Årsredovisning 2019

skandia fastigheter

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3
Koncernens rapport över totalresultat	9
Koncernens rapport över finansiell ställning	10
Koncernens rapport över förändringar i eget kapital	12
Koncernens rapport över kassaflöden	13
Resultaträkning - moderbolaget	14
Balansräkning - moderbolaget	15
Förändringar i eget kapital - moderbolaget	16
Kassaflödesanalys - moderbolaget	17
Tilläggsupplysningar	18
Underskrifter	33
Revisionsberättelse	34

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skandia Fastigheter AB, org.nr. 556467-1641, får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamheten i moderbolaget och koncernen under räkenskapsåret 2019.

Verksamhet och organisation

Skandia Fastigheter äger och förvaltar Skandiakoncernens fastigheter i Sverige. Uppdraget från ägarna är att ge en riskavvägd avkastning från fastigheter genom att långsiktigt äga, förvalta och utveckla framför allt bostäder, kontor och köpcentrum. I uppdraget ingår också att köpa och sälja fastigheter som en naturlig del av beståndets utveckling.

Skandia Fastigheter strävar efter att ha en god balans i fastighetsinnehavet, dels genom att koncentrera fastighetsinnehavet till geografiska marknader i Sverige med förväntad framtida tillväxt och dels genom en väl avvägd fördelning mellan olika fastighetssegment. Därmed förväntas stora värdesvängningar i beståndet kunna reduceras och en stabil och långsiktigt hög totalavkastning över tid kunna uppnås. En aktiv fastighetsförvaltning, projektutveckling av det egna fastighetsbeståndet och fastighetstransaktioner förväntas därutöver bidra positivt till totalavkastningen. Målet är att totalavkastningen för Skandia Fastigheter, inklusive utfallet av transaktioner och projektklassade fastigheter, varje kalenderår skall överstiga genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index (tidigare IPD Svenskt Fastighetsindex) inklusive utfallet av transaktioner och projekt med en procentenhet. Totalavkastningen skall på rullande 5-års basis överstiga den genomsnittliga 10-åriga statsobligationsräntan med minst två procentenheter.

Skandia Fastigheters bestånd är koncentrerat till regionerna Stockholm / Uppsala, Göteborg och Malmö / Helsingborg. Verksamheten bedrivs inom fastighetssegmenten Kontor, Köpcentrum och Bostäder. Cheferna inom fastighetssegmenten har genom delegering ett tydligt affärsansvar och långtgående befogenheter vilket möjliggör att besluten kan fattas nära kunden. Utöver det operativa ansvaret inom fastighetssegmenten finns företagsövergripande funktioner för Affärsutveckling, Ekonomi, Fastighetsutveckling, HR, IT, Juridik, Kommunikation & Marknad samt en under 2019 införd Compliancefunktion. Under året har funktioner inrättats för ett ökat fokus inom innovation och fastighetsutveckling i tidiga skeden.

Femårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Direktavkastning	3,3%	3,3%	3,5%	3,7%	4,0%
Värdeförändring	7,4%	5,7%	8,1%	8,3%	14,2%
Totalavkastning	10,9%	9,2%	11,8%	12,4%	18,7%
Överskottsgrad	65,3%	64,7%	65,0%	64,2%	63,1%
Ekonomisk uthyrningsgrad på balansdagen	97,0%	96,0%	96,0%	96,0%	96,0%
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder	2,0%	2,5%	2,8%	3,2%	3,8%

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Avkastning på eget kapital	11,9%	11,1%	12,2%	14,2%	22,1%
Soliditet	64,5%	64,1%	62,7%	60,5%	56,4%
Skuldsättningsgrad, ggr	0,3	0,3	0,4	0,4	0,5

Resultaträkning i sammandrag (mkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Omsättning	2 840	2 726	2 729	2 676	2 388
Driftnetto	1 854	1 763	1 773	1 718	1 507
Avskrivningar	–3	-3	-3	-3	-3
Centrala administrationskostnader	–68	-70	-71	-67	-65
Värdeförändring	3 881	2 951	3 907	3 774	5 176
Finansnetto	–224	-278	-339	-415	-486
Skatt	–678	-146	-1 113	-998	-1 245
Årets resultat	**4 762**	**4 217**	**4 154**	**4 009**	**4 884**

Balansräkning i sammandrag (mkr)	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Marknadsvärde fastigheter	56 349	54 907	53 669	48 967	42 710
Övriga tillgångar	6 350	6 893	4 198	3 191	1 673
Summa tillgångar	**62 699**	**61 800**	**57 867**	**52 158**	**44 383**
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	34 890	34 119	30 927	27 107	23 454
Kapitalandelslån	5 214	5 158	5 031	4 136	1 316
Innehav utan bestämmande inflytande	350	354	327	310	269
Avsättningar	7 785	7 301	7 353	6 333	5 423
Räntebärande skulder	12 851	12 851	13 035	13 192	13 203
Övriga skulder	1 609	2 017	1 194	1 080	718
Summa eget kapital och skulder	**62 699**	**61 800**	**57 867**	**52 158**	**44 383**

Verksamhet under 2019

Under året har fem (tio) fastigheter avyttrats och frånträtts. Inom bostadssegmentet har fastigheten Stampen 13:30 avyttrats. Inom kontorssegmentet har fastigheten Alpha 1 i Sundbyberg avyttrats till bostadsrättsförening Fabriksparken 1. Inom köpcentrumsegmentet har fastigheterna Dragarbrunn 10:3 i Uppsala, Lorensberg 55:15 i Göteborg och Valfisken Större 45 i Trelleborg avyttrats. Inga förvärv av fastigheter har skett under innevarande eller föregående år.

Projektverksamheten har varit fortsatt omfattande och Skandia Fastigheter har under året investerat i ny-, till- och ombyggnad av befintligt fastighetsbestånd.

Inom kontorssegmentet har ett antal större hyresgästanpassningar gjorts, bland annat i fastigheterna Åkern 16 och Jericho 35 i Stockholm. I Spelbomskan 9 (Läkarhuset Odenplan) och i området Kabeln i Sundbyberg pågår fastighetsutvecklingsprojekt i tidiga skeden. I Malmö och fastigheten Ellenbogen 38 har en konvertering från vårdlokaler till kontorslokaler genomförts.

Inom köpcentrumsegmentet står Danderyds Centrum inför ett stort ombyggnadsprojekt och under året har ombyggnad av befintligt köpcentrum påbörjats. Fastighetsutveckling i tidiga skeden pågår i Tyresö Centrum i Stockholm samt Frölunda Torg och Backaplan i Göteborg. Frölunda Torg har investerat i en Geosolanläggning som gör att i princip all energi på köpcentrumet är närproducerad.

Inom bostadssegmentet har ett nybyggnationsprojekt avseende hyresrätter i Rosendal i Uppsala delvis slutförts, där två av tre etapper är färdigställda och inflyttade. I Jakobsberg har ett förtätningsprojekt påbörjats inom befintliga kvarter där hyresrätter tillskapas. I Sundbyberg har bostadsrättsprojektet Fabriksparken färdigställts. Det pågår dessutom aktiviteter kring kommande bostadsutvecklingsprojekt i Stockholm, Göteborg och Malmö, exempelvis Ballongberget i Solna och Vårmmedal i Göteborg.

Fastighetsbeståndet

Skandia Fastigheters fastighetsinnehav omfattade vid årsskiftet 106 (111) fastigheter till ett samlat marknadsvärde om 56 349 (54 907) mkr och en uthyrningsbar area om 1 047 (1 097) tkvm.

Fastighetsbeståndet består huvudsakligen av kommersiella fastigheter. Marknadsvärdet fördelar sig mellan kontorsfastigheter med 45% (42%), köpcentrum 30% (35%) och bostäder 25% (23%) enligt bolagets organisatoriska segmentsindelning vilken kan skilja sig något jämfört med indelning enligt MSCI. Samtliga fastigheter marknadsvärderas individuellt vid årsskiftet. Skandia Fastigheter har använt flera oberoende värderingsföretag där samtliga värderare är auktoriserade av Föreningen Samhällsbyggarna. Flera av värderarna är även certifierade enligt den internationella organisationen RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).

Under 2019 har fastigheterna haft en fortsatt god värdeutveckling. Det är främst Skandia Fastigheters kontorsfastigheter inom Stockholm CBD, framgångsrika uthyrningar och omförhandlingar, högre bedömda marknadshyror, genomförda transaktioner och ökade byggrättsvärden som har bidragit till den starka värdeutvecklingen. Direktavkastningskraven i fastighetsvärderingarna har ett viktat genomsnitt om 4,0% (4,1%). Den långsiktiga vakansgraden i värderingarna har för Skandia Fastigheter som helhet ökat något mellan årsskiftena. Inflationsantagandet är oförändrat jämfört med föregående år.

Kontraktstruktur

Årshyran i kontraktsportföljen uppgick per årsskiftet till 2 760 (2 760) mkr och uthyrningsgraden till 97% (96%).

Av total årshyra i kontraktsportföljen på balansdagen utgör kommersiella kontrakt 83% (84%) och bostadskontrakt 17% (16%). Återstående genomsnittlig löptid på kommersiella kontrakt är 3,3 (3,3) år.

De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för cirka 19% (17%) av kontrakterad hyra. Ingen av dessa hyresgäster representerar mer än 3,2% (2,8%) av kontrakterade hyror.

Resultat

Årets totalresultat efter skatt uppgick till 4 761 (4 214) mkr, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 14 (44) mkr. I resultatet ingick värdeförändringar om 3 881 (2 951) mkr, varav orealiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 3 393 (2 859) mkr och realiserad värdeförändring från avyttring av fastigheter till 487 (92) mkr samt realiserat resultat från övriga materiella anläggningstillgångar om 1 (0) mkr. Årets redovisade skatt uppgick till 678 (146) mkr. I föregående års skattekostnad ingick omvärdering av uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder från 22% till den av Riksdagen beslutade framtida inkomstskattesatsen 20,6%. Resultatförändringen före skatt jämfört med föregående år hänförs i huvudsak till högre värdeutveckling på koncernens fastigheter.

Hyres- och serviceintäkterna uppgick till 2 840 (2 726) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyres- och serviceintäkterna ökat med 203 mkr, dvs 8%. Hyreskontrakt har tecknats till högre hyresnivåer, dels vid nyteckning och omförhandling av kommersiella kontrakt, dels efter färdigställande av ROT-projekt och renoveringar i bostadsfastigheter.

Fastighetskostnaderna uppgick till 986 (963) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har fastighetskostnaderna ökat med 57 mkr, dvs 6%. Kostnader för reparation och underhåll har minskat. Till följd av den allmänna fastighetstaxeringen 2019 har fastighetskatten ökat.

Driftnettot uppgick till 1 854 (1 763) mkr, vilket ger en överskottsgrad på 65,3% (64,7%). För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot ökat med 146 mkr, d v s 9%.

De centrala administrationskostnaderna inklusive avskrivningar för koncernen uppgick till 71 (73) mkr, vilket är 2 mkr lägre än föregående år.

Koncernens finansnetto uppgick till -224 (-278) mkr.

Årets skatt uppgick till -678 (-146) mkr, varav aktuell skatt -205 (-182) mkr och uppskjuten skatt -473 (36) mkr, och motsvarar en effektiv skatt om 12,5% (3,3%). Avvikelsen från bolagsskattesatsen 21,4% beror huvudsakligen på ej skattepliktiga vinster från fastighetsförsäljningar via bolag. Skatt på koncernbidrag om 157 (181) mkr redovisas direkt mot eget kapital.

I Skandia Fastigheters verksamhet finns ett antal områden som beskattas. Utöver att den löpande intjäningen har beskattats med inkomstskatt om 48 (1) mkr har koncernen under 2019 betalat fastighetsskatt till ett värde av 200 (173) mkr, sociala avgifter och löneskatt om 36 (38) mkr och energiskatt om 24 (26) mkr. Stämpelskatt har betalats om 52 (38) mkr. Koncernens kostnad för betald men ej avdragsgill mervärdesskatt avseende 2019 uppgår till 175 (187) mkr. Totalt uppgår koncernens under året betalda skatter till 535 (463) mkr.

Totalavkastning

Årets totalavkastning för totalt bestånd inklusive transaktioner och projekt uppgick till 10,9% (9,2%) beräknat enligt MSCI (Svenskt Fastighetsindex) tidsviktade metod. Genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index blev 10,5 (10,7%). För Skandia Fastigheter uppgick direktavkastningen till 3,3% (3,3%) och värdeförändringen till 7,4% (5,7%) enligt tidsviktad beräkningsmetod.

Projekt

Investeringar i ny-, till- och ombyggnader samt lokalanpassningar uppgick under året till 1 179 (1 277) mkr. Av beslutade pågående projekt återstår ca 0,9 mdkr att investera av totalt 4,1 mdkr.

De största investeringarna under året avser bostadsrättsprojektet Fabriksparken i Sundbyberg, nybyggnationen av hyresrätter i Rosendal i Uppsala och i Jakobsberg samt pågående ombyggnation av köpcentrum i Danderyds Centrum. De upparbetade investeringarna för dessa fyra projekt uppgår till 68% av årets totala investeringsvolym.

Försäljningar och förvärv

Under året har fem (tio) fastigheter avyttrats och frånträtts till ett värde av 3 650 (3 213) mkr. Årets redovisade förvärv 33 (223) mkr avser i huvudsak tilläggsköpeskillingar för sedan tidigare tillträdda fastigheter.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 799 (-1 434) mkr, varav kassaflöde före förändring av rörelsekapital 1 555 (1 289) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till 2 437 (1 711) mkr. Utöver de ovan redogjorda försäljningarna och förvärven så har investeringar skett i befintliga fastigheter med 1 179 (1 277) mkr. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till -4 181 (-272) mkr. Totalt uppgick kassaflödet till 55 (5) mkr.

