

# Årsredovisning

för

## Fastighets AB Luntmakaren 6

556946-8696

Räkenskapsåret  
2025-01-01 - 2025-12-31

### **Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-22.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.  
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

### **Elektroniskt underskriven av:**

Cecilia Eisen, Styrelseledamot  
2026-05-29

Styrelsen för Fastighets AB Luntmakaren 6 avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Belopp i tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter indirekt via dotterbolag.

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

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

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

I spåren av den svaga konjunkturen var efterfrågan på kontorslokaler låg i början av året, vilket resulterade i högre vakanser och längre uthyrningsprocesser. Vår bedömning är att efterfrågan successivt har börjat öka, om än från låga nivåer. Under året har kontor i centrala lägen likt de som Skandia Fastigheter äger utvecklats starkare än objekt i mer perifera områden. Framöver bedöms faktorer som koncept, kvalitet och anpassningsbarhet blir allt viktigare.

Under året har efterfrågan på nyproducerade bostäder fortsatt att stärkas. Från och med den 1 januari 2026 har även en ny lagstiftning trätt i kraft som gör det möjligt för presumtionshyror att följa den allmänna hyresutvecklingen mer direkt, vilket syftar till att öka förutsägbarheten och stärka förtroendet mellan parterna. I vissa marknader kan detta leda till högre vakanser, men eftersom Skandia Fastigheters bostadsbestånd är beläget i områden med generellt stark efterfrågan och förvaltas med fokus på kvalitet och kundnöjdhet ser vi fortsatt låga vakanser i det befintliga beståndet samt en god uthyrning i vår nyproduktion.

Fastighetsbranschen står inför flera utmaningar, däribland geopolitiska konflikter, ökad protektionism, en svag europeisk industrikonjunktur samt den pågående klimatkrisen. Dessa faktorer har påverkat och kommer fortsatt att påverka både vårt bolag och våra kunder.

För att säkerställa en fortsatt framgångsrik verksamhet och nå våra strategiska mål under rådande förutsättningar lägger vi därför särskilt fokus på fem prioriterade 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 uppmaning 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**

Fastighets AB Luntmakaren 6 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](http://www.skandia.se/om-oss/om-skandia/finansiell-information/skandias-livbolag).

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-17	14	-17	-21	-63
Avkastning på eget kap. (%)	neg	12,6	neg	neg	neg
Soliditet (%)	100,0	100,0	99,1	99,1	98,6

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	60 697
årets vinst	27
	<b>60 724</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	60 724
	<b>60 724</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-17	-17
Övriga rörelsekostnader		0	-21
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-17</b>	<b>-38</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	52
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	2	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2	-2
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>0</b>	<b>52</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-17</b>	<b>14</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		17	17
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>17</b>	<b>17</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>31</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>31</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernbolag

5

0

0

**0**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**0**

**0**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernbolag

6

111

111

**111**

**111**

**Summa omsättningstillgångar**

**111**

**111**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**111**

**111**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50

50

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

61

30

Årets resultat

0

31

**61**

**61**

**Summa eget kapital**

**111**

**111**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**111**

**111**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Fritt eget kapital</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>80</b>
Omf fg års resultat			0	0	0
Årets resultat				31	31
<b>Summa transaktioner med ägare</b>			<b>0</b>	<b>31</b>	<b>31</b>
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>111</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>31</b>	<b>111</b>
Omf fg års resultat			31	-31	0
Årets resultat				0	0
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>111</b>

## Noter

Belopp i tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

*Belopp i tkr om inget annat anges.*

#### Allmänna upplysningar

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

#### Värderingsprinciper m m

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

#### *Fordringar*

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

#### *Koncernkonto*

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

#### *Skatt*

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

#### **Personal**

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

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

Koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner.

#### **Koncernuppgifter**

Fastighets AB Luntmakaren 6, org nr 556946-8696, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter Kommersiellt AB, org nr 556562-4011, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Fastighets AB Luntmakaren 6 är dotterbolag till och där koncernredovisning är upprättad är Skandia Fastigheter AB, org nr 556467-1641, med säte i Stockholm.

#### **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.

**Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Resultat vid avyttringar	0 0	52 52

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter, koncernbolag	2 2	2 2

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	-2 -2	-2 -2

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Försäljningar	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

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 2025-12-31 1,60 (2,60) procent.

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen beslutades 2026-05-05

*Åke Pettersson*  
Åke Pettersson  
Ordförande  
2026-05-05

*Cecilia Eisen*  
Cecilia Eisen  
2026-05-05

*Nadia Lousseief*  
Nadia Lousseief  
2026-05-05

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-05-06

KPMG AB

*Oscar Samefors*  
Oscar Samefors  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Luntmakaren 6  
Org.nr 556946-8696

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Luntmakaren 6 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Luntmakaren 6s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Luntmakaren 6 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är lämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Luntmakaren 6 för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Luntmakaren 6 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm 2026-05-06

KPMG AB

*Oscar Samefors*  
Oscar Samefors  
Auktoriserad revisor