

Årsredovisning 2025



**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	19
Underskrifter	37
Revisionsberättelse	38

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Skandia Fastigheter Holding AB, org.nr. 556140-2826, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamheten i moderbolaget och koncernen under räkenskapsåret 2025.

Verksamhet och organisation

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

Uppdraget från ägarna är att ge en god riskavvägd avkastning över tid och vara ett föredöme inom hållbarhet. Koncernen arbetar efter en affärsmodell där fastighetsinnehavet dels koncentreras till geografiska marknader med hög förväntad framtida tillväxt, dels fördelas mellan olika fastighetssegment i syfte att uppnå en stabil och långsiktigt hög totalavkastning. Samtidigt bidrar en aktiv och hållbar fastighetsförvaltning, med fokus på nöjda hyresgäster och ledande produkter och erbjudanden, samt projektutveckling av det egna fastighetsbeståndet och fastighetstransaktioner, positivt till totalavkastningen.

Vårt hållbarhetsarbete är fokuserat på de frågor där vi har störst risker och möjligheter – och våra prioriterade hållbarhetsområden utgår därför framför allt ifrån väsentlighetsanalysen inom ramen för EU:s direktiv om företagets hållbarhetsrapportering – Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD). Vi bidrar till miljöer att må bra i, mindre klimatavtryck och ansvarsfulla affärer.

MSCI är en global indexleverantör för olika investeringslag bl.a. aktier, obligationer, råvaror och fastigheter, se [msci.com](https://www.msci.com)

Totalavkastningen för portföljen som omfattar handel samt bostads- och kontorsfastigheter (ägd av Skandia Fastigheter AB med

dotterbolag) förväntas varje kalenderår överstiga genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index, inklusive utfallet av transaktioner och projekt, med ett av ägaren fastlagt mål. Målet för portföljen med samhällsfastigheter (ägd av Skandia Samhällsfastigheter Holding AB med dotterbolag) är ett fast nominellt avkastningskrav.

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

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

Femårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022	2021
Direktavkastning, %	3,7	4,0	3,6	3,1	3,2
Värdeförändring, %	2,1	-0,7	-2,8	-2,4	9,6
Totalavkastning, %	5,9	3,3	0,7	0,6	13,1
Överskottsgrad, %	68,0	69,0	66,5	66,5	67,0
Ekonomisk uthyrningsgrad på balansdagen, %	91,8	91,6	92,3	91,6	91,2
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder	3,6	3,10	2,46	1,84	1,84
Avkastning på eget kapital, %	6,4	3,3	-0,1	0,2	15,7
Soliditet, %	56,1	54,6	54,0	53,4	54,9
Skuldsättningsgrad, ggr	0,5	0,6	0,6	0,6	0,5

Resultaträkning i sammandrag (mkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Omsättning	3 814	3 932	3 596	3 183	2 985
Driftnetto	2 571	2 727	2 404	2 118	1 999
Centrala administrationskostnader	-101	-86	-89	-87	-79
Värdeförändring	1 449	-468	-1 868	-1 585	5 663
Finansnetto	-745	-646	-510	-360	-354
Skatt	-678	-288	22	-6	-1 472
Årets resultat	2 496	1 239	-40	81	5 757

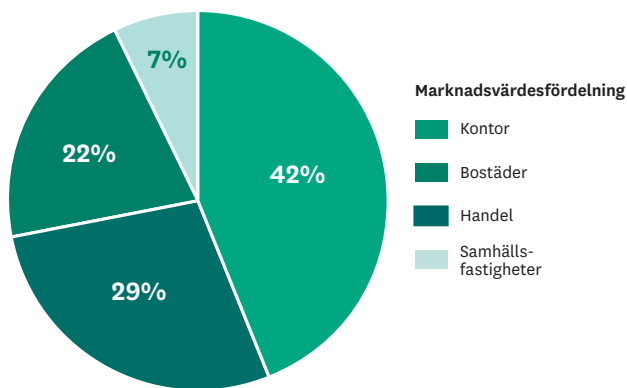
Balansräkning i sammandrag (mkr)	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Marknadsvärde fastigheter	70 867	67 943	66 775	67 060	65 460
Övriga tillgångar	1 851	1 263	1 197	1 089	1 353
Summa tillgångar	72 717	69 205	67 972	68 148	66 813
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	34 229	32 050	30 588	29 541	29 458
Kapitalandelslån	6 191	5 361	5 776	6 544	6 846
Innehav utan bestämmande inflytande	365	361	345	338	345
Avsättningar	9 389	8 876	8 790	8 951	9 090
Räntebärande skulder*	21 125	21 205	21 125	21 573	20 125
Övriga skulder	1 418	1 352	1 347	1 202	950
Summa eget kapital och skulder	72 717	69 205	67 972	68 148	66 813

*inkl koncernkonto år 2024 samt 2022

Fastighetsbeståndet

Fastighetsbeståndet bestod vid årsskiftet av 132 (132) fastigheter till ett sammanlagt marknadsvärde av 70 867 (67 943) mkr och en uthyrningsbar area om 1 200 (1 210) tkvm. Av marknadsvärdet står kontorsfastigheter för 42 (43) procent, handel för 29 (29) procent, bostäder 22 (22) procent och samhällsfastigheter för 7 (7) procent enligt koncernens organisatoriska segmentsindelning.

Fastigheternas segmentsindelning i portföljen med handels-, bostads- och kontorsfastigheter kan skilja sig något mot MSCI:s klassificering. Portföljen med samhällsfastigheter rapporteras inte till MSCI. Alla fastigheter marknadsvärderas individuellt av oberoende värderingsföretag där samtliga värderare är auktoriserade av Föreningen Samhällsbyggarna. Flera av värderarna är även certifierade enligt den internationella organisationen RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors).



Försäljningar och förvärv

Inga fastigheter har förvärvats under innevarande år eller föregående år. Ingen fastighet har avyttrats under året. Föregående år avyttrades en fastighet till ett värde om 202 mkr. Under året har Skandia Fastigheter tecknat avtal om försäljning av 3 byggrätter med frånträde 2026.

Kontraktstruktur

Årshyran i den totala kontraktportföljen för kommersiella och bostadskontrakt uppgick vid årsskiftet till 4 006 (3 811) mkr och uthyrningsgraden till 92 (92) procent. Av total årshyra i kontraktportföljen utgör kommersiella kontrakt 82 (84) procent och bostadskontrakt 18 (16) procent. Återstående genomsnittlig löptid för kommersiella kontrakt är 3,6 (3,6) år. De tio största hyresgästerna svarar tillsammans för 20 (21) procent av den kontrakterade hyran. Den största hyresgästen svarar för 5 (5) procent av kontrakterade hyror. Nettouthyrningen, vilket avser avtalad hyra för nyuthyrningar och avdrag för avtalad hyra för uppsägningar, uppgick under året till 67 mkr.

Resultat

Årets totalresultat efter skatt uppgick till 2 496 (1 239) mkr, varav innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 29 (37) mkr. I resultatet ingick värdeförändringar om 1 449 (-468) mkr, varav realiserad värdeförändring på förvaltningsfastigheter uppgick till 1 449 (-469) mkr och realiserad värdeförändring från avyttring av fastigheter till 0 (-1) mkr samt realiserat resultat från övriga materiella anläggningstillgångar om 1 (1) mkr. Årets redovisade skatt uppgick till -678 (-288) mkr.

Driftnettot uppgick till 2 571 (2 727) mkr, vilket ger en överskottsgrad på 68,0 (69,0) procent. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har driftnettot minskat med -140 mkr, det vill säga -5,3 procent. Minskningen mot föregående år är främst relaterad till en ersättning som erhöles 2024 till följd av förtida avflytt, samt en ökning av vakanser inom segmentet Kontor.

Hyres- och serviceintäkterna uppgick till 3 814 (3 932) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har hyres- och serviceintäkterna minskat med -122 mkr, det vill säga -3,2 procent. Minskningen beror huvudsakligen på att det

under 2024 erhöles stora engångsersättningar till följd av förtida avflyttar inom Kontor. Intäktsminskningen förklaras även av ökade vakanser. Fastighetskostnaderna uppgick till 1 243 (1 205) mkr. För ett mellan åren jämförbart fastighetsbestånd har fastighetskostnaderna ökat med 18 mkr, det vill säga 1,6 procent. Kostnadsökningen beror främst på högre kostnad för fastighetsskatt samt administrationskostnader.

De centrala administrationskostnaderna inklusive avskrivningar för koncernen uppgick till 101 (86) mkr. De ökade kostnader beror främst på ökade kostnader för köpta tjänster hänförligt till utvecklingsarbete inom organisationen samt ökade lönekostnader.

Koncernens finansnetto uppgick till -745 (-646) mkr. Ökade räntekostnader förklaras av höjda räntenivåer för de koncerninterna lån som refinansierats.

I Skandia Fastigheters verksamhet finns ett antal områden som beskattas. Årets skatt uppgick till -678 (-288) mkr, varav aktuell skatt -163 (-197) mkr och uppskjuten skatt -515 (-91) mkr, vilket motsvarar en effektiv skatt om -21,4 (-18,9) procent. Avvikelsen från bolagsskattesatsen 20,6 procent beror huvudsakligen på skatteeffekt av ränteavdragsbegränsningen.

Totalavkastning

Årets totalavkastning för hela beståndet inklusive transaktioner och projekt uppgår till 5,9 (3,3) procent beräknat enligt MSCIs tidsviktade metodik. Genomsnittet för MSCI Sweden Annual Property Index (inklusive projekt och transaktioner) är 4,5 (4,6) procent.

Direktavkastningen för Skandia Fastigheter uppgår till 3,7 (4,0) procent och värdeförändringen till 2,1 (-0,7) procent. Avkastningskraven har justerats inom delar av beståndet sedan förra årsskiftet men genomsnittet för Skandia Fastigheter Holding AB är oförändrat 4,6 procent. Den genomsnittliga långsiktiga vakansgraden i värderingarna för hela portföljen har ökat något sedan förra årsskiftet och uppgår per Q4 2025 till 2,6 procent (2,3).

Under 2025 har handelssegmentet haft den högsta totalavkastningen följt av bostadssegmentet. Handel har beståndets högsta direktavkastning och fastighetsvärdena har stigit till följd av bland annat sänkta avkastningskrav inom volymhandeln. Bostäder har haft den starkaste värdeförändringen i portföljen. Hyreshöjningar samt färdigställande och uthyrning av nyproducerade bostadsfastigheter har bidragit till värdeuppgången, liksom överenskomna försäljningar av bostadsbyggrätter. För samhällsfastigheterna har positiva avtalsförändringar samt sänkta avkastningskrav för ett antal äldreboendefastigheter bidragit till en försiktig värdeuppgång. Inom Kontor har sänkta avkastningskrav i Stockholm CBD bidragit till stigande marknadsvärden medan höjda avkastningskrav för kontorsfastigheterna i Solna och Sundbyberg och utmaningar på hyresmarknaden för kontor generellt har dämpat värdeuppgången.

Projekt

Utveckling och förädling av fastigheter är en central del av Skandia Fastigheters verksamhet. Under 2025 har projektverksamheten varit omfattande, med investeringar i ny-, till- och ombyggnationer samt lokalanpassningar uppgående till 1 475 (1 839) mkr. Nedan presenteras ett urval av de större pågående och planerade projekten.

Utvecklingsområdet **Backaplan** på Hisingen genomgår en långsiktig omvandling till en levande och tät stadsmiljö. Skandia Fastigheter äger en betydande del av området och har under året färdigställt de två första kvarteren, projekt Alpha, bestående av 423 hyreslägenheter med garage och handelsytor i bottenplanen.

Handelsplatsen **Mörby Centrum** genomgår en omfattande upprustning och utbyggnad. Under 2025 har arbete pågått med cirka 3 000 kvm nya kontors- och butiksytor, en ny entré samt fasadrenovering. Projektet beräknas färdigställas till sommaren 2026, då centrumet även lanseras under sitt nya namn: Danderyd Centrum.

