

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Rinkeby AB

556675-3470

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Rinkeby AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 16 mars 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 16 mars 2026

  
Eddie Juhlin

**Årsredovisning**  
för  
**Victoriahem Rinkeby AB**  
556675-3470

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

**Innehållsförteckning**

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

Styrelsen för Victoriahem Rinkeby AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Rinkeby och Tensta som omfattar 723 bostadslägenheter till en yta av 56 874 kvm samt lokaler om 4 314 kvm, totalt 61 188 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.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 30,1 Mkr (14,1 Mkr). De största investeringarna avser totalrenovering av lägenheter samt 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 osäkerhetsfaktorer

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*

Bolagets resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer såsom fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut marknadsmässiga 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 2025 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	93 987	87 484	82 050	78 267	75 906
Resultat efter finansiella poster	1 775	-14 293	-18 885	-1 566	1 913
Rörelsemarginal (%)	26,9	23,8	16,0	13,3	12,2
Avkastning på eget kap. (%)	1,6	neg	neg	neg	2,0
Balansomslutning	990 964	960 750	1 099 350	1 091 283	994 508
Soliditet (%)	11,0	6,7	7,2	8,5	9,5
Antal anställda	11	10	11	14	12

#### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	64 539 113
årets vinst	44 722 736
	<b>109 261 849</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	109 261 849
	<b>109 261 849</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	4		
Nettoomsättning		93 987	87 484
Aktiverat arbete för egen räkning		60	12
Övriga rörelseintäkter		547	1 773
		<b>94 594</b>	<b>89 269</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-26 138	-28 409
Övriga externa kostnader	5, 6	-5 069	-4 866
Personalkostnader	7	-6 776	-6 652
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11, 13	-30 522	-28 086
Övriga rörelsekostnader		-815	-449
		<b>-69 320</b>	<b>-68 461</b>
<b>Rörelseresultat</b>	12	<b>25 274</b>	<b>20 808</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 652	3 850
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-26 150	-38 951
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-23 498</b>	<b>-35 101</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 775</b>	<b>-14 293</b>
Koncernbidrag		59 592	1 927
<b>Resultat före skatt</b>		<b>61 367</b>	<b>-12 366</b>
Skatt på årets resultat	10	-16 645	-2 066
<b>Årets resultat *</b>		<b>44 723</b>	<b>-14 432</b>

\* Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	11	924 847	823 576
Inventarier, verktyg och installationer	13	209	265
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	32 373	134 867
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>957 428</b>	<b>958 708</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		257	431
Fordringar hos koncernföretag		31 543	327
Övriga kortfristiga fordringar		74	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 662	1 261
		<b>33 536</b>	<b>2 041</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>17</b>	<b>33 536</b>	<b>2 041</b>
------------------------------------	-----------	---------------	--------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>990 964</b>	<b>960 750</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

18

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

19

Balanserad vinst eller förlust

64 539

78 971

Årets resultat

44 723

-14 432

**Summa fritt eget kapital**

**109 262**

**64 539**

**Summa eget kapital**

**109 362**

**64 639**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder

21

119 390

102 745

**Summa avsättningar**

**119 390**

**102 745**

#### Långfristiga skulder

17, 20

Skulder till koncernföretag

22

647 834

647 834

**Summa långfristiga skulder**

**647 834**

**647 834**

#### Kortfristiga skulder

17, 20

Leverantörsskulder

6 513

4 367

Skulder till koncernföretag

96 798

131 034

Aktuella skatteskulder

22

9

Övriga kortfristiga skulder

20

748

595

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

23

10 298

9 527

**Summa kortfristiga skulder**

**114 378**

**145 531**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**990 964**

**960 750**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>100</b>	<b>92 840</b>	<b>-13 869</b>	<b>79 071</b>
Balanseras i ny räkning		-13 869	13 869	0
Årets resultat *			-14 432	-14 432
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>78 971</b>	<b>-14 432</b>	<b>64 639</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>100</b>	<b>78 971</b>	<b>-14 432</b>	<b>64 639</b>
Balanseras i ny räkning		-14 432	14 432	0
Årets resultat *			44 723	44 723
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>100</b>	<b>64 539</b>	<b>44 723</b>	<b>109 362</b>

