

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Jordbro AB

556764-2896

Räkenskapsåret

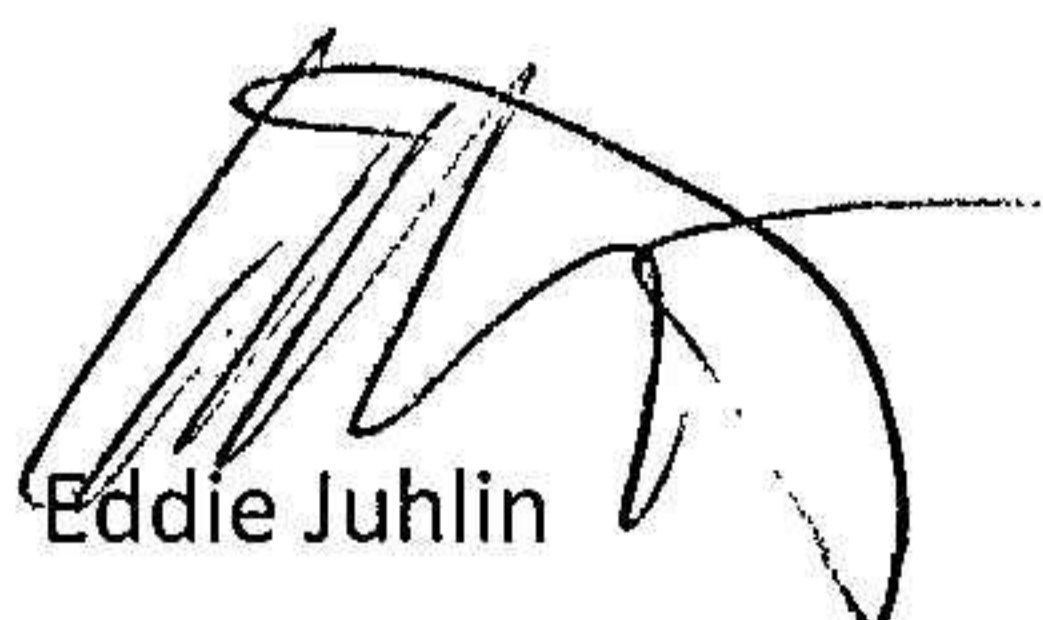
2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Jordbro AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 17 mars 2025

  
Eddie Juhlin

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Jordbro AB

556764-2896

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Victoriahem Jordbro AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Haninge som omfattar 853 bostadslägenheter till en yta av 72 527 kvm samt lokaler om 6 219 kvm, totalt 78 747 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem i Sverige III AB (org.nr. 559109-2589) med säte i Stockholm.

Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 2024-05-28 har det tidigare moderbolaget Victoriahem Sten AB (org.nr. 559109-2654) uppgått i Victoriahem i Sverige III AB (org.nr. 559109-2589) genom fusion.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 33,7 Mkr (24,5 Mkr). De största investeringarna avser renovering av lägenheter, balkonger och relining.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget har som målsättning att fortsätta renovera samtliga fastigheter för att åstadkomma en jämn och stark värdetillväxt. På tio år räknar Victoriahem med att hela det befintliga beståndet är i modernt skick.

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

Bolagets resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att arbeta aktivt med riskspridning begränsar Victoriahem såväl operationella som finansiella risker.

### Operationella risker

Victoriahem Jordbro AB:s resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer såsom fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut markansmässiga hyror och hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat och finansiella ställning genom förändrad vakansgrad. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den lokala konjunkturutvecklingen. Förändringar av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåer sjunker.

Resultatet påverkas också av att fastigheternas kostnader såsom drift- och underhållskostnader. Driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan köpas från endast en aktör, vilket kan påverka priset. Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov och ökade priser för sådana renoveringar, skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning.

### Finansiella risker

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. Finansiella risker består i att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognosticera finansieringsbehovet i verksamheten. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till koncernens finansfunktion.

### Skatter och ändrad lagstiftning

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Victoriahem förfogar över ett skattemässigt underskottsavdrag. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebär exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverka resultatet. Då koncernen har en stor andel bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost, då den inte är avdragsgill för bostäder.