På Handelsplatsen **Nova** har en tillbyggnad på cirka 1 000 kvm samt en ombyggnation av cirka 4 500 kvm genomförts för att möjliggöra etablering av en livsmedelsbutik, ett innehåll som tidigare saknats. Arbetena har till stor del färdigställts under 2025 och öppning av de nya butikslokalerna planeras till mars 2026.

På **Kolonnvägen**, nära Arenastaden, har Skandia Fastigheter under våren färdigställt nybyggnation av en kontorsfastighet om totalt cirka 8 000 kvm, samt garage.

Inom bostadssegmentet i **Våmmedal, Mölndal** har produktionen av 175 hyreslägenheter i sex punkthus slutförts. De sista inflyttningarna sker i januari 2026. Den avslutande etappen, ett lamellhus med 41 lägenheter, är under byggnation och beräknas ha inflyttning under tredje kvartalet 2026.

I **Sävja**, söder om Uppsala, har ett flerbostadshus med 47 lägenheter färdigställts. Byggnaden är uppförd med träkonstruktion och certifierad enligt Miljöbyggnad Silver samt Sweden Green Building Councils certifieringsmodell NollCO₂. Projektet omfattade även renovering av Sävjabo, ett tidigare äldreboende, där 35 lägenheter hyrs ut som trygghetsboende.

Utöver ovanstående pågår fastighetsutveckling i tidiga skeden inom samtliga segment och geografier där Skandia Fastigheter är verksamt. De två största projekten är Backaplan och Frölunda torg, både belägna i Göteborg. För Backaplan innebär det detaljplanearbete för framtida bebyggelse av bostäder, samhällsfastigheter, kontor och handel om totalt cirka 235 000 kvm ljus BTA. Detaljplanen har passerat granskning och bedöms kunna antas inom mindre än två år. När det gäller Frölunda torg avser det utveckling av mark i anslutning till Frölunda torg. Projektet befinner sig i detaljplaneskede och bedöms kunna antas inom två år. Parallellt pågår arbete med att utveckla befintliga byggnader.

Skandia Fastigheter utvecklar kv. **Spelbomskan 9** på Odenplan, en av Stockholms viktigaste och snabbast växande knutpunkter för kollektivtrafik, stadsliv och arbetsplatser. Projektet har höga miljö- och klimatambitioner med fokus på återbruk och lågt klimatavtryck. Detaljplanen har vunnit laga kraft och systemhandlingsprojektering pågår, med demontering av befintlig byggnad som påbörjas under 2026. Den nya byggnaden kommer att innehålla attraktiva kontor och verksamhetslokaler och med sin arkitektur bidra till att etablera en ny årsring i staden.

Inom förvaltningsverksamheten bedrivs en stor mängd investeringsprojekt kopplat till hyresgästpassningar och olika utvecklings-, teknik- och energiprojekt som till exempel klimatinstallationer. Under året har genomförandet av energiprojekt varit särskilt prioriterat, med fokus på att stärka energi-effektiviteten och bidra till långsiktigt hållbara fastigheter. Arbetet med att bygga ut bolagets interna digitala infrastruktur som distribuerar data, internet och kommunikationstjänster i fastigheterna har fortsatt under året och färdigställts under början av 2026. Genom att ansluta fastigheterna till fastighetsnätverket möjliggörs effektiv styrning och övervakning av de tekniska systemen, såsom ventilation, larmfunktioner och energiförbrukning.

Kassaflöde

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 540 (1 792) mkr, varav kassaflöde före förändring av rörelsekapital 1 529 (1 836) mkr. Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -1 486 (-1 638) mkr där förändringen förklaras av att inga förvärv av förvaltningsfastigheter skett under året. Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 516 (-177) mkr. Totalt uppgick kassaflödet till 571 (-23) mkr.

Finansiell ställning och likvida medel

Eget kapital uppgick till 40 785 (37 772) mkr vilket motsvarar en soliditet på 56,1 (54,6) procent. Innehav utan bestämmande inflytande uppgick till 365 (361) mkr. Kapitalandelslån uppgick till 6 191 (5 361) mkr. Under året har kapitalandelslån ökat om 687 inklusive ett kostnadsuttag om 12 mkr. Föregående år återbetalades 400 mkr inklusive ett kostnadsuttag om 11 mkr. Ett nettoutflöde om cirka 140 mkr (exklusive utbetald utdelning) väntas i slutet av mars 2026. Se vidare beskrivning av kapitalandelslånen i koncernens rapport över förändringar i eget kapital.

Koncernens räntebärande skulder uppgick till 21 125 (21 205) mkr vilket avser koncerninterna reverslån från moderbolaget Skandia Liv. Föregående års skuld till moderbolaget inkluderade negativt saldo på koncernkonto om 80 mkr. En del av reverslånen har omsatts med nya villkor vid årsskiftet 2025/2026.

Belåningsgraden för koncernen ska enligt ägarens riktlinje för investeringar i fastigheter ligga i intervallet 30 till 40 procent med 35 procent i snitt över tid. Belåningsgraden den 31 december 2025 uppgick till 30 procent.

Hållbarhetsrapport

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

Moderbolaget

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

I resultatet ingår finansnetto med 506 (-139) mkr varav 621 (567) mkr avser finansiella intäkter hänförligt ränteintäkter för utlåning till bolag inom koncernen och -788 (-706) mkr avser finansiella kostnader vilket i huvudsak avser räntekostnader på reverslån från ägare. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner och uppgår till netto 61 (408) mkr. Resultat före skatt uppgick till 567 (268) mkr.

Eget kapital i moderbolaget uppgick till 8 573 (8 015) mkr. Detta motsvarar en soliditet på 27,9 (26,6) procent.

Moderbolaget har räntebärande skulder om 22 126 (22 123) mkr vilka är reverslån till Skandia om 21 125 (21 125) mkr. Årets kassaflöde uppgick till 0 (0) mkr.

Årsstämma

Årsstämma ägde rum den 25 mars 2025 i Stockholm. På stämman fastställdes resultat- och balansräkning och beslöts att, i enlighet med styrelsens, av revisorn tillstyrkta, förslag, efter tillägg för årets vinst, 209 735 861 kronor, disponera de till förfogande stående vinstmedlen för verksamhetsåret 2024 på så sätt att 8 009 417 121 kronor balanserades i ny räkning samt ge ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.

Som ordinarie ledamöter omvaldes Anders Jonsson, Anders Rynell, Maria Qundos, Erik Lindvall, Anneli Enquist, Fredrik Mårtensson och Pär Lindgren. Styrelsesuppleanter har inte utsetts. Vid det konstituerande styrelsemötet utsågs Anders Jonsson till styrelsens ordförande.

Vid årsstämman valdes KPMG AB revisionsbyrå till ordinarie revisor för perioden intill slutet av årsstämman 2026. Revisionsbolaget har utsett auktoriserad revisor Oscar Samefors som huvudansvarig för revisionen.

Styrelse och ledning

Styrelsen har under året haft totalt 9 (8) protokollförda styrelsesammanträden. Skandia Fastigheters chefsjurist är sekreterare vid bolagets styrelsesammanträden. Bolagets revisor deltar vid minst ett styrelsesammanträde varje år.

Större frågor som behandlats av styrelsen under året, utöver fastställande av budget, affärsplan och ekonomiska rapporter, är beslut om köp och försäljningar av fastigheter, större investeringar, och uthyrningar i fastigheter. Styrelsen

beslutar även om övergripande policyer och risker inklusive bolagets klimatrisker och möjligheter.

Styrelsen har antagit en skriftlig arbetsordning för sitt arbete samt meddelat instruktioner för den verkställande direktören samt föreskrifter avseende ekonomisk rapportering och riktlinjer vid investeringar i fastigheter. Ersättningsfrågor till koncernens verkställande direktör föreslås av styrelseordförande på styrelsen uppdrag och beslutas av Skandia Livs ersättningsutskott. Revisionsutskott eller ersättningskommitté har inte utsetts. Beslut om modell för resultatpremie som omfattar samtliga anställda förutom VD beslutas årligen av styrelsen och bereds därefter av Skandia Livs ersättningsutskott. I koncernen finns utöver verkställande direktören 8 (9) ledande befattningshavare vilka tillsammans utgör bolagets ledningsgrupp.

Risker och riskhantering

Koncernen är genom sin verksamhet exponerad för olika slag av risker. Riskerna har delats in i följande riskkategorier; operativ risk, affärsrisk, strategisk risk, compliancerisk samt finansiell risk. Klimatrisker hanteras som en strategisk risk och fastställs av styrelsen. För beskrivning av koncernens risker och hanteringen av dessa, se not 3.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Framtida utveckling

Under 2025 har den svenska ekonomin återhämtat sig efter tre svagare år. En expansiv finanspolitik bedöms bidra till stärkt köpkraft hos hushållen, samtidigt som näringslivet genomför omfattande investeringar, inte minst inom försvarssektorn. Exportindustrin har utvecklats förhållandevis väl trots tullar, geopolitisk osäkerhet och en starkare krona. Arbetsmarknaden har dock ännu inte tagit fart, då många företag avvaktar större satsningar givet det osäkra omvärldsläget. Inflationen (KPIF) ligger för närvarande kring 2 procent, i linje med Riksbankens mål.

Även på fastighetsmarknaden märks en återhämtning. Transaktionsvolymen i Sverige uppgick till cirka 164 miljarder kronor under året, en ökning med omkring 16 procent jämfört med föregående år, men fortfarande klart under femårsnittet. Det är också tydligt att internationella investerare åter visar intresse för den svenska marknaden, särskilt inom bostadssegmentet.

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

Trots ett utmanande omvärldsläge går konsumenterna in i det nya året med stärkt köpkraft, ökad optimism och större framtidstro. Under året har lågprishandel och livsmedel fortsatt utvecklats relativt starkt, och prognoser från Handels Utredningsinstitut (HUI) pekar på en fortsatt positiv tillväxt under 2026 och 2027. Sällanköpshandeln befinner sig i en återhämtningsfas, och väntas utvecklas i en något lägre takt de kommande åren. Förvaltningsorganisationens förmåga att skapa relevanta erbjudanden och starka kundflöden över tid är avgörande för att säkerställa en god avkastning i våra handelsfastigheter.

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

Utsikterna för samhällsfastigheter bedöms som goda. Segmentet drivs till stor del av demografiska trender och hyresgästerna är generellt mindre konjunkturkänsliga. En åldrande befolkning skapar fortsatt efterfrågan på välfungerande och moderna äldreboenden. Samtidigt påverkar ett minskat barnafödande efterfrågan på skolor och förskolor negativt, men moderna utbildningsfastigheter i attraktiva lägen bedöms fortsatt vara eftertraktade.

Fastighetsbranschen står inför flera utmaningar, däribland geopolitiska konflikter, ökad protektionism, en svag europeisk industrikonjunktur samt den pågående klimatkrisen. Dessa faktorer har påverkat – och kommer fortsatt att påverka – både vårt bolag och våra kunder. För att säkerställa en fortsatt framgångsrik verksamhet och nå våra strategiska mål under rådande förutsättningar lägger vi därför särskilt fokus på sex prioriterade områden: uthyrning, kunderbjudande, klimatpåverkan, energi, gemensamma arbetsätt och digitalisering. Gemensamt för dessa fokusområden är att de berör bolaget som helhet och alla delar av verksamheten. De utgör inte någon förändring av den grundläggande affärsidén och företagsstrategin utan är en uppmaning och uppmuntran att ge plats åt nya idéer och metoder där det krävs på grund av rådande omständigheter.

Med dessa förutsättningar står Skandia Fastigheter välrustade inför framtiden på både på kort och lång sikt.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	8 009 417 121
Årets resultat	557 824 866

Summa kronor	8 567 241 987
---------------------	----------------------

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att - i ny räkning överförs	8 567 241 987
---	---------------

Summa kronor	8 567 241 987
---------------------	----------------------

Upprättad årsredovisning innebär att inga koncernbidrag lämnats från moderbolaget till ägaren Livförsäkringsbolaget Skandia ömsesidigt under aktuellt år eller under jämförelseåret. Moderbolaget har erhållit koncernbidrag från dotterbolag med 61 (408) mkr.

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

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



Kontorsfastigheten Ballongflygaren mitt emot Arenastaden i Solna sedd från Ballonggatan

Koncernens rapport över totalresultat

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Hysesintäkter	6	3 543	3 668
Serviceintäkter	6	271	264
Summa intäkter		3 814	3 932
Fastighetskostnader	7	- 1 243	-1 205
Driftnetto		2 571	2 727
Resultat från övriga materiella anläggningstillgångar		1	1
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	10	1 449	-469
Centrala administrationskostnader	8, 9, 11, 17	-101	-86
Rörelseresultat		3 920	2 173
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	13	12	17
Finansiella kostnader	14	-757	-663
Finansnetto		-745	-646
Resultat före skatt		3 175	1 527
Skatt	15	-678	-288
Årets resultat		2 496	1 239
Övrigt totalresultat			
<i>Poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat:</i>			
Aktuariella poster hänförliga till förmånsbestämda pensionsplaner		-	-
Summa poster som inte kommer att omklassificeras till årets resultat		-	-
Årets totalresultat		2 496	1 239
Årets totalresultat hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		2 467	1 202
Innehav utan bestämmande inflytande		29	37

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	16	70 867	67 943
Inventarier	17	9	9
		70 876	67 951
Uppskjuten skattefordran	24	8	6
Övriga aktier och andelar	18	7	0
Långfristiga fordringar	20	102	102
		117	108
Summa anläggningstillgångar		70 992	68 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	21	50	30
Fordringar hos moderbolag	22	-	-
Övriga fordringar	20	642	676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	435	414
Likvida medel		597	27
Summa omsättningstillgångar		1 725	1 146
SUMMA TILLGÅNGAR		72 717	69 205

Koncernens rapport över finansiell ställning

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital		5	5
Övrigt tillskjutet kapital		7 120	7 120
Balanserat resultat inkl årets totalresultat		27 104	24 925
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		34 229	32 050
Kapitalandelslån		6 191	5 361
Innehav utan bestämmande inflytande		365	361
Summa eget kapital		40 785	37 772
Skulder			
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	24	9 271	8 754
Övriga avsättningar	25	118	122
Skulder till moderbolag	26	18 026	16 525
Summa långfristiga skulder		27 414	25 401
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		170	178
Skulder till moderbolag	26	3 100	4 680
Aktuella skatteskulder		220	252
Övriga kortfristiga skulder		44	46
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	983	876
Summa kortfristiga skulder		4 518	6 032
Summa skulder		31 932	31 433
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 717	69 205

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Belopp i mkr	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	Kapitalandelslån	Innehav utan bestämmande inflytande	Summa eget kapital
Koncernen							
Ingående eget kapital 2024-01-01	5	6 730	23 854	30 588	5 776	345	36 710
Totalresultat							
Årets resultat	-	-	1 202	1 202	-	37	1 239
Övriga totalresultat	-	-	-	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	1 202	1 202	-	37	1 239
Transaktioner med ägare							
Aktieägartillskott	-	390	-	390	-	-	390
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-22	-22
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	-	-	-	-	-400	-	-400
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	-	-	-130	-130	130	-	-
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	-	-	-	-	-144	-	-144
Summa transaktioner med ägare	-	390	-130	260	-415	-22	-177
Utgående eget kapital 2024-12-31	5	7 120	24 925	32 050	5 361	361	37 772
Ingående eget kapital 2025-01-01							
5	7 120	24 925	32 050	5 361	361	37 772	
Totalresultat							
Årets resultat	-	-	2 467	2 467	-	29	2 496
Summa totalresultat	-	-	2 467	2 467	-	29	2 496
Transaktioner med ägare							
Aktieägartillskott	-	-	-	-	-	-	-
Utbetalning till innehav utan bestämmande inflytande	-	-	-	-	-	-25	-25
Kapitalandelslån nominellt, årets förändr	-	-	-	-	687	-	687
Avkastning kapitalandelslån, årets förändr	-	-	-289	-289	289	-	-
Utbetald avkastning kapitalandelslån, årets förändr	-	-	-	-	-146	-	-146
Summa transaktioner med ägare	-	-	-289	-289	830	-25	517
Utgående eget kapital 2025-12-31	5	7 120	27 104	34 229	6 191	365	40 785

Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 50 000 med kvotvärde 100 kronor.

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser ovillkorat aktieägartillskott.

Kapitalandelslån

Den 10 april 2015 ingick fem bolag inom Skandia Fastigheter koncernen ett kapitalandelslåneavtal ("Avtalet"), med Thule Fund S.A., SICAV-SIF ("Thule"). Med stöd av Avtalet får Skandia Fastigheter koncernen vid ett eller flera tillfällen låna upp medel såsom kapitalandelslån från Thule. De emitterade kapitalandelslånen har klassificerats som egetkapitalinstrument då långivarnas avkastning är beroende av resultatet för fastighetsportföljen som omfattar handelsplatser, bostads- och kontorsfastigheter ("Fastighetsportföljen"). Fastighetsportföljen ägs av bolag inom underkoncernen med Skandia Fastigheter AB som moderbolag. Den 21 april 2015 erhöll koncernen 1 148 mkr från Thule under Avtalet genom emission av kapitalandelslån om sammanlagt 1 148 mkr ("Kapitalandelslånet"). Under 2025 har kapitalandelslånet om netto 687 (-400) mkr erhållits av Thule-fonden, efter att kostnadsuttag om 10 (11) mkr avräknats i enlighet med Avtalet.

Koncernens återbetalning av kapitalandelslånet är beroende av Skandia Fastigheter koncernens avkastning för Fastighetsportföljen beräknad enligt principerna för MSCI Sweden Annual Property Index (inklusive transaktioner och projekt). Avtalet respektive Kapitalandelslånet löper tills vidare och kan sägas upp helt eller delvis enligt

bestämda tider och händelser på samma sätt som närmare följer av Avtalet.

Kapitalandelslånet är uppdelat i en kapitaliserande lånedel och en distribuerande lånedel, med distribution förbehållet att Thule så påkallar. Vid återbetalning av del av den distribuerande lånedelen har Thule företrädesrätt till koncernens utdelningsbara medel framför koncernens aktieägare, förbehållet att sådant krav på återbetalning täcks av belopp respektive dotterbolag kan förfoga över som utdelningsbara vinstmedel. Utdelningsandelen av avkastningen är den del av totalavkastningen som motsvarar Fastighetsportföljens direktavkastning och beräknas enligt principerna för MSCI Sweden Annual Property Index (inklusive transaktioner och projekt). Koncernens eget kapital belastas med avkastning på kapitalandelslånet. Beräknad avkastning för 2025 uppgår till 289 (130) mkr efter avgifter om 65 (38) mkr. Ackumulerad avkastning på lånet uppgår till 2 785 mkr. 146 (144) mkr har under 2025 utbetalats avseende 2024 års avkastning. Av 2025 års avkastning beräknas 138 (146) mkr utbetalas under första kvartalet 2026.

Koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		3 175	1 527
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		-1 450	464
		1 725	1 991
Betald skatt		-195	-155
		1 530	1 836
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-8	-87
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		18	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 540	1 792
Investeringsverksamheten			
Förvärv av förvaltningsfastigheter	16	-	0
Avyttring av förvaltningsfastigheter	16	-	202
Investeringar i förvaltningsfastigheter	16	-1 475	-1 839
Förvärv av inventarier	17	-5	-3
Avyttring av inventarier	17	2	2
Förvärv av finansiella tillgångar	18	-7	-
Avyttring av dotterföretag		0	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 486	-1 638
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	29	-	-
Upptagande/amortering av kapitalandelslån	29	687	-400
Erhållna aktieägartillskott		-	390
Utbetald avkastning kapitalandelslån	29	-146	-144
Utbetald resultatandel till innehav utan bestämmande inflytande		-25	-22
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		517	-177
Årets kassaflöde		571	-23
Likvida medel vid årets början		27	49
Likvida medel vid årets slut		597	27

Tilläggsupplysningar till koncernens rapport över kassaflöden

Belopp i mkr		2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Betalda räntor			
Erhållen ränta		12	17
Erlagd ränta		-757	-663
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Av- och nedskrivningar av tillgångar		3	3
Rearesultat vid avyttringar		-1	0
Värdeförändring förvaltningsfastigheter		-1 449	469
Avsättningar till pensioner		-	-
Övriga avsättningar		-4	-8
		-1 450	464
Likvida medel			
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:			
Banktillgodohavanden		597	27
		597	27

Resultaträkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	8	-1	-1
Rörelseresultat			
		-1	-1
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernbolag	12	673	-
Finansiella intäkter	13	621	567
Finansiella kostnader	14	-788	-706
Finansnetto			
		506	-139
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt			
		505	-139
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		61	408
Koncernbidrag, lämnade		-	-
		61	408
Resultat före skatt			
		567	268
Skatt på årets resultat	15	-9	-59
Årets resultat			
		558	210

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

Balansräkning - moderbolaget

Belopp i mkr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i dotterbolag	19	12 918	12 918
Fordringar hos koncernbolag	22	13 902	13 549
Summa anläggningstillgångar		26 820	26 467
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernbolag	22	3 850	3 689
Skattefordran		18	-
Övriga fordringar		11	-
Summa omsättningstillgångar		3 879	3 689
SUMMA TILLGÅNGAR		30 699	30 156
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5	5
Reservfond		1	1
		6	6
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 009	7 800
Årets resultat		558	210
		8 567	8 009
Summa eget kapital		8 573	8 015
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till moderbolag	26	18 026	16 525
Summa långfristiga skulder		18 026	16 525
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernbolag	26	4 100	5 598
Aktuella skatteskulder		-	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	0
Summa kortfristiga skulder		4 100	5 616
Summa skulder		22 126	22 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 699	30 156

Förändringar i eget kapital - moderbolaget

Belopp i mkr	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	5	1	7 409	7 415
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	210	210
Summa totalresultat	-	-	210	210
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott	-	-	390	390
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	390	390
Utgående eget kapital 2024-12-31	5	1	8 009	8 015
Ingående eget kapital 2025-01-01	5	1	8 009	8 015
Totalresultat				
Årets resultat	-	-	558	558
Summa totalresultat	-	-	8 567	8 573
Transaktioner med aktieägare				
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Summa transaktioner med aktieägare	-	-	-	-
Utgående eget kapital 2025-12-31	5	1	8 567	8 573

Aktiekapital

Antal aktier uppgår till 50 000 med kvotvärde 100 kronor.

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	505	-139
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-	-
	505	-139
Betald skatt	-3	-42
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	502	-181
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-667	1 094
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	2	-697
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-163	216
Investeringsverksamheten		
Förändring av finansiella tillgångar	101	-1 014
Kassaflöde från investeringsverksamheten	101	-1 014
Finansieringsverksamheten		
Erhållna aktieägartillskott	-	390
Erhållna koncernbidrag	61	408
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	61	798
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys - moderbolaget

Belopp i mkr	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Betalda räntor		
Erhållen ränta	621	567
Erlagd ränta	-788	-706
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Resultat från andelar i koncernbolag	-	-



Visionsbild över vårt pågående projekt Spelbomskan 9 (Läkarhuset) på Odenplan i Stockholm

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

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

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

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

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) utgivna av International Accounting Standards Board (IASB) samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) som har godkänts av EU. Koncernredovisningen är vidare upprättad i enlighet Årsredovisningslagen och med tillämpning av rekommendation RFR 1, "Kompletterande redovisningsregler för koncerner", från rådet för finansiell rapportering.