Finansiell ställning och likvida medel

Eget kapital uppgick till 40 454 (39 631) mkr vilket motsvarar en soliditet på 64,5% (64,1%). Innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 350 (354) mkr. Kapitalandelslån uppgick till 5 214 (5 158) mkr. Under året har kapitalandelslån om netto -217 (-82) mkr återbetalats, efter att kostnadsuttag om 16 (13) mkr avräknats i enlighet med avtal. Ett nettoinflöde om 712 mkr väntas i slutet av mars 2020. Se vidare beskrivning av kapitalandelslånen i koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 12 851 (12 851) mkr varav 12 851 (12 851) mkr avser koncerninterna reverslån. Koncernen finansieras från moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB som i sin tur finansieras från Skandia. En del av reverslånen har omsatts med nya villkor vid årsskiftet 2019/2020.

Medarbetare

Verksamheten bedrivs till övervägande del med egen personal och även via entreprenörer för delar av fastighetsdriften. Antal anställda i koncernen vid årets utgång uppgick till 146 (151) personer och medelantalet anställda under året var 137 (141) personer. Alla medarbetare är anställda i moderbolaget Skandia Fastigheter AB.

Skandia Fastigheters möjligheter till utveckling och framgång på marknaden är starkt beroende av medarbetarnas kompetens och engagemang, därför görs ett flertal satsningar inom kompetensutveckling såväl bolagsövergripande som individuellt för medarbetarna.

Alla medarbetare har årliga medarbetar- och kompetenssamtal med sin närmaste chef för att utvärdera arbetssituationen, sätta nya samt följa upp satta mål och aktiviteter för medarbetaren. Mål och aktiviteter följs upp regelbundet under året. Ett årligt lönesamtal sker med utgångspunkt från arbetsuppgifter och måluppfyllelse och syftar till att koppla prestation till belöning.

För att premiera måluppfyllelse har Skandia Fastigheter för 2019 ett resultatdelningssystem. Detta omfattar samtliga anställda förutom verkställande direktören och baseras på ett gemensamt resultatmål för räkenskapsåret. För 2019 motsvarar maximalt utfall 10% av årslönen som erhålls om Skandia Fastigheter når uppsatt mål för totalavkastning. Målet har delvis uppnåtts för 2019.

Under året har den årliga medarbetarundersökningen genomförts för andra året i rad med verktyget Brilliant. Undersökningen genomförs i syfte att kartlägga Skandia Fastigheter avseende ledarskap, medarbetarnas engagemang, teameffektivitet samt organisatorisk och social arbetsmiljö. Resultatet genererar ett arbete med handlingsplaner och aktiviteter där medarbetarna har en aktiv roll för att identifiera och följa upp önskade beteenden. Bolaget fick ett mycket bra resultat och blev utsett till Årets arbetsgivare i kategorin serviceorganisationer i Brilliant Awards 2020. Bolaget blev även utnämnt till Excellent arbetsgivare 2019 av Nyckeltalsinstitutet.

Hållbarhet

För Skandia Fastigheter är hållbarhet både ett ansvar och en förutsättning för framgång. De fastigheter och miljöer som bolaget utvecklar och förvaltar ska finnas kvar länge, så långsiktighet ska prägla hela verksamheten, från enskild byggnad till hela områden. Det handlar både om att förbättra närmiljön vid byggnaderna och att påverka samhället i stort genom effektiv resursanvändning. Hållbarhetsarbetet engagerar organisationen och medarbetarna ska bidra till att minska bolagets negativa miljöpåverkan.

Skandia Fastigheter bedriver ett kontinuerligt arbete med energieffektivisering av fastighetsbeståndet och sedan ett antal år består all inköpt el av 100 procent förnybar energi, till lika delar vind och vatten. Miljöklassning av fastigheter och stadsmiljöer är också en viktig del av Skandia Fastigheters hållbarhetsarbete och alla ny-, till- och ombyggnader certifieras enligt Miljöbyggnad eller BREEAM.

Ett av Skandia Fastigheters mål är att begränsa användningen av miljöfarliga ämnen och icke förnybara material och resurser. Därför används systemet Byggvarubedömningen inför inköp av nya byggmaterial och produkter.

Bland de socialt ansvarsfulla aktiviteterna ryms samarbetet med Myrorna, internt arbetsmiljöarbete, praktikplatser och

Byggvarubedömningens sociala kriterier. Bolaget har också en uppförandekod för leverantörer som behandlar mänskliga rättigheter, korruption och mutor, arbetsvillkor och miljö.

Skandia Fastigheter är certifierat och bedriver miljöarbete enligt ISO 14001 samt i enlighet med verksamhetens miljöpolicy (tillgänglig via www.skandiafastigheter.se), den koncerngemensamma hållbarhetspolicyn och riktlinjer för socialt engagemang. För ett systematiskt och effektivt arbete med förbättringar inom området redovisas hållbarhetsarbetet enligt det internationella systemet GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark). Skandia Fastigheter bedriver ingen tillståndsskyldig eller anmälningspliktig verksamhet enligt Miljöbalken.

Hållbarhetsarbete 2019

Under 2019 påbörjades ett arbete med att ta fram en ny hållbarhetsstrategi. Inom denna ska arbetet fokuseras på resurseffektivitet, levande stadsmiljöer och hälsa.

Hela Skandia Fastigheters fastighetsbestånd är miljöinventerat enligt Miljöbyggnad, och vid årsskiftet var 53 procent av beståndet dessutom miljöcertifierat enligt Miljöbyggnad eller BREEAM.

Inom Skandia Fastigheter pågår ett metodiskt arbete för att minska mängden avfall och omhänderta resurser. Ett sätt att åstadkomma detta är arbetet med textilåtervinning och återanvändning som Skandia Fastigheter gör tillsammans med Myrorna. Under 2019 samlades 54 ton textilier in, vilket motsvarar 810 ton CO_2e, 540 000 m^3 vatten samt 80 ton kemikalier. Målet är att kontinuerligt skala upp samarbetet och öka den insamlade volymen textilier.

Under året har Skandia fastigheter utvecklat hanteringen av klimatrisker. Bolagets ledningsgrupp utvärderar årligen risker och möjligheter avseende klimat. Identifierade risker och möjligheter och relevant hantering presenteras och utgör beslutsunderlag för styrelsen. De väsentliga risker som identifierats under 2019 är klimatförändringar, klimatpåverkan från energi och klimatpåverkan från material.

Under 2019 utökades också satsningen på CentrumAkademin, som startade 2017 på Frölunda Torg i Göteborg, till att även innefatta Väla i Helsingborg. Samarbetet med Skandias Idéer för Livet och kommunala aktörer, där människor utanför arbetsmarknaden får möjlighet till validerad praktik, ledde det första året till att 50 procent av deltagarna fick anställning.

Hållbarhetsrapportering

Skandia Fastigheter rapporterar sitt hållbarhetsarbete i Skandias årsredovisning på sidor 44-45 och 48. Årsredovisningen publiceras den 3 april 2020. Redovisningen följer GRI:s standard för hållbarhetsredovisning. Redovisningen för 2019 följer kraven på hållbarhetsrapportering som finns i årsredovisningslagen och i rapportering om mångfaldspolicy, för de delar av Skandia Fastigheters verksamhet där det är relevant. Redovisningen finns att beställa som trycksak och finns även digitalt på skandia.se. För mer information om Skandias hållbarhetsrapportering se hållbarhetsrapporten på sida 79 i förvaltningsberättelsen i Skandias årsredovisning.

Moderbolaget

Moderbolaget tillhandahåller koncernövergripande funktioner samt organisation för förvaltning av de fastigheter som ägs av dotterbolagen. Samtliga medarbetare är anställda i moderbolaget.

Moderbolagets resultat efter skatt uppgick till 6 667 (821) mkr. Resultatet har belastats med kostnader för administration inklusive avskrivningar med -43 (-43) mkr. I koncernen har den del av administrationskostnaderna som direkt kan hänföras till den fastighetsförvaltande verksamheten belastat driftnettot. I resultatet ingår finansnetto med 6 671 (845) mkr. Under 2019 har utdelning erhållits med 6 650 mkr (826) mkr, varav anteciperad 3 968 (826) mkr. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner och uppgår till netto 39 (-171) mkr.

Eget kapital i moderbolaget uppgick till 8 869 (5 202) mkr. Detta motsvarar en soliditet på 99,5% (85,4%).

Moderbolaget har inga räntebärande skulder. Årets kassaflöde uppgick till 0 (0) mkr.

Årsstämma

Årsstämma ägde rum den 27 mars 2019 på bolagets huvudkontor, Jakobsbergsgatan 22 i Stockholm. På stämman fastställdes resultat- och balansräkning och beslöts att, i enlighet med styrelsens, av revisorn tillstyrkta, förslag, efter tillägg för årets vinst, 821 033 748 kronor, disponera de till förfogande stående vinstmedlen för verksamhetsåret 2018 på så sätt att 3 000 000 000 kronor delades ut till aktieägaren och att 567 244 886 kronor balanserades i ny räkning samt ge ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

Som ordinarie ledamöter omvaldes Anders Jonsson, Axel Brändström, John Helgesson, Anders Rynell, Pia Marions och Lars-Göran Orrevall. Styrelsesuppleanter har inte utsetts. Det beslutades även att ett totalt styrelsearvode om 500 000 kronor ska utgå, att fördelas lika mellan de externa ledamöterna John Helgesson och Anders Rynell. Vid det konstituerande styrelsemötet utsågs Anders Jonsson till styrelsens ordförande.

Vid årsstämman valdes KPMG revisionsbyrå till ordinarie revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2020. Revisionsbolaget har utsett auktoriserade revisorn Mattias Johansson som huvudansvarig för revisionen.

Som följd av att Axel Brändström under hösten 2019 lämnade sitt styrelseuppdrag och anställning på Skandia valdes Annelie Enquist som ny ordinarie ledamot vid extra bolagsstämma den 9 december 2019.

Styrelse och ledning

Styrelsen har under året haft totalt elva (åtta) protokollförda styrelsesammanträden. Bolagets chefsjurist är sekreterare vid Skandia Fastigheters styrelsemöten. Bolagets revisor deltar vid minst ett styrelsesammanträde varje år.

Större frågor som behandlats av styrelsen under året, utöver fastställande av ekonomiska rapporter och affärsplaner, är beslut om försäljning och köp av fastigheter, om större investeringar i fastigheter samt om övergripande policyer.

Styrelsen har antagit en skriftlig arbetsordning för sitt arbete och i en instruktion meddelat föreskrifter för den verkställande direktören samt meddelat rapporteringsföreskrifter för bolaget. Ersättningsfrågor till verkställande direktören hanteras av styrelseordföranden på styrelsens uppdrag. Revisionsutskott eller ersättningskommitté har inte utsetts.

I bolaget finns utöver verkställande direktören sju (åtta) ledande befattningshavare vilka tillsammans utgör bolagets ledningsgrupp.

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker; både strategiska, affärsmässiga, operationella och finansiella samt risker i den finansiella rapporteringen. För beskrivning av koncernens risker och hanteringen av dessa, se not 3.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Under 2019 tecknades avtal om försäljning av fastigheterna Heden 22:21 och Heden 22:22 i Göteborg, Tåten 1 i Malmö samt Vägaren 24 i Stockholm. Fastigheterna kommer att frånträdas under första och andra kvartalet 2020.

Per den 31 januari 2020 tillträddes fastigheten Hjorten 18 i Stockholm.

Under 2020 har såväl utvecklingen på de finansiella marknaderna som det ekonomiska läget kraftigt försämrats i snabb takt, både i Sverige och globalt, till följd av spridningen av Coronaviruset. Skandia Fastigheter, tillsammans med moderbolaget Skandia, följer utvecklingen kring spridningen av Coronaviruset noga och har aktiverat koncernens krisledning för att säkerställa att verksamheten fortgår. Kartläggning av kritiska funktioner och personer har gjorts och bedömningen är att Skandia Fastigheter har en god beredskap för att hantera situationen. Ännu finns ingen bedömning av hur detta kommer att påverka bolagets finansiella ställning.

Framtida utveckling

Skandia Fastigheters fastighetsbestånd har en väl avvägd fördelning mellan kontorsfastigheter, köpcentrum och bostäder för att behålla en stabil totalavkastning över tiden. Under 2019 var lönsamheten i fastighetsförvaltningen fortsatt god och värdeutvecklingen positiv. Skandia Fastigheter har en stabil finansiell ställning vilket gör att koncernen står väl rustad för de ekonomiska konsekvenser utvecklingen i kölvattnet av Coronaviruset kan innebära. Det är i nuläget för tidigt att spekulera i de långsiktiga effekterna av denna utveckling.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	567 244 886
Årets resultat	6 666 886 486
Summa kronor	**7 234 131 372**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
- till aktieägaren utdelas 47,84 kronor per aktie	3 000 000 000
- i ny räkning överförs	4 234 131 372
Summa kronor	**7 234 131 372**

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag från moderbolaget lämnats med - (844) mkr och erhållits med 39 (673) mkr till och från bolag inom Skandia Fastigheter Holding AB-koncernen.

Styrelsen finner att den föreslagna utdelningen till aktieägarna är försvarlig med hänsyn till de parametrar som anges i 17 kap 3 § andra och tredje styckena i aktiebolagslagen (verksamhetens art, omfattning och risker samt konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt). Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 99,2% och koncernens soliditet till 62,7% vilket är betryggande med hänsyn tagen till koncernens verksamhet. Styrelsen bedömer att såväl bolagets som koncernens likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan tillgångar, skulder och eget kapital såväl i bolaget som i koncernen samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser styrelsen således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets och koncernens ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Beträffande koncernens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande rapporter över totalresultat och finansiell ställning, rapporter över förändringar i eget kapital, rapporter över kassaflöden och tilläggsupplysningar.