### Miljöpåverkan

Victoriahem driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under året fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	105 807	99 380	95 189	92 291	95 956
Resultat efter finansiella poster	-15 573	-31 121	1 554	6 811	3 494
Rörelsemarginal (%)	15,6	0,1	14,4	15,5	24,9
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	1,0	4,3	2,3
Balansomslutning	988 193	1 017 498	989 539	929 293	991 215
Soliditet (%)	14,1	16,5	16,0	16,9	15,4
Antal anställda	0	0	0	0	5

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	167 664 080
årets förlust	-28 524 188
	<b>139 139 892</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	139 139 892
	<b>139 139 892</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Tkr			
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>4</b>		
Nettoomsättning		105 807	99 380
Övriga rörelseintäkter		673	1 103
		<b>106 480</b>	<b>100 483</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-44 870	-43 156
Övriga externa kostnader	5	-12 314	-13 060
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-31 766	-28 400
Övriga rörelsekostnader		-998	-15 754
		<b>-89 948</b>	<b>-100 370</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>7</b>	<b>16 532</b>	<b>113</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	351	87
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-32 456	-31 321
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-32 105</b>	<b>-31 234</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 573</b>	<b>-31 121</b>
Koncernbidrag		-13 071	51 085
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-28 644</b>	<b>19 964</b>
Årets skattekostnad	10	120	-10 047
<b>Årets resultat*</b>		<b>-28 524</b>	<b>9 917</b>

\*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	6	936 632	942 754
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	25 573	18 525
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>962 205</b>	<b>961 279</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		627	344
Aktuella skattefordringar		2 499	2 586
Fordringar hos koncernföretag		21 667	52 138
Övriga kortfristiga fordringar		269	216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	926	936
		<b>25 988</b>	<b>56 220</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	14	<b>25 988</b>	<b>56 220</b>
------------------------------------	----	---------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>988 193</b>	<b>1 017 499</b>
-------------------------	--	----------------	------------------

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

15

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

16

Balanserad vinst eller förlust

167 664

157 747

Årets resultat

-28 524

9 917

**Summa fritt eget kapital**

**139 140**

**167 664**

**Summa eget kapital**

**139 240**

**167 764**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder

10, 17

99 691

99 811

**Summa avsättningar**

**99 691**

**99 811**

#### Långfristiga skulder

14

Skulder till koncernföretag

18

650 695

650 695

**Summa långfristiga skulder**

**650 695**

**650 695**

#### Kortfristiga skulder

14

Leverantörsskulder

10 828

7 653

Skulder till koncernföretag

76 253

80 859

Övriga kortfristiga skulder

19

126

189

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

11 360

10 528

**Summa kortfristiga skulder**

**98 567**

**99 229**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**988 193**

**1 017 499**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	156 596	1 151	157 847
Balanseras i ny räkning		1 151	-1 151	0
*Årets resultat			9 917	9 917
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>157 747</b>	<b>9 917</b>	<b>167 764</b>
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	157 747	9 917	167 764
Balanseras i ny räkning		9 917	-9 917	0
*Årets resultat			-28 524	-28 524
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>167 664</b>	<b>-28 524</b>	<b>139 240</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01

2023-01-01

-2024-12-31

-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		16 532	113
Erhållen ränta		351	87
Erlagd ränta		-32 456	-31 321
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	21	32 764	43 974
Koncernbidrag		-13 071	51 085
Betald skatt		86	11

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

4 206 63 949

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-283	-131
Förändring av kortfristiga fordringar		30 428	-47 371
Förändring av leverantörsskulder		3 175	-4 445
Förändring av kortfristiga skulder		-3 836	12 441

### Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital

33 690 24 443

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-33 690	-24 443
--	--	---------	---------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-33 690 -24 443

### Årets kassaflöde

0 0

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

0 0

### Likvida medel vid årets slut

0 0

## Noter

Tkr

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 *Redovisning för juridiska personer*. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Vonovia SE, orgnr HRB 16879, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### Hyresintäkter

Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodiseras linjärt över hyresperioden även om betalning inte sker på samma sätt.

#### Ränteintäkter

Finansiella intäkter redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

#### Räntekostnader

Finansiella kostnader redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden.

## **Inkomstskatter**

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skattesatsen är 20,6%.

### **Aktuell inkomstskatt**

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

### **Uppskjuten inkomstskatt**

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

### **Uppskjutna skattefordringar**

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalningar.

### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

### **Förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

	<i>Antal år</i>
Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	5 - 20 år

## Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Maskiner och inventarier värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När maskiner och inventarier redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Maskiner och inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den utrangeras eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Maskiner och inventarier

5 år

## Skulder

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Skulder som beräknas inflyta inom ett år klassificeras som kortfristiga övriga anses som långfristiga

## Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade metoden för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 60 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. Fordringar på dotterbolag, redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet för säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom tolv månader efter balansdagen.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

## Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för *individuellt bedömda osäkra hyresfordringar*. Fordringar som beräknas inflyta inom ett år klassificeras som kortfristiga övriga anses som långfristiga.