Grunder för upprättandet av finansiella rapporter

Moderbolagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket även är rapporteringsvaluta för koncernen. Samtliga belopp är angivna i mkr om inget annat anges. Avrundningar till mkr kan göra att noter och tabeller inte alltid summerar. I texter, noter och tabeller redovisas belopp mellan 0 och 0,5 mkr som 0.

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

Bedömningar och uppskattningar som har betydande påverkan på finansiella rapporterna och som gjorts av företagsledningen beskrivs utförligare i not 4 Kritiska bedömningar och uppskattningar.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB och de företag över vilka moderbolaget har bestämmande inflytande (dotterbolag).

Konsolidering av ett dotterbolag sker från och med tillträdestidpunkten. Sålida bolag konsolideras fram till det datum då bolaget frånträds. Detta innebär att intäkter och kostnader för ett dotterbolag som förvärvats eller avyttrats under innevarande räkenskapsår inkluderas i koncernens resultaträkning samt övrigt totalresultat från den dag moderbolaget får det bestämmande inflytandet fram till den dag moderbolaget upphör att ha det bestämmande inflytandet.

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

Andel av eget kapital från innehav utan bestämmande inflytande redovisas som en särskild post inom eget kapital separat från moderbolagets ägares andel av eget kapital. Särskild upplysning lämnas om innehav utan bestämmande inflytandes andel av årets resultat.

Redovisningsprinciperna för dotterbolag har vid behov justerats för att överensstämma med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt orealiserade vinster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen. Orealiserade förluster eliminerar på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns något nedskrivningsbehov.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden. De initiala förvärvsanalyserna är preliminära till dess att verkliga värden på förvärvade tillgångar samt övertagna skulder och eventalförpliktelser slutligen har fastställts, dock inte längre än tolv månader efter förvärvsdagen.

Koncernvärdemetod tillämpas vid redovisning av fusion.

Upplysningar om närstående

Koncernen står under ett bestämmande inflytande från Skandia. Styrelse och koncernledning är också närstående till bolaget. Utöver de närstående relationer som anges för koncernen har moderbolaget närstående relationer med sina dotterbolag som innefattar ett bestämmande inflytande, se även not 19 och not 30. Vid transaktioner mellan koncernens bolag och andra närstående företag tillämpas affärsmässiga villkor och marknadsmässig prissättning.

Tillgångsförvärv

Förvärv av fastigheter via bolag kan klassificeras som rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Det huvudsakliga syftet med förvärv av fastighet via bolag är vanligtvis att endast förvärva fastigheten. Någon förvaltningsorganisation eller övrig administration ingår vanligtvis inte vid förvärvet. Vid sådana förvärv klassificeras förvärvet som ett tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt på fastighetsförvärvet. Eventuella avdrag avseende uppskjuten skatt (rabatter) minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att vid efterföljande värdering påverkas värdeförändringarna av erhållen skatterabatt.

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

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

Innehav utan bestämmande inflytande

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

Segmentsrapportering

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

Leasing

Hysesavtal klassificeras som operationella leasingavtal eftersom avtalet inte i allt väsentligt överför väsentliga risker och förmåner förknippade med fastigheterna. Skandia Fastigheter är därmed en stor leasinggivare. Redovisning av hyresavtal framgår av principen för intäkter och not 6. Som leasegivare redovisas intäkten linjärt över kontraktets löptid.

Det finns inom koncernen ett mindre antal leasingavtal av begränsat värde där Skandia Fastigheter är leasetagare. Dessa avser tomträtsavtal 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, resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

Intäkter

Hyes- och serviceintäkter

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

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 utgår av kostnader som inte är direkt hänförliga till fastighetsförvaltningen. Till centrala administrationskostnader hör kostnader för bland annat bolagsadministration, koncernledning, IT och revision.

Fastighetskostnader

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

Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter och kostnader periodiseras över löptiden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda utgörs av löner, sociala kostnader, betald semester, sjukfrånvaro, pensioner och andra ersättningar. Ersättningarna kostnadsförs i takt med att de anställda utför tjänster.

Koncernen innehar både avgifts- och förmånsbestämda pensionsplaner. Både de avgifts- och förmånsbestämda pensionsplanerna kostnadsförs i takt med att förmånen intjänas. Detta eftersom de förmånsbestämda pensionsplanerna ej bedöms uppgå till materiella belopp och del på grund av de förmånsbestämda planerna i huvudsak utgörs av ITP-planen i Alecta där Alecta inte har kunnat presentera tillräcklig information för att möjliggöra en redovisning som en förmånsbestämd plan. Fram till och med 2021 redovisades de förmånsbestämda pensionsplanerna (företum ITP-planen) genom tillämpning av IAS 19 i koncernredovisningen enligt den så kallade Projected Unit Credit Method.

Ersättningar vid uppsägning

En avsättning redovisas i samband med uppsägningar av personal endast om bolaget bevisligen är förpliktigt 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.

Skatter

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

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

Finansiella instrument

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

Fordringar

Då koncernens finansiella tillgångar uppfyller kriterierna avseende kontraktensliga 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.

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, 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 förenklningar 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

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 hänförliga utgifter. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde, dvs det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har åsatts fastigheterna. Verkligt värde utgörs av värdering 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 resultaträk-

ningen. Realiserade värdeförändringar hänför sig till vinst eller förlust av sålda eller uttrangerade förvaltningsfastigheter och beräknas som skillnaden mellan försäljningspris med avdrag för försäljningskostnader 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.

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.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Transaktioner med ägaren såsom aktieägartillskott och koncernbidrag redovisas direkt mot eget kapital.

Nya och ändrade IFRS standarder och nya tolkningar 2025 vilka godkänts av EU

Inga ändringar av IFRS med tillämpning från och med den 1 januari 2025 har haft någon väsentlig effekt på koncernens redovisning.

Nya eller ändrade IFRS standarder och nya tolkningar med tillämpning från 1 januari 2026 eller senare

I april 2024 publicerades en ny redovisningsstandard IFRS 18 som ersätter IAS 1 Utformning av finansiella rapporter, den 1 januari 2027, med retroaktiv tillämpning för jämförelseåret. Den nya standarden innebär att strukturen av koncernens resultaträkning kommer att förändras med uppdelning av tre delar; rörelse, investering och finansiering samt två nya delsummer, rörelseresultat och resultat före finansiering och inkomstskatt. Syftet med denna uppdelning är att reducera olikheter i rapportering av resultaträkningen och därmed öka jämförbarheten.

I och med införandet av IFRS 18 sker också ändringar i IAS 7 Statement of Cash Flow i syfte att stärka kopplingen mellan resultaträkning och kassaflödesanalys.

Från och med räkenskapsåret 2026 införs revideringar i IFRS 9 och IFRS 7 rörande klassificering och värdering av finansiella instrument.

Skandia Fastigheter har påbörjat arbetet med effekterna av de nya standarderna och ska tillämpa dessa per 1 januari 2027.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS IC bedöms för närvarande inte påverka Skandia Fastigheters resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förändringar i svenska regelverk

Förändringar under 2025 i svenska regelverk har inte haft någon väsentlig påverkan på Skandia Fastigheters redovisning.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt tillämpliga uttalanden från Rådet för finansiell rapportering, UFR. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen skall tillämpa samtliga av EU godkända IFRS standarder och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Rekommendationen anger vilka undantag och tillägg som skall göras från IFRS.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos mottagaren direkt mot eget kapital och aktiveras som aktier och andelar hos givaren, om inte nedskrivning erfordras. Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln, vilket innebär att samtliga erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Andelar i dotterbolag

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

Ändrade redovisningsprinciper

Förändringar under 2025 har inte någon väsentlig påverkan på Skandia Fastigheters redovisning.

Beslutade ändringar av RFR 2 med tillämpning från 1 januari 2026 eller senare

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

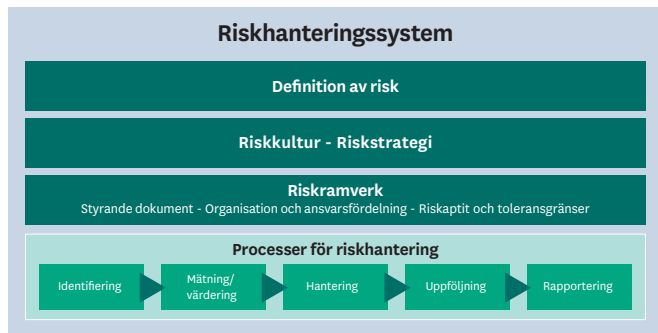
Not 3 Risker och riskhantering

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

Riskhanteringssystemet

Riskhanteringssystemet är en del av Skandia Fastigheters företagsstyrningssystem, och syftar till att säkerställa välgrundade beslut och en hantering av Skandia Fastigheters risker utifrån styrelsens riskaptit.

Skandia Fastigheters system för riskhantering sammanfattas i bilden nedan. De olika delarna i systemet förklaras närmare i det följande.



Riskkultur och riskstrategi

Med riskkultur avses yrkesmässiga värderingar, attityder och beteenden som har avgörande betydelse för hur bolaget hanterar sina risker. En sund riskkultur lägger grunden för sunda och välgrundade beslut, där hantering av risker tas på stort allvar. Riskkultur är en integrerad del av Skandia Fastigheters företagskultur som bygger på ägarinstruktionens krav och gestaltas genom värdegrunden, uppförandekoden och ledarskapet samt spegling av dessa i alla medarbetare agerande och attityder. Med riskstrategi avses en strategi för att bestämma vilka risker som Skandia Fastigheter ska exponeras för, och i vilken omfattning, samt hur Bolaget ska hantera och följa upp dessa risker. Riskstrategin syftar till att stödja Skandias långsiktiga mål genom att skapa förutsättningar för väl avvägda affärsbeslut där hänsyn tas till risk.

Skandia Fastigheters huvudsakliga riskstrategier är integrerade i affärsstrategin och genom de mandat som fördelas ut i verksamheten. God intern kontroll säkerställer en god hantering och uppföljning av riskerna, och är därför också en viktig del av riskstrategin.

Riskaptit

Styrelsens riskaptit anger i vilken omfattning Bolaget får ta risk i syfte att generera värde till ägarerna. Skandia Fastigheter får direkt eller via hel- eller delägda dotterbolag investera i och förvalta fastigheter i Sverige. Fördelningen av fastighetsinvesteringarna på segment och geografi skall styras av marknadsförutsättningar, riskhänsyn och avkastningskrav. Skandia Fastigheters riskaptit grundar sig i resultatstabilitet och operativ riskhantering för vilka risktoleransgränser fastställts.

Riskramverk

Styrande dokument

Skandia Fastigheters riskramverk beskrivs genom policyer, instruktioner och riktlinjer som fastställer styrning för samtliga riskkategorier och inom vilka ramar verksamhetens risktagande får ske.

Organisation och ansvarsfördelning

Skandia Fastigheters styrelse har det yttersta ansvaret för Skandia Fastigheters riskhanteringssystem. Styrelsen fastställer riskpolicy, riskstrategi, riskaptit, toleransgränser och ska se till att Bolaget har en god intern kontroll. Riskfrågor hanteras vid bolagets styrelsemöten.

VD har det övergripande operativa ansvaret för styrning, hantering och kontroll av Skandia Fastigheters risker och svarar för rapportering till styrelsen. VD ansvarar att förmedla och implementera styrelsens synsätt avseende riskstyrning, -hantering, -kontroll och regelefterlevnad. Utifrån styrelsens övergripande styrdokument utfärdar VD mer detaljerade instruktioner för den operativa hanteringen av Skandia Fastigheters risker.

VD har även, genom sin organisation och ansvarsfördelning, fördelat det operativa ansvaret för riskhantering till sina medarbetare. Riskansvarig ansvarar för att utveckla, förvalta och övervaka Skandia Fastigheters riskhanteringssystem samt att kontrollera och utvärdera verksamhetens riskhantering och riskrapportering. Riskansvarigs ansvar och uppdrag beskrivs i en av styrelsen beslutad policy.

Riskhanteringsprocesser

Löpande riskhantering

Den löpande riskhanteringen sker enligt processer som omfattar identifiering, mätning/värdering, hantering, uppföljning och rapportering av risker. Generellt gäller att processerna ska vara effektiva i att säkerställa att Skandia Fastigheter verkar i linje med sin risk- och affärsstrategi och att det finns en god kontroll av risker inom hela organisationen.

Riskhantering per riskkategori

Operativ risk

Med operativ risk avses risken för förluster till följd av icke ändamålsenliga eller misslyckade processer, mänskliga fel, felaktiga system eller externa händelser, inbegripet legala risker. Operativ risk inkluderar följande underkategorier:

Processrisk – Risken för förluster relaterade till bristande, ineffektiva eller otydliga processer, arbets sätt och styrning

Personalkrisk – Risken för förluster till följd av handläggningsfel, inadekvat eller otillräcklig kompetens eller en företagskultur som inte stödjer Skandia Fastigheters affärsmål

IKT risk – Risken för förluster relaterade till information och kommunikationsteknologi (IKT)

Extern risk – Risken för förluster till följd av externa händelser som skadar organisationen

Styrelsen har beslutat om ett regelverk för operativ riskhantering som omfattar utvärdering och rapportering av operativa risker och incidenter inklusive metodik och rapporteringsfrekvens. Ansvar för att löpande hantera operativa risker är en integrerad del av chefsansvaret inom Skandia Fastigheter. Till stöd för hanteringen har Skandia Fastigheter en så kallad självutvärderingsprocess samt en process för incidenthantering. I samband med Skandia Fastigheters affärsplaneringsprocess genomför varje enhet årligen en självutvärdering av operativa risker som därefter halvårsvis uppdateras inför riskrapportering. Utvärderingen syftar till att identifiera och bedöma risker samt att ta fram åtgärder för att hantera dessa.

Alla medarbetare ska rapportera incidenter inom sin respektive verksamhet. Incidenthantering är en viktig del av riskhanteringen. Syftet med incidenthanteringen är att minska operationella förluster och förstärka den interna kontrollmiljön genom kontrollförbättrande och processstärkande åtgärder. Incidenter ska hanteras och rapporteras löpande. Hanteringen ska inkludera en orsaksanalys liksom en analys av möjliga åtgärder för att säkerställa att motsvarande inte händer igen.

Alla incidenter följs upp och åtgärdsplaner tas fram för att reducera negativa konsekvenser.

Affärsrisk

Med affärsrisk avses risken för förluster till följd av att Skandia Fastigheters värde reduceras på grund av avvikelser från förväntat utfall avseende kostnader, volymer och marginaler. Affärsrisk kan avse risker i förvaltningsverksamheten, projektutvecklingen och vid transaktioner med fastigheter och bolag. Affärsrisk identifieras och hanteras löpande samt följs upp inom ramen för affärsplaneringsprocessen.

Strategisk risk

Strategiska risker avser risken för förluster på grund av missriktade affärsbeslut på en strategisk nivå, felaktigt genomförande av beslut eller oförmåga att reagera adekvat på förändringar i samhället, regelsystem eller branschen. Strategisk risk har likheter med affärsrisk, men fångar upp de storskaliga och strukturella riskfaktorerna. De klimatrelaterade riskerna hanteras som en strategisk risk och beskrivs i Skandias Års- och hållbarhetsrapport för 2025. Strategiska risker analyseras och hanteras inom ramen för affärsplaneringsprocessen. Strategiska risker identifieras och hanteras löpande samt följs upp inom ramen för affärsplaneringsprocessen.

Compliancerisk

Risken för förluster till följd av rättsliga påföljder, ekonomisk skada eller förlorat anseende/förtroende på grund av brister i att följa lagar, förordningar och andra externa föreskrifter samt policyer, instruktioner, riktlinjer och interna regler. Compliancerisk identifieras och hanteras löpande samt följs upp inom ramen för affärsplaneringsprocessen.

Finansiell risk

Finansiella risker är förknippade med att de finansiella marknaderna är oförutsägbara. Genom att Skandia Fastigheter har en nettouplåning finns exponering mot finansiella risker. Skandia Fastigheter är framför allt utsatt för ränterisk och kommersiell kredit- och motpartsrisk. Finansiella tillgångar utgör koncernens maximala exponering avseende kredit och motpartsrisk, se not 28.

Ränterisk – Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring påverkar koncernens upplåningskostnad. Räntekostnader utgör koncernens enskilt största finansiella kostnadspost. Upplåningen är fördelad på lånetrancher med olika förfallotid, som löper med fast ränta. Därmed begränsas ränteriskens omfattning.

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

Finansierings- och likviditetsrisk – Med finansierings- och likviditetsrisk avses risken att Skandia Fastigheter inte kan möta betalningsförpliktelse till följd av otillräcklig likviditet eller soliditet. Skandia Fastigheter-koncernen har relativt låg finansierings- och likviditetsrisk i och med att Skandia tillhandahåller finansiering. För finansieringsvillkor se not 26.

Känslighetsanalys

Den löpande intjänningen 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 2025 och balansräkningen per 31 december 2025 och det har antagits att händelserna sker enskilt. Räntebärande skulder och lokalhyresavtal löper över flera år vilket innebär att nivåförändringar inte får fullt genomslag direkt utan först i ett längre perspektiv.

Känslighetsanalys

Händelser		Årlig resultateffekt (mkr)	Effekt på eget kapital (mkr)
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	+/- 1%	709	563
Hyresintäkter	+/- 1%	35	28
Bostäder	+/- 1%	7	5
Kommersiella lokaler	+/- 1%	26	20
Samhällsfastigheter	+/- 1%	2	2
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1%-enhet	35	28
Fastighetskostnader	+/- 1%	12	10
Genomsnittlig låneränta	+/- 1%-enhet	205	163

Not 4 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

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

Avgränsning mellan rörelsefastighet och förvaltningsfastighet

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

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

Avgränsning mellan rörelseförvärv och tillgångsförvärv

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

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Skandia Fastigheter redovisar förvaltningsfastigheter till verkligt värde, det vill säga till det marknadsvärde som vid en oberoende värdering har åsatts fastigheterna. Samtliga fastigheter marknadsvärderas individuellt vid varje kvartal 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). Värderingsföretagen byts ut 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 ortsprisanalys. 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. En kassaflödesmetod baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Metoden innebär att förväntade framtida betalningsströmmar och restvärden nuvärdesberäknas, kalkylperioden uppgår till minst 10 år för merparten av fastigheterna. Värdet för byggrätter fastställs genom bedömning av pris per BTA enligt ortsprismetoden.

Kalkylförutsättningar

Värderingsföretagen använder sig av uppgifter om gällande och kommande hyresavtal, drift- och underhållskostnader samt investeringar. De har erhållit kostnadsstatistik för åren 2022 till och med 2024, prognos för 2025 och budget för 2026 per kostnadsställe samt upparbetade investeringar per projekt till och med Q3 2025 samt prognoser för år 2025-2035. Kostnaderna bedöms normalt öka i takt med antagen inflation. Tomträttsavgifter 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 2025. 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 2025.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter	Kontor		Handel		Bostäder		Samhällsfastigheter		Koncernen totalt	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Verkligt värde (mkr)	29 479	28 891	20 771	19 612	15 869	14 796	4 748	4 644	70 867	67 943
Värderingsantaganden:										
Årlig inflation, i huvudsak (%)	2,0	1,9	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	1,8	2,0	2,0
Kalkylränta på restvärdet, min-max (%)	5,4 - 8,3	5,4 - 8,2	6,8 - 10,4	7 - 10,4	4,4 - 10,1	4,3 - 10,1	6,3 - 7,9	6,2 - 7,8	4,4 - 10,4	4,3 - 10,4
Viktad kalkylränta (%)	6,3	6,3	7,8	7,8	5,6	5,5	6,6	6,5	6,6	6,6
Direktavkastningskrav för restvärde, min-max (%)	3,4 - 6,4	3,5 - 6,3	4,8 - 8,3	5 - 8,3	2,4 - 8	2,4 - 8	4,3 - 5,8	4,2 - 5,8	2,4 - 8,3	2,4 - 8,3
Viktad direktavkastningskrav för bedömning av restvärde (%)	4,4	4,4	5,7	5,7	3,6	3,5	4,5	4,5	4,6	4,6
Aktuell hyra (kr/kvm)	4 472	4 299	3 938	3 760	1 907	1 861	2 325	2 239	3 285	3 162
Marknadshyra (kr/kvm)	5 017	4 970	3 944	3 883	1 997	1 935	2 514	2 516	3 470	3 422
Drift- och underhållskostnader (kr/kvm)	554	544	956	948	527	515	390	392	668	659
Långsiktig vakans, genomsnitt (%)	4,8	4,6	4,2	4,1	1,3	1,0	2,4	2,4	2,6	2,3

Känslighetsanalys avseende fastigheternas marknadsvärde

För att markera osäkerheten kring gjorda antaganden i bedömningen av marknadsvärdena anges vanligtvis ett intervall på $\pm 5 - 10\%$ kring värdet. Förväntat värdeintervall kan dock variera över tid beroende på bland annat aktuell marknadssituation och fastighetsspecifika förutsättningar. I en mindre likvid marknad ökar osäkerheten i bedömningarna. I teorin kan avvikelser förväntas ta ut varandra för ett helt fastighetsbestånd men då bedömningar inte sker slumpmässigt skulle de kunna tendera att röra sig i samma riktning.

Nedanstående tabell redovisar hur förändringar av antaganden påverkar marknadsvärdet för kassaflödesvärderade fastigheter i Skandia Fastigheters bestånd. Känslighetsanalysen ger en förenklad bild då antaganden sällan rör sig isolerat. Det mest väsentliga sambandet är relationen mellan fastighetens risk i kassaflödet och fastighetens bedömda avkastningskrav. En förändring i kontraktstruktur, exempelvis en uppsägning eller nyteckning, har en effekt i fastighetens bedömda framtida kassaflöden. Förändringen kan även ha en effekt på marknadens bedömda betalningsvilja avseende den aktuella fastigheten där mindre eller större risk i kassaflödet kan innebära ett lägre eller högre avkastningskrav.

Förändring av antagande		Värdepåverkan (mkr)				
		Kontor	Handel	Bostäder	Samhällsfastigheter	Totalt koncern
Direktavkastningskrav	+0,25 %-enheter	-1 070	-450	-722	-139	-2 380
Direktavkastningskrav	-0,25 %-enheter	1 205	492	839	155	2 691
Kalkylränta	+0,25 %-enheter	-567	-401	-324	-109	-1 401
Kalkylränta	-0,25 %-enheter	580	412	333	113	1 438
Marknadshyra	+/-5 %	1 528	1 000	122	208	2 857
DoU	+/-5 %	180	331	291	30	832
Långsiktig vakansgrad	+/-1 %	330	155	150	60	694

Inflationens påverkan redovisas inte i känslighetsanalysen p g a dess komplexa samvariation med flera parametrar i värdebedömningen. En högre inflation leder till högre hyresintäkter, högre driftkostnader och högre kalkylränta. Därav kan högre inflation bidra till såväl högre som lägre och även oförändrat fastighetsvärde.

Not 5 Segmentsrapportering

Skandia Fastigheters verksamhet bedrivs i Sverige inom fastighetssegmenten Kontor, Handel, Bostäder och Samhällsfastigheter. Indelningen speglar både koncernens organisatoriska uppbyggnad och operativ rapportering till ledningsgrupp och styrelse. Denna indelning kan avvika något från segmentsindelningen enligt MSCI. I segmentets resultat, tillgångar och skulder inklusive avsättningar har inkluderats direkt hänförliga poster samt poster som kan fördelas på segmenten på ett rimligt och tillförlitligt sätt.

	Kontor		Handel		Bostäder		Samhällsfastigheter		Övrig verksamhet		Summa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
INTÄKTER												
Hysesintäkter	1 361	1 381	1 300	1 293	677	638	222	231	-22	0	3 539	3 543
Serviceintäkter ³⁾	38	42	218	205	6	6	9	11	0	-0	271	264
Övriga intäkter	-	107	4	2	-0	5	-	12	-	-	4	125
Summa intäkter	1 400	1 530	1 523	1 499	682	648	231	255	-22	-0	3 814	3 932
RESULTAT												
Driftnetto per rörelsegren	1 046	1 206	997	968	373	355	178	198	-22	-0	2 571	2 727
Avskrivningar	-	-	-	-	-	-	-	-	-3	-3	-3	-3
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	300	-893	445	162	636	213	69	48			1 449	-469
Ofördelade kostnader											-97	-83
Rörelseresultat	1 345	313	1 441	1 130	1 009	568	247	246	-25	-3	3 920	2 173
Ränteintäkter m.m.											12	17
Räntekostnader m.m.											-757	-663
Skatt											-678	-288
Årets resultat											2 496	1 239
Aktuariella vinster/förluster efter skatt											-	-
Årets totalresultat											2 496	1 239
Hänförligt till:												
Moderbolagets aktieägare											2 467	1 202
Innehav utan bestämmande inflytande											29	37
Årets totalresultat											2 496	1 239
BOKFÖRDA VÄRDEN												
Förvaltningsfastigheter	29 479	28 891	20 771	19 612	15 869	14 796	4 748	4 644	-	-	70 867	67 943
Inventarier									9	9	9	9
Ofördelade tillgångar											1 842	1 254
Summa tillgångar											72 717	69 205
Ofördelade skulder											31 932	31 433
Summa skulder											31 932	31 433
Investeringar och förvärv	294	488	715	732	438	584	36	34	-6	-	1 475	1 839
Nyckeltal avkastning fastigheter, % ^{1),2)}												
Direktavkastning	3,5	4,1	5,1	5,1	2,5	2,5	4,0	4,3			3,7	4,0
Värdeförändring	1,0	-3,0	2,3	0,8	4,2	1,5	1,5	1,0			2,1	-0,7
Totalavkastning	4,5	1,0	7,5	6,0	6,8	4,0	5,5	5,3			5,9	3,3

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

²⁾ Koncernen exklusive segment samhällsfastigheter hade en direktavkastning om 3,7 (4,0) procent, värdeförändring om 2,2 (-0,8) procent och totalavkastning om 6,0 (3,2) procent

³⁾ Specifikation serviceintäkter

	Kontor		Handel		Bostäder		Samhällsfastigheter		Övrig verksamhet		Summa	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Media (el, värme, va, kyla)	31	33	48	48	1	1	7	8			87	90
Marknadsföringsbidrag	-	0	33	33	-	-	-	-	-	-	33	33
Gemensamma kostnader	0	1	95	93	-	-	-	-	-	-	95	94
Övrigt	7	9	42	30	5	5	1	3	-	-	56	47
Summa serviceintäkter	38	42	218	205	6	6	9	11	-	-	271	264

Ofördelade poster består i huvudsak av:	2025	2024
Centrala administrationskostnader	-97	-83
Summa ofördelade kostnader	-97	-83

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 hänförliga och inte kan fördelas ut på ett tillförlitligt sätt på ovanstående segment:

Ofördelade tillgångar	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga fordringar	102	102
Övriga aktier och andelar	7	0
Uppskjutna skattefordringar	8	6
Fordringar moderbolag avseende koncernkonto	577	-
Övriga fordringar	1 127	1 120
Likvida medel	21	27
Summa ofördelade tillgångar	1 842	1 254

Ofördelade skulder	2025-12-31	2024-12-31
Avsättningar	9 389	8 876
Långfristiga skulder till moderbolag	18 026	16 525
Kortfristiga skulder till moderbolag	3 100	4 680
Leverantörsskulder	170	178
Övriga skulder	264	298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	983	876
Summa ofördelade skulder	31 932	31 433

Not 6 Hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter

Totala hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter i koncernen uppgår till 3 814 (3 932) mkr.

	2025	2024	Förändring
Hyres- och serviceintäkter			
- Jämförbara enheter ¹⁾	3 814	3 932	-3%
- Avyttrade fastigheter	0	0	-61%
Summa hyres- och serviceintäkter	3 814	3 932	-3%

¹⁾ inkl periodiserade hyresrabatter

Kontraktsfälllostruktur hyresintäkter

Löptid t o m år	31 december 2025			31 december 2024		
	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra	Antal kontrakt	Årshyra mkr	Andel av hyra
				505	515	14%
2026	502	450	11%	448	574	15%
2027	467	541	14%	397	566	15%
2028	352	886	22%	208	716	19%
2029	239	475	12%	87	265	7%
2030	97	311	8%	22	169	4%
2031	47	201	5%	60	398	10%
2032-	62	423	11%			
Kommersiellt	1 766	3 287	82%	1 727	3 203	84%
Bostäder	5 808	719	18%	5 172	608	16%
Totalt	7 574	4 006	100%	6 899	3 811	100%

Per 2026-01-01 är den genomsnittliga återstående löptiden för kommersiella kontrakt (exklusive upplag-, skylt-, garage- och parkeringskontrakt) 3,6 (3,6) år. Den ekonomiska uthyrningsgraden för den totala kontraktssrapporten uppgick till 92 (92) procent. Klarna

Bank AB är den största enskilda hyresgästen med 5,1 (5,1) procent av hyresintäkterna. Övriga hyresgäster som enskilt svarar för mer än 2,0 procent av hyresintäkterna är Mannheimer Swartling Advokatbyrå AB med 3,4 procent och Dagab Inköp & Logistik AB med 2,8 procent.

Operationella leasingavtal - koncernen som leasegivare

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

Avtalade framtida hyresintäkter	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Avtalade hyresintäkter inom ett år	4 006	3 811
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	7 478	7 181
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	2 344	2 331
	13 828	13 324

Bostadshyresavtal löper normalt med en uppsägningstid om 3 månader. Eftersom förfallotidpunkten därmed ej kan fastställas har intäkterna hänförligt bostadshyreskontrakt endast inkluderats i operationella leasingavtal som förfaller inom 1 år, ingår med 719 mkr 2025.

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

Not 7 Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna uppgick till 1 243 (1 205) mkr. För jämförbara förvaltningsfastigheter ökade fastighetskostnaderna med 38 mkr. Kostnaden för fastighetsskatt ökade med 10% och kostnad för fastighetsadministration är 11% högre jämfört med föregående år.

	2025	2024	Förändring
<i>Koncernen</i>			
Driftkostnader	-569	-557	2,0%
Reparations- och underhållskostnader	-150	-174	-13,8%
Fastighetsskatt	-247	-225	9,7%
Tomträttsavgäld	-5	-5	14,6%
Fastighetsadministration	-272	-244	11,3%
Fastighetskostnader jämförbara enheter	-1 242,512	-1 205	3,1%
Förvärvade fastigheter	-	-	0,0%
Avyttrade fastigheter	-1	-1	9,8%
Totalt koncernen	-1 243	-1 205	3,1%

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	2,0	1,8
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0,1	0,1
	2,1	1,9

Moderbolaget

Ersättning till revisorer har belastat annat bolag inom koncernen, Skandia Fastigheter AB, 556467-1641.

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

Not 9 Anställda och personalkostnader

	2025			2024		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
<i>Koncernen</i>						
Medelantalet anställda	171	49%	51%	169	49%	51%
Antal i företagsledningen	9	44%	56%	10	40%	60%
Antal i styrelsen ¹⁾	10	40%	60%	10	40%	60%
<i>Moderbolaget</i>						
Antal i styrelsen	7	29%	71%	7	29%	71%

¹⁾ Totalt i samtliga bolag i koncernen.

<i>Koncernen</i>		2025	2024
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader			
<i>Löner, arvoden och förmåner</i>			
Styrelseledamöter		0,6	0,7
Verkställande direktör			
Grundlön		5,1	4,8
Förmåner		0,1	0,1
Andra ledande befattningshavare			
Grundlön		14,3	15,5
Rörlig ersättning		0,7	0,7
Förmåner		0,8	0,8
Övriga anställda		126,8	117,8
Summa		148,3	140,4
<i>Avtalsenliga pensionskostnader</i>			
Verkställande direktör		1,5	1,5
Andra ledande befattningshavare		4,1	3,5
Övriga anställda		17,5	20,4
Summa		23,2	25,4
<i>Sociala kostnader inkl. särskild löneskatt</i>			
Styrelseledamöter		0,1	0,1
Verkställande direktör		2,5	2,4
Andra ledande befattningshavare		6,0	6,3
Övriga anställda		44,3	42,0
Summa		52,9	50,7
Totalt		224,4	216,6

Skandia Fastigheter har både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. Totala pensionskostnader uppgick till 23,2 (25,4) mkr och avser huvudsakligen premier för avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden är tryggade i samband med att försäkringspremier inbetalas. Kommande räkenskapsår förväntas pensionspremierna uppgå till ca 27,1 mkr. Koncernens förmånsbestämda pensionsplaner redovisas på samma sätt som avgiftsbestämda då de ej bedöms uppgå till ett materiellt belopp.

Styrelsearvoden

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

Anställningsvillkor för verkställande direktör

Verkställande direktören har fast årslön om 4,9 (4,7) 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 motsvarande 37 procent av den pensionsmedförande lönen. Vid uppsägning från bolagets sida har verkställande direktören en uppsägningstid om sex månader och därutöver avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida gäller sex månaders uppsägningstid

Andra ledande befattningshavare

Andra ledande befattningshavare är de personer som tillsammans med verkställande direktören utgör bolagets ledningsgrupp, åtta (nio) personer exkl. verkställande direktören. Andra ledande befattningshavares löner och sociala kostnader inkl. pensionskostnader uppgick till 25,9 (26,8) mkr. Utöver avtal om uppsägningstid finns inga avtal om avgångsvederlag. Ledande befattningshavare följer övriga anställdas kollektivavtal. Se även not 30 om närstående.

Lån till ledande befattningshavare

Inga lån har lämnats till ledande befattningshavare.

Not 10 Värdeförändring förvaltningsfastigheter

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
<i>Realiserade värdeförändringar</i>		
Försäljningsintäkter	0	-1
Redovisat värde sålda fastigheter	-	-
	0	-1
<i>Orealiserade värdeförändringar</i>		
Summa värdeförändringar avseende befintliga fastigheter	1 449	-469
Summa värdeförändringar	1 449	-469

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

Not 11 Centrala administrationskostnader

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Personalkostnader	-58	-54
Övriga administrationskostnader	-39	-29
Avskrivningar	-3	-3
	-101	-86

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

Not 12 Resultat från andelar i koncernbolag

	2025	2024
<i>Moderbolaget</i>		
Utdelning	673	-
	673	-

Not 13 Finansiella intäkter

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övrigt	12	17
	12	17
<i>Moderbolaget</i>		
Ränteintäkter, koncernbolag	621	567
Övrigt	0	0
	621	567

Not 14 Finansiella kostnader

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Räntekostnader, moderbolag	-757	-662
Räntekostnader, övriga	-1	-1
	-757	-663
<i>Moderbolaget</i>		
Räntekostnader, moderbolag	-757	-662
Räntekostnader, koncernbolag	-32	-44
	-788	-706

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

Not 15 Skatt

<i>Koncernen</i>		2025	2024
Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)			
Aktuell skatt		-163	-197
		-163	-197
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</i>			
Förvaltningsfastigheter		-514	-86
Övriga temporära skillnader		-1	-5
		-515	-91
Totalt redovisad skatt i koncernen		-678	-288

Utöver inkomstskatt på den löpande intjäningen har koncernen under 2025 betalat fastighetsskatt till ett värde av 247 (225) mkr, sociala avgifter och löneskatt om 52 (50) mkr samt energiskatt om 27 (28) mkr. Koncernens kostnad för betald men ej avdragsgill mervärdesskatt avseende 2025 uppgick till 221 (282) mkr. Totalt uppgick koncernens under året kostnadsförda skatter till 710 (783) mkr.