2026032401235

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		25 273	20 808
Erhållen ränta		2 652	3 836
Erlagd ränta		-26 150	-38 937
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	31 336	28 534
Koncernbidrag		59 592	1 927
Betald skatt	10	13	160

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

92 717                      16 328

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		173	-193
Förändring av kortfristiga fordringar		-31 668	48 373
Förändring av leverantörsskulder		2 146	-3 452
Förändring av kortfristiga skulder		-33 312	-46 706

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

30 056                      14 351

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13, 14	-30 056	-14 351
Förändring finansiella fordringar	15	0	76 085

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-30 056                      61 734

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		0	-76 085
-------------------	--	---	---------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0                              -76 085

### Årets kassaflöde

0                              0

Likvida medel vid årets början

0                              0

Likvida medel vid årets slut

0                              0

2026032401236

## Noter

Tkr

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

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).

Soliditet (%)

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

### 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.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet.

### **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 saldon genom nettobetalingar

### **Lånekostnader**

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. 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. 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:*

Byggnad

Antal år

100 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 utangeras eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Maskiner och inventarier

3-10 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.

### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

### 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 intäcks- 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 11 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 22. Den räntan som bolaget belastas av 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 6 478 343 kr, 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.

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Inom 3 månader	21 472	20 335
3 månader - 1 år	1	1
1-5 år	2 742	2 759
<b>Framtida hyresbetalningar</b>	<b>24 215</b>	<b>23 095</b>

#### Not 5 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 88 Tkr (136 Tkr).

Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Inom ett år	0	32
Senare än ett år men inom fem år	0	0
	<b>0</b>	<b>32</b>

#### Not 6 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Årets arvode och föregående års arvode till revisorer har betalats av Victoriahem AB (org nr 556695-0738), men har belastat bolagets resultat som en del av managementfeen.

**Not 7 Anställda och personalkostnader**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	3
Män	9	8
	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Anställda	4 344	4 284
	<b>4 344</b>	<b>4 284</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för anställda	295	305
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 551	1 538
	<b>1 846</b>	<b>1 843</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>6 190</b>	<b>6 127</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	11	29
Ränteintäkter, koncernföretag	2 638	3 775
Ränteintäkter, övrigt	2	46
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 652</b>	<b>3 850</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	26 150	38 951
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>26 150</b>	<b>38 951</b>

## Not 10 Årets skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2025 är följande:

		2025-01-01 -2025-12-31		2024-01-01 -2024-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>				
Förändring uppskjuten skatt underskott		61		-4 744
Förändring uppskjuten skatt fastigheter		-16 705		2 677
<b>Summa redovisad skatt</b>		<b>-16 645</b>		<b>-2 066</b>
<b>Avstämning av effektiv skattesats</b>				
		2025-01-01 -2025-12-31		2024-01-01 -2024-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		61 367		-12 366
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-12 642	20,60	2 547
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-19		-4 362
Koncernutjämning ränta		-3 984		-261
Ej skattepliktiga intäkter		1		9
Justering skattemässiga restvärden		0		0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>27,12</b>	<b>-16 645</b>	<b>-16,71</b>	<b>-2 066</b>

### Not 11 Förvaltningsfastigheter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 024 826	1 001 151
Försäljningar/utrangeringar	-1 826	-986
Omklassificeringar	132 551	24 662
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 155 551</b>	<b>1 024 826</b>
Ingående avskrivningar	-218 466	-191 143
Försäljningar/utrangeringar	1 011	538
Årets avskrivningar	-30 255	-27 860
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-247 709</b>	<b>-218 466</b>
Ingående uppskrivningar	17 216	17 427
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-211	-211
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>17 005</b>	<b>17 216</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>924 847</b>	<b>823 576</b>

#### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 697 471 Tkr (1 619 507 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 3,78 % (3,74 %).

### Not 12 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	12,84 %	11,96 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	3,49 %	3,76 %

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281	29
Inköp	0	252
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>281</b>	<b>281</b>
Ingående avskrivningar	-16	-1
Årets avskrivningar	-56	-14
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-72</b>	<b>-16</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>209</b>	<b>265</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 867	145 429
Inköp	30 056	14 099
Omklassificeringar	-132 551	-24 662
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 373</b>	<b>134 867</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 373</b>	<b>134 867</b>

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	76 085
Omklassificeringar	0	-76 085
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	503	516
Periodiserade fastighetskostnader	55	39
Förutbetalda tomträttsavgälder	510	510
Upplupna bredbandsintäkter	391	0
Övriga upplupna intäkter	202	196
<b>Summa</b>	<b>1 662</b>	<b>1 261</b>

## Not 17 Finansiella instrument

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	257	431
Fordringar hos koncernföretag	31 543	327
Övriga kortfristiga fordringar	74	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 662	1 261
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>33 536</b>	<b>2 041</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	647 834	647 834
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	6 513	4 367
Skulder till koncernföretag	96 798	131 034
Övriga kortfristiga skulder	748	595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 298	9 527
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>762 191</b>	<b>793 356</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 18 Antal aktier

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier (st)	1 000	100
	<b>1 000</b>	<b>100</b>

**Not 19 Förslag till vinstdisposition**

2025-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	64 539
årets vinst	44 723
	<b>109 262</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	109 262

**Not 20 Övriga kortfristiga skulder**

2025-12-31

2024-12-31

<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skatter	748	595
Övriga skulder	0	0
	<b>748</b>	<b>595</b>

**Not 21 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-124 645	-124 645
Aktiverade underskottsavdrag	5 255	0	5 255
<b>Summa</b>	<b>5 255</b>	<b>-124 645</b>	<b>-119 390</b>

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-107 939	-107 939
Aktiverade underskottsavdrag	5 194	0	5 194
<b>Summa</b>	<b>5 194</b>	<b>-107 939</b>	<b>-102 745</b>

Uppskjutna skattefordringar redovisas för skattemässiga underskottsavdrag i den utsträckning som det är sannolikt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster.

2026032401248

**Not 22 Förfallotider långfristiga skulder**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Skulder till koncernföretag	647 834	647 834
<b>Summa</b>	<b>647 834</b>	<b>647 834</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	6 842	6 597
Upplupna kostnader fastigheter	2 234	1 902
Upplupna personalkostnader	1 222	1 028
<b>Summa</b>	<b>10 298</b>	<b>9 527</b>

**Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	30 522	28 086
Utrangeringar	815	449
	<b>31 336</b>	<b>28 534</b>

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 26 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.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 februari 2026.

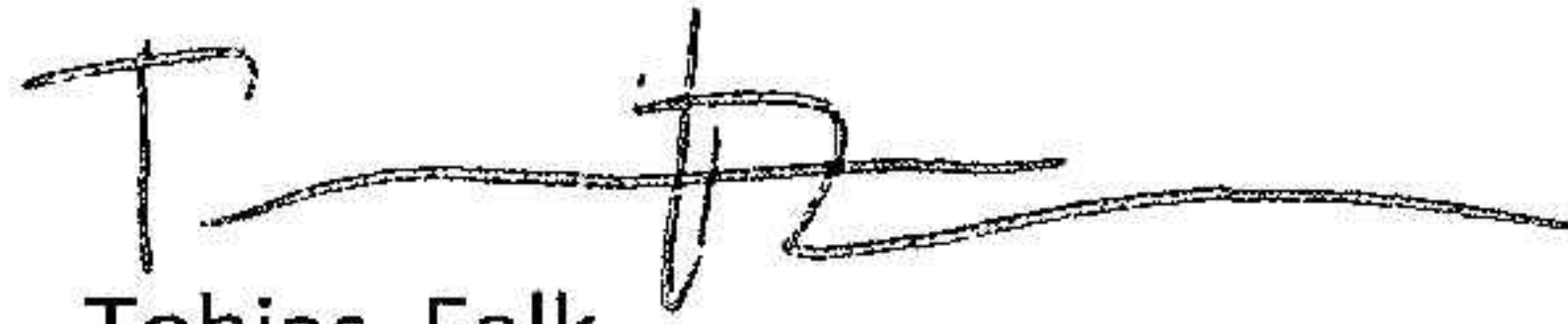
Stockholm den 12 mars 2026



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Juhlin  
Ledamot



Tobias Falk  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Rinkeby AB, org.nr 556675-3470

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Rinkeby AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Rinkeby ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Rinkeby 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 Rinkeby 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 Rinkeby 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 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 Rinkeby 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 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor