

Årsredovisning

för

Feramex Fastigheter AB

556984-5638

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	16

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm 19 maj 2025


Åke Pettersson

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver normal verksamhet finns det inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Utsikterna för samhällsfastigheter bedöms som goda, då segmentet till stor del drivs av demografiska aspekter och trender, samt att hyresgästerna är mindre konjunkturkänsliga. Den åldrande befolkningen skapar efterfrågan på välfungerande och effektiva äldreboenden. Samtidigt påverkar ett minskat barnafödande efterfrågan på skolor och förskolor negativt, men i rätt lägen bedöms moderna utbildningsfastigheter vara fortsatt eftertraktade.

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

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

Hållbarhetsrapportering

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	5 255	5 459	5 388	5 290	5 228
Resultat efter finansiella poster	2 786	3 577	3 067	3 647	3 816
Avkastning på eget kap. (%)	24	32	28	44	70
Soliditet (%)	32	36	29	28	19

Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 151 889
årets vinst	613 001
	11 764 890
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 764 890

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har lämnats med 2 014 (3 069) 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.



Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5	4 835	4 153
Serviceintäkter	6	420	1 306
		5 255	5 459
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-1 767	-1 514
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-268	-268
		-2 035	-1 782
Rörelseresultat		3 220	3 677
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	14	181
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-448	-281
		-434	-100
Resultat efter finansiella poster		2 786	3 577
Bokslutsdispositioner	11	-2 014	-3 069
Resultat före skatt		772	508
Skatt på årets resultat	12, 13	-159	-105
Årets resultat		613	403

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

Balansräkning

Belopp i tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

14

36 119

29 243

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

15

25

0

Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)

20

866

1 431

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16

34

32

925

1 463

Summa omsättningstillgångar

925

1 463

SUMMA TILLGÅNGAR

37 044

30 706



Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 152	10 749
Årets resultat		613	403
		11 765	11 152
Summa eget kapital		11 815	11 202
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17, 18	1 045	941
Långfristiga skulder	15		
Skulder till koncernbolag	21	10 000	15 000
Kortfristiga skulder	15		
Leverantörsskulder		458	50
Skulder till koncernbolag		12 151	3 214
Aktuella skatteskulder		55	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 520	300
		14 184	3 564
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 044	30 706

Förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	0	8 314	2 435	10 799
Omföring föregående års resultat			2 435	-2 435	0
Årets resultat				403	403
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	10 749	403	11 202
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	0	10 749	403	11 202
Omföring föregående års resultat			403	-403	0
Årets resultat				613	613
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	0	11 152	613	11 815

Antal aktier uppgår till 500 med kvotvärde 100 SEK.



Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	23	2 786	3 577
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	268	268
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 054	3 845
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		-27	-25
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		1 621	-11 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 648	-7 873
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-7 144	-580
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		5 000	5 000
Lämnade koncernbidrag		-3 069	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 931	5 000
Årets kassaflöde		-565	-3 453
Likvida medel vid årets början	25	1 431	4 884
Likvida medel vid årets slut		866	1 431

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information

Feramex Fastigheter AB, org nr 556984-5638, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Samhällsfastigheter Holding AB, org nr 556796-8283, Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Feramex Fastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Skandia Fastigheter Holding AB, org nr 556467-1641, med säte i Stockholm. Moderbolag i den största koncernen som Feramex Fastigheter AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, org nr 516406-0948, med säte i Stockholm.

Feramex Fastigheter AB:s kontor är beläget på Jakobsbergsgatan 22, Box 7063, 103 86 Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade till anskaffningsvärde, förutom vissa finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde.

Nya och ändrade redovisningsprinciper

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

Hyres- och serviceintäkter

Bolagets hyresintäkter klassificeras som intäkter från operationella leasingavtal och aviseras i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Det innebär att endast de intäkter som hör till den aktuella perioden redovisas som intäkt. De totala intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. Hyresintäkterna omfattar utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och vidaredebitering av fastighetsskatt medan serviceintäkterna omfattar all annan tilläggsdebitering för till exempel kyla, sopor, snöröjning, marknadsföringsbidrag med mera. Serviceintäkterna redovisas i den period som servicen tillhandhålls och intäkten utgår från befintliga avtal och grundar sig vanligtvis på den av kunden förhyrda ytan. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

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

Övriga externa kostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden.

Skatter

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter

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

Inventarier mm

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5 år
Inventarier, verktyg och installationer	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.

Leasing

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

Koncernkonto

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

Koncernbidrag

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

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel,

kundfordringar, vissa övriga fordringar och reversfordran inom kategorin långfristiga fordringar samt skulderna leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och låneskulder.

Fordringar

Fordringarna redovisas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster.

Bolaget redovisar en förlustreserv för förväntade kreditförluster på finansiella tillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Per varje balansdag redovisar bolaget förändringen i förväntade kreditförluster i resultatet.

Likvida medel, fordringar hos moderbolag och koncernbolag, övriga fordringar och upplupna intäkter omfattas av den generella modellen för nedskrivningar. För likvida medel tillämpas undantaget för låg kreditrisk. För kundfordringar och avtalstillgångar finns förenklingar som innebär att bolaget direkt redovisar förväntade kreditförluster för tillgångens återstående löptid. De förväntade kreditförlusterna för kundfordringar och avtalstillgångar beräknas genom bedömningar som är baserade på historik, nuvarande förhållanden och prognoser om framtida ekonomiska förutsättningar.

Bolaget definierar fallissemang som att det bedöms osannolikt att motparten kommer att möta sina åtaganden på grund av indikatorer som finansiella svårigheter och missade betalningar. Oavsett anses fallissemang föreligga när betalningen är 90 dagar sen. Bolaget skriver bort en fordran när inga möjligheter till ytterligare kassaflöden bedöms föreligga.

Skulder

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

Upplysningar om närstående

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

Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsens intäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

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

Beslutade ändringar i RFR 2 som ännu inte har trätt ikraft

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

Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 32 (38)% av inköpen och 0 (0)% av försäljningen andra bolag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Not 4 Risker och riskhantering

Resultat och kassaflöde i en fastighetsverksamhet påverkas dels av förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader och dels av förändrade direktavkastningskrav i värderingen av fastigheterna. Bolaget bedömer att det inte finns några väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer som bolaget står inför.

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

Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avtalade hyresintäkter inom ett år	5 774	5 684
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	23 095	22 737
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	23 095	28 421
	51 964	56 842

Not 6 Serviceintäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Media (el,värme,va,kyla)	420	179
Övrigt	0	1 127
	420	1 306

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Avskrivningar byggnader	-268	-268

-268 -268

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, koncernbolag	3	181
Ränteintäkter, övriga	11	0
	14	181

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-446	-279
Räntekostnader, övriga	0	0
Kapitalkostnader	-2	-2
	-448	-281

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Lämnade koncernbidrag	-2 014	-3 069
	-2 014	-3 069

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-105	-105
Aktuell skatt	-55	0
Total redovisad skattekostnad	-159	-105

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt 772 (508) tkr.

	Procent	2024-01-01 2024-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-159
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0
Redovisad effektiv skatt	20,6	-159

	Procent	2023-01-01 2023-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-104
Ej avdragsgilla kostnader	0,0	0
Redovisad effektiv skatt	20,6	-105

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 656	31 076
Investeringar	7 144	580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 800	31 656
Ingående avskrivningar	-2 413	-2 145
Årets avskrivningar	-268	-268
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 681	-2 413
Redovisat värde vid periodens slut	36 119	29 243
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	31 045	24 677
	31 045	24 677

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

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

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

Not 15 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	25	0
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	866	1 431
Övriga kortfristiga fordringar	0	0
Summa finansiella tillgångar	891	1 431
Finansiella skulder	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	10 000	15 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	12 151	3 214
Övriga kortfristiga skulder	458	50
Summa finansiella skulder	22 610	18 264

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 2 (5)%.
Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 61 (60)%.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 20 562 (15 377) tkr.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	23	23
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	11	9
	34	32

Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt

2024-12-31	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	1 045	1 045
Netto uppskjuten skatteskuld	1 045	1 045
	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2023-12-31		
Byggnader och mark	941	941
Netto uppskjuten skatteskuld	941	941

Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	941	105	1 045
	941	105	1 045

Not 19 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2024-12-31
Balanserat resultat	11 151 889
Årets resultat	613 001
	11 764 890
disponeras så att	
i ny räkning överföres	11 764 890
	11 764 890

Not 20 Fordringar / Skulder till koncernbolag (koncernkonto)

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

Not 21 Reverslån till koncernbolag

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i tre (två) delar med ursprungliga löptider på fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 2,513% (1,395%). Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2025 till 2,807% (2,513%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånen löptider med ett tillägg om 130-200 baspunkter.

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	1 417	0
Fastighetsrelaterade kostnader	103	300
	1 520	300

Not 23 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	14	181
Erlagd ränta	-447	-279
	-432	-98

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	268	268
	268	268

Not 25 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	866	1 431
	866	1 431

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Åke Pettersson
Ordförande

Cecilia Eisen

Nadia Lousseief

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

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Feramex Fastigheter AB, org. nr 556984-5638

Rapport om årsredovisningen

Uttalande med reservation respektive uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Feramex Fastigheter AB enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 Feramex Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Oscar Samefors

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546273911

Dokument

Feramex Fastigheter AB - Årsredovisning 2024
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2025-05-08 17:35:21 CEST (+0200) av Ingela Nilsson (IN)
Färdigställt 2025-05-13 07:34:13 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Cecilia Eisen"
Signerade 2025-05-12 22:35:35 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nadia Lousseief"
Signerade 2025-05-12 17:22:02 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke Pettersson"
Signerade 2025-05-12 17:19:17 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Oscar Carl Evert Samefors"
Signerade 2025-05-13 07:34:13 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546273911

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