<i>Moderbolaget</i>		2025	2024
Aktuell skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)			
Aktuell skatt		-9	-59
		-9	-59
<i>Uppskjuten skattekostnad (-) /skatteintäkt (+)</i>			
Övriga temporära skillnader		-	-
		-	-
Totalt redovisad skatt i moderbolaget		-9	-59

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	
<i>Koncernen</i>					
Resultat före skatt		3 175		1 527	
Skatt enligt gällande skattesats	-20,6%	-654	-20,6%	-315	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-0,1%	-3	-0,1%	-1	
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,0%	1	0,0%	1	
Skatteeffekt vid avyttring av koncernbolag/fastigheter	0,0%	0	1,9%	28	
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	0	0,0%	0	
Skatteeffekt av nyttjade förlustavdrag som ej värderats tidigare år	0,0%	0	0,0%	0	
Effekt ränteaavdragsbegränsning	-0,9%	-30	-0,1%	-2	
Övrigt	0,2%	7	0,0%	0	
Redovisad effektiv skatt	-21,4%	-678	-18,9%	-288	

Årets redovisade skatt uppgår till -678 (-288) mkr. Förändringen av redovisad skatt förklaras huvudsakligen av att föregående år hade en positiv uppskjuten skattekostnad vilket berodde på stora negativa realiserade värdeförändringar.

<i>Avstämning av effektiv skatt</i>		2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	
<i>Moderbolaget</i>					
Resultat före skatt		567		268	
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-117	20,6%	-55	
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	0,2%	-1	0,6%	-2	
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	0%	0	
Effekt ränteaavdragsbegränsning	5,2%	-30	0,7%	-2	
Skatteeffekt av ej skattepliktiga utdelningar från dotterbolag	-24,5%	139	0,0%	-	
Redovisad effektiv skatt	1,5%	-9	30,6%	-23	

Not 16 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Verkligt värde</i>		
Ingående balans förvaltningsfastigheter	67 943	66 775
Förvärv under året	-	0
Investering i befintliga fastigheter	1 475	1 839
Sålda fastigheter	-0	-202
Orealiserad värdeförändring	1 449	-469
Utgående balans verkligt värde	70 867	67 943

Förvaltningsfastigheter - påverkan på årets resultat

	2025	2024
<i>Koncernen</i>		
Hyres- och serviceintäkter samt övriga intäkter	3 814	3 932
Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererat hyres-, service- och övriga intäkter under året (drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld och fastighetsadministration).	-1 243	-1 205

Fördelning per fastighetssegment

<i>Koncernen</i>					2025-12-31
Fastighetssegment	Antal ¹⁾	Area tusen kvm ²⁾	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr	
Kontor	22	303	1 571	29 479	
Handel	18	407	1 643	20 771	
Bostäder	71	385	749	15 869	
Samhällsfastigheter	21	105	261	4 748	
Summa	132	1 200	4 223	70 867	

<i>Koncernen</i>					2024-12-31
Fastighetssegment	Antal ¹⁾	Area tusen kvm ²⁾	Hyresvärde mkr	Marknadsvärde mkr	
Kontor	22	334	1 523	28 891	
Handel	18	402	1 593	19 612	
Bostäder	71	368	665	14 796	
Samhällsfastigheter	21	106	243	4 644	
Summa	132	1 210	4 023	67 943	

¹⁾ Antal registerfastigheter.

²⁾ Uthyrningsbar area

Not 17 Inventarier

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31	31
Nyanskaffningar	4	3
Avyttringar och utrangeringar	-8	-3
Övriga förändringar	1	-
	29	31
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-23	-22
Avyttringar och utrangeringar	7	2
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-3	-3
	-19	-23
Redovisat värde vid periodens slut	9	9

Not 18 Övriga aktier och andelar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	0	0
Nyanskaffningar	7	-
Övriga förändringar	-0	-0
	7	0

Not 19 Andelar i dotterbolag

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	12 918	12 758
Tillskott till dotterbolag	-	160
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 918	12 918

Specifikation av moderbolagets innehav av andelar i koncernbolag

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % ¹⁾	Bokfört värde
Skandia Fastigheter AB	556467-1641	Stockholm	62 709 163	100	11 139
Skandia Fastigheter Kommersiellt AB	556562-4011	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Storstockholm AB	556563-0539	Stockholm		100	
Fastighets Aktiebolaget Ängsgröen	556466-4265	Stockholm		100	
Skandia Fyrkanten Aktiebolag	556652-4210	Stockholm		100	
Skandia Flickskolan AB	556866-8817	Stockholm		100	
Startkabeln AB	559058-0535	Stockholm		100	
Diligentia Kontor Aktiebolag	556605-0810	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 1	556946-8480	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 2	556946-8514	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 3	556946-8506	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 4	556946-8712	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 5	556946-8720	Stockholm		100	
Fastighets AB Luntmakaren 6	556946-8696	Stockholm		100	
Keramex Holding AB	559183-5755	Stockholm		100	
Keramex Fastigheter 1 AB	559183-5748	Stockholm		100	
Ballongklippan Fastighets AB	559317-1373	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Väst Holding AB	556821-6344	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Väst AB	556554-8244	Stockholm		100	
Geramex Holding AB	559013-6924	Stockholm		100	
Fastighets AB Postgatan 2	559112-6619	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Syd Holding AB	556818-7255	Stockholm		100	
Aggarex Holding AB	556833-7249	Stockholm		100	
Beramex Holding AB	556833-7637	Stockholm		100	
Jiramex Fastigheter AB	559229-3954	Stockholm		100	
Kiramex Fastigheter AB	559229-4002	Stockholm		100	
Ballona Fastighets AB	559317-1381	Stockholm		100	
Cetamex Holding AB	556883-6372	Stockholm		100	
Masthusen Holding Fastigheter 6 AB	556911-2922	Stockholm		100	
Detamex Holding AB	556911-2963	Stockholm		100	
Detamex Fastigheter AB	556911-2930	Stockholm		100	
Läkarhuset i Malmö AB	556883-1399	Stockholm		100	
Masthusen Fastigheter AB	556818-7248	Stockholm		100	
Skandia LB 5 AB	559412-9917	Stockholm		100	
Skandia Bilmasten 1 AB	559412-9891	Stockholm		100	
Skandia Husmasten 1 AB	559412-9909	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Öresund AB	556030-8412	Stockholm		100	
Oscar 28 Fastighets AB	556605-2295	Stockholm		100	
Skandia Köpcentrum Holding AB	556821-6369	Stockholm		100	
Skandia Nova Lund 1 AB	556661-4060	Stockholm		100	
Skandia Nova Lund 2 AB	556680-7748	Stockholm		100	
Skandia Köpcentrum AB	556563-0547	Stockholm		100	
KB Väla Centrum, Björka Gärd & 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	

Dotterbolag	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % ¹⁾	Bokfört värde
Commerce Köpcentrum i Skövde AB	556802-5703	Stockholm		100	
Skandia Köpmusen Holding AB	556833-4253	Stockholm		100	
Läreda Lokaler AB	559204-8648	Stockholm		100	
Tyresö Köpcentrum AB	556833-4246	Stockholm		100	
Backa Projekt AB	559044-2587	Stockholm		100	
Backa-Fastigheten KB	916621-9908	Stockholm		100	
Backafastigheten 170:1 AB	556732-5161	Stockholm		100	
Backalotten Fastighets AB	559346-7680	Stockholm		100	
Lilla Backabostäder AB	559346-7706	Stockholm		100	
Skandia Bostäder Holding AB	556821-6351	Stockholm		100	
Skandia Bostäder AB	556065-4724	Stockholm		100	
Skandia LB 3 AB	559381-9666	Stockholm		100	
Skandia LB 4 AB	559381-9658	Stockholm		100	
Kommanditbolag Poesigatan 4-6	969654-7687	Stockholm		100	
Fjällnäset nr 15 KB	916508-9583	Stockholm		100	
Kommanditbolaget CIM Fastighetskonsortium 1	916552-9471	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Persikan nr 9	916442-6703	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Persikan nr 10	916442-6711	Göteborg		100	
Kommanditbolaget Mullvaden	957201-7300	Göteborg		100	
Fastighets AB Hilja	556740-2655	Stockholm		100	
Fålhagen Bostäder AB	556691-3470	Stockholm		100	
Heramex Holding AB	559015-6625	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Käbo AB	559125-2274	Stockholm		100	
Ballongkullen Fastighets AB	559317-1449	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Parkering AB	559185-8633	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Komplementär AB	556168-9588	Stockholm		100	
Skandia Samhällsfastigheter Holding AB	556796-8283	Stockholm	1 000	100	1 779
Nödinge Äldreboende AB	556796-8804	Stockholm		100	
Johannes Petri 2 AB	556701-0631	Stockholm		100	
Äldreboendet Lillängen AB	556743-6174	Stockholm		100	
Solbacka Harmoni AB	556851-2155	Stockholm		100	
Fastighets AB Påskdagen 3	556671-5958	Stockholm		100	
Feramex Fastigheter AB	556984-5638	Stockholm		100	
Masthusen Fastigheter 6 AB	556911-2955	Stockholm		100	
Ekfyrans Fastighets AB	559137-5877	Stockholm		100	
Fisken Fastighets AB	559137-5885	Stockholm		100	
DHS Fastighets AB	556361-7322	Stockholm		100	
Björksäter Äldreboende AB	559123-0692	Stockholm		100	
Kungsbacka Tölö 8:20 AB	559257-1714	Stockholm		100	
Kungsbacka Fors 1:387 AB	559257-1698	Stockholm		100	
Kungsbacka Må 2:210 AB	559257-1706	Stockholm		100	
Skandia Änggården AB	556966-0037	Stockholm		100	
Skolom Fastigheter AB	559111-1421	Stockholm		100	
Häggvik Fastighets AB	556814-0809	Stockholm		100	
Rösjöns Fastighets AB	556768-1654	Stockholm		100	
Sveden Fastighets AB	559111-1454	Stockholm		100	
Tunbergets Fastighets AB	556983-7486	Stockholm		100	
Ugglemossens Fastighets AB	556887-4241	Stockholm		100	
Sannegården Holdingbolag AB	559351-2097	Stockholm		100	
Sannegårdstälpan AB	559269-3799	Stockholm		100	
Summa bokfört värde					12 918

Avyttrade bolag 2025	Org. nr.	Säte	Antal andelar	Andelar i % ¹⁾	Bokfört värde
Geramex Fastigheter AB	559098-3135	Stockholm		100	
Skandia Fastigheter Malmö AB	556569-4360	Stockholm		100	
Heramex Fastigheter AB	559098-3143	Stockholm		100	
Skandia LB 2 AB	559355-2713	Stockholm		100	

¹⁾ Koncernens totala andel

Not 20 Långfristiga fordringar och övriga kortfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Långfristiga fordringar som är anläggningstillgångar		
Reversfordringar	102	102
	102	102
Fordringar som är omsättningstillgångar		
Avräkning skatter och avgifter	593	612
Övriga kortfristiga fordringar	49	62
	642	674

Not 21 Kundfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Kundfordringar brutto	88	61
Avsättning för förväntade kreditförluster	-37	-30
Redovisat värde vid årets slut	50	30
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	1	0
Förfallna < 30 dagar	36	18
Förfallna 31 - 90 dagar	5	3
Förfallna > 90 dagar	46	39
Avsättning för förväntade kreditförluster	-37	-30
Summa kundfordringar	50	30

Not 22 Fordringar hos moderbolag/koncernbolag

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	577	-
	577	-
I koncernen redovisas positivt saldo på koncernkonto som likvida medel.		
	2025-12-31	2024-12-31
<i>Moderbolaget</i>		
Reverslån till dotterbolag, långfristig del	13 902	13 549
Reverslån till dotterbolag, kortfristig del	3 059	3 160
Fordringar hos dotterbolag, koncernkonto	153	122
Fordringar hos dotterbolag, koncernbidrag och utdelning	61	408
Fordringar hos moderbolag, koncernkonto	577	-
	17 753	17 239

Koncernkontot är del i konto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2025-12-31 1,60 (2,60) procent.

Moderbolaget har utställda reverslån till dotterbolagen uppdelade i ett till fem delar med ursprungliga löptider på mellan tre och fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 3,591 (3,239) procent. Genomsnittliga lånevillkor för lånen uppgår från och med 1 januari 2026 till 3,893 (3,591) procent. Räntesatserna är baserade på 3 mån rörlig basränta plus SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 75-120 baspunkter.

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Förutbetalda fastighetsrelaterade kostnader	423	405
Övriga poster	13	10
	435	415

Not 24 Uppskjuten skatteskuld/fordran

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Koncernen 2025-12-31</i>			
Förvaltningsfastigheter	-	9 191	9 191
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Övrigt	8	79	71
	8	9 271	9 263
<i>Koncernen 2024-12-31</i>			
Förvaltningsfastigheter	-	8 677	8 677
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-
Övrigt	6	77	71
	6	8 754	8 748

Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultat-räkningen	Omföring	Belopp vid årets utgång
<i>Koncernen</i>				
Förvaltningsfastigheter	8 677	514	-	9 191
Finansiella anläggningstillgångar	-	-	-	-
Ej avdragsgill ränta	-	-	-	-
Övrigt	71	1	-	71
	8 748	515	-	9 263

Not 25 Övriga avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Exploateringskostnader	8	11
Uppskjutna lagfartskostnader	111	111
	118	122

Avsättning för exploateringskostnader avser framtida åtaganden enligt ingångna exploateringsavtal med kommun.

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

Not 26 Skulder till koncernbolag

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	18 026	16 525
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	18 026	16 525
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	3 100	4 600
Skulder till moderbolag, koncernkonto	-	80
	21 125	21 205
Ej räntebärande skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, övrigt	-	-
Summa skulder till koncernbolag	21 125	21 205
<i>Moderbolaget</i>		
Räntebärande skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	18 026	16 525
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	18 026	16 525
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, reverslån	3 100	4 600
Skulder till moderbolag, koncernkonto	-	80
Skulder till koncernbolag, koncernkonto	1 001	919
	22 126	22 123
Ej räntebärande skulder		
Kortfristiga skulder		
Skulder till moderbolag, övrigt	-	-
Summa skulder till koncernbolag	22 126	22 123

Räntebärande skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Lånen är från Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt 21 125 (21 125) mkr. Föregående år förelåg en skuld på koncernkonto om 80 mkr, koncernkontot 2025-12-31 var positivt.

Skandia Fastigheter Holding AB har reverslån från Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt uppdelade i fem delar med löptider om fem år. Under året uppgick genomsnittliga räntevillkor till 3,573 (3,104) procent. Lån med förfall 2025 har omsatts med fem års löptid. Genomsnittliga räntevillkor för lånen uppgår från och med den 1 januari 2026 till 3,890 (3,573) procent. Räntesatserna är baserade på 3 mån rörlig basränta plus SWAP-räntor motsvarande de olika lånens löptider med ett tillägg om 75-120 baspunkter.

Koncernkontot är del i konto som Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt, innehar i extern bank. Räntevillkoren för cashpool är styrräntan minskat med 15 räntepunkter, per 2025-12-31 uppgår räntan till 1,60 (2,60) procent.

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsrelaterade kostnader	194	219
Förskottsbetalad hyra	686	601
Upplupen fastighetsskatt	7	7
Personalrelaterade kostnader	34	25
Övriga poster	62	24
	983	876

Not 28 Finansiella instrument

		2025-12-31	2024-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Reversfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	102	102
Övriga aktier och andelar	Upplupet anskaffningsvärde	7	0
Kundfordringar	Upplupet anskaffningsvärde	50	30
Fordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	-	-
Övriga fordringar	Upplupet anskaffningsvärde	147	255
Likvida medel	Upplupet anskaffningsvärde	597	27
Summa finansiella tillgångar		903	413
<i>Finansiella skulder</i>			
Reversskulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	21 125	21 125
Skulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	-	80
Leverantörsskulder	Upplupet anskaffningsvärde	170	178
Kortfristiga skulder	Upplupet anskaffningsvärde	21	27
Summa finansiella skulder		21 316	21 410
<i>Moderbolaget</i>			
<i>Finansiella tillgångar</i>			
Reversfordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	16 961	16 709
Övriga fordringar moderbolag	Upplupet anskaffningsvärde	577	-
Övriga fordringar koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	153	122
Summa finansiella tillgångar		17 691	16 831
<i>Finansiella skulder</i>			
Reversskulder moderbolag	Upplupet anskaffningsvärde	21 125	21 125
Skulder koncernbolag	Upplupet anskaffningsvärde	1 001	998
Summa finansiella skulder		22 126	22 123

Koncernens/moderbolagets finansiella instrument är värderade till upplupet anskaffningsvärde. För låneskulder till moderbolag uppgår verkligt värde till 21 947 (21 880) 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 26. För beskrivning av risker och riskhantering, se not 3.

Koncernen/Moderbolaget

År	Beräknade per 2025-12-31			Beräknade per 2024-12-31		
	Förfall reversskulder	Ränta reversskulder	Totalt	Förfall reversskulder	Ränta reversskulder	Totalt
2025	-	-	-	4 600	755	5 355
2026	3 100	822	3 921	3 100	647	3 746
2027	3 426	755	4 181	3 426	580	4 006
2028	5 000	579	5 579	5 000	405	5 405
2029	5 000	359	5 359	5 000	185	5 185
2030	4 600	175	4 775	-	-	-
	21 125	2 690	23 815	21 125	2 571	23 696

Not 29 Avstämning skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Koncernen	Ej kassaflödespåverkande				
	2025-01-01	Kassa-flöde	Omklass-ificering	Avkast-ning	2025-12-31
Kapitalandelslån	5 361	541	-	289	6 191
Skulder till moderbolag, lång	16 525	-	1 501	-	18 026
Skulder till moderbolag, kort	4 600	-	-1 501	-	3 100
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	26 486	541	-	289	27 316

	Ej kassaflödespåverkande				
	2024-01-01	Kassa-flöde	Omklass-ificering	Avkast-ning	2024-12-31
Kapitalandelslån	5 776	-545	-	130	5 361
Skulder till moderbolag, lång	16 125	-	400	-	16 525
Skulder till moderbolag, kort	5 000	-	-400	-	4 600
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamheten	26 901	-545	-	130	26 486

Not 30 Upplysningar om relationer med närstående

Skandia Fastigheter Holding AB är ett helägt dotterbolag till Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt. Ägande bolag är tillika närstående. Kostnader och skulder gentemot ägare är i huvudsak räntekostnader och utestående lån. Skandia hyr kontorlokaler av Skandia Fastigheter på ett flertal orter i Sverige till marknadsmässig hyra.

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

Skandia Fastigheter Holding AB har närståenderelation med sina dotterbolag, se förteckning i not 19. Av koncernens totala inköp och försäljning (exkl. finansiella poster) mätt i kronor avser 1 (1) procent av inköpen och 1 (1) procent av försäljningen andra bolag inom hela den bolagsgrupp som bolaget tillhör. Ej räntebärande koncerninterna skulder uppgår till 0 (0) procent av den totala finansieringen för koncernen.

Av moderbolagets totala inköp mätt i kronor avser 0 (0) procent andra bolag inom hela den bolagsgrupp som bolaget tillhör.

Bolag inom Skandia Fastigheter Holding AB-koncernen har lån från Skandia Fastigheter Holding AB uppgående till 16 961 (16 709) mkr per den 31 december 2025.

Koncernens bolag har del i samlingskonto/koncernkonto hos moderbolaget Skandia Fastigheter Holding AB, som i sin tur har del i Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt:s koncernkonto i extern bank. Räntan på koncernkontot uppgår till 1,60 (2,60) procent. Återbetalningstid och maximalt lånebelopp är inte fastställt.

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

Karaktär	Bolag som erhållit	Bolag som erlagt	Ersättning, mkr
Hyra av kontorslokaler	Dotterbolag i Skandia Fast. Holding-koncernen	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	24
Telefoni	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	1
IT-drift och -service	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	2
Tjänstepensionspremier	Försäkrings AB Skandia (publ)	Skandia Fastigheter AB	9
Övrigt	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter AB	4
Ränta på långfristiga lån	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	647
Ränta på kortfristiga lån	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	108
Ränta koncernkonto	Livförsäkringsbolaget Skandia, ömsesidigt	Skandia Fastigheter Holding AB	-1

Not 31 Eventualförpliktelser

Koncernen och moderbolaget har inga eventualförpliktelser.

Not 32 Händelse efter räkenskapsårets utgång

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

Not 33 Definitioner

Avkastning på eget kapital

Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skuld i förhållande till marknadsvärde fastigheter.

Direktavkastning

Driftnetto i förhållande till det sysselsatta kapitalet det vill säga summan av fastigheternas ingående marknadsvärde med tillägg av årets investeringar.

Driftnetto

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

Ekonomisk uthyrningsgrad

Kontrakterad hyra i förhållande till hyresvärdet.

Genomsnittlig löptid, kommersiella kontrakt

Den vägda genomsnittliga återstående löptiden på hyresavtalen exklusive garage/parkering samt bostäder.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder

Räntekostnader i förhållande till räntebärande skulder.

Hyres- och serviceintäkter

Hyra inklusive tillägg och hyresrabatter.

Hyresvärde

Kontrakterad hyra plus bedömd marknadshyra för outhyrda lokaler.

Jämförbart bestånd

De fastigheter som ägts under hela perioden och hela jämförelseperioden

Rörelseresultat

Driftnetto med tillägg för värdeförändring förvaltningsfastigheter, resultat från materiella anläggningstillgångar, övriga rörelseintäkter och kostnader samt centrala administrationskostnader

Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till eget kapital.

Soliditet

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

Totalavkastning

Summan av direktavkastning och värdeförändring inkl. projekt och transaktioner. Beräknas enligt samma metod som MSCI Sweden Annual Property Index.

Värdeförändring förvaltningsfastigheter

Förändring av förvaltningsfastigheternas verkliga värde jämfört med närmast föregående årsbokslut, beaktat för investeringar under perioden. Avser både realiserade och orealiserade värdeförändringar.

Överskottsgrad

Driftnetto i förhållande till hyres- och serviceintäkter.

Not 34 Förslag till vinstdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderbolaget:

Balanserat resultat	8 009 417 121
Årets resultat	557 824 866
Summa kronor	8 567 241 987
- i ny räkning överförs	8 567 241 987
Summa kronor	8 567 241 987

Upprättad årsredovisning innebär att inga koncernbidrag lämnats från moderbolaget till ägaren Livförsäkringsbolaget Skandia ömsesidigt under aktuellt eller under föregående år. Moderbolaget har erhållit koncernbidrag med 61 (408) mkr från dotterbolag.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har godkänts för utfärdande av styrelsen den 20 mars 2026. Koncernens rapporter över totalresultat och finansiell ställning samt moderbolagets resultat- och balansräkningar blir föremål för fastställelse på årsstämma den 20 mars 2026.

Stockholm den 20 mars 2026

Anders Jonsson
Ordförande

Anneli Enquist
Styrelseledamot

Pär Lindgren
Styrelseledamot

Anders Rynell
Styrelseledamot

Fredrik Mårtensson
Styrelseledamot

Maria Qundos
Styrelseledamot

Erik Lindvall
Styrelseledamot

Åke Pettersson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2026

KPMG AB

Oscar Samefors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Skandia Fastigheter Holding AB
organisationsnummer 556140-2826

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Skandia Fastigheter Holding AB för år 2025.

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 2025 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder 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 samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Grund för uttalanden

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

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

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 Redovisningsstandarder 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.
- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Skandia Fastigheter Holding AB för år 2025 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 20 mars 2026
KPMG AB

Oscar Samefors
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 Holding AB

Org.nr. 556140-2826

www.skandiafastigheter.se