### **Likvida medel**

I likvida medel ingår, i såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden. Bolaget har dock ingen kontantkassa, och banktillgodohavandet är del av koncernbankkonto, varför det istället redovisas som mellanhavande hos koncernföretag.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

## **Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

### **Verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För vidare information kring värderingsförfarandet vänligen se not 6 Förvaltningsfastigheter.

## **Not 3 Finansiell riskhantering**

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens finansfunktion.

### **Finansieringsrisk**

Avser risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognosticera finansieringsbehovet i verksamheten.

### **Löptidsanalys**

Bolagets finansiella förfallostruktur kopplat till lån framgår av not 18 Förfallostruktur långfristiga skulder. Den räntan som bolaget belastas med utgår från Stibor och finns beskriven under stycket ränterisk. Där framgår att marginalen mot Stibor är 1,15%. Löptidsanalysen av de finansiella skulderna påverkas därför primärt av Stibor och kan förändras över tid. De koncerninterna lånen har en förfallotid som överstiger fem år men bedöms förlängas med regelbunden basis.

#### **Ränterisk**

Risken avser att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån. Bolaget har finansierats med koncerninterna lån som löper med en ränta STIBOR plus marginal på 1,15%.

Resultatet är känsligt för fluktuationer av ränteintäkter respektive -kostnader från finansiella fordringar respektive skulder till följd av ränteförändringar. En ökad ränta med en procentenhet skulle ge ett minskat resultat om 6 506 945kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

#### **Kreditrisk**

Kreditrisk uppstår genom innehav i likvida medel samt koncerninterna fordringar. Ledningens bedömning är att kreditrisken i dessa fall är att betrakta som låg.

#### **Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter**

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inom 3 månader	25 882	24 148
3 månader - 1 år	5	2
1 - 5 år	921	1 019
<b>Framtida hyresbetalningar</b>	<b>26 809</b>	<b>25 169</b>

#### **Not 5 Arvode till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Arvode till revisorer har betalats av Victoriahem AB (org nr 556695-0738) men har belastat bolagets resultat som en del av management feen.

### Not 6 Förvaltningsfastigheter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 126 942	1 058 693
Försäljningar/utrangeringar	-2 320	-35 395
Omklassificeringar	26 642	103 644
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 151 264</b>	<b>1 126 942</b>
Ingående avskrivningar	-184 188	-175 609
Försäljningar/utrangeringar	1 322	19 821
Årets avskrivningar	-31 766	-28 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-214 632</b>	<b>-184 188</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>936 632</b>	<b>942 754</b>

### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 732 428 Tkr (1 590 056 Tkr).

Vid Värdebedömningen tillämpas en diskonterad kassaflödesanalys (discounted cash flow, "DCF") och utförs i enlighet med kraven i IAS 40 i kombination med IFRS 13. Kassaflödesanalysen utgår ifrån prognostiserade intäkter och kostnader över en tioårsperiod där intäkterna och kostnaderna sedan diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Vid slutet av tioårsperioden bedöms ett fastighetsvärde (terminalvärdet) baserat på ett prognostiserat och stabiliserat driftnetto som även det diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Fastigheternas marknadsvärde bedöms separat utifrån fastigheten och ortens specifika förutsättningar. Savills Sverige har utfört en extern värdering av fastigheterna för att verifiera den interna värderingen.

Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Bedömt direktavkastningskrav uppgick per balansdagen till 3,85% (3,60%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 138 952 (138 952) tkr. Tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

### Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	20,44 %	22,13 %

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	30	39
Ränteintäkter, koncernföretag	273	0
Ränteintäkter, övrigt	48	48
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>351</b>	<b>87</b>

2025031804198

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-32 445	-31 321
Räntekostnader, övrigt	-11	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-32 456</b>	<b>-31 321</b>

### Not 10 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	292	-234
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-171	-9 813
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>120</b>	<b>-10 047</b>

### Avstämning av effektiv skattesats

	2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-28 644		19 964
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	5 901	20,60	-4 113
Koncernutjämning ränta		-5 619		-5 711
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-171		0
Ej skattepliktiga intäkter		10		10
Poster hänförlig till fg år				-234
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>-0,42</b>	<b>120</b>	<b>50,33</b>	<b>-10 047</b>

**Not 11 Maskiner och inventarier**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33	33
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
Ingående avskrivningar	-33	-33
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33</b>	<b>-33</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 525	97 726
Inköp	33 690	24 443
Omklassificeringar	-26 642	-103 644
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>25 573</b>	<b>18 525</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>25 573</b>	<b>18 525</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	630	645
Periodiserade fastighetskostnader	51	66
Upplupna bredbandsintäkter	224	224
Övriga upplupna intäkter	20	0
<b>Summa</b>	<b>926</b>	<b>936</b>