Beträffande moderbolagets resultat och ställning hänvisas till moderbolagets resultat- och balansräkningar, förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser och tilläggsupplysningar.

BUILD
THE
FUTURE

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Hyresintäkter	6	2 612	2 508
Serviceintäkter	6	228	218
Summa intäkter		2 840	2 726
Fastighetskostnader	7	–986	-963
Driftnetto		**1 854**	**1 763**
Resultat från övriga materiella anläggningstillgångar		1	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	3 880	2 951
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11, 18	-71	-73
Rörelseresultat		**5 664**	**4 641**
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	13	37	42
Finansiella kostnader	14	–261	-320
Finansnetto		**–224**	**-278**
Resultat före skatt		**5 440**	**4 363**
Skatt	16	–678	-146
Årets resultat		**4 762**	**4 217**
Övrigt totalresultat			
Poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat:			
Aktuariella poster hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner		-1	-3
Summa poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat		**-1**	**-3**
Årets totalresultat		**4 761**	**4 214**
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		4 747	4 170
Innehav utan bestämmande inflytande		14	44

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	17	56 349	54 907
Inventarier	18	5	6
		56 354	**54 913**
Uppskjuten skattefordran	23	111	97
Långfristiga fordringar	20	4	34
		115	**131**
Summa anläggningstillgångar		**56 469**	**55 044**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	13	13
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	25	5 543	5 462
Fordringar hos koncernbolag		1	863
Övriga fordringar	20	410	231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	168	147
Likvida medel		95	40
Summa omsättningstillgångar		**6 230**	**6 756**
SUMMA TILLGÅNGAR		**62 699**	**61 800**

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		627	627
Övrigt tillskjutet kapital		4 000	4 000
Balanserat resultat inkl årets totalresultat		30 263	29 492
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		**34 890**	**34 119**
Kapitalandelslån		5 214	5 158
Innehav utan bestämmande inflytande		350	354
Summa eget kapital		**40 454**	**39 631**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	23	7 674	7 187
Övriga avsättningar	24	111	114
Skulder till moderbolag	25	10 875	10 092
Summa långfristiga skulder		**18 660**	**17 393**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		104	128
Skulder till moderbolag	25	1 976	2 759
Övriga skulder till koncernbolag		735	858
Aktuella skatteskulder		45	–
Övriga kortfristiga skulder		109	477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	616	554
Summa kortfristiga skulder		**3 585**	**4 776**
Summa skulder		**22 245**	**22 169**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**62 699**	**61 800**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	**Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare**	Kapital-andels-lån	Innehav utan bestämmande inflytande	**Summa eget kapital**
Koncernen							
Ingående eget kapital 2018-01-01	**627**	**4 000**	**26 300**	**30 927**	**5 031**	**327**	**36 285**
Justering för ändrad skattesats	–	–	3	**3**	**–**	–	**3**
Justerat ingående eget kapital 2018-01-01	**627**	**4 000**	**26 303**	**30 930**	**5 031**	**327**	**36 288**
Totalresultat							
Årets resultat	–	–	4 173	**4 173**	–	44	**4 217**
Övriga totalresultat	–	–	–3	**–3**	–	–	**–3**
Summa totalresultat	**–**	**–**	**4 170**	**4 170**	**–**	**44**	**4 214**
Transaktioner med ägare							
Koncernbidrag	–	–	–821	**–821**	–	–	**–821**
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	181	**181**	–	–	**181**
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	**–**	–	-17	**–17**
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	–	–	–	**–**	-82	–	**–82**
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	–341	**–341**	341	–	**–**
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	–	**–**	-132	–	**–132**
Summa transaktioner med ägare	**–**	**–**	**–981**	**–981**	**127**	**-17**	**–871**
Utgående eget kapital 2018-12-31	**627**	**4 000**	**29 492**	**34 119**	**5 158**	**354**	**39 631**
Ingående eget kapital 2019-01-01	**627**	**4 000**	**29 492**	**34 119**	**5 158**	**354**	**39 631**
Totalresultat							
Årets resultat	–	–	4 748	**4 748**	–	14	**4 762**
Övriga totalresultat	–	–	–1	**–1**	–	–	**–1**
Summa totalresultat	**–**	**–**	**4 747**	**4 747**	**–**	**14**	**4 761**
Transaktioner med ägare							
Utdelning	–	–	–3 000	**–3 000**	–	–	**–3 000**
Koncernbidrag	–	–	–735	**–735**	–	–	**–735**
Skatteeffekt på koncernbidrag	–	–	157	**157**	–	–	**157**
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	–	–	–	**–**	–	–18	**–18**
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	–	–	–	**–**	–217	–	**–217**
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	–398	**–398**	398	–	**–**
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	–	–	–	**–**	–125	–	**–125**
Summa transaktioner med ägare	**–**	**–**	**–3 976**	**–3 976**	**56**	**–18**	**–3 938**
Utgående eget kapital 2019-12-31	**627**	**4 000**	**30 263**	**34 890**	**5 214**	**350**	**40 454**

Aktiekapital
Antal aktier uppgår till 62 709 163 med kvotvärde 10 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital
Övrigt tillskjutet kapital avser ovillkorat aktieägartillskott.

Kapitalandelslån
Den 10 april 2015 ingick fem dotterbolag till Skandia Fastigheter AB ett kapitalandelslåneavtal ("Avtalet"), med Thule Fund S.A., SICAV-SIF ("Thule"). Med stöd av Avtalet får Skandia Fastigheterkoncernen vid ett eller flera tillfällen låna upp medel såsom kapitalandelslån från Thule. De emitterade kapitalandelslånen har klassificerats som egetkapitalinstrument då låntagarnas avkastning är beroende av fastighetskoncernens resultat. Den 21 april 2015 erhöll koncernen 1 148 mkr från Thule under Avtalet genom emission av kapitalandelslån om sammanlagt 1 148 mkr ("Kapitalandelslånet"). Under 2019 har kapitalandelslån om netto -217 (-82) mkr återbetalts till Thule, efter att kostnadsuttag om 16 (13) mkr avräknats i enlighet med Avtalet.

Koncernens återbetalning av kapitalandelslånet är beroende av Skandia Fastigheterkoncernens avkastning beräknad enligt principerna för MSCI Sweden Annual Property Index. Avtalet respektive Kapitalandelslånet löper till vidare och kan sägas upp helt eller delvis enligt bestämda tider och händelser på samma sätt som närmare följer av Avtalet.

Kapitalandelslånet är uppdelat i en kapitaliserande lånedel och en distribuerande lånedel, med distribution förbehållet att Thule så påkallar. Vid återbetalning av del av den distribuerande lånedelen har Thule företrädesrätt till koncernens utdelningsbara medel framför koncernens aktieägare, förbehållet att sådant krav på återbetalning täcks av belopp respektive dotterbolag kan förfoga över som utdelningsbara vinstmedel. Utdelningsandelen av avkastningen är den del av totalavkastningen som motsvarar fastighetsportföljens direktavkastning och beräknas enligt principerna för MSCI Sweden Annual Property Index. Koncernens eget kapital belastas med avkastning på kapitalandelslånet. Beräknad avkastning för 2019 uppgår till 402 (341) mkr efter avgifter om 123 (107) mkr. Verklig avkastning avseende 2018 understeg bedömd med 4 (-) mkr och har redovisats 2019. Ackumulerad avkastning på lånet uppgår till 1 683 mkr. 125 (132) mkr har under 2019 utbetalats avseende 2018 års avkastning. Av 2019 års avkastning beräknas 121 (129) mkr utbetalas under första kvartalet 2020.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		5 440	4 363
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		–3 882	-2 948
		1 558	**1 415**
Betald skatt		–3	-126
		1 555	**1 289**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		574	-2 848
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		–330	125
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 799**	**-1 434**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	17	–33	-223
Avyttring av förvaltningsfastigheter	17	3 650	3 213
Förvärv av inventarier	18	–3	-3
Avyttring av inventarier	18	2	1
Investeringar i förvaltningsfastigheter	17	–1 179	-1 277
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**2 437**	**1 711**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	28	–217	–267
Utbetald utdelning		–3 000	–
Utbetald avkastning kapitalandelslån		–125	–132
Utbetald resultatandel till innehav utan bestämmande inflytande		–18	–17
Erhållna koncernbidrag		37	153
Lämnade koncernbidrag		–858	–9
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**–4 181**	**–272**
Årets kassaflöde		**55**	**5**
Likvida medel vid årets början		**40**	**35**
Likvida medel vid årets slut		**95**	**40**

Tilläggsupplysningar till koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	4	38
Erlagd ränta	-196	-320
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	3
Rearesultat avyttring av inventarier	-1	–
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	-3 880	-2 951
Avsättningar till pensioner	-1	–
Övriga avsättningar	-3	–
	-3 882	**-2 948**
Likvida medel		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Kassa och bank	95	40
	95	**40**

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelsens kostnader			
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11, 18	-43	-43
Rörelseresultat		**-43**	**-43**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	12	6 650	826
Resultat från materiella anläggningstillgångar		1	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	13	20	19
Räntekostnader och liknande resultatposter	14	0	0
Finansnetto		**6 671**	**845**
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		**6 628**	**802**
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		39	673
Koncernbidrag, lämnade		–	-844
Periodiseringsfond, årets förändring	15	–	190
		39	**19**
Resultat före skatt		**6 667**	**821**
Skatt på årets resultat	16	0	–
Årets resultat		**6 667**	**821**

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

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier	18	5	6
		5	**6**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	19	3 374	3 374
Fordringar hos koncernbolag		416	716
		3 790	**4 090**
Summa anläggningstillgångar		**3 795**	**4 096**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto		708	392
Fordringar hos koncernbolag		4 403	1 595
Övriga fordringar	20	8	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4	5
Summa omsättningstillgångar		**5 123**	**1 998**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 918**	**6 094**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (62 709 163 aktier)		627	627
Reservfond		1 008	1 008
		1 635	**1 635**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		567	2 746
Årets resultat		6 667	821
		7 234	**3 567**
Summa eget kapital		**8 869**	**5 202**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		3	4
Skulder till koncernbolag		–	844
Aktuella skatteskulder		0	–
Övriga skulder		11	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	35	30
Summa kortfristiga skulder		**49**	**892**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 918**	**6 094**

Förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2018-01-01	**627**	**1 008**	**2 746**	**4 381**
Totalresultat				
Årets resultat	–	–	821	**821**
Summa totalresultat	**–**	**–**	**821**	**821**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	–	–	–	**–**
Summa transaktioner med aktieägare	**–**	**–**	**–**	**–**
Utgående eget kapital 2018-12-31	**627**	**1 008**	**3 567**	**5 202**
Ingående eget kapital 2019-01-01	**627**	**1 008**	**3 567**	**5 202**
Totalresultat				
Årets resultat	–	–	6 667	**6 667**
Summa totalresultat	**–**	**–**	**6 667**	**6 667**
Transaktioner med aktieägare				
Utdelning	–	–	–3 000	**–3 000**
Summa transaktioner med aktieägare	**–**	**–**	**–3 000**	**–3 000**
Utgående eget kapital 2019-12-31	**627**	**1 008**	**7 234**	**8 869**

Aktiekapital
Antal aktier uppgår till 62 709 163 med kvotvärde 10 kronor.

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	6 628	802
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	2	3
	6 630	**805**
Betald skatt	–	-125
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**6 630**	**680**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	–3 461	-1 360
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	3	-100
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 172**	**-780**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	–3	-3
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	2	1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**–1**	**-2**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	–	–1
Utbetald utdelning	–3 000	–
Erhållna koncernbidrag	673	783
Lämnade koncernbidrag	–844	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**–3 171**	**782**
Årets kassaflöde	**–**	**–**
Likvida medel vid årets början	**–**	**–**
Likvida medel vid årets slut	**–**	**–**

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	20	19
Erlagd ränta	0	–
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Av- och nedskrivningar av tillgångar	3	3
Rearesultat avyttring av anläggningstillgångar	-1	0
	2	**3**

Tilläggsupplysningar

Belopp i mkr om inget annat anges.

Not 1 Allmän information

Skandia Fastigheter AB, org nr 556467-1641, med säte och huvudkontor i Stockholm, utgör moderbolag i en koncern med dotterbolag enligt förteckning i not 19. Skandia Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter Holding AB, org nr 556140-2826, med säte i Stockholm. Detta bolag är i sin tur helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, org nr 516406-0948, (Skandia), med säte i Stockholm.

Skandia Fastigheter ABs huvudkontor är beläget på Jakobsbergsgatan 22, Box 7063, 103 86 Stockholm.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och de av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) per den 31 december 2019.

Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet med Rådet för finansiell rapportering RFR 1, ”Kompletterande redovisningsregler för koncerner”, som specificerar de tillägg till IFRS upplysningar som krävs enligt bestämmelserna i Årsredovisningslagen. Kassaflödesanalyser upprättas i enlighet med IAS 7 med tillämpning av indirekt metod.

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av moderbolagets och koncernens finansiella rapporter

Tillgångar och skulder är redovisade med utgångspunkt i anskaffningsvärde förutom förvaltningsfastigheter, som redovisas till verkligt värde.

Anläggningstillgångar och avyttringsgrupper som innehas för försäljning redovisas till det lägsta av det tidigare redovisade värdet och det verkliga värdet efter avdrag för försäljningskostnader.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Skandia Fastigheter AB och de företag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande (dotterbolag). Bestämmande inflytande föreligger när moderbolaget har inflytande över investeringsobjektet, är exponerad för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt engagemang i investeringsobjektet och kan använda sitt inflytande över investeringsobjektet till att påverka sin avkastning.

Moderbolaget gör en ny bedömning av huruvida bestämmande inflytande föreligger om fakta och omständigheter tyder på att en eller flera av de faktorer som anges ovan har ändrats.

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med den dag moderbolaget får bestämmande inflytande och fram till den dag det upphör att ha det bestämmande inflytandet över dotterbolaget. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

Koncernens resultat och komponenter i övrigt totalresultat är hänförligt till moderbolagets ägare och till innehav utan bestämmande inflytande även om detta leder till ett negativt värde för innehav utan bestämmande inflytande.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen.

Dotterbolag redovisas enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterbolag betraktas som en transaktion varigenom moderbolaget indirekt förvärvar dotterbolagets tillgångar och övertar dess skulder samt eventualförpliktelser. Förvärvade tillgångar, övertagna skulder och eventualförpliktelser värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Det överskott som utgörs av skillnaden mellan anskaffningskostnaden och nettovärdet för identifierbara förvärvade nettotillgångar redovisas som goodwill. Om anskaffningskostnaden understiger verkligt värde för det förvärvade dotterbolagets nettotillgångar redovisas mellanskillnaden direkt i resultaträkningen. De initiala förvärvsanalyserna är preliminära till dess att verkliga värden på förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventualförpliktelser slutligen har fastställts, dock inte längre än tolv månader efter förvärvsdagen.

Koncernvärdemetod tillämpas vid redovisning av fusion.

Upplysningar om närstående

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Skandia Fastigheter Holding AB och Skandia. Styrelse och koncernledning är också närstående till bolaget. Utöver de närståenderelationer som anges för koncernen har moderbolaget närståenderelationer med sina dotterbolag som innefattar ett bestämmande inflytande, se även not 19 och not 29.

Tillgångsförvärv

Förvärv av fastigheter via bolag kan klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det huvudsakliga syftet med förvärv av fastighet via bolag är vanligtvis att endast förvärva fastigheten. Någon förvaltningsorganisation eller övrig administration ingår vanligtvis inte vid förvärven. Vid sådana förvärv klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv.

Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastighetsförvärvet. Eventuell erhållen rabatt för uppskjuten skatt minskar istället det initiala fastighetsvärdet. Värdeförändringar efter den initiala värderingen kommer påverka skatterabatten.

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

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

Innehav utan bestämmande inflytande

Marknadsvärdet för innehav utan bestämmande inflytande anges till dess andel av nettotillgångarna för dotterbolag som omfattas av koncernredovisningen.

Segmentsrapportering

Koncernens segmentsinformation identifieras utifrån att verksamheten drivs inom segmenten Kontor, Köpcentrum och Bostäder. Den interna rapporteringen ligger till grund för den segmentsinformation som presenteras och används av bolagets högste verkställande beslutsfattare, verkställande direktören, för att följa upp verksamheten och fatta beslut om resursfördelning.

Leasing

Leasingavtal där i allt väsentligt alla risker och förmåner förknippade med ägandet faller på leasegivaren, klassificeras som operationella leasingavtal för leasegivare. Skandia Fastigheters samtliga nuvarande hyreskontrakt är, sett ur ett redovisningsperspektiv, att betrakta som operationella leasingavtal. Redovisning av dessa avtal framgår av principen för intäkter och not 6. Som leasegivare redovisas intäkten linjärt över kontraktets löptid.

Det finns inom koncernen ett mindre antal leasingavtal av begränsat värde där Skandia Fastigheter är leasetagare. Dessa avser tomträttsavtal och arrendeavtal samt kontorsutrustning och liknande. Skandia Fastigheter har gjort bedömningen att det sammanlagda värdet av samtliga leasingavtal inte är ett väsentligt belopp. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs, liksom tidigare, i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Intäkter

Hyres- och serviceintäkter

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

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

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen, vilket är den tidpunkt då den legala äganderätten övergår till köparen samt risker och förmåner kopplat till ägandet. Försäljningspriset redovisas som avtalat försäljningspris med avdrag för försäljningsomkostnader.

Rörelsekostnader och finansiella intäkter och kostnader

Centrala administrationskostnader

Kostnader för administration fördelas mellan fastighetsadministration och central administration. Koncernens driftnetto inkluderar kostnader för fastighetsadministration. Centrala administrationskostnader utgörs av kostnader som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen. Till centrala administrationskostnader hör kostnader för bland annat bolagsadministration, koncernledning, IT och revision.

Fastighetskostnader
Fastighetskostnader avser kostnader för drift, underhåll, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och administration av fastighetsinnehavet.

Finansiella intäkter och kostnader
Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Lånekostnader belastar resultatet i den period till vilken de hänför sig, oavsett hur de upplånade medlen har använts.

Finansiella instrument
IFRS 9 Finansiella instrument
En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar tillgångarna likvida medel, kundfordringar, vissa övriga fordringar och reversfordran inom kategorin långfristiga fordringar samt skulderna leverantörsskulder, vissa kortfristiga skulder och låneskulder.

Finansiella tillgångar och skulder kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen när det finns legal rätt att kvitta och när avsikt finns att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden. Koncernen kvittar inga finansiella tillgångar och skulder.

Fordringar
Finansiella tillgångar klassificeras utifrån den affärsmodell som tillgången hanteras i och tillgångens kassaflödeskaraktär. Koncernen tillämpar en affärsmodell där den finansiella tillgångens kontraktsenliga kassaflöden inkasseras för likvida medel, kundfordringar, reversfordringar, fordringar till koncernbolag och moderbolag samt övriga fordringar. Då koncernens finansiella tillgångar uppfyller kriterierna avseende kontraktsenliga kassaflöden och innehas för att inkassera dessa kassaflöden, redovisas fordringarna inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med reservering för förväntade kreditförluster. Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

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

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

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

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

Skulder
Finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde med användning av effektivräntemetoden eller till verkligt värde via resultaträkningen. Koncernens finansiella skulder består av leverantörsskulder, övriga kortfristiga skulder samt skulder till koncernbolag och värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Förvaltningsfastigheter
Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningskostnad, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, dvs det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har åsatts fastigheterna. Verkligt värde utgörs av värderingar av utomstående oberoende värderingsföretag med erkända kvalifikationer och med adekvata kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Denna värdering sker kvartalsvis och omfattar samtliga fastigheter. Värderingen sker enligt IFRS 13, nivå 3.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. Realiserade värdeförändringar hänför sig till vinst eller förlust av sålda eller utrangerade förvaltningsfastigheter och beräknas som skillnaden mellan försäljningspris med avdrag för försäljningsomkostnader och föregående års marknadsvärde med tillägg för årets eventuella investeringar. Hyresintäkter och intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas i enlighet med de principer som beskrivs under avsnittet intäktsredovisning.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. En tillkommande utgift läggs till det redovisade värdet om utgiften avser nya komponenter eller utbyten av hela eller delar av identifierade komponenter. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer. Lånekostnader aktiveras inte.

Materiella anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan på materiella anläggningstillgångar baseras på anskaffningsvärden efter avdrag för senare gjorda nedskrivningar och beräknad livslängd för olika grupper av anläggningstillgångar. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över en beräknad nyttjandeperiod om fem år. Livslängden för datorer och övrig IT-utrustning beräknas till tre år. Bedömning av en tillgångs restvärde och nyttjandeperiod görs årligen.

	Nyttjandeperiod	
Följande avskrivningstider tillämpas:	Koncernen	Moderbolaget
Materiella anläggningstillgångar		
Maskiner och inventarier	5 år	5 år
Datorer och övrig IT-utrustning	3 år	3 år

Nedskrivningar
Redovisade värden för koncernens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov enligt IAS 36 för materiella/immateriella anläggningstillgångar. Undantag görs för tillgångar för försäljning och avyttringsgrupper redovisade enligt IFRS 5, förvaltningsfastigheter, förvaltningstillgångar som används för finansiering av ersättningar till anställda och uppskjutna skattefordringar.

Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde i enlighet med IAS 36. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Eftersom förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i koncernen omfattas dessa tillgångar inte av ovanstående princip avseende nedskrivningar. I moderbolaget kan andelar i dotterbolag påverkas om nedskrivningsbehov föreligger i underliggande dotterbolags tillgångar inklusive förvaltningsfastigheter. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning och avvecklade verksamheter
Innebörden av att en anläggningstillgång (eller en avyttringsgrupp) klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljningstransaktioner och inte genom stadigvarande bruk.

Omedelbart före klassificering till innehav för försäljning ska det redovisade värdet av tillgångarna (och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp) bestämmas i enlighet med IFRS 5. Vid klassificering till innehav för försäljning skall anläggningstillgången respektive avyttringsgruppen som helhet värderas till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader.

Vid den tidpunkten som klassificering enligt ovan görs, upphör eventuella avskrivningar och nedskrivningar att belasta resultatet.

En avvecklad verksamhet är en del av ett företags verksamhet som representerar en väsentlig del av en självständig rörelsegren eller en väsentlig verksamhet inom ett geografiskt område eller är ett dotterbolag som förvärvats uteslutande i syfte att vidaresäljas.

Klassificering som avvecklad verksamhet sker vid avyttring eller vid en tidigare tidpunkt då verksamheten uppfyller kriterierna för att klassificeras som innehav för försäljning. En avyttringsgrupp som skall läggas ned kan också kvalificera för att klassificeras som avvecklad verksamhet om den uppfyller storlekskriterierna enligt ovan.

Skatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i årets resultat utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat eller i eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i övrigt totalresultat eller eget kapital. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Uppskjuten skatt redovisas inte om den temporära skillnaden uppkommit vid första redovisningstillfället av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv.

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

Skatteeffekt avseende poster som redovisas i övrigt totalresultat presenteras i övrigt totalresultat.

Riksdagen beslutade 2018 om sänkt skattesats som görs i flera steg. Skattesatsen sänktes 2019 till 21,4%. Från och med 2021 sänks skattesatsen till 20,6%. Uppskjuten skatt omvärderades 2018 till 20,6%. Skälet till det är att den uppskjutna skatten i allt väsentligt bedöms realiseras till den från och med 2021 gällande skattesatsen 20,6%.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Utländsk valuta
Fordringar och skulder i utländsk valuta har omräknats till svenska kronor (SEK), vilket är moderbolagets och koncernens funktionella valuta och rapportvaluta. Omräkning sker till kursen som gäller på balansdagen. Kursdifferenser på rörelsefordringar och rörelseskulder ingår i rörelseresultatet medan differenser på finansiella fordringar och skulder redovisas bland finansiella poster. Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan enligt transaktionsdagens valutakurs när de tas in i redovisningen.

Ersättningar till anställda
Den främsta delen av Skandia Fastigheters förmånsbestämda planer i koncernen utgörs av ITP-planen i Alecta. ITP är en plan som omfattar flera arbetsgivare och klassificeras som en förmånsbestämd plan enligt IAS 19. Alecta har dock inte kunnat presentera tillräcklig information för att möjliggöra en redovisning som en förmånsbestämd plan, varför ITP-planen redovisas som en avgiftsbestämd plan.

En mindre del av pensionsplanerna är förmånsbestämda och redovisas genom tillämpning av IAS 19 i koncernredovisningen enligt den så kallade Projected Unit Credit Method. Tidigare ledande befattningshavare, tidigare styrelseordförande samt anställda före 2006 är försäkrade i Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt via förmånsbestämda pensionsplaner.

Enligt överenskommelse svarar Försäkringsaktiebolaget Skandia (publ) för såväl överskott som underskott i den förmånsbaserade tjänstepensionsordningen, så kallad Tjep, hänförliga till tjänstepensionspremier betalda före utgången av år 2002. Därefter ansvarar det bolag som betalat premien för eventuella över- och underskott. I balansräkningen redovisas nettot av beräknat nuvärde av förpliktelserna och verkligt värde på förvaltningstillgångarna som antingen en avsättning eller en långfristig finansiell fordran. De i balansräkningen nettoredovisade beloppen hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner är inte väsentliga varför notuppgifter avseende aktuariella antaganden inte lämnas.

Ersättningar vid uppsägning
En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om bolaget bevisligen är förpliktigat att avsluta en anställning före den normala tidpunkten eller när ersättningar lämnas som ett erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. I de fall bolaget säger upp personal upprättas en detaljerad plan som minst innehåller arbetsplats, befattningar och ungefärligt antal berörda personer samt ersättningarna för varje personalkategori eller befattning och tiden för planens genomförande.

Den beskrivna redovisningsprincipen ovan tillämpas bara för koncernredovisningen och endast i de fall fordran eller avsättning uppgår till materiellt belopp.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Aktieägartillskott redovisas direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras som aktier och andelar hos givaren. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas direkt mot eget kapital.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2019
Den 1 januari 2019 trädde IFRS 16 Leasing ikraft och Skandia Fastigheter tillämpar rekommendationen från nämnda datum. Övergången till IFRS 16 har inte fått någon väsentlig påverkan på koncernens resultat och ställning samt kassaflödesanalys. I egenskap av leasetagare har Skandia Fastigheter gjort en detaljerad genomgång och analys av koncernens leasingavtal, varvid tomträttsavtal och arrendeavtal har identifierats som de enskilt mest väsentliga. Utöver dessa två har endast ett antal mindre leasingavtal identifierats såsom kontorsutrustning och liknande. Enligt IFRS 16 ska samtliga leasingkontrakt redovisas i balansräkningen som nyttjanderättstillgångar och leasingskulder med undantag för kontrakt 12 månader eller kortare eller av mindre belopp. Skandia Fastigheter har gjort bedömningen att det sammanlagda värdet av samtliga leasingavtal inte är ett väsentligt belopp och redovisas därmed även fortsättningsvis som en rörelsekostnad som belastar driftnettot. Se not 7.

