Utdelning			-920 000		-920 000
Summa transaktioner med ägare			**-160 000**		**-160 000**
Utgående eget kapital 2021-12-31	**100**	**465**	**2 751 081**	**27 131**	**2 778 776**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**100**	**465**	**2 751 081**	**27 131**	**2 778 776**
Omf fg års resultat			27 131	-27 131	0
Årets resultat				77 846	77 846
Utgående eget kapital 2022-12-31	**100**	**465**	**2 778 211**	**77 846**	**2 856 622**

Antal aktier uppgår till 1 000 med kvotvärde 100 SEK.

20230628229988

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	29	226 508	179 134
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-43 600	7 449
Betald skatt		-2 931	-13 226
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**179 977**	**173 357**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-14 979	8 830
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		11 628	-985
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**176 626**	**181 202**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-228 736	-168 062
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		6 735	25 806
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-222 001**	**-142 256**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		300 000	0
Lämnade koncernbidrag		-145 474	-115 435
Erhållna aktieägartillskott		0	760 000
Utbetald utdelning		0	-920 000
Erhållen utdelning		0	160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**154 526**	**-115 435**
Årets kassaflöde		**109 151**	**-76 489**
Likvida medel vid årets början	31		
Likvida medel vid årets början		-66 010	10 479
Likvida medel vid årets slut		**43 141**	**-66 010**

Transaktion 09222115557491815934 Signerat CE, NL, ÅP, MJK

20230628230989

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information
Skandia Bostäder AB, org nr 556065-4724, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Bostäder Holding AB, org nr 556821-6351, Stockholm.

Bolaget upprättar inte koncernredovisning med hänvisning till Årsredovisningslagen kap 7 § 2.
Moderbolag i den minsta koncernen som Skandia Bostäder 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 Skandia Bostäder AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, org nr 516406-0948, med säte i Stockholm.

Skandia Bostäder 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
Ändringar har gjorts i IAS 1 utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper) och IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements. Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysningar om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Ändringen är tillämplig från den 1 januari 2023. Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS IC bedöms för närvarande inte påverka bolagets resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

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 hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna 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. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en 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 ombyggnation 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.

20230523239990

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.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år

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.

20230623029991

Andelar i koncernbolag
Andelar i koncernbolag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernbolag. Det redovisade värdet för andelar i koncernbolag prövas avseende eventuellt nedskrivningsbehov då sådan indikation föreligger.

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
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.

Transaktion 09222115557491815934 Signerat CE, NL, ÅP, MJK

20230623829992

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.

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 i RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft
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 23 (24)% av inköpen och 0 (0)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

20230628209093

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 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång
Efter räkenskapsårets utgång har en av bolagets fastigheter klyvts och 3 delar sålts koncerninternt.

Därutöver har inga väsentliga händelser skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 5 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.

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	21 247	19 209
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	14 684	16 918
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	0	0
	35 931	**36 127**

Not 6 Serviceintäkter och övriga intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Media (el,värme,va,kyla)	254	210
Marknadsföringsbidrag	536	791
Gemensamma kostnader Köpcentrum	0	4
Övrigt	100	108
	890	**1 113**

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

Not 7 Arvode till revisorer
Ersättning till revisorer har belastat annat bolag i koncernen, Skandia Fastigheter AB, 556467-1641.

Not 8 Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivningar byggnader, byggnadsinventarier och markanläggningar	-39 939	-37 345
Nedskrivningar byggnader och mark	-6 745	0
	-46 683	**-37 345**

20230628229994

Not 9 Resultat från andelar i koncernbolag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Erhållna utdelningar	53 500	0
Resultat från andelar i kommanditbolag	30 048	29 895
	83 548	**29 895**

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter, övriga	199	153
	199	**153**

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-15 799	-13 907
Räntekostnader, övriga	-5	-11
Kapitalkostnader	-2	-2
	-15 806	**-13 920**

Not 12 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Lämnade koncernbidrag	-141 772	-145 474
	-141 772	**-145 474**

20230628299995

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt 84 735 (33 660) tkr.

	Procent	2022-01-01 2022-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,60	-17 456
Ej avdragsgilla kostnader	-0,03	-27
Ej skattepliktiga intäkter	13,02	11 028
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,51	-435
Redovisad effektiv skatt	**-8,13**	**-6 889**

	Procent	2021-01-01 2021-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	-20,60	-6 934
Ej avdragsgilla kostnader	-0,05	-18
Övrigt	1,26	423
Redovisad effektiv skatt	**-19,40**	**-6 529**

Not 14 Skatt på årets resultat

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-142	-4 033
Aktuell skatt	-6 747	-2 496
Total redovisad skattekostnad	**-6 889**	**-6 529**

20230623839996

Not 15 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 774 858	3 660 873
Överfört från pågående nyanläggningar	61 247	115 880
Nyanskaffningar	0	15 845
Avyttringar och utrangeringar	0	-17 731
Omklassificeringar, aktiverad jämkning	0	-9
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 836 104**	**3 774 858**
Ingående avskrivningar	-430 302	-394 111
Avyttringar och utrangeringar	0	1 154
Årets avskrivningar	-46 683	-37 345
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-476 985**	**-430 302**
Redovisat värde vid periodens slut	**3 359 119**	**3 344 556**
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	2 211 097	2 029 877
	2 211 097	**2 029 877**

Fastigheterna marknadsvärderas individuellt vid årsskiftet av utomstående, oberoende värderingsföretag. Osäkerheten i värderingarna uppgår till +/- 5-10% per fastighet. Bedömt marknadsvärde för fastigheterna 10 247 800 (10 688 800) tkr.

Not 16 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	328 415	301 299
Överfört till byggnader	-61 247	-115 880
Avyttringar och utrangeringar	0	-9 229
Investeringar	228 736	152 225
Redovisat värde vid årets slut	**495 905**	**328 415**

20230623239907

Not 17 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Kundfordringar	377	359
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	96 641	0
Övriga kortfristiga fordringar	5 292	29 827
Summa finansiella tillgångar	**102 309**	**30 185**

Finansiella skulder	**2022-12-31**	**2021-12-31**
Långfristiga skulder till koncernbolag	565 000	775 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	662 352	222 345
Leverantörsskulder	23 702	48 653
Övriga kortfristiga skulder	1	0
Summa finansiella skulder	**1 251 055**	**1 045 999**

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 2 (1)%.
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 27 (24)%.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 1 094 607 (788 969) tkr.

Not 18 Andelar i koncernbolag

	2022-12-31	**2021-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	586 660	556 765
Resultatandelar i kommanditbolag	30 048	29 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**616 708**	**586 660**
Utgående redovisat värde	**616 708**	**586 660**

Not 19 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernbolag

Namn	**Antal andelar**	**Andel i procent**	**Redovisat värde**
Fjällnäset nr 15 KB	100	100	50 147
KB Cim Fastighetskonsortium nr 1	100	100	554 344
KB Mullvaden	15	15	4 301
KB Persikan nr 9	15	15	4 757
KB Persikan 10	15	15	3 159
			616 708

	Org.nummer	**Säte**
Fjällnäset nr 15 KB	916508-9583	Stockholm
KB Cim Fastighetskonsortium nr 1	916552-9471	Stockholm
KB Mullvaden	957201-7300	Stockholm
KB Persikan nr 9	916442-6703	Stockholm
KB Persikan 10	916442-6711	Stockholm

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Transaktion 09222115557491815934 Signerat CE, NL, ÅP, MJK

20230628229998

Not 20 Avsättningar för uppskjuten skatt

2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	384 833	384 833
Hyres- och kundfordringar	-230	0	-230
Netto uppskjuten skatteskuld	**-230**	**384 833**	**384 604**

2021-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	0	384 720	384 720
Hyres- och kundfordringar	-259	0	-259
Netto uppskjuten skatteskuld	**-259**	**384 720**	**384 461**

Not 21 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	384 720	113	384 833
Kund-/hyresfordringar	-259	29	-230
	384 461	**142**	**384 604**

Not 22 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar brutto	1 443	1 566
Avsättning för förväntade kreditförluster	-1 067	-1 207
Utgående redovisat värde	**377**	**359**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	32	0
Förfallna < 30 dagar	163	342
Förfallna 31 - 90 dagar	254	91
Förfallna > 90 dagar	994	1 132
Avsättning för förväntade kreditförluster	-1 067	-1 207
Summa kundfordringar	**377**	**359**

Not 23 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 2022-12-31 2,35 (0) procent.

Transaktion 09222115557491815934 Signerat CE, NL, ÅP, MJK

20230628290909

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkringspremie	276	281
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	7 808	1 554
	8 084	**1 835**

Not 25 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	**2022-12-31**
Balanserat resultat	2 778 211 221
Årets resultat	77 846 102
	2 856 057 323
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 856 057 323
	2 856 057 323

Not 26 Övriga avsättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten lagfartskostnad	20 790	20 790
	20 790	**20 790**

Not 27 Reverslån till koncernbolag

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fyra (tre) delar med ursprungliga löptider på fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 1,795% (1,795%). Nytt lån har upptagits med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2023 till 2,725% (1,795%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 135-190 baspunkter.

Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	35 106	33 326
Fastighetsskatt	1 373	-29 826
Fastighetsrelaterade kostnader	36 957	32 894
	73 436	**36 395**

Not 29 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	199	153
Erlagd ränta	-15 804	-13 918
	-15 605	**-13 764**

Transaktion 09222115557491815934 Signerat CE, NL, ÅP, MJK

20230628300000

Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	46 683	37 345
Resultat från andelar i koncernbolag	-83 548	-29 895
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-6 735	0
	-43 600	**7 449**

Not 31 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	43 141	-66 010
	43 141	**-66 010**

Stockholm den 2 maj 2023

Åke Pettersson
Ordförande

Cecilia Eisen

Nadia Lousseief

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2023

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491815934 Signerat CE, NL, ÅP, MJK

20230628300001

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Bostäder AB, org. nr 556065-4724

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Skandia Bostäder AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skandia Bostäder AB finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Skandia Bostäder 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.

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 Bostäder AB för år 2022 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.

Transaktion 09222115557491815934 Signerat CE, NL, ÅP, MJK

20230628130002

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 Bostäder 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 3 maj 2023

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557491815934 Signerat CE, NL, ÅP, MJK

Verifikat

Transaktion 09222115557491815934

Dokument

20230628830003

Skandia Bostäder AB Årsredovisning 2022
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2023-04-28 14:53:44 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)
Färdigställt 2023-05-03 18:33:35 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerande parter

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cecilia Eisen"
Signerade 2023-05-02 13:25:57 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nadia Lousseief"
Signerade 2023-05-02 13:51:44 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"
Signerade 2023-05-02 14:00:32 CEST (+0200)

Mattias Johansson, KPMG (MJK)
mattias.johansson@kpmg.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MATTIAS JOHANSSON"
Signerade 2023-05-03 18:33:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557491815934

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

20230628305O4

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 22 mars 2023. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Stockholm den 22 mars 2023

Åke Pettersson

20230628300005

20230628300006

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Hållbarhetsrapport	7-13
Koncernens rapport över totalresultat	17
Koncernens rapport över finansiell ställning	18
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	20
Koncernens rapport över kassaflöden	21
Resultaträkning - moderbolaget	22
Balansräkning - moderbolaget	23
Förändringar i eget kapital - moderbolaget	24
Kassaflödesanalys - moderbolaget	25
Tilläggsupplysningar	27
Underskrifter	44
Revisionsberättelse	45

20230628300007

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skandia Fastigheter Holding AB, org.nr. 556140-2826, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamheten i moderbolaget och koncernen under räkenskapsåret 2022.

Verksamhet och organisation

Skandia Fastigheter äger och förvaltar Skandiakoncernens fastigheter i Sverige. Fastighetsbeståndet är koncentrerat till de tre storstadsregionerna och verksamheten bedrivs inom segmenten kontor, köpcentrum, bostäder och samhällsfastigheter.

Uppdraget från ägarna är att ge en god riskavvägd avkastning över tid. Koncernen arbetar efter en affärsmodell där fastighetsinnehavet dels koncentreras till geografiska marknader med hög förväntad framtida tillväxt och dels fördelas mellan olika fastighetssegment i syfte att uppnå en stabil och långsiktigt hög totalavkastning. Samtidigt bidrar en aktiv och hållbar fastighetsförvaltning, med fokus på nöjda hyresgäster och ledande produkter och erbjudanden, samt projektutveckling av det egna fastighetsbeståndet och fastighetstransaktioner, positivt till totalavkastningen. För att bedriva verksamheten på ett så hållbart sätt som möjligt har tre fokusområden inom hållbarhet identifierats: resurseffektivitet och klimat, levande stadsmiljöer och hälsa.

Totalavkastningen för portföljen som omfattar köpcentrum samt bostads- och kontorsfastigheter (ägd av Skandia Fastigheter AB med dotterbolag) förväntas varje kalenderår överstiga genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index, inklusive utfallet av transaktioner och projekt, med ett av ägaren fastlagt mål. 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

Verksamheten bedrivs i huvudsak med egen personal. Cheferna inom fastighetssegmenten har tydliga affärsansvar och långtgående befogenheter vilket gör att besluten kan fattas nära kunden. Utöver det operativa ansvaret inom fastighetssegmenten finns företagsövergripande funktioner för affärsutveckling, ekonomi, fastighetsutveckling, HR, IT, juridik, kommunikation & marknad, strategisk utveckling samt en compliancefunktion. Inom fastighetsutveckling ingår även en funktion för inköp.

Strategisk utveckling är en ny avdelning som tillskapats under året för att intensifiera arbetet med hållbarhet, innovation, teknikutveckling och proptech. Inom avdelningen har bolagets spetskompetens inom nämnda områden samlats i syfte att leda och stötta verksamheten i den omställning som behövs och möjliggörs utifrån förändringar i omvärld, teknikutveckling och marknad. Genom att utveckla kärnverksamheten säkerställer Skandia Fastigheter en hållbar affärsmodell som långsiktigt genererar god avkastning och erbjuder attraktiva produkter och erbjudanden till kunderna.

En gemensam värdegrund bidrar till bolagets framgång där arbetet ska genomsyras av engagemang, ansvar, förnyelse och att jobba tillsammans.

Femårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Direktavkastning, %	3,1	3,2	3,3	3,3	3,5
Värdeförändring, %	-2,4	9,6	-0,4	7,4	5,7
Totalavkastning,%	0,6	13,1	2,8	10,9	9,2
Överskottsgrad,%	66,5	67,0	67,3	66,0	65,4
Ekonomisk uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,6	91,2	95,2	95,4	95,2
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder	1,84	1,84	1,99	2,05	2,55
Avkastning på eget kapital, %	0,2	15,7	3,3	13,8	13,2
Soliditet, %	53,4	54,9	59,3	60,0	56,3
Skuldsättningsgrad, ggr	0,6	0,5	0,4	0,4	0,5

Resultaträkning i sammandrag (mkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Omsättning	3 183	2 985	2 876	2 981	2 882
Driftnetto	2 118	1 999	1 935	1 967	1 885
Centrala administrationskostnader	-87	-79	-74	-74	-76
Värdeförändring	-1 585	5 663	-327	4 078	3 063
Finansnetto	-360	-354	-320	-323	-205
Skatt	-6	-1472	18	-696	-341
Årets resultat	**81**	**5 757**	**1 232**	**4 952**	**4 326**

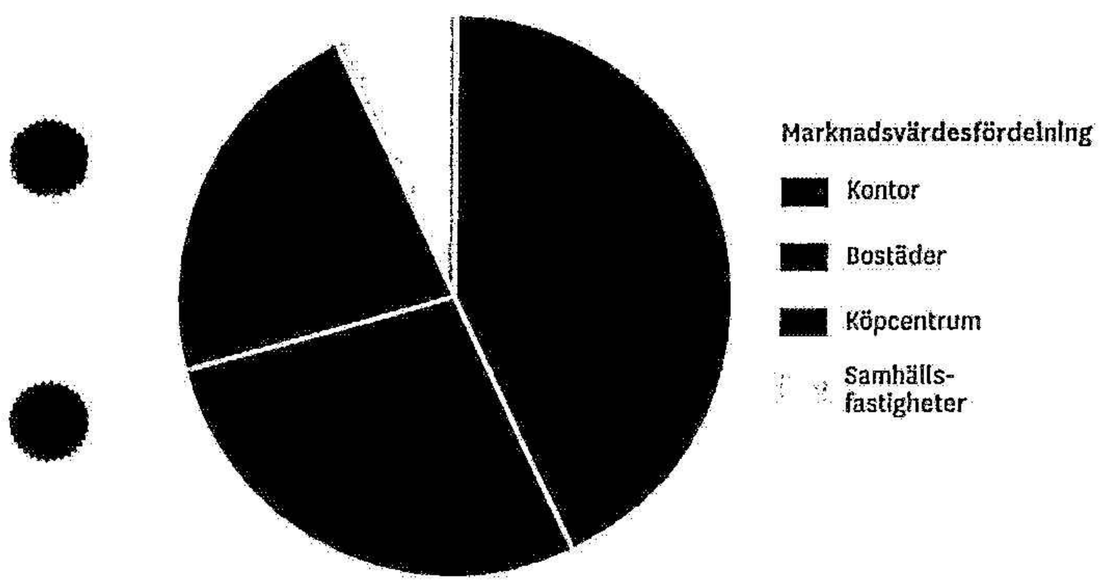
Balansräkning i sammandrag (mkr)	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Marknadsvärde fastigheter	67 060	65 460	58 911	59 455	57 581
Övriga tillgångar	1 089	1 353	2 757	3 436	3 056
Summa tillgångar	**68 148**	**66 813**	**61 668**	**62 891**	**60 637**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	29 541	29 458	30 277	32 170	28 631
Kapitalandelslån	6 544	6 846	6 020	5 214	5 158
Innehav utan bestämmande inflytande	338	345	329	350	354
Avsättningar	8 951	9 090	7 879	8 067	7 553
Räntebärande skulder*	21 573	20 125	16 125	16 125	16 125
Övriga skulder	1 202	950	1 088	965	2 816
Summa eget kapital och skulder	**68 148**	**66 813**	**61 688**	**62 981**	**60 637**

*Inkl koncernkonto

20230628130008

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet bestod vid årsskiftet av 129 (121) fastigheter till ett sammanlagt marknadsvärde av 67 060 (65 460) mkr och en uthyrningsbar area om 1 247 (1 133) tkvm. Av marknadsvärdet står kontorsfastigheter för 43 (44) procent, köpcentrum för 28 (27) procent, bostäder 22 (22) procent och samhällsfastigheter för 7 (7) procent enligt koncernens organisatoriska segmentsindelning.



Fastigheternas segmentsindelning i portföljen med köpcentrum-, bostads- och kontorsfastigheter kan skilja sig något mot MSCI:s klassificering. Portföljen med samhällsfastigheter rapporteras inte till MSCI. Alla 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).

Försäljningar och förvärv

Under året har 2 (2) fastigheter avyttrats och fränträtts till ett totalt värde av 103 (325) mkr. Ersättningar i samband med fastighetsregleringar har erhållits om 53 (0) mkr. De avyttrade fastigheterna Sicklaön 125:5 i Nacka och Postiljonen 10 i Danderyd omfattade bostadsbyggrätter.

Totalt har 7 (1) fastigheter förvärvats och tillträtts under året. Förvärven utgörs av tre bostadsfastigheter och en samhällsfastighet i Göteborg, en handelsfastighet i Hässleholm samt köpcentret Nova Lund i Lund. Förvärven samt tilläggsköpeskillingar som erlagts avseende förvärv från tidigare år uppgår till totalt 1 898 (327) mkr.

Genom fastighetsbildningsåtgärder har antalet fastigheter ökat med tre.

Kontraktstruktur

Årshyran i den totala kontraktsportföljen uppgick vid årsskiftet till 3 600 (3 128) mkr och uthyrningsgraden till 92 (91) procent. Av total årshyra i kontraktsportföljen utgör kommersiella kontrakt 86 (84) procent och bostadskontrakt 14 (16) procent. Återstående genomsnittlig löptid på kommersiella kontrakt är 4,0 (3,8) år.

De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för drygt 22 (20) procent av den kontrakterade hyran. Klarna är den största hyresgästen och representerar 8 (7) procent av kontrakterade hyror.

Resultat

Årets totalresultat efter skatt uppgick till 73 (5 763) mkr, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 9 (32) mkr. I resultatet ingick värdeförändringar om -1 584 (5 662) mkr, varav orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till -1 584 (5 661) mkr och realiserad värdeförändring från avyttring av fastigheter till -2 (1) mkr samt realiserat resultat från övriga materiella anläggningstillgångar om 1 (1) mkr. Årets redovisade skatt uppgick till -6 (-1 472) mkr.

Driftnettot uppgick till 2 118 (1 999) mkr, vilket ger en överskottsgrad på 66,5 (67,0) procent. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 36 mkr, det vill säga 1,8 procent.

Hyres- och serviceintäkterna uppgick till 3 183 (2 985) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyres- och serviceintäkterna ökat med 99 mkr, det vill säga 3,4 procent. Ökningen förklaras av ökade bruttohyror till följd av indexuppräkning och hyrestillägg samt en större ersättning från hyresgäst i samband med förtida avflytt.

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 065 (986) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har fastighetskostnaderna ökat med 64 mkr, det vill säga 6,4 procent. Kostnadsökningen beror i huvudsak på ökade kostnader för elanvändning och fastighetsskatt. De ökade elpriserna på marknaden under 2022 har dock haft en begränsad påverkan på Skandia Fastigheter eftersom elpriset säkras genom elhandelavtal. Dessutom debiteras hyresgästerna delvis kostnaderna för el och fastighetsskatt vilket också begränsar nettoresultateffekten.

De centrala administrationskostnaderna inklusive avskrivningar för koncernen uppgick till -87 (-79) mkr, vilket är 8 mkr högre än föregående år. Ökade lönekostnader i och med högre medelantal anställda samt implementering av ny IT-miljö och satsning på digitalisering inom koncernen är främsta orsakerna till detta.

Koncernens finansnetto uppgick till -360 (-354) mkr.
I Skandia Fastigheters verksamhet finns ett antal områden som beskattas. Årets skatt uppgick till -6 (-1 472) mkr, varav aktuell skatt -143 (-159) mkr och uppskjuten skatt 137 (-1 313) mkr, vilket motsvarar en effektiv skatt om 6,5 (20,4) procent. Avvikelsen från bolagsskattesatsen 20,6 procent beror huvudsakligen på skatteeffekt från försäljning av fastigheter via bolag samt en tillfällig skattereduktion, beslutad av riksdagen, för inventarier anskaffade 2021 som yrkas 2022. Utöver inkomstskatt på den löpande intjäningen har koncernen under 2022 betalat fastighetsskatt till ett värde av 204 (183) mkr, sociala avgifter och löneskatt om 38 (40) mkr samt energiskatt om 24 (23) mkr. Ingen stämpelskatt har betalats under året. Koncernens kostnad för betald men ej avdragsgill mervärdes-

20230628130009

skatt avseende 2022 uppgick till 184 (143) mkr. Totalt uppgick koncernens under året betalda skatter till 592 (548) mkr.

Totalavkastning

Årets totalavkastning för hela beståndet inklusive transaktioner och projekt uppgick till 0,6 (13,1) procent beräknat enligt MSCIs metodik. Genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index (inklusive projekt och transaktioner) blev 2,5 (14,3) procent. Direktavkastningen för Skandia Fastigheter uppgick till 3,1 (3,2) procent och värdeförändringen till -2,4 (9,6) procent. Direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna har höjts inom samtliga segment i förhållande till föregående år och har ett viktat genomsnitt om 4,2 (3,9) procent. Även den långsiktiga vakansgraden i värderingarna har ökat något mellan åren.

Under 2022 har fastighetsbeståndet haft en negativ värdeutveckling. Kontor är det segment som bäst hållit emot den negativa värdeutvecklingen till följd av positiv hyresutveckling i flertalet kontorsfastigheter. Av den negativa värdeutvecklingen står bostadssegmentet för den största andelen då höjda direktavkastningskrav relativt sett fått större effekt för lågavkastande segment.

Efterfrågan på kontorslokaler i bra lägen har under 2022 varit fortsatt hög då företagens intjäningsförmåga varit god. Flertalet framgångsrika uthyrningar har genomförts under året i Stockholm och Malmö. Hyresnivåer för nytecknade och omförhandlade hyresavtal har i regel skett till fortsatt stigande hyresnivåer. Färdigställande av större hyresgästanpassningar och ombyggnationsprojekt till exempel i fastigheten Putten 16 på Sveavägen 20 och Bilen 27 i Västra hamnen i Malmö, har också positiv effekt på värdeförändringen. I Skandia Fastigheters köpcentrum framstår effekterna av stigande inflation hittills som relativt begränsade. Antal besökare under 2022 var fortfarande färre än innan pandemin men butikernas omsättning och snittköp per besökare var högre.

Projekt

Projektverksamheten har varit fortsatt omfattande och Skandia Fastigheters investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt lokalanpassningar uppgick under året till 1 444 (885) mkr. Av beslutade pågående projekt om totalt 6,2 mdkr återstår ca 2,6 mdkr att investera.

De största investeringarna under året avsåg nyproduktion av handel och bostäder på Backaplan i Göteborg, pågående ombyggnation av Mörby centrum, nyproduktion av bostäder i Mölndal, omfattande ombyggnation av kontorsfastigheten Koppartråden i Sundbyberg samt modernisering och hyresgästanpassning av kontorsfastighet på Sveavägen 38 i Stockholm. De upparbetade investeringarna för nämnda projekt motsvarade 56 procent av årets totala investeringsvolym.

I Mörby centrums omfattande ny-, till- och ombyggnationsprojekt har bland annat omfattande arbete med nytt lastintag färdigställts samt en större hyresgästanpassning för hyresgäst inom dagligvaruhandeln. På plan fyra i centrumet pågår ombyggnation till ny butiksgata.

I Mölndal uppförs tre miljöcertifierade bostadshus om sammanlagt 140 lägenheter. Inom projektet har det beslutats att jobba med en ny typ av betong som har lägre klimatavtryck och klimatkalkylen visar att projektet ligger inom de internt uppsatta utsläppsgränsvärdena.

I Sundbyberg äger och utvecklar Skandia Fastigheter ett område med bostäder, butiker, skola och kontor som tillsammans marknadsförs under varumärket Fabriksparken, uppkallat efter Max Siverts Kabelfabrik grundad år 1888. I kontorsfastigheten Koppartråden pågår omfattande ombyggnation där samtliga tekniska installationer byts ut och lokalernas fulla rumshöjd återställs. Huset anses ha ett högt kulturhistoriskt intresse för staden på grund av dess industrihistoriskt betydelsefulla arkitektur.

På Sveavägen 38 i Stockholm har en genomgripande uppgradering gjorts av fastigheten. Efter ombyggnationen inrymmer byggnaden lokaler för coworking-aktören Convendum, som även kan utgöra ett komplement för Skandia Fastigheters befintliga hyresgäster i grannfastigheten på Sveavägen 44. Projektet färdigställs under första kvartalet 2023.

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 uppförande av bostäder och kommersiella lokaler i en första etapp om ca 10 000 kvm. Under 2022 har arbete med marksanering och pålningsarbeten genomförts. Projektet genomsyras av ambitionen att skapa en hållbar stadsdel med ekologisk, ekonomisk och social hållbarhet. Bland annat kommer byggnaderna förses med en geosolanläggning för uppvärmning och nedkylning vilket gör att utsläppen av koldioxid minimeras.

Under hösten 2022 har även nyproduktion av kontorsfastigheten Ballongflygaren i Solna inletts. Projektet omfattar 12 000 kvm kontor inklusive garage och färdigställs hösten 2025.

Utöver detta pågår fastighetsutveckling i tidiga skeden inom samtliga segment och geografier där de största avser utveckling av byggrätter för bostäder och kommersiella ändamål vid Frölunda Torg och Backaplan i Göteborg samt Tyresö Centrum.

Även inom förvaltningsverksamheten bedrivs en stor mängd investeringsprojekt kopplat till hyresgästanpassningar och olika utvecklings-, teknik- och energiprojekt som till exempel elbilsladdplatser och solcellsanläggningar. På Skandia Fastigheters köpcentrum Väla i Helsingborg har Sveriges första virtuella kraftverk uppförts - 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

20230523830010

mindre rena energikällor. Kraftverket kommer användas i marknaden från och med mars 2023.

De kraftigt ökade material- och byggherrekostnaderna under senaste året, i kombination med marknadsläget, har resulterat i viss tidsförskjutning av planerade investeringar. För att säkerställa fortsatt god lönsamhet vid investeringar i fastighetsbeståndet har Skandia Fastigheter alltid ett stort fokus på uppföljning och kostnadsstyrning av pågående projekt.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 2 486 (2 678) mkr, varav kassaflöde före förändring av rörelsekapital 1 547 (1 407) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -3 186 (-887) mkr. Utöver ökade nettoförvärv av fastigheter, som beskrivs ovan, har investeringar skett i befintliga fastigheter med -1 444 (-885) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 701 (-1 799) mkr. Totalt uppgick kassaflödet till 1 (-8) mkr.