## Not 14 Finansiella instrument

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	627	344
Fordringar hos koncernföretag	21 667	52 138
Övriga kortfristiga fordringar	269	216
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	926	936
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>23 488</b>	<b>53 634</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	650 695	650 695
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	10 828	7 653
Skulder till koncernföretag	76 253	80 859
Övriga kortfristiga skulder	126	189
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 360	10 528
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>749 262</b>	<b>749 924</b>

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, motsvaras det redovisade värdet dess verkliga värde eftersom:  
- räntan är i paritet med aktuella marknadsräntor, eller  
- fordran eller skulden är kortfristig.

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Vänligen se även sektionen för ränterisk i not 3 Finansiell riskhantering.

Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider. Av de finansiella instrument som ska kategori-indelas i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder som övriga finansiella skulder.

## Not 15 Antal aktier

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	1 000	100
	<b>1 000</b>	<b>100</b>



**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder	126	189
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>189</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	8 236	7 345
Upplupna kostnader fastigheter	3 124	3 182
<b>Summa</b>	<b>11 360</b>	<b>10 527</b>

**Not 21 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	31 766	28 400
Utrangering byggnad	998	15 574
	<b>32 764</b>	<b>43 974</b>

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 23 Koncernförhållanden**

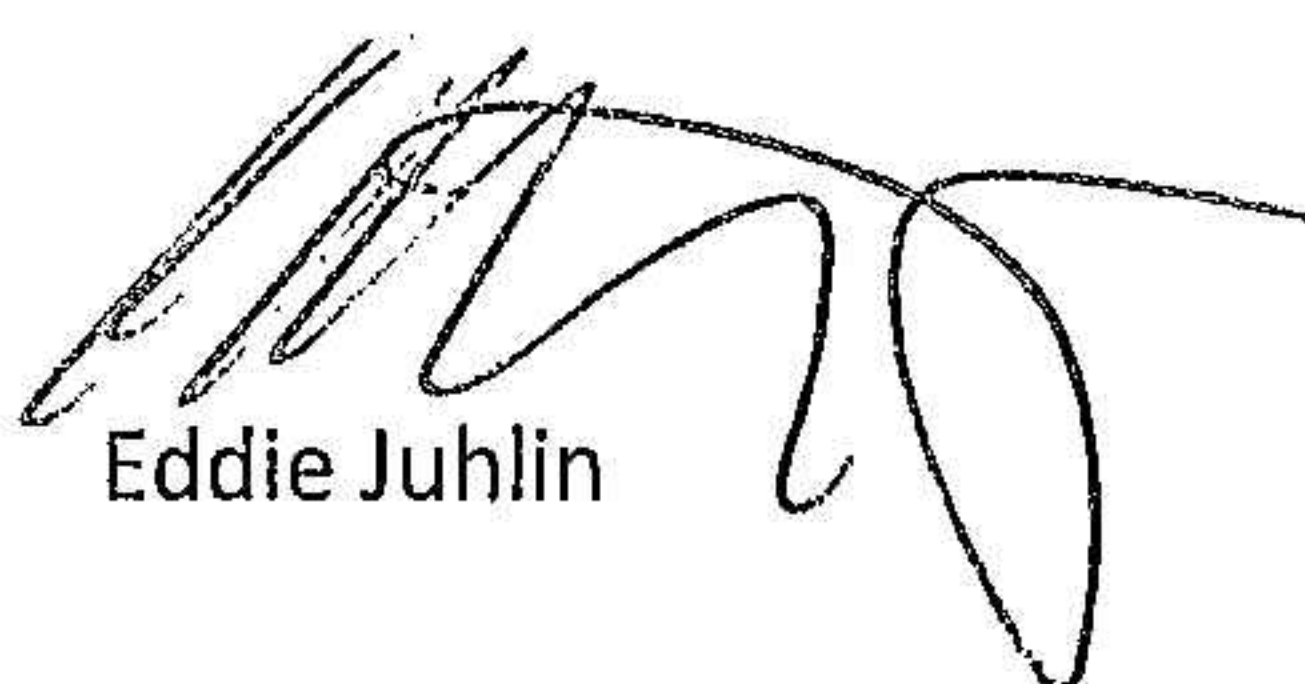
Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem i Sverige III AB (org.nr. 559109-2589) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

Stockholm den 12 mars 2025



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Jordbro AB, org.nr 556764-2896

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Jordbro AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Jordbro ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Victoriahem Jordbro AB.

### 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 Victoriahem Jordbro AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Victoriahem Jordbro AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor