

Årsredovisning

för

Skandia Fastigheter Storstockholm AB

556563-0539

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

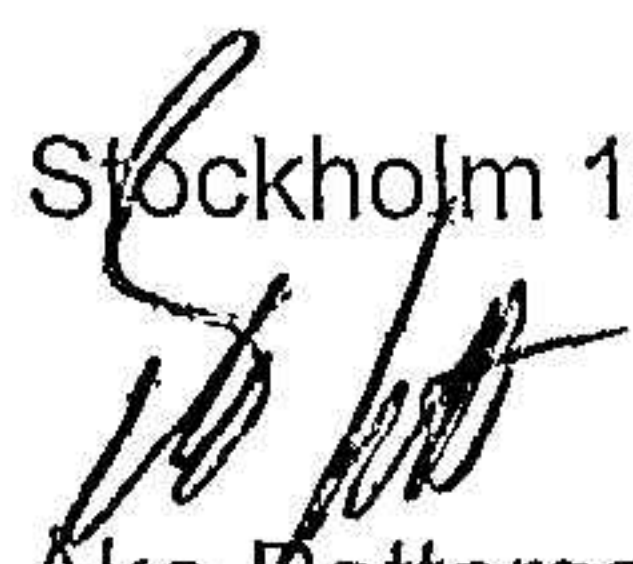
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	19

FASTSTÄLLELSEINTYG

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

Stockholm 19 maj 2025


Åke Pettersson



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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att äga och förvalta fastigheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utöver normal fastighetsförvaltning finns det inga väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

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

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

Hållbarhetsrapportering

Skandia Fastigheter Storstockholm 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	529 989	455 266	398 746	447 252	443 947
Resultat efter finansiella poster	172 906	143 035	127 579	187 291	291 084
Avkastning på eget kap. (%)	13	12	12	20	23
Soliditet (%)	26	23	22	21	26

Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 170 489 140
årets vinst	198 189 607
	1 368 678 747
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 368 678 747

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag har erhållits med 77 761 (27 305) 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.

ank=20250526:2025052708109



Resultaträkning

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter	5	508 954	436 066
Serviceintäkter	6	21 035	19 200
		529 989	455 266
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	7	-152 046	-154 631
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-98 990	-67 615
		-251 036	-222 247
Rörelseresultat		278 953	233 019
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	956	440
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-107 004	-90 424
		-106 047	-89 984
Resultat efter finansiella poster		172 906	143 035
Bokslutsdispositioner	11	77 761	27 305
Resultat före skatt		250 667	170 340
Skatt på årets resultat	12, 13	-52 477	-34 987
Årets resultat		198 190	135 353

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	4 728 849	4 655 076
Inventarier, verktyg och installationer		342	201
		4 729 191	4 655 277
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernbolag	15, 16	260 100	260 100
Uppskjuten skattefordran	17, 18	1 172	902
		261 272	261 002
Summa anläggningstillgångar		4 990 463	4 916 279
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	19 20	4 431	6 951
Fordringar hos koncernbolag		77 761	27 305
Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)	21	54 557	0
Övriga fordringar		47 826	119 520
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	9 198	9 119
		193 773	162 895
Summa omsättningstillgångar		193 773	162 895
SUMMA TILLGÅNGAR		5 184 236	5 079 174

ank=20250526.2025052708110



Balansräkning

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 170 489	1 035 136
Årets resultat		198 190	135 353
		1 368 679	1 170 489
Summa eget kapital		1 368 799	1 170 609
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17, 18	224 296	195 041
Övriga avsättningar	24	78 399	78 399
		302 695	273 440
Långfristiga skulder	19		
Skulder till koncernbolag	25	2 640 000	2 700 000
		2 640 000	2 700 000
Kortfristiga skulder	19		
Leverantörsskulder		12 529	44 407
Skulder till koncernbolag (koncernkonto)		0	31 683
Skulder till koncernbolag	25	710 521	711 804
Aktuella skatteskulder		37 567	41 590
Övriga skulder		241	105
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	111 884	105 536
		872 742	935 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 184 236	5 079 174

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	100	20	952 343	82 793	1 035 256
Omf fg års resultat			82 793	-82 793	0
Årets resultat				135 353	135 353
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	1 035 136	135 353	1 170 609
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	20	1 035 136	135 353	1 170 609
Transaktioner med ägare					
Omf fg års resultat			135 353	-135 353	0
Årets resultat				198 190	198 190
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	20	1 170 489	198 190	1 368 799

Antal aktier uppgår till 1 000 med kvotvärde 100 SEK.



ank=20250526;202505270814

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	27	172 906	143 035
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	101 542	67 615
Betald skatt		-27 515	-6 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		246 933	204 550
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning(-)/minskning(+) av rörelsefordringar		74 133	-55 384
Ökning(+)/minskning(-) av rörelseskulder		-26 674	-1 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten		294 392	147 762
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-175 456	-336 540
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-175 456	-336 540
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		640 000	700 000
Amortering av lån		-700 000	-550 000
Erhållna koncernbidrag		27 305	0
Lämnade koncernbidrag		0	-24 161
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-32 695	125 839
Årets kassaflöde		86 241	-62 939
Likvida medel vid årets början	29		
Likvida medel vid årets början		-31 683	31 256
Likvida medel vid årets slut		54 558	-31 683

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information

Skandia Fastigheter Storstockholm AB, org nr 556563-0539, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter Kommersiellt AB, org nr 556562-4011, Stockholm.

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

Skandia Fastigheter Storstockholm 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 kontraktens 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.

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

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 24 (23)% 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 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	470 025	513 557
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	985 608	1 117 485
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	135 793	304 631
	1 591 426	1 935 673

Not 6 Serviceintäkter och övriga intäkter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Media (el, värme, va, kyla)	14 443	12 949
Marknadsföringsbidrag	3 234	3 697
Gemensamma kostnader Köpcentrum	348	305
Övrigt	3 010	2 249
	21 035	19 200

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, markanläggningar och byggnadsinventarier	-98 884	-67 559
Avskrivningar inventarier, verktyg och installationer	-106	-56
	-98 990	-67 615

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, koncernbolag	482	0
Ränteintäkter, övriga	474	440
	956	440

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernbolag	-107 001	-90 417
Räntekostnader, övriga	-1	-5
Kapitalkostnader	-2	-2
	-107 004	-90 424

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållna koncernbidrag	77 761 77 761	27 305 27 305

Not 12 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Periodens skattekostnad	-23 492	-22 888
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-28 985	-12 099
Aktuell skatt	0	0
Total redovisad skattekostnad	-52 477	-34 987

Not 13 Avstämning av effektiv skatt

Resultat före skatt 250 667 (170 340) tkr.

	Procent	2024-01-01 2024-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-51 637
Ej avdragsgilla kostnader	0,21	-529
Ej skattepliktiga intäkter	-0,02	41
Övrigt	0,14	-352
Redovisad effektiv skatt	20,54	-52 477

	Procent	2023-01-01 2023-12-31
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-35 090
Ej avdragsgilla kostnader	-0,02	-2
Ej skattepliktiga intäkter	0,05	106
Redovisad effektiv skatt	19,94	-34 986

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 896 167	5 559 776
Investeringar	175 210	336 391
Omklassificeringar	-2 552	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 068 825	5 896 167
Ingående avskrivningar	-1 241 090	-1 173 531
Årets avskrivningar	-98 884	-67 559
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 339 975	-1 241 090
Redovisat värde vid periodens slut	4 728 850	4 655 077
Skattemässigt restvärde uppgår till tkr	3 639 545	3 708 274
	3 639 545	3 708 274

Fastigheternas verkliga värde uppgår till 10 616 200 tkr (10 758 200 tkr). 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 fastigheterna har skett baserat på indata på nivå 3 i värderingshierarkin i IFRS 13.