Finansiell ställning och likvida medel

Eget kapital uppgick till 36 422 (36 648) mkr vilket motsvarar en soliditet på 53,4 (54,9) procent. Innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 338 (345) mkr. Kapitalandelslån uppgick till 6 544 (6 846) mkr. Under året har kapitalandelslån om netto 132 (-372) mkr återbetalats, efter att kostnadsuttag om 12 (11) mkr avräknats i enlighet med avtal. Ett nettoutflöde om cirka 780 mkr väntas i slutet av mars 2023. Se vidare beskrivning av kapitalandelslånen i koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 21 125 (20 125) mkr varav 21 125 (20 125) mkr avser koncerninterna reverslån. Koncernen finansieras från moderbolaget Skandia. En del av reverslånen har omsatts med nya villkor vid årsskiftet 2022/2023 och nya reverslån har tagits upp om 1 000 mkr.

Belåningsgraden för koncernen ska enligt ägarens riktlinje för investeringar i fastigheter ligga i intervallet 30 till 40 procent med 35 procent i snitt över tid. Belåningsgraden den 31 december 2022 uppgår till 31,5 procent.

20230628130011

Hållbarhet

Skandia Fastigheter arbetar aktivt för att bidra till en hållbar utveckling av verksamhet och bransch. Verksamhetens påverkan på klimat, miljö och människors hälsa beror till stor del på hur förvaltning och utveckling av fastigheter och stadsmiljöer utförs. 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.

Hållbarhetsrapporten har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och omfattar samtliga bolag i koncernen.

Styrning hållbarhet

Verksamheten drivs i enlighet med koncernens hållbarhetspolicy (tillgänglig via www.skandiafastigheter.se/hallbarhet) och Skandia Fastigheter är certifierat enligt miljöledningssystemet ISO 14001. Ägaren ställer krav på bolaget att följa FN:s Global Compact, som riktar sig till företag för att få dem att ta ett globalt ansvar och omfattar tio principer rörande miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorruption. Huvudsakliga risker inom mänskliga rättigheter och arbetsvillkor finns i leverantörsled varför väl fungerande processer för ansvarsfulla inköp är av stor vikt. Hållbarhetsarbetet sker även i linje med Parisavtalet och för att styra och följa upp att bolaget lyckas med det har Skandia Fastigheter ett långsiktigt klimatmål om att minska bolagets utsläpp av växthusgaser.

Bolaget 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 fokusområden - samtliga beslutas av ledningsgrupp och styrelse. Hållbarhet är integrerat i koncernens strategi. Läs mer om klimatrisker och möjligheter på sid 12.

Tre fokusområden inom hållbarhet lyfts i affärsplanen: hälsa, klimat & resurseffektivitet och levande stadsmiljöer. Genom arbetet bidrar bolaget till fem av FN:s globala mål.

FN:s Globala mål

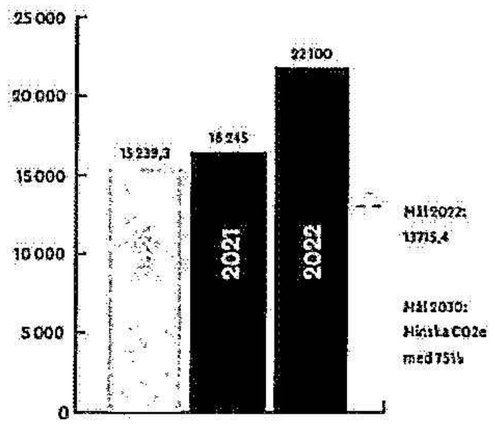
Mål

Målområde	KPI	Beskrivning
Klimat	Mellan 2020 och 2030 ska verksamheten minska utsläppen av växthusgaser i förhållande till omsättning med 75%.	Utgångspunkten är att årligen minska utsläppen, definierat som CO_2e [1]/omsättning 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 (på grund av att det ses som normalår). Med energianvändning avses fastighetsel, fjärrvärme och fjärrkyla. Mäts i relation till area (A_{temp}).
Certifiering	Senast under 2023 ska Skandia Fastigheter ha certifierat total area (A_{temp}).	Undantag för projektfastigheter och nyförvärvade fastigheter. Miljöbyggnad, Miljöbyggnad iDrift, BREEAM, BREEAM In-Use, LEED och LEED for Existing Buildings är godkända certifieringar. Mäts i relation till area (A_{temp}).

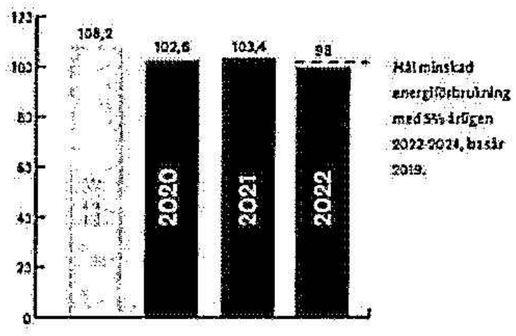
1. Koldioxidekvivalenter, ett mått som används för att kunna jämföra olika gasers potentiella klimatpåverkan i relation till motsvarande mängd koldioxid.

Måluppfyllelse

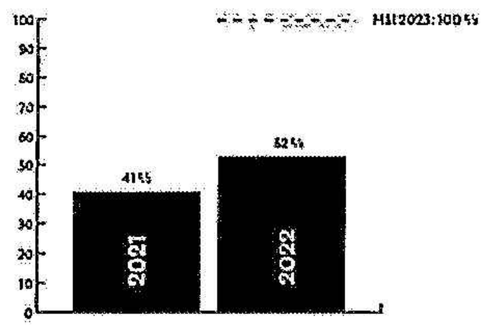
Klimat
(CO_2e)



Energi
(kWh/m^2 A_{temp})



Certifiering
(A_{temp})



Hälsa

Skandia Fastigheter har länge arbetat med att främja såväl de egna medarbetarnas som hyresgästernas hälsa genom utformning av fastigheter och lokaler, samt hälsoinriktade personal- och kundvårdsaktiviteter. En ambitiös lägsta nivå minimerar

20230628130012

risker medan spetsiga och hälsodrivande kunderbjudanden skapar affärsmöjligheter. Inga miljö- eller hälsofarliga material ska förekomma i koncernens byggnader. För att kontrollera det miljöcertifierar vi bolagets samtliga byggnader och använder material som är klassade av Byggvarubedömningen.
I början av året uppnådde Skandia Fastigheters huvudkontor i Stockholm certifiering enligt WELL Building Standards högsta nivå Platinum. Bolaget har gjort en satsning på hälsa och byggt fördjupad kunskap i hur erbjudandet kan stärkas för att främja hyresgästernas hälsa och välmående. Under året har även ett arbete påbörjats med att certifiera kontorsfastigheten Kopparträden i Sundbyberg, som är under ombyggnad, med WELL Core.

Ett egenutvecklat verktyg ska främja hälsa och trygghet i lärandemiljöer och ett pilotprojekt har genomförts med Vittraskolan i Göteborg, där åtgärder i och kring skolbyggnaderna planeras. Ett motsvarande projekt har startats för fastigheten Botan i Göteborg.

För att skapa viktiga hälsoeffekter för butikspersonal i Skandia Fastigheters köpcentrum har konceptet Gläntan utformats. Där erbjuds butikspersonalen återhämtningsmiljöer med återbrukad inredning och neurodesign, där mycket handlar om hur vi människor gynnas av färger, former, material och ljud – oftast med koppling till naturen. En pilot av konceptet har lanserats i Tyresö Centrum.

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

Levande stadsmiljöer

Att aktivt utveckla stadsmiljöer är en del av Skandia Fastigheters affär. Det görs både löpande, genom en engagerad förvaltningsorganisation, och 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 där. 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. Placemaker ingår i hållbarhetsprogrammet som en del av Skandia Fastigheters projekthandbok, vilken är styrande för alla faser i byggprojekt. Under året har Placemaker använts för utvecklingen av stadsmiljöer i tre projekt: den befintliga fastigheten Hall 7 i Malmö samt de pågående stadsutvecklingsprojekten Masthusen i Malmö och Backaplan i Göteborg. De föreslagna lösningarna handlar bland annat om samnyttjande mellan hyresgäster för gemenskap och högre användning av lokaler över hela dygnet, ljud- och belysningsåtgärder för trevnad och trygghet och om tillförande av sociala ytor och verksamheter.

I nyproduktion och större fastighetsutvecklingsprojekt ställer Skandia Fastigheter krav på växtlighet och dagvattenhantering för att bland annat främja biologisk mångfald. Ett gott mikroklimat för människor och växter ska tillgodoses. Vegetationen ska vara robust för klimatförändringar och främst utgöras av inhemska arter. Odling på fastigheten, privat, gemensam eller kommersiell, ska eftersträvas.

Klimat och resurseffektivitet

Skandia Fastigheters verksamhet är beroende av energi och material, vilket står för bolagets mest betydande klimatpåverkan. Ett aktivt arbete för att minska resursanvändning, utsläpp av växthusgaser och miljömässigt fotavtryck – och för att bidra till ett hållbart samhällsbyggande – drivs såväl inom bolaget som i samarbete med bland andra Byggherrarna, Fastighetsägarna, Sweden Green Building Council (SGBC), Belok och Byggvarubedömningen.

Klimatpåverkan

Verksamhetens utsläpp av växthusgaser beräknas enligt Greenhouse Gas Protocol. En betydande del tillräknas fastigheternas fjärrvärmeanvändning, men allra mest kommer från de material som används i nyproduktion, ombyggnationer och renoveringar. Dessa utsläpp står för 80,1 procent av koncernens klimatpåverkan.

Utsläppen ökade stort under 2022 främst beroende på en ökad projektverksamhet. Eftersom materialanvändningen utgör Skandia Fastigheters största klimatpåverkan är bolagets totala utsläpp nära kopplat till projektvolymer. Det är långa tidscykler för projektverksamheten och för tidigt att se resultat av det utvecklingsarbete som gjorts för att minska klimatpåverkan.

För att nå Skandia Fastigheters klimatmål, om en minskning av utsläppen med 75 procent CO_2e/omsättning mellan 2020 och 2030, behövs en omställning av verksamheten. Under året har fastighetsutvecklingsavdelningen fördjupat sina kunskaper om klimat i byggprojekt exempelvis inom träbyggnad. Medarbetare inom hela förvaltningen har under året gått en fortsättningsutbildning i klimat med fokus på klimat i det dagliga arbetet.

En ny obligatorisk grundutbildning inom hållbarhet, som ingår i samtliga medarbetares utbildningsprogram, har tagits fram och genomförts under året.

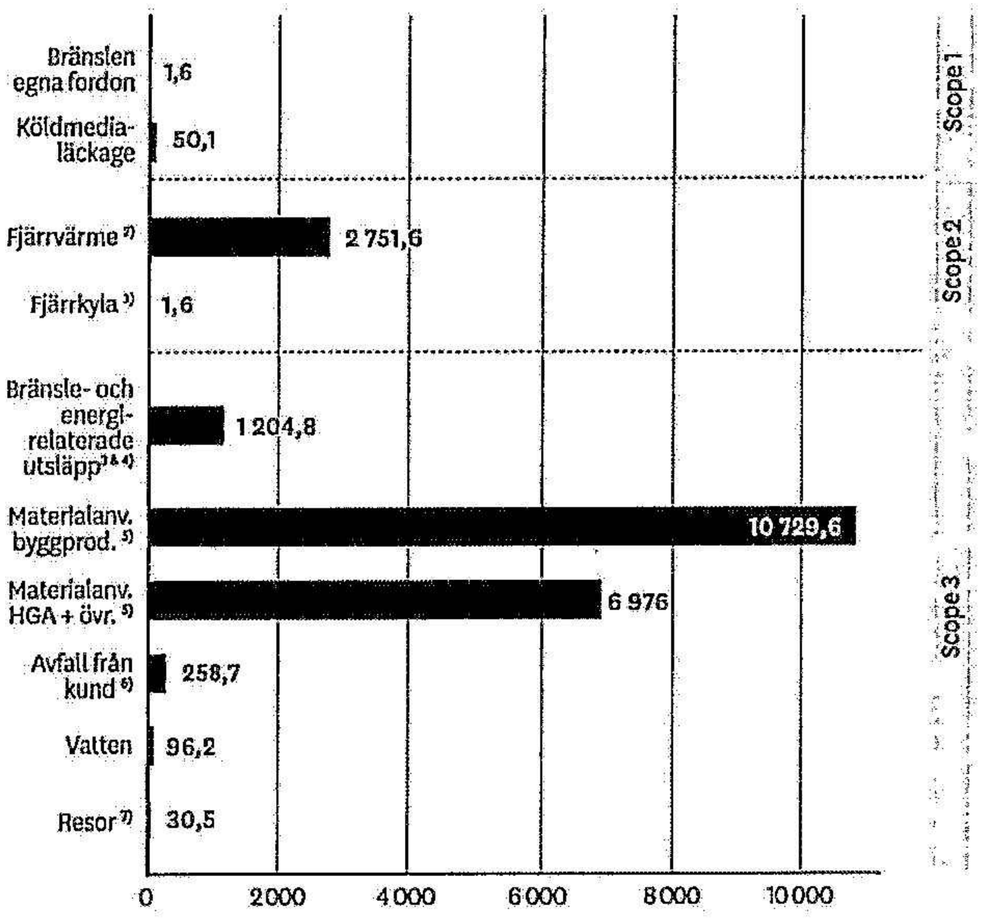
Ett omfattande hållbarhetsprogram med syfte att mäta och minska klimatavtryck i samtliga byggprojekt har lanserats inom ramen för projekthandboken. Hållbarhetsprogrammet anpassas efter projektets karaktär och vävs samman med byggnadscertifiering, så att varje projekt får en egen hållbarhetsplan med interna gränsvärden som höjer ambitionsnivån från det som regleras enligt lag och valt certifieringssystem. Under året har också en förenklad version av hållbarhetsprogrammet tagits fram, som är inriktad på mindre ombyggnationer och hyresgästanpassningar.

20230628130013

När det gäller befintliga hyresgäster utvärderas modeller för att beräkna klimatavtryck och hitta nya sätt att påverka dem att göra fler medvetna val, som att återbruka mer och göra mindre omfattande lokalanpassningar.

För att ytterligare arbeta för ett minskat klimatavtryck medverkar Skandia Fastigheter bland annat i CCBuild (Centrum för cirkulärt byggande), Cirkulärt byggande inom Business Region Göteborg och LFM30 (Lokal Färdplan Malmö). Inom ramen för det senare undersöker bolaget till exempel möjligheten att bygga ett av Sveriges första NollCO_2-certifierade bostadshus. Två större återbruksinventeringar har under året gjorts i ombyggnadsprojekt i kontorsfastigheterna Koppartråden i Sundbyberg och Sveavägen 38 i Stockholm, samtidigt som ett hållbart kontorserbjudande arbetas fram i verksamheten, med fokus på återbruk. Skandia Fastigheter arbetar också för att reducera avfallsmängderna och minska den negativa miljöpåverkan som uppkommer i verksamheten till följd av det avfall som genereras.

Utsläpp av växthusgaser 2022[1]
(tCO$_2$e)



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 för varje enskilt fjärrvärmenät. Emissionsfaktorer för klimatkompenserad fjärrvärme hämtas från leverantör och avser 2021.
3. Emissionsfaktorer för fjärrkyla hämtas för varje enskilt fjärrkylanät.
4. Inköpt el har omräkningsfaktor: 50 % vatten, 50 % vind. Emissionsfaktorer hämtas från Entellios och avser 2021. Inköpt fjärrvärme/fjärrkyla har omräkningsfaktor för varje enskilt fjärrvärmenät/fjärrkylanät. Inkluderar verksamhetsel från hyresgästen i de fall den köps och vidaredebiteras av Skandia Fastigheter.
5. Livscykelanalys av representativt urval av projektportföljen, uppskalning med faktorer eller referensvärden (BTA, LOA eller spend)
6. Avfallsstatistik från Ragn Sells (avfall från kund). Emissionsfaktorer UK Government GHG Conversion Factors for Company Reporting, 2022. För avloppsvatten används omräkningsfaktor baserad på SCBs statistik för avloppsvatten samt SCBs statistik för avfall. Antagande exakt lika mycket avloppsvatten som vattenanvändningen.
7. Resor med flyg, miljöstatistik för flyg från American Express Global Business Travel.

Klimatanpassning

Den globala uppvärmningen och klimatförändringar får följder, som global avsmältning av glaciärer, höjda havsnivåer och fler och mer intensiva extremväder. Klimatförändringarna kan leda till skador på fastigheter med ökande kostnader som följd. Framåt kan det finnas risk för en negativ effekt på fastighetsvärden. Under året har Skandia Fastigheter genomfört en klimatriskanalys av hela fastighetsbeståndet. Risker har identifierats och ett arbete har påbörjats med fördjupade analyser där åtgärdsplaner under 2023 kommer att tas fram för att öka fastigheternas motståndskraft.

Energi

Eftersom verksamheten är energiintensiv bedrivs ett systematiskt arbete med målet att minska energianvändningen med 5 procent årligen fram till 2024 för att därefter ta fram nya målvärden. Energianvändningen minskade under 2022 med 5,2 procent jämfört med föregående år och med 9,4 procent jämfört med 2019.

Arbetet med att energioptimera beståndet består bland annat av att installera solceller, byta till LED-belysning i allmänna utrymmen, injustera värme och kyla samt driftoptimera fläktar och utreda om drifttider kan kapas. 3 procent av koncernens elanvändning tillgodoses av egenproducerad solenergi.

Det virtuella kraftverket på Väla i Helsingborg, där elanvändningen i ventilations- och klimatanläggningen kan höjas eller sänkas för att hjälpa till vid regionala underskott av el, har under året förstärkts med ett 500 kW-batteri, som ska kunna ladda upp eller ur effekt beroende på balansen i elnätet.

Användningen av energi och media påverkades tidigare till följd av ändrade beteenden i samband med pandemin. Under året har man kunnat se en påbörjad återgång till ett normalläge. Bland annat har den ovanligt höga vattenförbrukningen inom bostäder sjunkit markant.

Energianvändning

	Energi			
	MWh		kWh/m² A_{temp}[2]	
	2022	2021	2022	2021
Fjärrvärme (korrigerad)[1]	85 532	92 573	63,2	68,9
Fjärrkyla	8332	7 892	6,2	5,9
Fastighetsel	38 723	38 282	28,6	28,6
Totalt[1]	**132 587**	**138 848**	**98,0**	**103,4**

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.

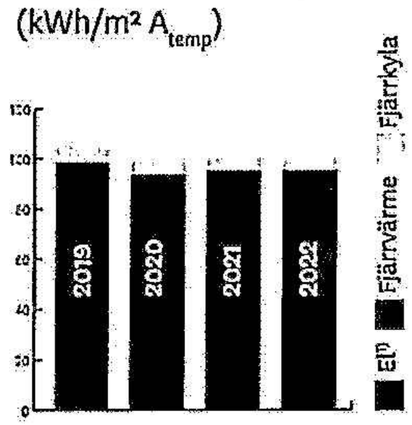
20230628130014

Klimatpåverkan från energianvändning

	CO_2e			
	ton		kg/m² A_{temp}	
	2022	2021	2022	2021
Fjärrvärme	3 674	3 531	2,71	2,63
Fjärrkyla	66	57	0,05	0,04
Fastighetsel	503	499	0,37	0,37
Totalt	**4 243**	**4 086**	**3,13**	**3,04**
Fjärrvärme (korrigerad)[1]	3 841	3 605	2,84	2,68
Totalt (korrigerat)[1]	**4 410**	**4 161**	**3,26**	**3,09**

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. 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. Målet är att samtliga fastigheter i beståndet ska vara certifierade under 2023 och vid årsskiftet 2022/2023 var 52 procent av ytan certifierad. Ett aktivt arbete pågår med att certifiera resterande ytor och resurser har tillsatts för att uppnå målet.

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, för byggnader i förvaltningsskede, som syftar till att förbättra och certifiera byggnader i drift med fokus på driften, förvaltningen och byggnaden. Systemet utgår ifrån fem olika områden, där inomhusmiljö, resurser och klimatpåverkan 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
Certifierad yta, m² A_{temp}	519 073	71 850	69 575	660 498
Certifierad yta, m² A_{temp} andel av totala portföljen	37%	5%	5%	47%
Certifierad yta, m² A_{temp} andel exkl. projektfastighet samt nyförvärv	41%	6%	5%	52%

Medarbetare

Verksamheten bedrivs till övervägande del med egen personal men även via entreprenörer för delar av fastighetsdriften. Antal anställda i koncernen uppgick vid årets utgång till 157 (154) personer och medelantalet anställda under året var 142 (138) personer. Alla är anställda i Skandia Fastigheter AB.

Medarbetarnas kompetens och engagemang är avgörande för förmågan att skapa affärsnytta, och verksamheten utvecklas kontinuerligt efter nya förutsättningar och kundbehov. Därför bygger Skandia Fastigheters företagskultur till stor del på engagemang, en vilja att lära sig nya saker och att man tar och ger ansvar för att tillsammans nå bolagets mål. Det strukturerade kompetensförsörjningsarbetet inkluderar en kompetensmodell med medarbetarsamtal samt löpande kartläggning av kompetenser och kompetenskrav. Medarbetare och chef ansvarar tillsammans för kompetensutvecklingen, där chefens roll är att stödja och skapa förutsättningar. Prestation, motivation, upplevd arbetsmiljö och utveckling följs löpande upp i dialog mellan chefer och medarbetare.

I ett årligt lönesamtal kopplas prestation, arbetsuppgifter och kompetens till belöning. Interna processer och regelverk säkerställer bland annat att lönerna är marknadsmässiga och att alla har samma förutsättningar utifrån demografiska perspektiv. För att fortsätta vara framgångsrika i en föränderlig bransch behöver Skandia Fastigheter löpande utveckla arbetet med att vara en attraktiv arbetsgivare. Under året har ett särskilt arbete drivits för att definiera bolagets arbetsgivarlöfte, som en del i ett starkt och tydligt erbjudande mot arbetsmarknaden. En av många viktiga delar i att vara en attraktiv arbetsgivare är att skapa en inkluderande arbetsmiljö med hög delaktighet. Alla medarbetare ska känna sig trygga att bidra med sin kompetens och uppleva att de kan vara sig själva. Därför är likabehandling ett naturligt inslag i verksamheten och Skandia Fastigheter ska främja alla medarbetares lika rätt rörande arbete, anställningsvillkor och utvecklingsmöjligheter. Arbetet med åtgärder gällande arbetsförhållanden, löner och anställningsvillkor, rekrytering och befordran, kompetensutveckling och utbildning samt möjlighet att förena arbete och föräldraskap är ständigt pågående och samlas i en likabehandlingsplan. Nolltolerans mot mobbning och sexuella trakasserier är en viktig grundprincip för att skapa en positiv arbetsmiljö och medarbetare förväntas aktivt ta ställning mot detta, vilket bland annat tydliggörs i uppförandekoden.

Den årliga medarbetarundersökningen är en del av det systematiska arbetsmiljöarbetet och har genomförts för femte året i rad med verktyget Brilliant. Undersökningen kartlägger Skandia

20230628130013

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. I 2022 års medarbetarundersökning angav 91 procent att de varit fria från mobbing, trakasserier och diskriminering under året. Skandia Fastigheter ser allvarligt på utfallet och handlingsplaner med aktiviteter har tagits fram. Skandia Fastigheter sticker ut med ett fortsatt mycket högt medarbetarengagemang och en hög vilja att rekommendera bolaget som arbetsgivare.

Skandia fastigheter främjar hälsa och en sund livsstil för medarbetarna. Utöver ett generöst friskvårdsbidrag, hälso- och vårdförsäkring samt regelbundna hälsoundersökningar som inkluderar fysiska tester och samtal, erbjuds löpande friskvårdsaktiviteter i form av bland annat gruppträning, meditation och föreläsningar.

	2022	2021
Medarbetare[1]		
Totalt antal	142	138
Andel kvinnor	45,8%	46,6%
Andel män	54,2%	53,4%
Andel under 30 år	5,7%	4,2%
Andel mellan 30-50 år	47,6%	49,9%
Andel över 50 år	46,7%	45,9%
Chefer[2]		
Totalt antal	36	34
Andel kvinnor	44,4%	41,2%
Andel män	55,6%	58,8%
Andel under 30 år	0,0%	0,0%
Andel mellan 30-50 år	52,8%	47,1%
Andel över 50 år	47,2%	52,9%
Företagsledning[2]		
Totalt antal	10	8
Andel kvinnor	40,0%	25,0%
Andel män	60,0%	75,0%
Andel under 30 år	0,0%	0,0%
Andel mellan 30-50 år	40,0%	12,5%
Andel över 50 år	60,0%	87,5%
Styrelse[2]		
Totalt antal	6	6
Andel kvinnor	40,0%	40,0%
Andel män	60,0%	60,0%
Andel under 30 år	0,0%	0,0%
Andel mellan 30-50 år	0,0%	0,0%
Andel över 50 år	100,0%	100,0%
Personalomsättning[3]	11,5%	10,4%

Anställningstyp[2]	2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Heltidsanställda (antal)	71	83	70	81
Deltidsanställda (antal)	3	0	3	0

Anställningsform[2]	2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Tillsvidareanställda[5] (antal)	73	83	73	81
Visstidsanställda (antal)	1	0	0	0

Sjukfrånvaro medarbetare	2022	2021
Sjukfrånvaro Total	2,5%	3,4%
Korttidsfrånvaro[4] total	46,5%	32,5%
Långtidsfrånvaro[5] total	53,5%	67,5%
Kvinnor	2,3%	2,0%
Korttidsfrånvaro	46,5%	46,2%
Långtidsfrånvaro	53,5%	53,8%
Män	2,6%	4,6%
Korttidsfrånvaro	46,4%	27,2%
Långtidsfrånvaro	53,6%	72,7%

1. Samtliga medarbetare som varit anställda under året omräknat till heltidsanställda. Detta innebär att medarbetarnas sysselsättningsgrad, frånvaro samt om medarbetare börjat eller slutat under året har beaktats i beräkningen.
2. Per sista december
3. Antal medarbetare som slutat under året (exklusive vikarier och visstidsanställda) i relation till genomsnittligt antal medarbetare. Genomsnittligt antal medarbetare beräknas som snittet av antal medarbetare per månad oavsett sysselsättningsgrad
4. Sjukfrånvaro upp tom 14 dagar. Beräknas som sjukfrånvarotimmar i relation till total schemalagd ordinarie arbetstid för samtliga anställda
5. Sjukfrånvaro över 14 dagar. Beräknas som sjukfrånvarotimmar i relation till total schemalagd ordinarie arbetstid för samtliga anställda
6. Inkluderar provanställning

20230623130016

Klimatrisker och möjligheter

Inom Skandia Fastigheter har särskilt fokus riktats mot klimatrisker och möjligheter. Klimatriskerna är värderade och möjligheter, samt en relevant hantering, har identifierats och utgör beslutsunderlag i styrelsen. Riskerna har värderats med avseende på sannolikhet och finansiell konsekvens på en femgradig skala[1]. Dessa två värden multipliceras så att ett riskvärde erhålls. För respektive risk finns en riskägare och en kontrollindikator. 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.

Klimatförändringar	Klimatpåverkan projektutveckling	Brist på kompetens inom hållbarhet/klimatutmaningen
Värdering: riskvärde 8	Värdering: riskvärde 8	Värdering: riskvärde 6
Beskrivning: Klimatförändringar kan leda till höjda havsnivåer och extremväder vilket kan orsaka skador, ökade kostnader och påverkar fastighetsvärdet. Genom att integrera klimatanpassningsåtgärder i stadsmiljöerna till exempel i utformning av grönytor kan vi skapa resiliens och samtidigt öka attraktiviteten.	Beskrivning: För att uppfylla Parisavtalet krävs en omställning av projektverksamheten. Den materialanvändning som vi haft historiskt har en stor klimatpåverkan. Nya arbetssätt och materialanvändning medför risker. En resurseffektiv materialanvändning, ökad cirkularitet och val av material med låg klimatpåverkan kan minska byggkostnader och öka attraktiviteten.	Beskrivning: För att kunna samverka behöver hela bolaget ha kompetens för att hantera klimatutmaningen och den omställning som krävs.
Hantering: Skandia Fastigheters investeringsstrategi tar hänsyn till klimatrisker och fastighetsutveckling ska reducera eventuella klimatrisker. Byggnadscertifieringarna Breeam och Miljöbyggnad iDrift innefattar klimataspekter. Under 2022 har en riskanalys gjorts av hela fastighetsportföljen för att identifiera risker och ett arbete pågår med att ta fram fördjupade analyser och åtgärdsplaner.	Hantering: En generell och robust utformning av den fysiska miljön i kommersiella byggnader skapar förutsättningar för ett resurseffektivt nyttjande av material över tid.	Hantering: Genom att satsa på kompetensutveckling attraherar och behåller bolaget engagerade medarbetare.

1) Riskvärdets skala har justerats i jämförelse med Årsredovisning 2021.

Styrning och hantering av klimatrisker och möjligheter

Styrning	Strategi	Riskhantering	Mål och mätetal
Beskrivning av styrelsens övervakning av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 7, 12, 14 och 30	Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter som organisationen identifierat. Se sid 7 och 12	Beskrivning av organisationens processer för att identifiera klimatrelaterade risker. Se sid 7, 12, 14 och 30	Beskrivning av organisationens indikatorer för att värdera klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 7 och 12
Beskrivning av ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. Se sid 7, 12, 14 och 30	Beskrivning av påverkan från klimatrelaterade risker och möjligheter på organisationens verksamhet, strategi och finansiella planering. Se sid 8, 9, 12 och 14	Beskrivning av organisationens processer för att hantera klimatrelaterade risker. Se sid 8, 12, 14 och 30	Beskrivning av organisationens utsläpp av scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. Se sid 8 och 9
	Beskrivning av organisationens beredskap att ställa om strategin med hänsyn till olika klimatrelaterade scenarier. Se sid 8, 9 och 10	Beskrivning av organisationens processer i organisationens generella riskhantering. Se sid 12 och 30	Beskrivning av organisationens mål för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på målen. Se sid 7, 8, 9 och 10

Antikorruption och affärsetik

Skandia Fastigheters anseende är beroende av att en hög etisk standard upprätthålls i alla delar av verksamheten. Genom bolagets policy om anställdas etik, mutor och visselblåsning, policy om intressekonflikter och uppförandekod ställs samma höga krav på 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. Bolagets instruktion om skatt samt krav- och kreditpolicy tydliggör att hög etisk standard måste upprätthållas och ska 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 bolaget bland annat en visselblåsartjänst som kan användas såväl internt som externt. Till Skandia Fastigheters, av extern part administrerade visselblåsarfunktion, har två ärende inkommit under 2022 och dessa har hanterats i enlighet med bolagets policy. Inga fall av misstänkt korruption har anmälts under året.

20230628330017

Ansvarsfulla inköp

Inom Skandia Fastigheter genomförs dagligen operativa köp inom samtliga delar av verksamheten i enlighet med bolagets riktlinje avseende inköp. En uppförandekod för leverantörer ställer krav inom miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorruption. Dessa följs upp genom leverantörsgranskningar med systemet Evaluate. 2022 gjordes 29 procent av inköpsvolymen mot ramavtalsleverantörer, och i ett första steg tillämpas uppförandekod och granskningar med Evaluate på dessa.

Under året har en digital beställningsfunktion lanserats, som ska säkerställa att krav ställs utifrån uppförandekoden i inköpsprocessen. Detta skapar effektivare arbetssätt för medarbetarna och möjlighet till uppföljning. I den digitala beställningsprocessen ingår exempelvis att alla leverantörer undertecknar Skandia Fastigheters uppförandekod. Under 2022 har 57 procent av inköpen gjorts med leverantörer som har signerat uppförandekoden och arbetet fortgår med att uppdatera statistik i systemstöd. Detta utvecklingsarbete syftar till att underlätta efterlevnad av koncernens interna regler samt att möjliggöra en bättre uppföljning av att krav som rör miljö, mänskliga rättigheter, arbetsvillkor och antikorruption ställts på leverantörerna.

20230628130018

Moderbolaget

Verksamheten i moderbolaget består i huvudsak av att äga aktier i dotterbolag. Inga fastigheter ägs direkt av moderbolaget.

I resultatet ingår finansnetto med 192 (-87) mkr varav 291 (0) mkr avser utdelning från dotterbolag, 289 (269) mkr avser finansiella intäkter och -388 (-356) mkr avser finansiella kostnader. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner och uppgår till netto 261 (245) mkr. Resultat före skatt uppgick till 452 (157) mkr.

Eget kapital i moderbolaget uppgick till 6 239 (5 824) mkr. Detta motsvarar en soliditet på 21,1 (22,2) procent.

Moderbolaget har räntebärande skulder om 21 125 (20 125) mkr vilka är reverslån till Skandia. Årets kassaflöde uppgick till 0 (0) mkr.

Årsstämma

Årsstämma ägde rum den 23 mars 2022 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, 122 293 266 kronor, disponera de till förfogande stående vinstmedlen för verksamhetsåret 2021 på så sätt att 5 818 218 466 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. Vid det konstituerande styrelsemötet utsågs Anders Jonsson till styrelsens ordförande.

Vid årsstämman valdes KPMG revisionsbyrå till ordinarie revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2023. Revisionsbolaget har utsett auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig för revisionen.

Styrelse och ledning

Styrelsen har under året haft totalt 8 (8) 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 inklusive 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 9 (7) ledande befattningshavare vilka tillsammans utgör bolagets ledningsgrupp. Ledningsgruppens sammansättning har ändrats under året. Ny CFO, chefsjurist samt fastighetschef för segment bostäder har tillsatts. CINO (Chief Innovation Officer), som ansvarar för nya avdelningen strategisk utveckling, ingår också sedan hösten 2022 i ledningsgruppen.

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

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömningen av Skandia Fastigheters finansiella ställning har inträffat efter balansdagen.

Framtida utveckling

Den ekonomiska tillväxten i Sverige har under 2022 varit fortsatt relativt stark, men en osäker omvärld, stigande inflation och finansieringsoro påverkar fastighetsmarknaden negativt och skapar en osäkerhet inför framtiden.

Transaktionsvolymen i den svenska fastighetsmarknaden uppgick till 222 (380) miljarder kronor under 2022, vilket är en tydlig avmattning jämfört med föregående år. Första halvåret var något starkare. Stigande inflation och därmed ökade finansieringskostnader har under andra halvåret 2022 påverkat transaktionsmarknaden negativt och drivit upp investerarnas direktavkastningskrav. Den ökade inflationen tillsammans med en osäker omvärld har även medfört stigande byggkostnader och störningar i leveranskedjor vilket dämpat antalet projektstarter under året. Även fallande konfidensindikatorer hos företag och konsumenter har bidragit till en ökad osäkerhet på den svenska fastighetsmarknaden.

Även om finansieringskostnaderna förväntas stiga i närtid finns mycket kapital allokerat till fastigheter, inte minst via internationella fonder. I lågavkastande segment såsom bostäder är nu finansieringskostnaderna högre än vad avkastningskravet var för mindre än ett år sedan, vilket förväntas leda till ytterligare uppjusteringar av direktavkastningskraven. Samtidigt kan driftnettot befaras ha en negativ utveckling då bostadshyrorna, på kort sikt, inte förväntas stiga i samma omfattning som kostnaderna. Även avkastningskraven för kontor och handelsfastigheter bedöms stiga på kort sikt, med anledning av osäkra utsikter för konjunkturen och högre finansieringskostnader. Inom segmentet samhällsfastigheter bedöms risken lägre än inom övriga segment då hyresgästen är mindre konjunkturkänslig, men även här bedöms avkastningskraven stiga till följd av ökade finansieringskostnader.

20230628130019

De utmaningar som handel och besöksnäring har haft under pandemin har successivt minskat under *2022*. Den underliggande drivkraften i handelssegmentets 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 investerarmarknaden talar för en stabil utveckling på längre sikt för bostads- och samhällsfastigheter. Bostadssegmentets lönsamhet på kort sikt riskerar dock att urholkas då de årliga hyresförhandlingarna inte förväntas kompensera de kostnadsökningar som inflations-, elpris- och byggkostnadsutvecklingen medför.

Skandia Fastigheter står inför en rad omständigheter och osäkerhetsfaktorer i omvärlden som kommer att ha stor inverkan på bolaget och bolagets kunder. Det finns en ökad oro kopplad till stigande inflation och räntor, en försämrad konjunktur, global klimatkris, krig i Ukraina och en europeisk energikris. För att bolaget ska kunna fortsätta bedriva en framgångsrik verksamhet och nå uppsatta mål under de förutsättningar som nu råder, i omvärlden och i verksamheten, kommer särskilt fokus att läggas på fem områden - lönsamhet i *en förändrad omvärld, klimatutmaningen, energifrågan,* fastighets-IT samt ledarskap och medarbetarskap. Gemensamt för dessa fokusområden är att de avser bolaget som helhet och berör alla delar av verksamheten. De utgör inte någon förändring av den grundläggande affärsidén och företagsstrategin utan är istället en uppmaning och uppmuntran att ge plats åt nya idéer och metoder där det krävs på grund av rådande omständigheter.

Det finns tydliga tecken på att Sverige är på väg in i en lågkonjunktur med minskad konsumtion och svagare tillväxt som följd. Osäkerheten inför framtiden är fortsatt stor och konsekvenserna i dagsläget är svåra att överskåda. Skandia Fastigheter har dock en stabil finansiell ställning och en flexibel och engagerad organisation med kunden i fokus varför koncernen bedöms vara väl positionerad att möta framtiden.

Förslag till vinstdisposition

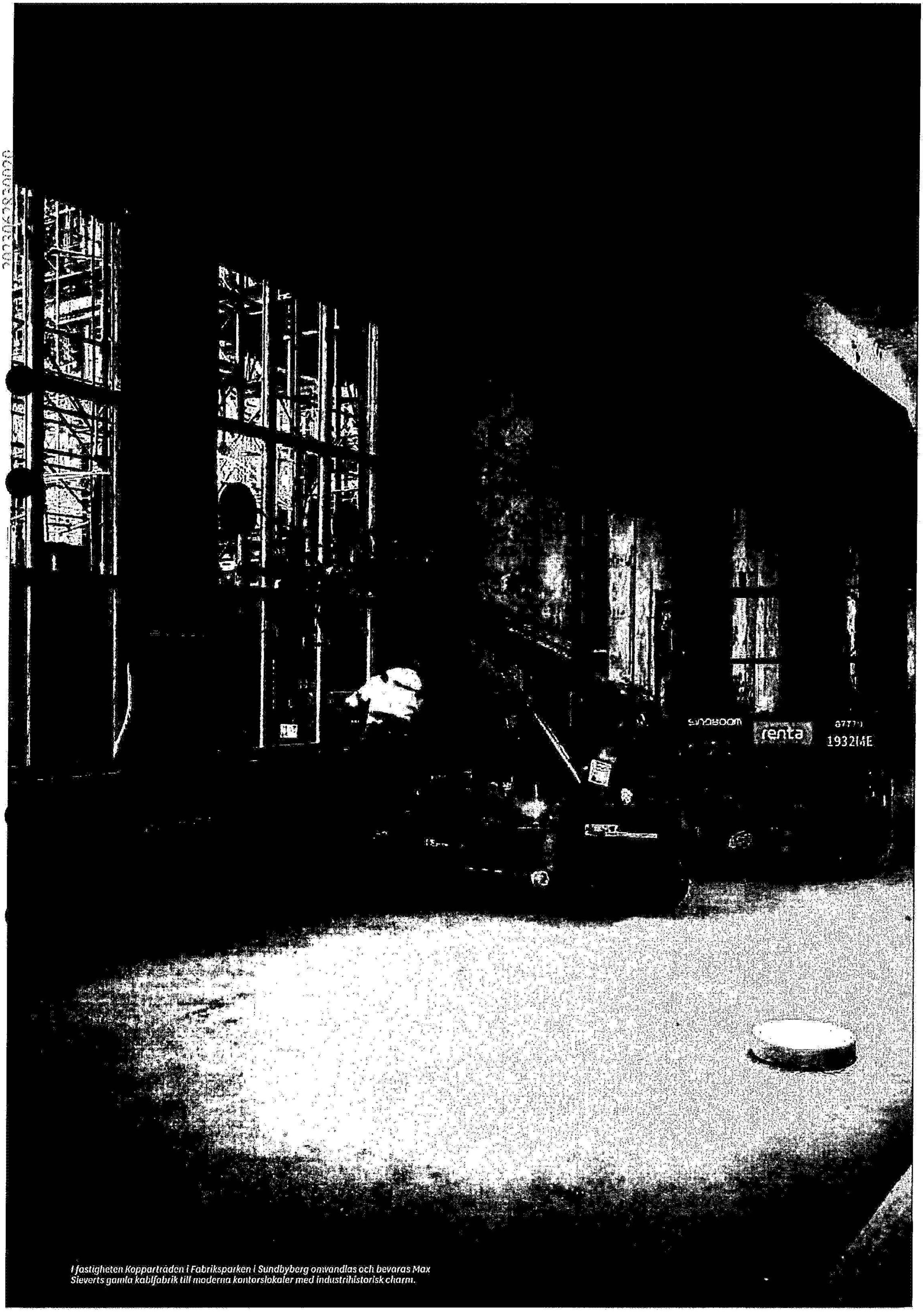
Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	5 818 218 466
Årets resultat	415 034 408
Summa kronor	**6 233 252 874**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
- i ny räkning överförs	6 233 252 874
Summa kronor	**6 233 252 874**

Upprättad årsredovisning innebär att inga koncernbidrag lämnats från moderbolaget till ägaren Livförsäkringsbolaget Skandia ömsesidigt under aktuellt år eller under jämförelseåret. Moderbolaget har erhållit koncernbidrag från dotterbolag med 261 (0) mkr.

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.



I fastigheten Kopparträden i Fabriksparken i Sundbyberg omvandlas och bevaras Max Sieverts gamla kabelfabrik till moderna kontorslokaler med industrihistorisk charm.

20230628130021

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Hyresintäkter	6	2 949	2 782
Serviceintäkter	6	234	203
Summa intäkter		**3 183**	**2 985**
Fastighetskostnader	7	-1 065	-986
Driftnetto		**2 118**	**1 999**
Resultat från övriga materiella anläggningstillgångar		1	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	- 1 586	5 662
Övriga rörelseintäkter		0	17
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11, 17	-87	-79
Övriga rörelsekostnader		0	-17
Rörelseresultat		**446**	**7 583**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	13	18	2
Finansiella kostnader	14	-377	-356
Finansnetto		**-360**	**-354**
Resultat före skatt		**86**	**7 229**
Skatt	15	-6	-1 472
Årets resultat		**81**	**5 757**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat:			
Aktuariella poster hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner		-8	5
Summa poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat		**-8**	**5**
Årets totalresultat		**73**	**5 763**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		64	5 731
Innehav utan bestämmande inflytande		9	32

20230628130022

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	67 060	65 460
Inventarier	17	6	7
		67 065	**65 467**
Uppskjuten skattefordran	23	3	2
Långfristiga fordringar	19	100	213
		103	**215**
Summa anläggningstillgångar		**67 168**	**65 683**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	20	24	16
Fordringar hos moderbolag	21	-	430
Övriga fordringar	19	551	419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	361	223
Likvida medel		44	43
Summa omsättningstillgångar		**980**	**1 131**
SUMMA TILLGÅNGAR		**68 148**	**66 813**

20230628130023

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		5	5
Övrigt tillskjutet kapital		5 605	5 605
Balanserat resultat inkl årets totalresultat		23 931	23 847
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**29 541**	**29 458**
Kapitalandelslån		6 544	6 846
Innehav utan bestämmande inflytande		338	345
Summa eget kapital		**36 422**	**36 648**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	8 821	8 960
Övriga avsättningar	24	130	130
Skulder till moderbolag	25	16 125	16 699
Summa långfristiga skulder		**25 076**	**25 789**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		161	158
Skulder till moderbolag	25	5 448	3 426
Aktuella skatteskulder		191	168
Övriga kortfristiga skulder		68	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	782	549
Summa kortfristiga skulder		**6 650**	**4 376**
Summa skulder		**31 726**	**30 165**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**68 148**	**66 813**

20230627830024

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 2021-01-01	**5**	**5 605**	**24 617**	**30 277**	**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
Koncernbidrag	–	–	-	-	–	–	-
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	-	-	–	–	-
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**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**5**	**5 605**	**23 847**	**29 458**	**6 846**	**345**	**36 648**
Totalresultat							
Årets resultat	–	–	73	73	–	9	81
Övriga totalresultat	–	–	-8	-8	–	–	-8
Summa totalresultat	**–**	**–**	**64**	**64**	**–**	**9**	**73**
Transaktioner med ägare							
Utdelning	–	–	-	-	–	–	-
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	–	–	-17	-17
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	–	–	–	–	-132	–	-132
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	20	20	-20	–	-
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	–	–	-150	–	-150
Summa transaktioner med ägare	**–**	**–**	**20**	**20**	**-302**	**-17**	**-299**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**5**	**5 605**	**23 931**	**29 541**	**6 544**	**338**	**36 422**

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 ("Kapital-andelslånet"). Under 2022 har kapitalandelslån om netto -132 (372) mkr återbetalats till Thule, efter att kostnadsuttag om 12 (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 Kapitalandels-lånet 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 utdel-ningsbara vinstmedel. Utdelningsandelen av avkastningen är den del av totalavkastningen som motsvarar Fastighetsportföljens direktavkast-ning 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 2022 uppgår till -20 (600) mkr efter avgifter om 46 (180) mkr. Ackumulerad avkastning på lånet uppgår till 2 355 mkr. 150 (146) mkr har under 2022 utbetalats avseende 2021 års avkastning. Av 2022 års avkastning beräknas 140 (150) mkr utbetalas under första kvartalet 2023.

20230628130025

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		86	7 229
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		1 580	-5 659
		1 666	**1 570**
Betald skatt		-119	-163
		1 547	**1 407**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		264	1 296
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		675	-25
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 486**	**2 678**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	16	-1 898	-327
Avyttring av förvaltningsfastigheter	16	156	325
Förvärv av inventarier	17	-2	-2
Avyttring av inventarier	17	2	2
Investeringar i förvaltningsfastigheter	16	-1 444	-885
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-3 186**	**-887**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	28	1 000	4 000
Upptagande/amortering av kapitalandelslån	28	-132	372
Utbetald utdelning		-	-5 900
Utbetald avkastning kapitalandelslån	28	-150	-146
Utbetald resultatandel till innehav utan bestämmande inflytande		-17	-16
Erhållna koncernbidrag		-	-
Lämnade koncernbidrag		-	-109
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**701**	**-1 799**
Årets kassaflöde		**1**	**-8**
Likvida medel vid årets början		**43**	**51**
Likvida medel vid årets slut		**44**	**43**

Tilläggsupplysningar till koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	17	2
Erlagd ränta	-377	-356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	2	2
Nedskrivningar av tillgångar	2	-2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	1 584	-5 661
Avsättningar till pensioner	-8	5
Övriga avsättningar	-	-3
	1 580	**-5 659**
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Banktillgodohavanden	44	43
	44	**43**

20230623830026

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8	-1	-1
Rörelseresultat		**-1**	**-1**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	12	291	-
Finansiella intäkter	13	289	269
Finansiella kostnader	14	-388	-356
Finansnetto		**192**	**-87**
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**191**	**-88**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		261	245
Koncernbidrag, lämnade		-	-
		261	**245**
Resultat före skatt		**452**	**157**
Skatt på årets resultat	15	-37	-35
Årets resultat		**415**	**122**

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

20230628030027

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	18	11 185	11 185
Fordringar hos koncernbolag	21	12 476	11 685
		23 661	**22 870**
Summa anläggningstillgångar		**23 661**	**22 870**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag	21	5 829	4 591
Övriga fordringar		10	-
Summa omsättningstillgångar		**5 839**	**4 591**
SUMMA TILLGÅNGAR		**29 500**	**27 461**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5	5
Reservfond		1	1
		6	**6**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 818	5 696
Årets resultat		415	122
		6 233	**5 818**
Summa eget kapital		**6 239**	**5 824**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till moderbolag	25	16 125	16 699
Summa långfristiga skulder		**16 125**	**16 699**
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	25	7 129	4 925
Aktuella skatteskulder		7	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	0
Summa kortfristiga skulder		**7 136**	**4 938**
Summa skulder		**23 261**	**21 637**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**29 500**	**27 461**

20230628130028

Förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
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**
Ingående eget kapital 2022-01-01	**5**	**1**	**5 818**	**5 824**
Totalresultat				
Årets resultat	–	–	415	**415**
Summa totalresultat	**–**	**–**	**415**	**415**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	–	–	-	**-**
Summa transaktioner med aktieägare	**–**	**–**	**-**	**-**
Utgående eget kapital 2022-12-31	**5**	**1**	**6 233**	**6 239**

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

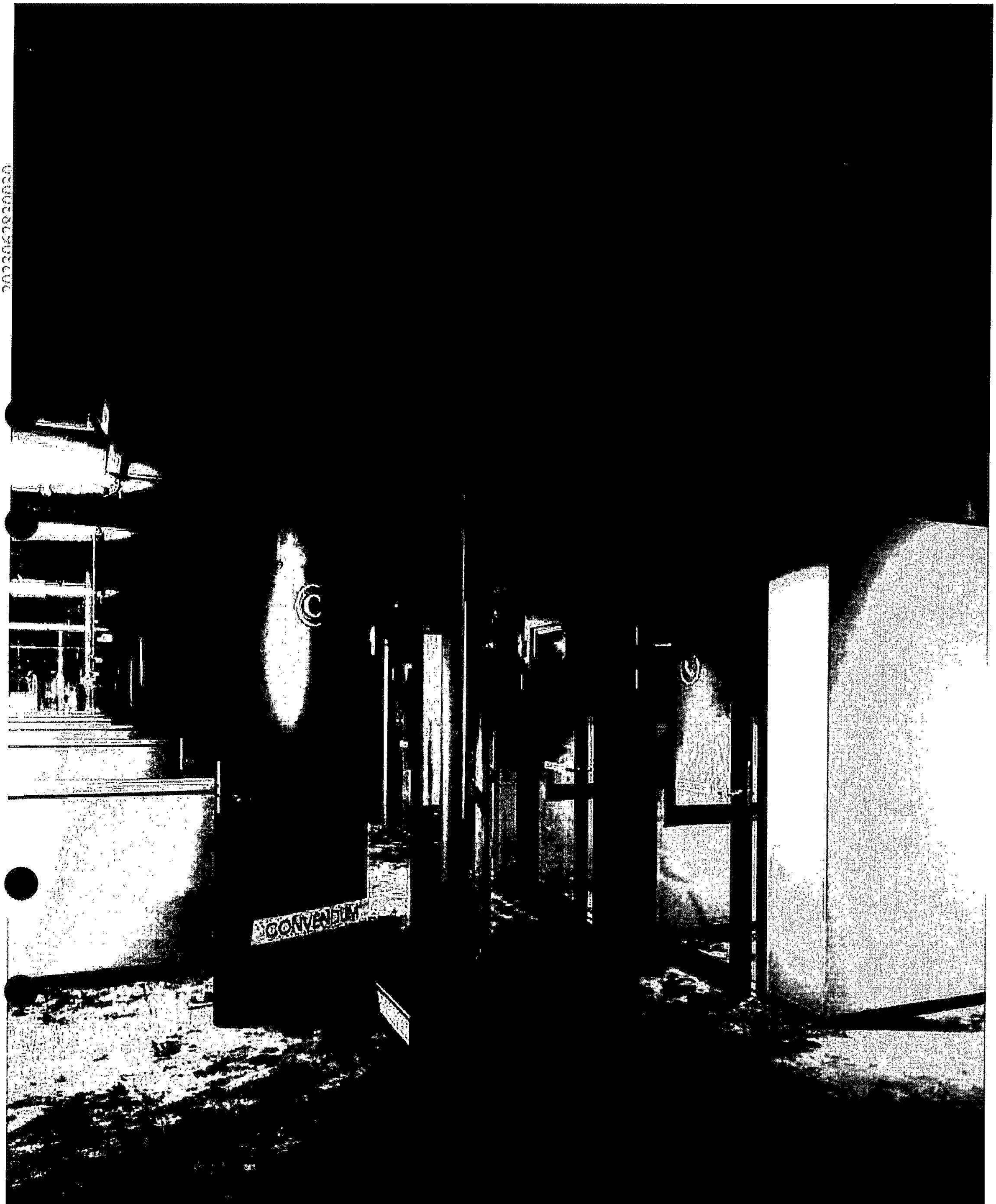
20230628130029

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	191	-88
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-175	-
	16	**-88**
Betald skatt	-43	-41
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-27**	**-129**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-202	7 366
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	630	-5 608
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**401**	**1 629**
Investeringsverksamheten		
Investering i finansiella tillgångar	-1 646	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-1 646**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Utbetald utdelning	-	-5 900
Erhållna koncernbidrag	245	271
Upptagna lån	1 000	4 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 245**	**-1 629**
Årets kassaflöde	**-**	**-**
Likvida medel vid årets början	**-**	**-**
Likvida medel vid årets slut	**-**	**-**

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	289	269
Erlagd ränta	-388	-356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Resultat från andelar i koncernbolag	-175	-



Kontorsprojektet Sveavägen 38 mitt i Stockholm city stod klart i första kvartalet 2023. Huset kommer att inhysa kontorshotellshyresgästen Convendum.

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. Uppskattningarna och antagandena ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs om ändringen endast påverkat denna period, eller i den period ändringen görs och framtida perioder om ändringen påverkar både aktuell period och framtida perioder. 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 hänförliga till koncerninterna transaktioner har elimlnerats vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

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 29. 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 2021 och 2022 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.

Vid förvärv av fastighet där det förekommer villkorad köpeskilling, d v s hela eller delar av köpeskillingen är villkorad av en eller flera framtida händelser, redovisas den villkorade köpeskillingen utifrån en metod som baseras på principerna för rörelseförvärv. Det verkliga värdet av den villkorade köpeskillingen redovisas vid förvärvstillfället som en del av fastighetens anskaffningsvärde. Motsvarande belopp redovisas som skuld. Vid efterföljande redovisningstillfällen redovisas skulden till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden. Om företagsledningen gör ändrade antaganden om storleken på den villkorade köpeskillingen justeras skuldens redovisade värde. En ny beräkning av det redovisade värdet sker genom att beräkna nuvärdet av framtida kassaflöden diskonterat med den ursprungliga effektiva räntan. Den ursprungliga effektiva räntan utgörs av den marginella låneräntan. Justeringar av skulden, som är ett resultat av ändrade bedömningar om den villkorade tilläggsköpeskillingens storlek, redovisas som en justering av fastighetens anskaffningsvärde.

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

Innehav utan bestämmande inflytande

Redovisat värde 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, Samhällsfastigheter och Bostäder. 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.

20230628030031

20230628330032

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.

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 har fram till och med 2021 redovisats genom tillämpning av IAS 19 i koncernredovisningen enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Då de förmånsbestämda pensionsplanerna ej bedöms uppgå till materiellt belopp redovisas de från och med 2022 inte längre i balansräkningen i koncernredovisningen utan på samma sätt som avgiftsbestämda pensionsplaner.

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 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.

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 åsatts 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.

20230628300033

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.

Eventualförpliktelser
Upplysning om eventualförpliktelse lämnas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser utom koncernens kontroll eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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 2022 vilka godkänts av EU
Inga ändringar av IFRS med tillämpning från och med den 1 januari 2022 har haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar med tillämpning från 1 januari 2023 eller senare
Ändringar har gjorts i IAS 1 utformning av finansiella rapporter (upplysningar om redovisningsprinciper) och IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements. Ändringarna innebär att kravet i IAS 1 på upplysningar om betydande redovisningsprinciper ersätts med ett krav på upplysningar om väsentlig information om redovisningsprinciper. Ändringen är tillämplig från den 1 januari 2023.

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 2022 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 till exempel 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 2022 har inte någon väsentlig påverkan på Skandia Fastigheters redovisning.

Beslutade ändringar av RFR 2 med tillämpning från 1 januari 2023 eller senare
Företagsledningen bedömer att övriga ändringar i RFR 2, som ännu inte trätt i kraft, inte väntas få någon väsentlig påverkan på moderföretagets finansiella rapporter när de tillämpas för första gången.

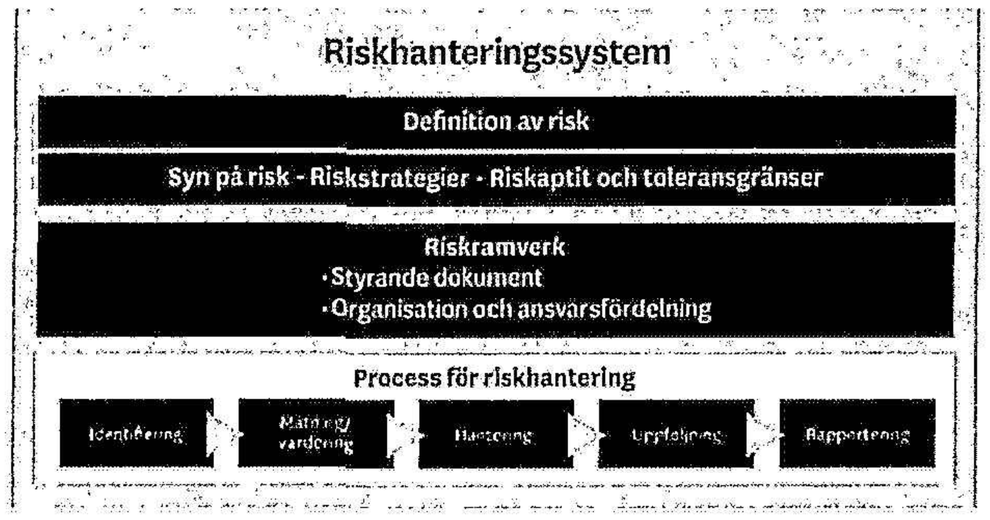
20230628130034

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.

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 resultatstabilitet och operativ riskhantering för vilka risktoleransgränser fastställts.

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.

Riskansvarig ansvarar för att utveckla, förvalta och övervaka Skandia Fastigheters riskhanteringssystem samt att kontrollera och utvärdera verksamhetens riskhantering och riskrapportering. Riskansvarigs 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 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 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-och informationssäkerhetsrisk – Risken för förluster relaterade till IT- och informationssystem.

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.

Processrisk – Risken för förluster relaterade till bristande processer, ineffektiva eller otydliga processer, arbetssätt och styrning.

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 och beskrivs i hållbarhetsrapporten. Strategiska risker analyseras och hanteras inom ramen för affärsplaneringsprocessen. Strategiska risker identifieras och hanteras löpande samt följs upp 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, riktlinjer och interna regler. Compliancerisk identifieras och hanteras löpande samt följs upp inom ramen för affärsplaneringsprocessen.

20230628130035

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 kredit- och motpartsrisk. Finansiella tillgångar utgör koncernens maximala exponering avseende kredit och motpartsrisk, se not 27.

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.

Kredit- och motpartsrisk – Med kredit- och motpartsrisk avses risken för förlust om motparten inte fullföljer sina åtaganden. Kredit- och motpartsrisken är begränsad för Skandia Fastigheter avseende likviditetsöverskott då detta placeras på koncernkonto i svensk bank där Skandia innehar toppkontot mot banken. Skandia Fastigheter har även kommersiell kredit och motpartsrisk som består av hyresfordringar samt reversfordringar som eventuellt uppstår i samband med avyttring av fastigheter och bolag. Risken hanteras dels genom att Skandia Fastigheter har ett brett fastighetsbestånd med stort antal hyresgäster som är verksamma i olika branscher vilket ger en god riskspridning, dels görs kreditprövningar i samband med tecknande av hyresavtal samt löpande utvärdering av hyresgästers betalningsförmåga. Säljarreverser i samband med fastighetstransaktioner lämnas endast till motparter med god betalningsförmåga.

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- och 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 2022 och balansräkningen per 31 december 2022 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.

Känslighetsanalys

Händelser		Årlig resultateffekt (mkr)	Effekt på eget kapital (mkr)
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1%	670	532
Hyresintäkter	+/- 1%	28	22
Bostäder	+/- 1%	6	4
Kommersiella lokaler	+/- 1%	21	16
Samhällsfastigheter	+/- 1%	2	2
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	28	22
Fastighetskostnader	+/- 1%	11	8
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%-enhet	215	171

20230628130036

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 rörelsefastighet och förvaltningsfastighet

För varje enskild fastighet gör företagsledningen en bedömning av avgränsningen mellan rörelsefastighet 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 rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Bolagsförvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv 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 rörelseförvärv. 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 åsatts fastigheterna. Samtliga fastigheter marknadsvärderas 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 nuvärdesberäknas.

Kalkylförutsättningar

Värderingsföretagen använder sig av uppgifter om gällande och kommande hyresavtal, drift- och underhållskostnader samt investeringar i form av statistik för åren 2020 t o m tredje kvartalet 2022, prognos 2022 samt investeringsbudget för 2023 till 2025 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 2022, och inkluderar en viss osäkerhet, vilken uppskattningsvis rör sig om +/- 5-10 procent per fastighet.

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Samhällsfastigheter		Koncernen totalt	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Verkligt värde (mkr)	29 171	28 613	18 631	17 589	14 488	14 765	4 769	4 493	67 060	65 460
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 (%)	5,5-8,8	4,8-8,1	6,3-10,4	6,9-9,9	4,2-8,6	4,0-8,4	6,1-7,7	5,8-7,4	4,2-10,4	4,0-9,9
Viktad kalkylränta (%)	6,2	5,8	7,7	7,2	5,1	4,8	6,4	6,0	6,4	6,0
Direktavkastningskrav för restvärde, min-max (%)	3,0-6,3	2,8-6,0	4,1-8,0	4,5-7,8	2,1-6,5	2,0-6,3	3,8-5,4	3,7-5,3	2,1-8,0	2,0-7,8
Viktat direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	3,9	3,7	5,4	5,1	3,0	2,7	4,1	3,9	4,2	3,9
Hyres-, service- och övriga intäkter (mkr)	1 148	1 120	1 210	1 127	563	549	262	189	3 183	2 985
Aktuell hyra (kr/kvm)	4 192	3 695	3 551	3 205	1 662	1 646	2 522	2 121	3 063	2 778
Marknadshyra (kr/kvm)	4 391	4 090	3 645	3 366	1 754	1 680	2 372	2 190	3 163	2 959
Drift- och underhållskostnader (kr/kvm)	520	459	966	864	543	471	398	334	672	584
Långsiktig vakans, genomsnitt (%)	4,6	4,8	3,8	3,5	0,9	0,9	3,6	2,3	2,4	2,2

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	+/- 273	+/- 224	+/- 188	+/- 63
Direktavkastningskrav +/- 0,1%-enhet	-729/ +768	-339/ +352	-467/ +500	-114/ +119

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.

20230628130537

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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
INTÄKTER												
Hyresintäkter	1 114	1 088	1026	971	561	546	248	177	–	–	2 949	2 782
Serviceintäkter [3]	34	32	184	155	2	3	14	13	–	–	234	203
Summa intäkter	**1 148**	**1 120**	**1 210**	**1 126**	**563**	**549**	**262**	**190**	**0**	**0**	**3 183**	**2 985**
RESULTAT												
Driftnetto per rörelsegren	**842**	**843**	**749**	**701**	**311**	**306**	**216**	**149**		**–**	**2 118**	**1 999**
Avskrivningar	–	–	–	–	–	–	–	–	-2	-2	-2	-2
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-53	2 744	-623	557	-865	1 702	-45	660			-1586	5 662
Ofördelade kostnader											-84	-77
Rörelseresultat	**789**	**3 587**	**126**	**1 258**	**-554**	**2 008**	**171**	**809**	**-2**	**-2**	**446**	**7 583**
Ränteintäkter m.m.											18	2
Räntekostnader m.m.											-377	-356
Skatt											-6	-1 472
Årets resultat											**81**	**5 757**
Aktuariella vinster/förluster efter skatt											-8	5
Årets totalresultat											**73**	**5 763**
Hänförligt till:												
Moderbolagets aktieägare											64	5 731
Innehav utan bestämmande inflytande											9	32
Årets totalresultat											**73**	**5 763**
BOKFÖRDA VÄRDEN												
Förvaltningsfastigheter	29 171	28 613	18 631	17 589	14 488	14 765	4 769	4 493			67 060	65 460
Inventarier									6	7	6	7
Ofördelade tillgångar											1 082	1 346
Summa tillgångar											**68 148**	**65 813**
Ofördelade skulder											31 726	30 165
Summa skulder											**31 726**	**30 165**
Investeringar och förvärv	**610**	**302**	**1 782**	**444**	**628**	**182**	**321**	**283**	**2**	**3**	**3 344**	**1 214**
Nyckeltal avkastning fastigheter, % [1),2)]												
Direktavkastning	2,7	3,1	4,2	4,1	2,2	2,2	4,6	3,8			3,1	3,2
Värdeförändring	-0,1	10,6	-3,4	3,3	-6,1	13,1	-1,2	18,2			-2,4	9,6
Totalavkastning	2,6	14,0	0,7	7,5	-4,0	15,6	3,3	22,7			0,6	13,1

[1)] Nyckeltalen är beräknade enligt MSCI Sweden Annual Property Index:s tidsviktade metod.

[2)] Koncernen exklusive segment samhällsfastigheter hade en direktavkastning om 3,0 (3,2) procent, värdeförändring om -2,5 (9,0) procent och totalavkastning om 0,4 (12,5) procent

[3)] Specifikation serviceintäkter

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Samhällsfastigheter		Övrig verksamhet		Summa	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Media (el, värme, va, kyla)	27	24	50	38	0	0	5	4	–	–	82	67
Marknadsföringsbidrag	–	–	26	25	–	–	–	–	–	–	26	25
Gemensamma kostnader i Köpcentrum	0	0	74	66	–	–	–	–	–	–	74	66
Övrigt	7	8	34	27	2	3	9	8	–	–	52	46
Summa serviceintäkter	**34**	**32**	**184**	**156**	**2**	**3**	**14**	**12**	**–**	**–**	**234**	**203**

20230628130038

Ofördelade poster består i huvudsak av:	2022	2021
Centrala administrationskostnader	-85	-77
Summa ofördelade kostnader	**-85**	**-77**

Räntelntäkter, 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	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga fordringar	100	213
Uppskjutna skattefordringar	3	2
Fordringar moderbolag avseende koncernkonto	-	431
Övriga fordringar,	935	657
Likvida medel	44	43
Summa ofördelade tillgångar	**1 082**	**1 346**

Ofördelade skulder	2022-12-31	2021-12-31
Avsättningar	8 951	9 090
Långfristiga skulder till moderbolag	16 125	16 699
Kortfristiga skulder till moderbolag	5 000	3 426
Skulder till moderbolag	448	-
Leverantörsskulder	161	158
Övriga skulder	259	241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	782	551
Summa ofördelade skulder	*31 726*	*30 165*

Not 6 Hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter

Totala hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter i koncernen uppgår till 3 183 (2 985) mkr.

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	Förändring
Hyres- och serviceintäkter			
- Jämförbara enheter [1]	3 135	2 985	5%
- Förvärvade fastigheter	48	-	n/a
- Avyttrade fastigheter	-	-	n/a
Summa hyres- och serviceintäkter	3 183	2 985	7%
Övriga intäkter	0	0	n/a
Summa hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter	**3 183**	**2 985**	**7%**

[1] Inkl periodiserade hyresrabatter

Kontraktsförfallostruktur hyresintäkter

	31 december 2022			31 december 2021		
Löptid t o m år	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra
2022				468	359	11%
2023	510	436	12%	447	542	17%
2024	533	627	17%	425	509	16%
2025	361	504	14%	209	511	16%
2026	229	365	10%	56	125	4%
2027	69	202	6%	84	591	19%
2028-	98	947	26%			
Kommersiellt/ Samhälls-fastigheter	1 800	3 081	86%	1 689	2 638	84%
Bostäder	4 931	518	14%	4 707	490	16%
Totalt	6 731	3 600	100%	6 396	3 128	100%

Per 2023-01-01 är den genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella kontrakt (exklusive upplag-, skylt-, garage- och parkeringskontrakt) 4,0 (3,8) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden för den totala kontraktsrapporten uppgick till 92 (91) procent. Klarna Bank AB är den största enskilda hyresgästen med 7,8 (6,8) procent av hyresintäkterna. Övriga hyresgäster som enskilt svarar för mer än 2,0 procent av hyresintäkterna är Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB med 3,5 procent och Dagab Inköp & Logistik AB med 2,9 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	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	2 646	2 278
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	5 629	4 271
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	2 399	2 036
	10 674	*8 585*

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

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 065 (986) mkr. För jämförbara förvaltningsfastigheter ökade fastighetskostnaderna med 64 mkr. Driftkostnader ökade med 11 procent och kostnader för fastighetsadministration ökande med 1 procent från föregående år.

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31	Förändring
Koncernen			
Driftkostnader	-491	-445	11%
Reparations- och underhållskostnader	-164	-169	-3%
Fastighetsskatt	-202	-182	11%
Tomträttsavgäld	-4	-4	1%
Fastighetsadministration	-188	-186	1%
Fastighetskostnader jämförbara enheter	**-1 050**	**-987**	**6%**
Förvärvade fastigheter	-15	-	n/a
Avyttrade fastigheter	0	0	0%
Totalt koncernen	**-1 065**	**-986**	**8%**

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,5	1,4
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	0
	1,5	**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.

20230628130039

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2022			2021		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Koncernen						
Medelantalet anställda	142	46%	54%	138	46%	54%
Antal i företagsledningen	10	40%	60%	8	25%	75%
Antal i styrelsen[1)]	9	44%	56%	9	33%	67%
Moderbolaget						
Antal i styrelsen	6	33%	67%	6	33%	67%

[1)] Totalt i samtliga bolag i koncernen.

Koncernen		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	2022	2021
Löner, arvoden och förmåner		
Styrelseledamöter	0,5	0,5
Verkställande direktör		
Grundlön	4,3	4,2
Rörlig ersättning	-	-
Andra ledande befattningshavare		
Grundlön	12,2	10,5
Rörlig ersättning	-0,5	0,5
Förmåner	0,6	0,5
Övriga anställda	88,5	94,0
Summa	**105,7**	**110,3**
Avtalsenliga pensionskostnader		
Verkställande direktör	1,5	1,4
Andra ledande befattningshavare	3,8	3,7
Övriga anställda	14,5	17,1
Summa	**19,8**	**22,2**
Sociala kostnader inkl. särskild löneskatt		
Styrelseledamöter	0,1	0,1
Verkställande direktör	2,2	2,3
Andra ledande befattningshavare	5,6	4,8
Övriga anställda	30,5	33,2
Summa	**38,4**	**40,4**
Totalt	**163,9**	**172,9**

Skandia Fastigheter har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Totala pensionskostnader uppgick till 19,8 (21,8) mkr och avser huvudsakligen premier för avgiftsbestämda planer. De förmånsbestämda pensionsplanerna har nettoredovisats i balansräkningen enligt IAS 19 till och med 2021. Då dessa belopp ej bedöms uppgå till materiella belopp redovisas de från och med 2022 inte lägre i balansräkningen utan på samma sätt som avgiftsbestämda pensionsplaner.

Pensionsåtaganden är tryggade i samband med att försäkringspremier inbetalas. Kommande räkenskapsår förväntas pensionspremierna uppgå till ca 25 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 2022 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 0,01778 respektive 0,01959 procent (2021: 0,02176 respektive 0,02092 procent).

Styrelsearvoden
Styrelsearvode utgår endast till externa styrelseledamöter som inte är anställda i Skandiakoncernen.

Anställningsvillkor för verkställande direktör
Verkställande direktören har fast årslön om 4,2 (3,8) 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, nio (sju) personer exkl. verkställande direktören. Andra ledande befattningshavares löner och sociala kostnader inkl. pensionskostnader uppgick till 21,7 (20,0) mkr. Reservering avseende resultatpremie 2022 uppgår till 0 (0,5) mkr, föregående års reservering om 0,5 mkr har återförts. Utöver avtal om uppsägningstid finns inga avtal om avgångsvederlag. Ledande befattningshavare följer övriga anställdas kollektivavtal. Se även not 29 om närstående.

Lån till ledande befattningshavare
Inga lån har lämnats till ledande befattningshavare.