Vidare har en översyn av hur koncernens tillämpade principer i egenskap av leasegivare påverkas av IFRS 16, varvid Skandia Fastigheter konstaterat att IFRS 16 inte medför någon väsentlig effekt på koncernens redovisade hyresintäkter.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar som ännu inte trätt i kraft
Fr o m 2020 har IASB tagit in en förändring i IFRS 3 som behandlar gränsdragningen mellan rörelse- och tillgångsförvärv. Förändringen innebär att definitionen av rörelse ändras. Ändringen innebär att om ersättningen för aktierna väsentligen avser fastighet kan förvärvet hanteras enligt reglerna om tillgångsförvärv. Hela övervärdet kan hänföras till fastigheten och därmed uppstår ingen goodwill. Reglerna följer den praxis som redan tillämpas av Skandia Fastigheter och får därmed ingen effekt på redovisningen.

Förändringar i svenska regelverk
Förändringar under 2019 i svenska regelverk har inte haft någon väsentlig påverkan på Skandia Fastigheters redovisning.

Moderbolagets redovisningsprinciper
Moderbolaget har upprättat sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR.

RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS standarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, vilket innebär att samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Ersättning till anställda
Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt.

Leasade tillgångar
I moderbolaget finns ett antal leasingavtal av mindre omfattning såsom t ex hyra av kontorsutrustning. Betalningar för dessa leasingavtal kostnadsförs löpande i resultaträkningen över leasingperioden.

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

Ändrade redovisningsprinciper
Förändringar under 2019 har inte någon väsentlig påverkan på Skandia Fastigheters redovisning.

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

Not 3 Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Vissa risker tas medvetet som en del i affärsverksamheten. Andra risker är utanför företagets kontroll men de negativa konsekvenserna av dessa kan begränsas genom eget agerande. Bolagsledningen ansvarar för att beakta risker vid styrningen av bolagets verksamhet. Riskfrågor och riskhantering rapporteras till styrelsen. Hantering av bolagets risker görs utifrån det svenska koncernmoderbolagets, Skandias, processer för riskhantering där policyer och instruktioner, sammanfattade i Skandias Bolagsmanual, i tillämpliga delar har applicerats på Skandia Fastigheters verksamhet.

Strategiska risker
Strategisk risk är att bolagets affärsstrategi, affärsmodell, konkurrensfördelar, organisation och ledning inte är optimal för att upprätthålla bolagets position på marknaden. Bolagsledningen ansvarar för att beakta strategiska risker i den operativa styrningen och vid affärsplaneringen.

Affärsmässiga risker
Affärsmässiga risker är förknippade med bolagets kärnverksamhet och kan avse risker i förvaltningsverksamheten, projektutvecklingen och vid transaktioner med fastigheter och bolag. Den affärsmässiga risken har analyserats i samband med framtagande av bolagets affärsplan. Befattningshavare med ett operativt ansvar är ansvariga för att säkerställa att de risker som är förknippade med verksamheten identifieras, värderas och hanteras på ett kontrollerat sätt. Riskexponeringen i verksamheten begränsas dels genom att koncentrera fastighetsinnehavet till geografiska marknader i Sverige med förväntad framtida tillväxt, dels genom projektutveckling för att förädla det egna fastighetsbeståndet och dels genom en avvägd fördelning av fastighetsinnehavet mellan kontorsfastigheter, bostäder och köpcentrum. Affärsmässiga risker kan bland annat avse marknadsrisk, legala risker, miljörisker och energirisker.

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. Direktavkastningskraven bedöms utifrån genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden och dess förändring har stor inverkan på bolagets resultat. Såväl hyresnivåer som den ekonomiska uthyrningsgra-

den för lokalhyresavtal beror främst på tillväxten i svensk ekonomi men också på nyproduktionens storlek. Lokalhyresavtal tecknas vanligtvis på 3-5 år, vilket innebär att förändring av marknadshyrorna inte ger omedelbar effekt på hyresintäkterna.

Hyresavtalens löptid, tillsammans med att lokalhyresavtalen vanligtvis har en uppsägningstid på nio månader, gör att intäkterna under innevarande år, för jämförbara objekt, kan prognosticeras med god säkerhet.

Ägaren Skandias anpassning till legala krav för försäkringsbolag, ändrad verksamhetsstrategi eller ändrade allokeringsbeslut kan medföra att sammansättningen av placeringstillgångarna i Skandia förändras. Detta kan påverka Skandia Fastigheter-koncernens resultat och kassaflöde i både positiv och negativ riktning.

Skandia Fastigheter påverkas av politiska beslut avseende till exempel förändringar i nivån på företagsbeskattning eller fastighetsskatt.

Operationella risker

Operationell risk är risk för att verksamheten utsätts för oförutsedda händelser till följd av till exempel bristande rutiner, bristfälligt systemstöd, icke ändamålsenlig organisation, katastrof eller brottslig handling och att skada därigenom uppstår i form av ekonomisk förlust eller utebliven förtjänst, anseendeförlust eller skadat förtroende för verksamheten.

De operationella riskerna hanteras framför allt genom att rutiner noggrant dokumenteras och att det säkerställs att verksamheten har tillräckligt många och kompetenta medarbetare. En viktig del är även att säkerställa att det finns stöd i form av datasystem och organisationsstruktur.

Finansiella risker

Finansiella risker är förknippade med att de finansiella marknaderna är oförutsägbara, d.v.s. förändringar i räntenivåer, finansieringsmöjligheter, aktiekurser och valutakurser ger fluktuationer i resultat och kassaflöde. Genom att bolaget har en nettoupplåning finns exponering mot finansiella risker. Skandia Fastigheter är framför allt utsatt för ränterisk och kommersiell motpartsrisk. Finansiella tillgångar utgör koncernens maximala exponering avseende kreditrisk, se not 27.

Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att förändringar i ränteläget påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen är fördelad på lånetrancher, med olika förfallotid, som löper med fast ränta. Därmed begränsas ränteriskens omfattning.

Motpartsrisk

Motpartsrisk är att motparten inte fullföljer leverans eller betalning. Motpartsrisken är relativt låg för Skandia Fastigheter avseende likviditetsöverskott då detta placeras på koncernkonto i svensk bank där Skandia innehar toppkontot mot banken. Skandia Fastigheter har kommersiell motpartsrisk som består av hyresfordringar.

Finansierings- och likviditetsrisk

Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att Skandia Fastigheter inte kan möta betalningsförpliktelser till följd av otillräcklig likviditet eller soliditet. Skandia Fastigheter-koncernen har relativt låg finansierings- eller likviditetsrisk i och med att Skandia tillhandahåller finansiering via det direktägda dotterbolaget Skandia Fastigheter Holding AB. För finansieringsvillkor se not 25.

Valutarisk

Med valutarisk avses risken för negativ påverkan på resultat- och balansräkning till följd av förändrade valutakurser. Skandia Fastigheter-koncernen innehar endast svenska fastigheter. I projektverksamheten förekommer enstaka inköp från utländska leverantörer. Bolagets valutarisk är låg.

Kapitalförvaltning

Skandia Fastigheter förvaltar sitt kapital i syfte att ge en optimal totalavkastning till ägaren. Optimering av eget kapital/skulder ska göras så att kapitalet är tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker. Förvaltning av bolagets skulder innebär att vid varje tillfälle tillse att bolaget har en stabil, välavvägd och kostnadseffektiv finansiering.

Känslighetsanalys

Den löpande intjäningen från en fastighetsverksamhet påverkas av förändringar för ett antal faktorer.

Fastigheternas värdeförändring, där förändrade avkastningskrav är den mest väsentliga parametern, har den enskilt största effekten på resultatet (mätt som totalavkastning). Även förändringar i hyresnivå, hyresvakanser, fastighetskostnader och räntekostnader har stor påverkan på både resultat och kassaflöde.

Känslighetsanalysen är beräknad på koncernens resultat för 2019 och balansräkningen per 31 december 2019 och det har antagits att händelserna sker enskilt. Räntebärande skulder och lokalhyresavtal löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag direkt utan först i ett längre perspektiv.

Känslighetsanalys

Händelser		Årlig resultateffekt	Effekt på eget kapital
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1%	563	447
Hyresintäkter	+/- 1%	25	20
Bostäder	+/- 1%	5	4
Kommersiella lokaler	+/- 1%	19	15
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	26	21
Fastighetskostnader	+/- 1%	10	8
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%-enhet	72	57

Not 4 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Vissa viktiga redovisningsmässiga uppskattningar som gjorts vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper beskrivs nedan.

Avgränsning mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet

För varje enskild fastighet gör företagsledningen en bedömning av avgränsningen mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet. De fastigheter som innehas i syfte att generera hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av båda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheterna ger upphov till kassaflöden i stort sett oberoende av övriga anläggningstillgångar.

Skandia Fastigheter bedriver egen verksamhet i delar av vissa fastigheter som ägs av något av koncernens bolag. Dessa fastigheter utgör inte en betydande del av koncernens totala innehav av fastigheter och därför har bedömningen gjorts att Skandia Fastigheter endast är innehavare av förvaltningsfastigheter som värderas till verkligt värde i balansräkningen.

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

Bolagsförvärv klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Bolagsförvärv som i första hand sker i syfte att förvärva bolagets fastighet och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet klassificeras som tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värderingarna kommer att påverkas av skatterabatten vid efterföljande värdering.

Koncernen har förvärvat en fastighet där köpeskillingen delvis är villkorad framtida händelser, d v s. köpeskillingen är ännu inte fastställd. IFRS innehåller inte någon vägledning om redovisning av villkorade köpeskillingar vid förvärv som inte omfattas av IFRS 3 Rörelseförvärv. Företagsledningen har gjort bedömningen att villkorade köpeskillingar som avser s k tillgångsförvärv ska redovisas utifrån en metod som baseras på principerna för rörelseförvärv. Det innebär att det verkliga värdet av den villkorade köpeskillingen ingår som en del av fastighetens anskaffningsvärde och redovisas därefter med tillämpning av effektivräntemetoden. Ändrade antaganden om köpeskillingens storlek påverkar skuldens redovisade värde samt även anskaffningsvärdet på fastigheten.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Skandia Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, d v s till det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har åsatts fastigheterna. Samtliga fastigheter marknadvärderas individuellt vid varje kvartal med samma värderingsprinciper sedan 1997 och följer riktlinjerna för MSCI Sweden Annual Property Index (tidigare Svenskt Fastighetsindex).

Skandia Fastigheter använder sig av flera externa värderingsföretag där alla värderare är auktoriserade av Samhällsbyggarna. Flera av värderarna är även certifierade enligt den internationella organisationen RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors). En omfördelning av objekten mellan värderingsföretagen sker över tiden för att öka tillförlitligheten i bedömda verkliga värden.

Värderingsprinciper

Värderingsföretagen har i sina värdebedömningar använt sig av en kassaflödesmetod för förvaltningsfastigheter och en ortsprismetod för byggrätter. Båda metoderna bygger på ortsprisanalyser. Det bästa beviset för verkligt värde är aktuella priser på en aktiv marknad med jämförbara objekt. Verkligt värde utgår ifrån den nytta en förvärvare kan ha av en fastighet. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt i vilken utsträckning och på vilket sätt en förvärvare kan disponera fastigheten. I Skandia Fastigheters fall har verkligt värde bedömts via en kassaflödesmetod för flertalet fastigheter. En kassaflödesmetod baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär att förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden nuvärdeberäknas.

Kalkylförutsättningar
Värderingsföretagen använder sig av uppgifter om gällande och kommande hyresavtal, drift- och underhållskostnader samt investeringar i form av statistik för åren 2017 t o m tredje kvartalet 2019, prognos 2019 samt investeringsbudget för 2020 till 2022 för respektive fastighet. Kostnaderna bedöms normalt öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgälder har beräknats enligt avtal och om avgäldstiden löper ut under kalkylperioden har en marknadsmässig avgäld bedömts. Fastighetsskatt för det kommersiella beståndet utgår från taxeringsvärden i huvudsak enligt den förenklade fastighetstaxeringen 2019. För bostäder utgår en kommunal avgift. Kalkylräntan utgör ett nominellt räntekrav på totalt kapital före skatt. Kalkylräntan består av realränta, kompensation för inflation samt fastighetsanknutet risktillägg. I normalfallet är kalkylräntan lika med direktavkastningen plus inflationen. Direktavkastningskraven bedöms utifrån avkastningskrav som härletts ur genomförda försäljningar på den aktuella delmarknaden.

Sammanfattning
Alla fastighetsvärden är resultatet av värderingsföretagens bedömningar vid en given tidpunkt, värdetidpunkten 31 december 2019, och inkluderar en viss osäkerhet, vilken uppskattningsvis rör sig om +/- 5-10% per fastighet.

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Koncernen totalt	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Verkligt värde (mkr)	25 213	22 796	17 164	19 199	13 972	12 912	**56 349**	**54 907**
Värderingsantaganden:								
Kalkylperiod, i huvudsak (år)	10	10	10	10	10	10	**10**	**10**
Årlig inflation, i huvudsak (%)	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	**2,0**	**2,0**
Kalkylränta på restvärdet, min-max (%)	5,6-8,1	5,8-7,6	6 - 8	6,3-8,8	3,9 - 8,8	3,9-8,8	**3,9 - 8,8**	**3,9-8,8**
Viktad kalkylränta (%)	6,0	6,1	7,0	6,8	5,0	5,0	**6,1**	**6,0**
Direktavkastningskrav för restvärde, min-max (%)	3,5 - 6,0	3,7-5,5	4,1 - 6,0	4,3-6,7	1,9 - 6,7	1,8-6,7	**1,9 - 6,7**	**1,8-6,7**
Viktat direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	3,9	4,1	5,0	4,8	3,0	2,9	**4,0**	**4,1**
Hyresintäkter (mkr)	1 001	869	1 303	1 340	536	517	**2 840**	**2 726**
Aktuell hyra (kr/kvm)	3 362	3 279	3 413	3 136	1 549	1 487	**2 738**	**2 622**
Marknadshyra (kr/kvm)	3 803	3 554	3 231	2 957	1 608	1 487	**2 829**	**2 658**
Drift- och underhållskostnader (kr/kvm)	452	444	826	811	452	436	**581**	**583**
Långsiktig vakans, genomsnitt (%)	3,8	3,7	2,6	2,6	0,9	0,9	**1,8**	**1,7**

Känslighetsanalys avseende fastigheternas marknadsvärde
Fastigheternas marknadsvärde är känsliga för de antaganden som används i kalkylen. Genom att variera ett antal parametrar beräknas känsligheten i värderingen.

Känslighetsanalys +/- 1%-enhet	**Värdeförändring, mkr**		
	Kontor	**Köpcentrum**	**Bostäder**
Hyresintäkter	+/- 256	+/- 260	+/- 179
Direktavkastningskrav	-5 122/ +8 626	-2 859/ +4 287	-3 507/ +7 044

Ovanstående känslighetsanalys visar enbart effekterna vid förändring av varje enskild faktor. Många av faktorerna påverkas av samma underliggande förändringar och de kan också påverka varandra.

Not 5 Segmentsrapportering
Skandia Fastigheters verksamhet bedrivs i Sverige inom fastighetssegmenten Kontor, Köpcentrum och Bostäder. Indelningen speglar både koncernens organisatoriska uppbyggnad och operativ rapportering till ledningsgrupp och styrelse. Denna indelning kan avvika något från segmentsindelningen enligt MSCI. I segmentets resultat, tillgångar och skulder inklusive avsättningar har inkluderats direkt hänförbara poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt.

	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Övrig verksamhet		Summa	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
INTÄKTER										
Hyresintäkter	964	839	1 114	1 154	534	515	–	–	2 612	2 508
Serviceintäkter [2]	37	30	189	186	2	2	–	–	228	218
Summa Intäkter	**1 001**	**869**	**1 303**	**1 340**	**536**	**517**	**–**	**–**	**2 840**	**2 726**
RESULTAT										
Driftnetto per rörelsegren	**735**	**626**	**820**	**848**	**299**	**289**	–	–	**1 854**	**1 763**
Avskrivningar	–	–	–	–	–	–	-3	-3	-3	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	2 825	2 759	196	398	859	-206	**1**	–	3 881	2 951
Ofördelade kostnader									-68	-70
Rörelseresultat	**3 560**	**3 385**	**1 016**	**1 246**	**1 158**	**83**	**-2**	**-3**	**5 664**	**4 641**
Ränteintäkter m.m.									37	42
Räntekostnader m.m.									-261	-320
Skatt									-678	-146
Årets resultat									**4 762**	**4 217**
Aktuariella vinster/förluster efter skatt									-1	-3
Årets totalresultat									**4 761**	**4 214**
Hänförligt till:										
Moderbolagets aktieägare									4 747	4 170
Innehav utan bestämmande inflytande									14	44
Årets totalresultat									**4 761**	**4 214**
BOKFÖRDA VÄRDEN										
Förvaltningsfastigheter	25 213	22 796	17 164	19 199	13 972	12 912	–	–	56 349	54 907
Inventarier			0	0			5	6	5	6
Ofördelade tillgångar									6 345	6 887
Summa tillgångar									**62 699**	**61 800**
Ofördelade skulder									22 245	22 169
Summa skulder									**22 245**	**22 169**
Investeringar och förvärv	**395**	**751**	**396**	**460**	**421**	**289**	**3**	**3**	**1 215**	**1 503**
Nyckeltal avkastning fastigheter, % [1]										
Direktavkastning	3,0	2,9	4,3	4,4	2,2	2,3			3,3	3,3
Värdeförändring	12,3	13,8	1,7	2,0	6,7	-1,6			7,4	5,7
Totalavkastning	15,7	17,1	6,1	6,6	9,1	0,6			10,9	9,2

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

[2] Specifikation serviceintäkter	Kontor		Köpcentrum		Bostäder		Övrig verksamhet		Summa	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Media (el, värme, va, kyla)	27	24	46	44	0	0	–	–	73	68
Marknadsföringsbidrag	–	–	26	27	–	–	–	–	26	27
Gemensamma kostnader i Köpcentrum	–	–	81	82	–	–	–	–	81	82
Övrigt	10	5	36	34	2	2	–	–	48	41
Summa serviceintäkter	**37**	**29**	**189**	**187**	**2**	**2**	**–**	**–**	**228**	**218**

Ofördelade poster består i huvudsak av:	2019	2018
Centrala administrationskostnader	-68	-70
Summa ofördelade kostnader	**-68**	**-70**

Ränteintäkter, räntekostnader och skatter fördelas ej på segmenten eftersom dessa transaktioner avser de i koncernen ingående bolagens centrala upplåning och skatteposterna beräknas per juridisk person och på koncernnivå.

Specifikation av ofördelade tillgångar och skulder som inte är direkt hänförbara och inte kan fördelas ut på ett tillförlitligt sätt på ovanstående segment:

Ofördelade tillgångar	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga fordringar	4	34
Uppskjutna skattefordringar	111	97
Fordringar moderbolag avseende koncern-konto	5 543	5 462
Fordringar koncernbolag	1	863
Övriga fordringar, ej räntebärande	591	391
Likvida medel	95	40
Summa ofördelade tillgångar	**6 345**	**6 887**

Ofördelade skulder	2019-12-31	2018-12-31
Avsättningar	7 785	7 301
Långfristiga skulder till moderbolag	10 875	10 092
Skulder till moderbolag	1 976	2 759
Övriga skulder till koncernbolag	735	858
Leverantörsskulder	104	128
Övriga skulder	154	477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	616	554
Summa ofördelade skulder	**22 245**	**22 169**

Not 6 Hyresintäkter och serviceintäkter

De totala hyres- och serviceintäkterna i koncernen uppgår till 2 840 (2 726) mkr.

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31	Förändring
Hyres- och serviceintäkter jämförbara enheter	2 721	2 518	8%
Avyttrade fastigheter	119	208	-43%
Summa hyresintäkter	**2 840**	**2 726**	**4%**

Kontraktsförfallostruktur

	31 december 2019			31 december 2018		
Löptid t o m år	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra
2019	–	–	0%	568	359	13%
2020	474	398	14%	516	548	20%
2021	427	590	21%	401	572	21%
2022	338	386	14%	218	296	11%
2023	240	371	13%	82	230	8%
2024	76	177	6%	20	87	3%
2025 -	56	369	13%	30	219	8%
Kommersiellt Sverige	1 611	2 291	83%	1 835	2 311	84%
Bostäder	4 723	469	17%	4 670	449	16%
Totalt	**6 334**	**2 760**	**100%**	**6 505**	**2 760**	**100%**

Den genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella kontrakt (exklusive upplag-, skylt-, garage- och parkeringskontrakt) är 3,3 (3,3) år på balansdagen. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 97% (96%) på balansdagen. Klarna AB är den största enskilda hyresgästen med 3,2% (2,8%) av hyresintäkterna. Övriga hyresgäster som enskilt svarar för mer än 2,0% av hyresintäkterna är Dagab Inköp & Logistik AB med 2,6%, Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB med 2,2% och Midasplayer AB (King) med 2,0% av hyresintäkterna.

Operationella leasingavtal - koncernen som leasegivare

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

Avtalade framtida hyresintäkter	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	1 893	1 952
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	3 135	3 078
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	1 376	1 289
	6 404	**6 319**

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

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 986 (963) mkr. För jämförbara förvaltningsfastigheter ökade fastighetskostnaderna med 6% (5%). Kostnader för reparation- och underhåll har minskat med 3% och kostnader för fastighetsskatt har ökat med 20%.

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31	Förändring
Koncernen			
Driftkostnader	-438	-413	6%
Reparations- och underhållskostnader	-166	-171	-3%
Fastighetsskatt	-190	-158	20%
Tomträttsavgäld	-2	-2	0%
Fastighetsadministration	-138	-133	4%
Fastighetskostnader jämförbara enheter	**-934**	**-877**	6%
Avyttrade fastigheter	-52	-86	-40%
Totalt koncernen	**-986**	**-963**	2%

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Koncernen		
KPMG		
Revisionsuppdrag	1,8	0,0
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,0	0,0
Moderbolaget		
Deloitte		
Revisionsuppdrag	0,0	-2,2
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,0
	1,9	**-2,2**

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

Not 9 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda	2019-01-01 - 2019-12-31	varav män	2018-01-01 - 2018-12-31	varav män
Koncernen/moderbolaget				
Sverige	137	60%	141	60%
Totalt i koncernen/moderbolaget	**137**	**60%**	**141**	**60%**

Könsfördelning i företagsledningen	2019-12-31 Totalt antal	2019-12-31 Andel kvinnor	2018-12-31 Totalt antal	2018-12-31 Andel kvinnor
Koncernen				
Styrelsen	9	33%	9	22%
Övriga ledande befattningshavare	8	25%	9	33%
Moderbolaget				
Styrelsen	6	33%	6	17%
Övriga ledande befattningshavare	8	25%	9	33%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	Koncernen 2019	Koncernen 2018	Moderbolaget 2019	Moderbolaget 2018
Löner, arvoden och förmåner				
Styrelseledamöter	0,5	0,5	0,5	0,5
Verkställande direktör				
Grundlön	3,1	–	3,1	–
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Förmåner	0,0	–	0,0	–
Tidigare verkställande direktör				
Grundlön	2,2	4,2	2,2	4,2
Rörlig ersättning	–	–	–	–
Andra ledande befattningshavare				
Grundlön	9,5	10,9	9,5	10,9
Rörlig ersättning	0,0	0,6	0,0	0,6
Förmåner	0,6	0,7	0,6	0,7
Övriga anställda	83,2	87,6	83,2	87,6
Summa	**99,1**	**104,5**	**99,1**	**104,5**
Avtalsenliga pensionskostnader				
Verkställande direktör	0,9	–	0,9	–
Tidigare verkställande direktörer	0,6	1,4	0,6	1,4
Andra ledande befattningshavare	4,2	4,3	4,2	4,3
Övriga anställda	12,6	14,0	13,0	14,4
Summa	**18,3**	**19,7**	**18,7**	**20,1**
Sociala kostnader inkl. särskild löneskatt				
Styrelseledamöter	0,1	0,1	0,1	0,1
Verkställande direktör	1,2	–	1,2	–
Tidigare verkställande direktörer	0,9	1,6	0,9	1,6
Andra ledande befattningshavare	4,2	4,8	4,2	4,8
Övriga anställda	28,9	31,1	29,0	31,2
Summa	**35,3**	**37,6**	**35,4**	**37,7**
Totalt	**152,7**	**161,8**	**153,2**	**162,3**

Koncernens utestående pensionsförpliktelser till f d verkställande direktörer uppgår till 0 (0) mkr.

Skandia Fastigheter har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Totala pensionskostnader uppgick till 19 (20) mkr och avser huvudsakligen premier för avgiftsbestämda planer.

De i balansräkningen nettoredovisade beloppen hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner är inte väsentliga varför inga notuppgifter avseende aktuariella antaganden lämnas.

Moderbolagets pensionsåtaganden har beräknats och redovisats baserat på Tryggandelagen. Tillämpning av Tryggandelagen är en förutsättning för skattemässig avdragsrätt. Pensionsåtaganden är tryggade i samband med att försäkringspremier inbetalas.

Kommande räkenskapsår förväntas pensionspremierna uppgå till ca 20 mkr.

För tjänstemän i Sverige tryggas ITP 2-planens förmånsbestämda pensionsåtaganden för ålders- och familjepension genom en försäkring i Alecta. Enligt ett uttalande från Rådet för finansiell rapportering, UFR 10 Redovisning av pensionsplanen ITP 2 som finansieras genom försäkring i Alecta, är detta en förmånsbestämd plan som omfattar flera arbetsgivare. För räkenskapsåret 2019 har bolaget inte haft tillgång till information för att kunna redovisa sin proportionella andel av planens förpliktelser, förvaltningstillgångar och kostnader vilket medfört att planen inte varit möjlig att redovisa som en förmånsbestämd plan. Pensionsplanen ITP 2 som tryggas genom försäkring i Alecta redovisas därför som en avgiftsbestämd plan. Premien för den förmånsbestämda ålders- och familjepensionen är individuellt beräknad och är bland annat beroende av lön, tidigare intjänad pension och förväntad återstående tjänstgöringstid. Koncernens andel av de sammanlagda avgifterna till planen och koncernens andel av det totala antalet aktiva medlemmar i planen uppgår till 0,02028% respektive 0,01770% (2018: 0,02628% respektive 0,01862%).

Moderbolaget

Moderbolaget tillämpar inte IAS 19.

Styrelsearvoden

Styrelsearvode utgår inte till styrelseledamöter som är anställda i Skandiakoncernen.

Anställningsvillkor för verkställande direktör

Verkställande direktören har fast årslön om 3,2 (4,1) mkr exkl. semestertillägg. Inga rörliga ersättningar utgår.

Verkställande direktören har rätt till pension i enlighet med ITP-plan upp till 30 inkomstbasbelopp. På lönedelar överstigande 30 basbelopp utgår, i enlighet med Skandias pensionspolicy för ledande befattningshavare, en årlig premie motsvarade 37% av den pensionsmedförande lönen. Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören en uppsägningstid om sex månader och därutöver avgångsvederlag motsvarande 6 månadslöner. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller sex månaders uppsägningstid.

Andra ledande befattningshavare

Andra ledande befattningshavare är de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, sju (åtta) personer exkl. verkställande direktören. Andra ledande befattningshavares löner och sociala kostnader inkl. pensionskostnader uppgick till 18,5 (21,3) mkr. Reservering avseende resultatpremie 2019 uppgår till 0,5 (0,6) mkr. Föregående års reservering av resultatpremie har återförts år 2019, då resultatmålet för 2018 inte uppnåddes. Utöver avtal om uppsägningstid finns inga avtal om avgångsvederlag. Ledande befattningshavare följer övriga anställdas kollektivavtal. Se även not 29 om närstående.

Lån till ledande befattningshavare

Inga lån har lämnats till ledande befattningshavare.

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Koncernen		
Realiserade värdeförändringar		
Försäljningsintäkter	3 650	3 213
Redovisat värde sålda fastigheter	-3 163	-3 121
	487	**92**
Orealiserade värdeförändringar		
Summa värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	3 393	2 859
Summa värdeförändringar	**3 880**	**2 951**

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

Not 11 Centrala administrationskostnader

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Koncernen		
Personalkostnader	-46	-47
Övriga administrationskostnader	-22	-22
Avskrivningar	-3	-3
	-71	**-73**
Moderbolaget		
Personalkostnader	-159	-166
Övriga administrationskostnader	-67	-64
Avskrivningar	-3	-3
Avgår: koncerninterna tjänster	186	190
	-43	**-43**

Centrala administrationskostnader är kostnader som inte är direkt hänförbara till fastighetsförvaltningen. Till centrala administrationskostnader hör kostnader för bolagsadministration, koncernledning, IT samt revision.

Not 12 Resultat från andelar i koncernbolag

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Utdelning	6 650	826
	6 650	**826**

Not 13 Finansiella intäkter

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Koncernen		
Ränteintäkter, moderbolag	31	38
Övrigt	6	4
	37	**42**
Moderbolaget		
Ränteintäkter, koncernbolag	20	19
	20	**19**

Not 14 Finansiella kostnader

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Koncernen		
Räntekostnader, moderbolag	-261	-318
Räntekostnader, övriga	0	-2
	-261	**-320**
Moderbolaget		
Räntekostnader, övriga	0	0
	0	**0**

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

Not 15 Bokslutsdispositioner, övriga

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Periodiseringsfond, årets upplösning(+)/avsättning (-)	–	190
	–	**190**

Not 16 Skatt

Koncernen *Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)*	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Aktuell skatt	-205	-182
	-205	**-182**
Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)		
Förvaltningsfastigheter	-484	-1
Skattevärde i underskottsavdrag	–	-3
Övriga temporära skillnader	11	40
	-473	**36**
Totalt redovisad skatt i koncernen	**-678**	**-146**

Moderbolaget *Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)*	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Aktuell skatt	0	–
Totalt redovisad skatt i moderbolaget	**0**	**–**

Avstämning av effektiv skatt	2019-01-01 - 2019-12-31		2018-01-01 - 2018-12-31	
Koncernen	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		5 440		4 363
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-1 164	22,0%	-960
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-2	0,1%	-5
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-0,4%	21	-0,3%	13
Skatteeffekt vid avyttring av koncernbolag/fastigheter	-8,0%	434	-7,8%	341
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	-1
Effekt av ändrad skattesats	-0,6%	32	-9,7%	424
Effekt av upplösning periodiserings-fonder	0,0%	–	-1,0%	42
Redovisad effektiv skatt	**12,5%**	**-678**	**3,3%**	**-146**

Årets redovisade skatt uppgår till -678 (-146) mkr. Den lägre skattekostnaden föregående år beror främst på att uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder omvärderades från 22% till den fr o m 2021 gällande skattesatsen 20,6%.

Dotterbolag inom Skandia Fastigheter yrkade 2013 avdrag för utrangering i samband med rivning av större delen av byggnaden på Sveavägen 44. Skatteverket beslutade 2015 att inte medge utrangeringsavdrag då inte byggnaden var riven i sin helhet. Skandia Fastigheter begärde våren 2016 omprövning av inkomstdeklarationerna för beskattningsåren 2013 och 2014 rörande rivningen av Sveavägen 44, där endast den del av utrangeringsavdraget som omfattade byggnadsinventarier yrkades. Skatteverket har godkänt begäran om omprövning för 2013 och 2014. I augusti 2018 meddelade Förvaltningsrätten i Stockholm att utrangeringsavdrag inte medges. Ärendet har överklagats till Kammarrätten men även där meddelades negativ utgång i april 2019. Nu pågår arbete med begäran om prövningstillstånd/överklagande till Högsta förvaltningsdomstolen.

Avstämning av effektiv skatt	2019-01-01 - 2019-12-31		2018-01-01 - 2018-12-31	
Moderbolaget	*Procent*	*Belopp*	*Procent*	*Belopp*
Resultat före skatt		6 667		821
Skatt enligt gällande skattesats	21,4%	-1 427	22,0%	-181
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-1	0,1%	-1
Övertaget räntenetto från koncern-bolag	-0,1%	4	0,0%	–
Skatteeffekt av ej skattepliktiga utdelningar från dotterbolag	-21,4%	1 424	-22,2%	182
Redovisad effektiv skatt	**0,0%**	**–**	**0,0%**	**–**

Skatteposter som redovisats direkt mot eget kapital	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Aktuell skatt i erhållna/lämnade koncernbidrag	157	181
	157	**181**

Not 17 Förvaltningsfastigheter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Verkligt värde		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	54 907	53 669
Förvärv under året	33	223
Investering i befintliga fastigheter	1 179	1 277
Försäljningsintäkter sålda fastigheter	-3 650	-3 213
Realiserad värdeförändring	487	92
Orealiserad värdeförändring	3 393	2 859
Utgående balans verkligt värde	**56 349**	**54 907**

Förvaltningsfastigheter - påverkan på årets resultat	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Hyresintäkter	2 840	2 726
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyresintäkter under året (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration).	-978	-964

Fördelning per fastighetssegment

Koncernen 2019-12-31

Fastighetssegment	Antal [1]	Area tusen kvm [2]	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	24	311	1 097	25 213
Köpcentrum	17	370	1 206	17 164
Bostäder	65	366	589	13 972
Summa	**106**	**1 047**	**2 892**	**56 349**

Koncernen 2018-12-31

Fastighetssegment	Antal [1]	Area tusen kvm [2]	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr
Kontor	24	308	979	22 796
Köpcentrum	20	439	1 302	19 199
Bostäder	67	350	532	12 912
Summa	**111**	**1 097**	**2 813**	**54 907**

[1] Antal förvaltningsenheter
[2] Uthyrningsbar area

Not 18 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	26	25
Nyanskaffningar	3	3
Avyttringar och utrangeringar	-3	-2
	26	**26**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-20	-18
Avyttringar och utrangeringar	2	1
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
	-21	**-20**
Redovisat värde vid periodens slut	**5**	**6**
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	19	18
Nyanskaffningar	3	3
Avyttringar och utrangeringar	-3	-2
	19	**19**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-13	-11
Avyttringar och utrangeringar	2	1
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
	-14	**-13**
Redovisat värde vid periodens slut	**5**	**6**

Not 19 Andelar i dotterbolag

	2019-12-31	2018-12-31
Moderbolaget		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	3 374	3 374
Redovisat värde vid periodens slut	**3 374**	**3 374**

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % [1]	Bokfört värde
Skandia Fastigheter Kommersiellt AB	556562-4011	Stockholm	1 000	100	1 460
Skandia Fastigheter Storstockholm AB	556563-0539	Stockholm		100	
Fastighets Aktiebolaget Ängsgröen	556466-4265	Stockholm		100	
Skandia Fyrkanten Aktiebolag	556652-4210	Stockholm		100	
Skandia Flickskolan AB	556866-8817	Stockholm		100	
Startkabeln AB	559058-0535	Stockholm		100	
Diligentia Kontor Aktiebolag	556605-0810	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 1	556946-8480	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 2	556946-8514	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 3	556946-8506	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 4	556946-8712	Stockholm		100	
Brf Bohusgatan AD	769632-6219	Stockholm		100	
Brf Bohusgatan BC	769632-6227	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 5	556946-8720	Stockholm		100	
Brf Fabriksparken 2	769632-6151	Stockholm		100	
Brf Fabriksparken 3	769632-6177	Stockholm		100	
Brf Fabriksparken 4	769632-6185	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 6	556946-8696	Stockholm		100	
Keramex Holding AB	559183-5755	Stockholm		100	
Keramex Fastigheter 1 AB	559183-5748	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Väst Holding AB	556821-6344	Stockholm	500	100	251
Skandia Fastigheter Väst AB	556554-8244	Stockholm		100	
Geramex Holding AB	559013-6924	Stockholm		100	
Brandstationstomten 1 AB	559076-5946	Stockholm		100	
Brandstationstomten 2 AB	559076-5938	Stockholm		100	
Brandstationstomten 3 AB	559076-5920	Stockholm		100	
Fastighets AB Postgatan 2	559112-6619	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Syd Holding AB	556818-7255	Stockholm	500	100	170
Aggarex Holding AB	556833-7249	Stockholm		100	
Iramex Fastigheter AB [2]	559208-2399	Stockholm		100	
Beramex Holding AB	556833-7637	Stockholm		100	
Jiramex Fastigheter AB [2]	559229-3954	Stockholm		100	
Kiramex Fastigheter AB [2]	559229-4002	Stockholm		100	
Cetamex Holding AB	556883-6372	Stockholm		100	
Geramex Fastigheter AB	559098-3135	Stockholm		100	
Etamex Holding AB	556959-4871	Stockholm		100	
Masthusen Holding Fastigheter 6 AB	556911-2922	Stockholm		100	
Detamex Holding AB	556911-2963	Stockholm		100	
Detamex Fastigheter AB	556911-2930	Stockholm		100	
Heramex Fastigheter AB	559098-3143	Stockholm		100	
Läkarhuset i Malmö AB	556883-1399	Stockholm		100	
Masthusen Fastigheter AB	556818-7248	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Öresund AB	556030-8412	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Malmö AB	556569-4360	Stockholm		100	
Oscar 28 Fastighets AB	556605-2295	Stockholm		100	
Skandia Köpcentrum Holding AB	556821-6369	Stockholm	500	100	454
Skandia Köpcentrum AB	556563-0547	Stockholm		100	
KB Väla Centrum, Björka Gård & Co	943000-5174	Malmö		89	
Amhult Center AB	556638-2783	Stockholm		100	
Amhult Center KB	969703-8934	Stockholm		100	
Väla Helsingborg Marknaden 2 AB	556619-6662	Stockholm		100	
S:t Per Gallerian i Uppsala AB	556802-5729	Stockholm		100	
Commerce Köpcentrum i Skövde AB	556802-5703	Stockholm		100	
Tyresö Centrum Holding AB	556833-4253	Stockholm		100	
Tyresö Köpcentrum AB	556833-4246	Stockholm		100	
Tyresö Handel AB	556897-2532	Stockholm		100	
Backa Projekt AB	559044-2587	Stockholm		100	
Backa-Fastigheten KB	916621-9908	Stockholm		100	
Backafastigheten 170:1 AB	556732-5161	Stockholm		100	
Summa transport					**2 335**

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % [1]	Bokfört värde
Summa transport					**2 335**
Skandia Bostäder Holding AB	556821-6351	Stockholm	500	100	1 039
Skandia Bostäder AB	556065-4724	Stockholm		100	
Fjällnäset nr 15 KB	916508-9583	Stockholm		100	
Kommanditbolaget CIM Fastighetskonsortium 1	916552-9471	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Persikan nr 9	916442-6703	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Persikan nr 10	916442-6711	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Mullvaden	957201-7300	Göteborg		100	
Fastighets AB Hilja	556740-2655	Stockholm		100	
Fålhagen Bostäder AB	556691-3470	Stockholm		100	
Heramex Holding AB	559015-6625	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Kåbo AB	559125-2274	Stockholm		100	
Heramex Hus AB [2]	559204-2591	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Parkering AB	559185-8633	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Komplementär AB	556168-9588	Stockholm	1 000	100	0
Summa bokfört värde					**3 374**

Avyttrade bolag 2019	Org. nr.	Säte
Skandia Fastigheter Trelleborg KB	916563-1087	Malmö
Fastighets AB Ågränsen	559029-8583	Stockholm
Brf Fabriksparken 1	769632-6169	Stockholm
Aggarex Kavenyen AB [2]	559209-4261	Stockholm
Bostad FP 1 AB	559171-8589	Stockholm
Fastighets AB Stampen 13:30 [2]	559205-5320	Stockholm

[1] Koncernens totala andel [2] Förvärvat 2019

Not 20 Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Tillgång förmånsbestämda pensioner	4	4
Reversfordringar	–	30
	4	**34**
Fordringar som är omsättningstillgångar		
Avräkning skatter och avgifter	120	223
Övriga kortfristiga fordringar	290	8
	410	**231**
Moderbolaget		
Övriga fordringar som är omsättningstillgångar		
Avräkning skatter och avgifter	5	4
Övriga kortfristiga fordringar	3	2
	8	**6**

Not 21 Kundfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Kundfordringar brutto	15	16
Avsättning för förväntade kreditförluster	-2	-3
Redovisat värde vid årets slut	**13**	**13**
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	7	3
Förfallna < 30 dagar	5	7
Förfallna 31 - 90 dagar	1	1
Förfallna > 90 dagar	2	5
Avsättning för förväntade kreditförluster	-2	-3
Summa kundfordringar	**13**	**13**

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Förutbetalda fastighetsrelaterade kostnader	162	130
Övriga poster	6	17
	168	**147**
Moderbolaget		
Förutbetalda kostnader	4	5
	4	**5**

Not 23 Uppskjuten skatteskuld/fordran

Koncernen 2019-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	–	7 646	7 646
Finansiella anläggningstillgångar	97	–	-97
Ej avdragsgill ränta	14	–	-14
Övrigt	–	28	28
	111	**7 674**	**7 563**

Koncernen 2018-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Förvaltningsfastigheter	–	7 160	7 160
Finansiella anläggningstillgångar	97	–	-97
Övrigt	–	27	27
	97	**7 187**	**7 090**

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

Koncernen	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-räkningen	Övriga förändringar/ Redovisat mot eget kapital	Belopp vid årets utgång
Förvaltningsfastigheter	7 160	486	–	7 646
Finansiella anläggnings-tillgångar	-97	–	–	-97
Ej avdragsgill ränta	–	-14	–	-14
Övrigt	27	1	–	28
	7 090	**473**	**–**	**7 563**

Not 24 Övriga avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Uppskjutna lagfartskostnader	111	114
	111	**114**

Uppskjutna lagfartskostnader avser lagfartskostnader som uppstått när fastigheter sålts koncerninternt och bolagen ansökt om och fått beviljad dispens med betalningen till dess fastigheterna avyttras externt. Uppskjutna lagfartskostnader bedöms som långfristiga.

Not 25 Räntebärande skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristiga räntebärande skulder		
Koncernen		
Skulder till moderbolag, reverslån	10 875	10 092
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	10 875	10 092
Kortfristiga räntebärande skulder		
Koncernen		
Skulder till moderbolag, reverslån	1 976	2 759
	1 976	**2 759**

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånen är från Skandia Fastigheter Holding AB 12 851 (12 851) mkr.

Koncernen har reverslån från Skandia Fastigheter Holding AB uppdelade i fem delar med löptider mellan tre och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 2,033% (2,464%). Lån med förfall 2019 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2020 till 1,986% (2,033%). Räntesatserna är baserade på SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 115-160 baspunkter.

Koncernen 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 är SEB Bas med ett tillägg om 80 (85) baspunkter. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Fastighetsrelaterade kostnader	128	111
Förskottsbetald hyra	432	405
Försäljningskostnader	1	1
Upplupen fastighetsskatt	20	7
Personalrelaterade kostnader	25	25
Övriga poster	10	5
	616	**554**
Moderbolaget		
Personalrelaterade kostnader	27	25
Övriga poster	8	5
	35	**30**

Not 27 Finansiella instrument

2019-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen		
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	13	
Fordringar koncernbolag/ närstående bolag	5 544	
Övriga fordringar	290	
Likvida medel	95	
Summa finansiella tillgångar	**5 942**	
Finansiella skulder		
Reversskulder koncernbolag		12 851
Skulder koncernbolag/ närstående bolag		735
Leverantörsskulder		104
Kortfristiga skulder		117
Summa finansiella skulder		**13 807**

2018-12-31	Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde
Koncernen		
Finansiella tillgångar		
Kundfordringar	13	
Fordringar koncernbolag/ närstående bolag	6 325	
Övriga fordringar	8	
Likvida medel	40	
Summa finansiella tillgångar	**6 386**	
Finansiella skulder		
Reversskulder koncernbolag		12 851
Skulder koncernbolag/ närstående bolag		844
Leverantörsskulder		128
Kortfristiga skulder		467
Summa finansiella skulder		**14 290**

Koncernens finansiella instrument är värderade till upplupet anskaffningsvärde. För låneskulder till koncernbolag uppgår verkligt värde till 13 168 (13 225) mkr. För övriga finansiella tillgångar och skulder utgör redovisat värde en approximation av marknadsvärdet. Åldersanalys och värdering av kundfordringar framgår av not 21. Merparten av koncernens reversskulder är långfristiga och förfaller inom fem år från balansdagen, se not 25. För beskrivning av risker och riskhantering, se not 3.

Likvidflöden	Beräknade per 2019-12-31			Beräknade per 2018-12-31		
År	Förfall revers-skulder	Ränta revers-skulder	Totalt	Förfall revers-skulder	Ränta revers-skulder	Totalt
2019	–	–	–	2 759	275	3 034
2020	1 976	206	2 182	1 976	164	2 140
2021	2 521	214	2 735	2 521	159	2 680
2022	2 669	175	2 844	2 669	116	2 785
2023	2 926	106	3 032	2 926	53	2 979
2024	2 759	49	2 808	–	–	–
	12 851	**750**	**13 601**	**12 851**	**767**	**13 618**

Not 28 Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen			Ej kassaflödespåverkande		
	2019-01-01	Kassa-flöde	Omklass-ificering	Avkast-ning	2019-12-31
Kapitalandelslån	5 158	-342	–	398	5 214
Skulder till moderbolag, lång	10 092	–	783	–	10 875
Skulder till moderbolag, kort	2 759	–	-783	–	1 976
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**18 009**	**-342**	**–**	**398**	**18 065**

			Ej kassaflödespåverkande		
	2018-01-01	Kassa-flöde	Omklass-ificering	Avkast-ning	2018-12-31
Kapitalandelslån	5 031	-214	–	341	5 158
Skulder till moderbolag, lång	10 062	-185	215	–	10 092
Skulder till moderbolag, kort	2 973	–	-214	–	2 759
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**18 066**	**-399**	**1**	**341**	**18 009**

Moderbolaget			Ej kassaflödespåverkande		
	2019-01-01	Kassa-flöde	Omklass-ificering	Avkast-ning	2019-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	–	–	–	–	–
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**

	2018-01-01	Kassa-flöde	Omklass-ificering	Avkast-ning	2018-12-31
Kortfristiga räntebärande skulder	1	-1	–	–	–
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	**1**	**-1**	**–**	**–**	**–**

Not 29 Upplysningar om relationer med närstående

Skandia Fastigheter AB är ett helägt dotterbolag till Skandia Fastigheter Holding AB. Detta bolag i sin tur är helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt. De nämnda bolagen utgör ägare och är närstående. Kostnader och skulder gentemot ägare är i huvudsak räntekostnader och utestående lån. Skandia hyr kontorslokaler av Skandia Fastigheter på ett flertal orter i Sverige till marknadsmässig hyra.

Som närstående defineras även styrelseledamöter och ledande befattningshavare och deras nära familjemedlemmar. Med ledande befattningshavare avses personer som tillsammans med verkställande direktören utgör ledningsgruppen om åtta (nio) personer, se även not 9.

Koncernen har närståenderelation med sina dotterbolag, se förteckning i not 19. Av koncernens totala inköp och försäljning (exkl. finansiella poster) mätt i kronor avser 0% (0%) av inköpen och 0% (0%) av försäljningen andra bolag inom hela den bolagsgrupp som bolaget tillhör. Ej räntebärande koncerninterna skulder uppgår till 5% (6%) av den totala finansieringen för koncernen.

Av moderbolagets totala inköp mätt i kronor avser 8% (10%) andra bolag inom hela den bolagsgrupp som bolaget tillhör.

Transaktioner mellan bolag inom koncernen

Bolag inom Skandia Fastigheter-koncernen har lån från Skandia Fastigheter Holding AB uppgående till 12 851 (12 851) mkr per den 31 december 2019.

Koncernen har del i samlingskonto/koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB. Räntevillkoren är SEB-Bas med ett tillägg om 80 (85) baspunkter. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

Skandia Fastigheter-koncernen och de bolag som konsolideras i Skandia-koncernen

Karaktär	Bolag som erhållit	Bolag som erlagt	Ersättning, mkr
Hyra av kontorslokaler	Dotterbolag i Skandia Fast.-koncernen	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	14
Telefoni	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	1
IT-drift och -service	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	1
Tjänstepensionspremier	Försäkrings AB Skandia (publ)	Skandia Fastigheter AB	10
Övrigt	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	2
Ränta på långfristiga lån	Skandia Fastigheter Holding AB	Dotterbolag i Skandia Fastigheter-koncern	206
Ränta på kortfristiga lån	Skandia Fastigheter Holding AB	Dotterbolag i Skandia Fastigheter-koncern	55
Ränta koncernkonto, netto	Samtliga bolag i Skandia Fast.-koncernen	Skandia Fastigheter Holding AB	31

Not 30 Eventualförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Koncernen		
Garantier ställda till bostadsrättsförening	–	462
	–	462
Moderbolaget		
Garantier ställda till bostadsrättsförening	–	462
	–	462

Moderbolaget har ställt garantier till en bostadsrättsförening i Sundbyberg. Koncernen har där utvecklat bostäder i samarbete med en extern entreprenör och en bostadsrättsförening. Moderbolaget har därvid ställt vissa garantier till bostadsrättsföreningen. Garantierna innebär att moderbolaget ska förvärva de bostadsrätter som ej omfattas av upplåtelse av bostadsrätt eller förhandsavtal sex månader efter att sista etappen i bostadsrättsföreningen är färdigställd. Sista etappen färdigställdes fjärde kvartalet 2019. Garantin innebär därvid att moderbolaget ska förvärva osålda lägenheter på de villkor som framgår av den ekonomiska planen. Därutöver innebär garantin att moderbolaget ska ersätta föreningen för uteblivna hyresintäkter på lokaler som ej omfattas av gällande hyreskontrakt. Vidare omfattar garantin att bostadsrättsföreningen ska ersättas för de avgifter som avser ej tecknade bostadsrätter. Projektet har resultatavräknats i koncernen 2019. Vid resultatavräkningen har reservering gjorts för beräknade garantiförpliktelser. Mot den bakgrunden redovisas inga eventualförpliktelser per 2019-12-31.

Not 31 Händelse efter räkenskapsårets utgång

Under 2019 tecknades avtal om försäljning av fastigheterna Heden 22:21 och Heden 22:22 i Göteborg, Tåten 1 i Malmö samt Vägaren 24 i Stockholm. Fastigheterna kommer att frånträdas under första och andra kvartalet 2020.

Per den 31 januari 2020 tillträddes fastigheten Hjorten 18 i Stockholm.

Under 2020 har såväl utvecklingen på de finansiella marknaderna som det ekonomiska läget kraftigt försämrats i snabb takt, både i Sverige och globalt, till följd av spridningen av Coronaviruset. Skandia Fastigheter, tillsammans med moderbolaget Skandia, följer utvecklingen kring spridningen av Coronaviruset noga och har aktiverat koncernens krisledning för att säkerställa att verksamheten fortgår. Kartläggning av kritiska funktioner och personer har gjorts och bedömningen är att Skandia Fastigheter har en god beredskap för att hantera situationen. Ännu finns ingen bedömning av hur detta kommer att påverka bolagets finansiella ställning.

Not 32 Definitioner

Avkastning på eget kapital
Årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Direktavkastning
Driftnettot i procent av summan av fastigheternas ingående marknadsvärde med tillägg för 50% av årets investeringar och med avdrag för 50% av årets driftnetto. Beräkningsmetod enligt MSCI Sweden Annual Property Index.

Driftnetto
Årligt överskott som återstår sedan kostnader för drift, underhåll, fastighetsadministration, fastighetsskatt och tomträttsavgäld dragits från intäkterna.

Ekonomisk uthyrningsgrad
Kontrakterad hyra dividerad med hyresvärdet.

Hyres- och serviceintäkter
Hyra inklusive tillägg och hyresrabatter.

Värdeförändring
Förändring förvaltningsfastighets verkliga värde från närmast föregående årsbokslut.

Hyresvärde
Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Skuldsättningsgrad
Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet
Eget kapital inkl. kapitalandelslån och innehav utan bestämmande inflytande i förhållande till balansomslutning.

Totalavkastning
Summan av direktavkastning och värdeförändring inkl. projekt och transaktioner uttryckt i procent. Beräkningsmetod enligt MSCI Sweden Annual Property Index.

Överskottsgrad
Driftnetto i förhållande till hyres- och serviceintäkter.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder
Räntekostnader i förhållande till räntebärande skulder.

Not 33 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	567 244 886
Årets resultat	6 666 886 486
Summa kronor	**7 234 131 372**
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att	
- till aktieägaren utdelas 42,84 kronor per aktie	3 000 000 000
- i ny räkning överförs	4 234 131 372
Summa kronor	**7 234 131 372**

Upprättad årsredovisning innebär att koncernbidrag från moderbolaget lämnats med - (844) mkr och erhållits med 39 (673) mkr till och från bolag inom Skandia Fastigheter Holding AB koncernen.

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 99,2% och koncernens soliditet till 62,7% vilket är betryggande med hänsyn tagen till koncernens verksamhet. Styrelsen bedömer att såväl bolagets som koncernens likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan tillgångar, skulder och eget kapital såväl i bolaget som i koncernen samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser styrelsen således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt, såväl i bolaget som i koncernen. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets och koncernens ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 25 mars 2020. Koncernens rapporter över totalresultat och finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årstämma den 25 mars 2020.

Stockholm den 25 mars 2020

Anders Jonsson
Ordförande

Annelie Enquist
Styrelseledamot

John Helgesson
Styrelseledamot

Pia Marions
Styrelseledamot

Lars-Göran Orrevall
Styrelseledamot

Anders Rynell
Styrelseledamot

Åke Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2020

KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Fastigheter AB
organisationsnummer 556467-1641

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skandia Fastigheter AB för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2018 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 mars 2019 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste

vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skandia Fastigheter AB för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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 den 25 mars 2020
KPMG AB

Mattias Johansson
Auktoriserad revisor

Stockholm
Skandia Fastigheter AB
Box 7063
103 86 STOCKHOLM

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

Göteborg
Skandia Fastigheter AB
Frölunda Torg 14
421 42 VÄSTRA FRÖLUNDA

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

Malmö
Skandia Fastigheter AB
Masttorget 6
211 77 MALMÖ

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

Skandia Fastigheter AB
Org.nr. 556467-1641
www.skandiafastigheter.se