Not 15 Andelar i koncernbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	260 100	260 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	260 100	260 100
Utgående redovisat värde	260 100	260 100

Not 16 Specifikation av bolagets innehav av aktier och andelar i koncernbolag

Namn	Antal andelar	Andel i procent	Redovisat värde
Fastighets AB Ängsgröen	100	100	260 100 260 100
		Org.nummer	Säte
Fastighets AB Ängsgröen		556466-4265	Stockholm

Not 17 Avsättningar för uppskjuten skatt

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2024-12-31			
Byggnader och mark	0	224 296	224 296
Hyses- och kundfordringar	-1 172	0	-1 172
Netto uppskjuten skatteskuld	-1 172	224 296	223 124
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
2023-12-31			
Byggnader och mark	0	195 041	195 041
Hyses- och kundfordringar	-902	0	-902
Netto uppskjuten skatteskuld	-902	195 041	194 139

Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkning	Redovisat mot Eget kapital	Belopp vid årets utgång
Byggnader och mark	194 139	28 985	0	223 124
	194 139	28 985	0	223 124

Not 19 Finansiella instrument

Finansiella tillgångar	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	4 431	6 951
Kortfristiga fordringar hos koncernbolag	132 318	27 305
Övriga kortfristiga fordringar	28 407	26 122
Summa finansiella tillgångar	165 156	60 378

Finansiella skulder	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder till koncernbolag	2 640 000	2 700 000
Kortfristiga skulder till koncernbolag	710 521	743 488
Övriga kortfristiga skulder	12 529	44 407
Summa finansiella skulder	3 363 050	3 487 894

Finansiella tillgångar i procent av balansomslutningen är 3 (1)%.

Finansiella skulder i procent av balansomslutningen är 65 (69)%.

För reverslån till koncernbolag uppgår verkligt värde till 3 457 196 (3 506 047) tkr.

Not 20 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	10 120	11 330
Avsättning för förväntade kreditförluster	-5 689	-4 380
Utgående redovisat värde	4 431	6 951
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	0	0
Förfallna < 30 dagar	1 008	1 898
Förfallna 31 - 90 dagar	1 403	1 714
Förfallna > 90 dagar	7 709	7 718
Avsättning för förväntade kreditförluster	-5 689	-4 380
Summa kundfordringar	4 431	6 951

Not 21 Fordringar hos koncernbolag (koncernkonto)

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

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald försäkringspremie	414	358
Övriga fastighetsrelaterade kostnader	8 784	8 761
	9 198	9 119

Not 23 Disposition av vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	2024-12-31
Balanserat resultat	1 170 489 140
Årets resultat	198 189 607
	1 368 678 747
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 368 678 747
	1 368 678 747

Not 24 Övriga avsättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten lagfartskostnad	78 399	78 399
	78 399	78 399

Not 25 Reverslån till koncernbolag

Bolaget har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fem (fem) delar med ursprungliga löptider på fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 3,119% (2,623%). Lån med förfall 2024 har omsatts med fem år års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2025 till 3,509% (3,119%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 130-200 baspunkter.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	95 457	88 872
Fastighetsrelaterade kostnader	16 427	16 664
	111 884	105 536

Not 27 Betalda räntor och erhållen utdelning

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	956	440
Erlagd ränta	-107 004	-90 424
	-106 047	-89 984

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	98 990	67 615
Omklassificering pågående projekt	2 552	0
	101 542	67 615

Not 29 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Del i koncernkonto hos Skandia Fastigheter Holding AB	54 557	-31 683
	54 557	-31 683

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 Skandia Fastigheter Storstockholm AB, org. nr 556563-0539

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Skandia Fastigheter Storstockholm 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

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 Fastigheter Storstockholm 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 Fastigheter Storstockholm 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 Skandia Fastigheter Storstockholm 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Oscar Samefors

Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557546274951

Dokument

Skandia Fastigheter Storstockholm AB - Årsredovisning
2024

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-05-08 17:40:19 CEST (+0200) av Ingela
Nilsson (IN)

Färdigställt 2025-05-13 07:52:50 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 22:31:13 CEST (+0200)

Nadia Lousseief (NL)

nadia.lousseief@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Nadia Lousseief"

Signerade 2025-05-12 17:17:02 CEST (+0200)

Åke Petterson (ÅP)

ake.petterson@skandiafastigheter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åke
Petterson"

Signerade 2025-05-12 17:15:19 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 07:52:50 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557546274951

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>