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Koncernen		
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	156	325
Redovisat värde sålda fastigheter	-158	-324
	-2	**1**
Orealiserade värdeförändringar		
Summa värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	-1 584	5 661
Summa värdeförändringar	**-1 586**	**5 662**

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

20230628130040

Not 11 Centrala administrationskostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Koncernen		
Personalkostnader	-51	-46
Övriga administrationskostnader	-34	-31
Avskrivningar	-2	-2
	-87	-79

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

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Moderbolaget		
Utdelning	291	-
	291	-

Not 13 Finansiella intäkter

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, övrigt	18	2
	18	2
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernbolag	289	269
Övrigt	-	-
	289	269

Not 14 Finansiella kostnader

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, moderbolag	-377	-356
Räntekostnader, övriga	-	-0
	-377	-356
Moderbolaget		
Räntekostnader, moderbolag	-377	-356
Räntekostnader, koncernbolag	-11	-
	-388	-356

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

Not 15 Skatt

Koncernen *Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)*	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Aktuell skatt	-143	-159
	-143	-159
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Förvaltningsfastigheter	154	-1 302
Övriga temporära skillnader	-17	-11
	137	-1 313
Totalt redovisad skatt i koncernen	-6	-1 472

Moderbolaget *Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)*	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Aktuell skatt	-37	-35
	-37	-35
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Övriga temporära skillnader	-	-
	-	-
Totalt redovisad skatt i moderbolaget	-37	-35

Avstämning av effektiv skatt	2022-01-01 - 2022-12-31		2021-01-01 - 2021-12-31	
Koncernen	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		86		7 229
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-18	20,6%	-1 489
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,9%	-1	0,0%	-2
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1,1%	1	-0,1%	6
Skatteeffekt vid avyttring av koncernbolag/fastigheter	-5,2%	5	-0,1%	5
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	0
Skatteeffekt av nyttjade förlustavdrag som ej värderats tidigare år	0,0%	0	-0,2%	12
Effekt av ändrad skattesats	n/a	-	n/a	-
Övrigt	-8,7%	7	0,1%	-3
Redovisad effektiv skatt	6,5%	-6	20,4%	-1 472

Årets redovisade skatt uppgår till -6 (-1 472) mkr. Förändringen av redovisad skatt förklaras huvudsakligen av positiv uppskjuten skattekostnad vilket beror på negativa orealiserade värdeförändringar.

Avstämning av effektiv skatt	2022-01-01 - 2022-12-31		2021-01-01 - 2021-12-31	
Moderbolaget	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		452		157
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-93	20,6%	-32
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,9%	-4	1,8%	-3
Kvarstående negativt räntenetto	n/a	-	n/a	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga utdelningar från dotterbolag	-13,3%	60	n/a	-
Redovisad effektiv skatt	8,2%	-37	22,4%	-35

20230628130041

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Verkligt värde		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	65 460	58 911
Förvärv under året	1 898	327
Investering i befintliga fastigheter	1 444	885
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-156	-325
Realiserad värdeförändring	-2	1
Orealiserad värdeförändring	-1 584	5 661
Utgående balans verkligt värde	**67 060**	**65 460**

Förvaltningsfastigheter - påverkan på årets resultat	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter	3 183	2 985
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyres-, service- och övriga intäkter under året (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration).	-1 065	-982

Fördelning per fastighetssegment

Koncernen 2022-12-31

Fastighetssegment	Antal [1]	Area tusen kvm [2]	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	24	352	1 446	29 171
Köpcentrum	21	416	1 433	18 631
Bostäder	63	363	597	14 488
Samhällsfastigheter	21	116	252	4 769
Summa	129	1 247	3 728	67 060

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

[1] Antal förvaltningsenheter
[2] Uthyrningsbar area

Not 17 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	28	29
Nyanskaffningar	2	3
Förvärv av dotterföretag	–	–
Avyttringar och utrangeringar	-3	-3
Omklassificeringar	–	–
Årets valutakursdifferenser	–	–
	27	28
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-21	-21
Avyttringar och utrangeringar	2	2
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-2	-2
	-21	-21
Redovisat värde vid periodens slut	**6**	**7**

20230628130042

Not 18 Andelar i dotterbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 185	11 185
Tillskott till dotterbolag	–	–
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	556467-1641	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	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	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 LB 5 AB [2]	559412-9917	Stockholm		100	
Skandia Bilmasten 1 AB [2]	559412-9891	Stockholm		100	
Skandia Husmasten 1 AB [2]	559412-9909	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 Nova Lund 1 AB [2]	556661-4060	Stockholm		100	
Skandia Nova Lund 2 AB [2]	556680-7748	Stockholm		100	
Skandia Köpcentrum AB	556563-0547	Stockholm		100	
KB Väla Centrum, Björka Gård & Co	943000-5174	Malmö		89	
Amhult Center AB	556638-2783	Stockholm		100	
Amhult 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	
Summa transport					9 694

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % [1]	Bokfört värde
Summa transport					**9 694**
Commerce Köpcentrum i Skövde AB	556802-5703	Stockholm		100	
Skandia Köpmusen Holding AB	556833-4253	Stockholm		100	
Läreda Handel AB [2]	559351-2030	Stockholm		100	
Läreda Lokaler AB [2]	559204-8648	Stockholm		100	
Tyresö Köpcentrum AB	556833-4246	Stockholm		100	
Tyresö Handel AB	556897-2532	Stockholm		100	
Backa Projekt AB	559044-2587	Stockholm		100	
Backa-Fastigheten KB	916621-9908	Stockholm		100	
Backafastigheten 170:1 AB	556732-5161	Stockholm		100	
Backalotten Fastighets AB	559346-7680	Stockholm		100	
Lilla Backabostäder AB	559346-7706	Stockholm		100	
Skandia Bostäder Holding AB	556821-6351	Stockholm		100	
Skandia Bostäder AB	556065-4724	Stockholm		100	
Skandia LB 3 AB [2]	559381-9666	Stockholm		100	
Skandia LB 4 AB [2]	559381-9658	Stockholm		100	
Kommanditbolag Poesigatan 4-6 [2]	969654-7687	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	
Ballongkullen Fastighets AB	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	
Skandia LB 2 AB [2]	559355-2713	Stockholm		100	
Skandia LB 1 AB [2]	559355-2721	Stockholm		100	
Skandia Änggården AB [2]	556966-0037	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	556887-4241	Stockholm		100	
Sannegården Holdingbolag AB	559351-2097	Stockholm		100	
Fastighets AB Sannegårdstäppan	559351-2139	Stockholm		100	
Sannegårdstäppan AB	559269-3799	Stockholm		100	
Summa bokfört värde					**11 185**

Avyttrade bolag 2022	Org. nr.	Säte
Fastighets AB Sicklalotten	559246-3086	Stockholm

[1] Koncernens totala andel [2] Förvärvat 2022

20230628130044

Not 19 Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Tillgång förmånsbestämda pensioner	-	10
Reversfordringar	100	203
	100	213
Fordringar som är omsättningstillgångar		
Reversfordringar	103	115
Avräkning skatter och avgifter	386	296
Övriga kortfristiga fordringar	62	8
	551	419

Not 20 Kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Kundfordringar brutto	31	27
Avsättning för förväntade kreditförluster	-7	-12
Redovisat värde vid årets slut	**24**	**16**
Åldersfördelade kundfordringar		
EJ förfallna kundfordringar	1	6
Förfallna < 30 dagar	12	6
Förfallna 31 - 90 dagar	3	1
Förfallna > 90 dagar	15	15
Avsättning för förväntade kreditförluster	-7	-12
Summa kundfordringar	24	16

Not 21 Fordringar hos moderbolag/koncernbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	-	430
	-	430

	2022-12-31	2021-12-31
Moderbolaget		
Reverslån till dotterbolag, långfristig del	12 476	11 685
Reverslån till dotterbolag, kortfristig del	3 578	2 723
Fordringar hos dotterbolag, koncernkonto	1 815	1 193
Fordringar hos dotterbolag, koncernbidrag och utdelning	436	245
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	-	430
	18 305	16 276

Koncernkontot är del i konto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2022-12-31 2,35 (0) procent.

Moderbolaget har utställda reverslån till dotterbolagen uppdelade i ett till fem delar med ursprungliga löptider på mellan tre och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 1,872 (1,866) procent. Genomsnittliga lånevillkor för lånen uppgår från och med 1 januari 2023 till 2,694 (1,872) procent. Räntesatserna är baserade på 3 mån rörlig basränta plus SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 120-190 baspunkter.

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Förutbetalda fastighetsrelaterade kostnader	348	215
Övriga poster	13	8
	361	223

Not 23 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Koncernen 2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	-	8 760	8 760
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Övrigt	3	61	58
	3	8 821	8 818

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

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-räkningen	Omföring	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	8 914	-154	-	8 760
Finansiella anläggnings-tillgångar	-	-	-	-
Ej avdragsgill ränta	-	0	-	0
Övrigt	44	14	-	58
	8 958	140	-	8 818

Not 24 Övriga avsättningar

Koncernen	2022-12-31	2021-12-31
Exploateringskostnader	19	19
Uppskjutna lagfartskostnader	111	111
	130	130

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.

20230628130045

Not 25 Skulder till koncernbolag

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	16 125	16 699
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	16 125	16 699
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	5 000	3 426
Skulder till moderbolag, koncernkonto	446	-
	21 571	20 125
Ej räntebärande skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, övrigt	2	-
	2	-
Summa skulder till koncernbolag	**21 573**	**20 125**
Moderbolaget		
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	16 125	16 699
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	16 125	16 699
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	5 000	3 426
Skulder till moderbolag, koncernkonto	446	0
Skulder till koncernbolag, koncernkonto	1 681	1 499
	23 252	21 624
Ej räntebärande skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, övrigt	2	0
Summa skulder till koncernbolag	**23 254**	**21 624**

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånen är från Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt 21 125 (20 125) 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 1,839 (1,838) procent. Lån med förfall 2022 har omsatts med fem års löptid och nytt lån om 1 000 mkr har upptagits med tre års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2023 till 2,460 (1,839) procent. Räntesatserna är baserade på 3 mån rörlig basränta plus SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 120-190 baspunkter.

Koncernkontot är del i konto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2022-12-31 uppgår räntan till 2,35 (0) procent.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Fastighetsrelaterade kostnader	192	118
Förskottsbetald hyra	497	372
Upplupen fastighetsskatt	45	11
Personalrelaterade kostnader	23	30
Övriga poster	25	18
	782	**549**

Not 27 Finansiella instrument

Koncernen		2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar			
Reversfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	203	203
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	24	16
Fordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	-	431
Övriga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	197	123
Likvida medel	Upplupet anskaffningsvärde	44	43
Summa finansiella tillgångar		**468**	**816**
Finansiella skulder			
Reversskulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	21 125	20 125
Skulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	448	-
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	161	158
Kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	53	60
Summa finansiella skulder		**21 787**	**20 343**

Moderbolaget		2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar			
Reversfordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	16 054	14 408
Kortfristiga fordringar moderbolag	Upplupet anskaffningsvärde	-	430
Övriga fordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	2 251	1 438
Summa finansiella tillgångar		**18 305**	**16 276**
Finansiella skulder			
Reversskulder moderbolag	Upplupet anskaffningsvärde	21 125	20 125
Skulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	2 129	1 499
Summa finansiella skulder		**23 254**	**21 624**

Koncernens/moderbolagets finansiella instrument är värderade till upplupet anskaffningsvärde. För låneskulder till moderbolag uppgår verkligt värde till 21 645 (20 516) 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

Likvidflöden	Beräknade per 2022-12-31			Beräknade per 2021-12-31		
År	Förfall revers-skulder	Ränta revers-skulder	Totalt	Förfall revers-skulder	Ränta revers-skulder	Totalt
2022	–	–	–	3 426	370	3 796
2023	5 000	520	5 520	5 000	295	5 295
2024	5 000	436	5 436	5 000	211	5 211
2025	4 600	350	4 950	3 600	126	3 726
2026	3 100	242	3 342	3 099	67	3 166
2027	3 425	176	3 601	-	-	-
	21 125	**1 724**	**22 849**	**20 125**	**1 069**	**21 194**

20230628330046

Not 28 Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	2022-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande Omklassificering	Avkastning	2022-12-31
Kapitalandelslån	6 846	-282	-	-20	6 544
Skulder till moderbolag, lång	16 699	1 000	-1 574	-	16 125
Skulder till moderbolag, kort	3 426	-	1 574	-	5 000
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	26 971	718	-	-20	27 669

	2021-01-01	Kassaflöde	Ej kassaflödespåverkande 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

Not 29 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 definieras även styrelseledamöter och ledande befattningshavare och deras nära familjemedlemmar. Med ledande befattningshavare avses personer som tillsammans med verkställande direktören utgör ledningsgruppen om tio (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) 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 16 054 (14 408) mkr per den 31 december 2022.

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 2,35 (0) 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	9
Övrigt	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	2
Ränta på långfristiga lån	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	295
Ränta på kortfristiga lån	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	75
Ränta koncernkonto	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	7

Not 30 Eventualförpliktelser

Koncernen och moderbolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 31 Händelse efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser som påverkar bedömning av Skandia Fastigheters finansiella ställning har inträffat efter balansdagen.

20230628130047

Not 32 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 det vill säga 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 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	5 818 218 466
Årets resultat	415 034 408
Summa kronor	**6 233 252 874**
- i ny räkning överförs	6 233 252 874
Summa kronor	**6 233 252 874**

Upprättad årsredovisning innebär att inga koncernbidrag lämnats från moderbolaget till ägaren Livförsäkringsbolaget Skandia ömsesidigt under aktuellt eller under föregående år. Moderbolaget har erhållit koncernbidrag med 261 (0) mkr från dotterbolag.

20230628130048

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 22 mars 2023. Koncernens rapporter över totalresultat och finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämma den 22 mars 2023.

Stockholm den 22 mars 2023

Anders Jonsson
Ordförande

Anneli Enquist
Styrelseledamot

John Helgesson
Styrelseledamot

Pia Marions
Styrelseledamot

Lars-Göran Orrevall
Styrelseledamot

Anders Rynell
Styrelseledamot

Åke Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 mars 2023
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

20230628030049

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 2022 med undantag för hållbarhetsrapporten på sidorna 7-13.

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 2022 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 2022 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 7-13. 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 7-13. 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.

20230628130050

- 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 2022 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.

20230628300051

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 7-13 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 22 mars 2023
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

[redacted]

Stockholm
Skandia Fastigheter AB
Box 7063
103 86 STOCKHOLM

Besöksadress:
Jakobsbergsgatan 22
Tel. 08-573 655 00
Fax. 08-573 658 00

Göteborg
Skandia Fastigheter AB
Frölunda Torg 14
421 42 VÄSTRA FRÖLUNDA

Besöksadress:
Frölunda Torg
Tel. Köpcentrum 031-734 35 60
Tel. Bostäder 031-734 35 70
Fax. 031-734 35 69

Malmö
Skandia Fastigheter AB
Masttorget 6
211 77 MALMÖ

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

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