

Bolagsverket

2026-03-23

2026032400677

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Kristianstad AB

556785-5001

Räkenskapsåret

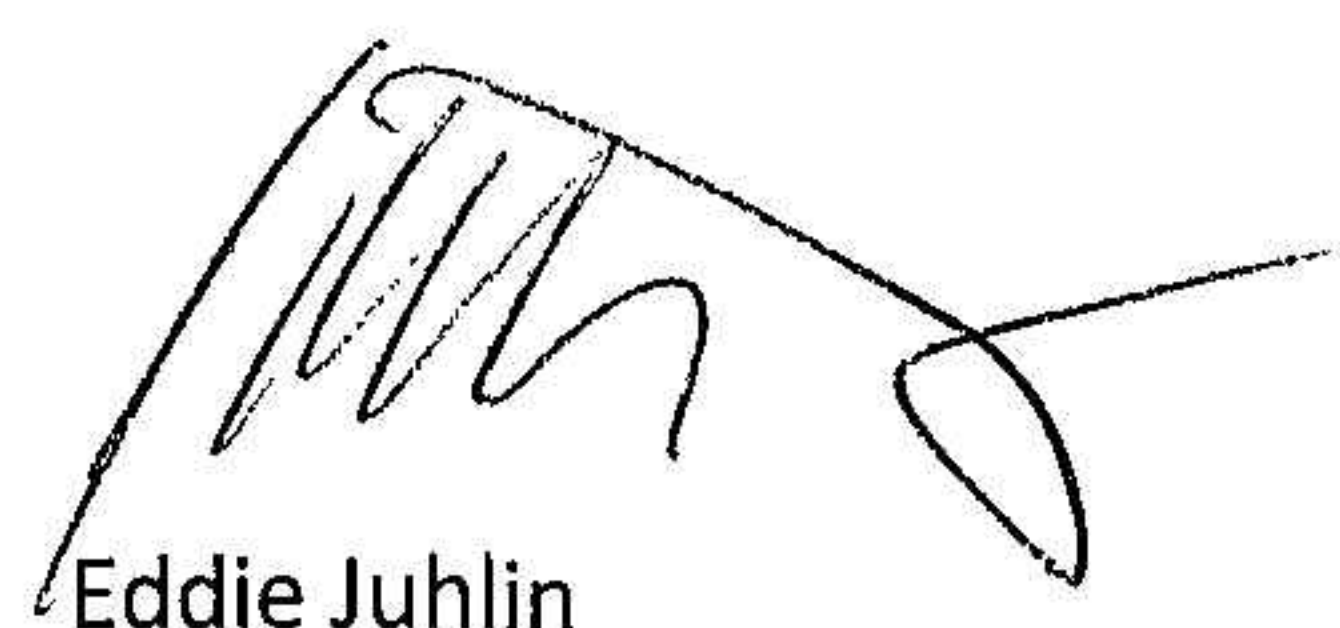
2025

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Kristianstad AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-03-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2026-03-16



Eddie Juhlin

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Kristianstad AB

556785-5001

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Victoriahem Kristianstad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger fastigheter i Kristianstads kommun. Bolagets verksamhet består av förvaltning av bostadsfastighet.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Holding Kristianstad AB AB, org nr 556636-3445, med säte i Malmö, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Victoriahem AB, org nr 556695-0738, med säte i Malmö.

### Händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	65 394	61 784	58 162	56 077	53 758
Soliditet (%)	48,4	49,5	50,2	51,3	51,4
Resultat efter finansiella poster	6 750	8 371	4 812	11 198	12 453

För definition av nyckeltal se not 1.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	587 388	-18 904	568 584
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-18 904	18 904	0
Årets resultat			-18 126	-18 126
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>568 484</b>	<b>-18 126</b>	<b>550 458</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	568 483 886
årets förlust	-18 126 090
	<b>550 357 796</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	550 357 796
	<b>550 357 796</b>

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

2026032400680

## Resultaträkning

Tkr

Not

1

2025-01-01

-2025-12-31

2024-01-01

-2024-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning		65 394	61 784
Aktiverat arbete för egen räkning		140	68
Övriga rörelseintäkter		735	421
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>66 270</b>	<b>62 272</b>

### Rörelsens kostnader

Råvaror och förnödenheter		-15 709	-15 776
Övriga externa kostnader		-3 176	-3 796
Personalkostnader	11	-3 702	-2 477
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2	-22 544	-22 337
Övriga rörelsekostnader		-859	-394
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-45 990</b>	<b>-44 780</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>20 280</b>	<b>17 492</b>

### Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	11 464	16 079
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-24 994	-25 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 530</b>	<b>-9 121</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>6 750</b>	<b>8 371</b>

### Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag		-24 876	-27 275
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-24 876</b>	<b>-27 275</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-18 126</b>	<b>-18 904</b>

### Skatter

Årets skattekostnad		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-18 126</b>	<b>-18 904</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

1

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2, 5

804 428

815 017

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella  
anläggningstillgångar

6

914

841

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**805 343**

**815 858**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

7

303 934

303 934

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**303 934**

**303 934**

**Summa anläggningstillgångar**

**1 109 277**

**1 119 792**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

95

212

Fordringar hos koncernföretag

26 779

28 361

Övriga fordringar

684

255

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

682

597

**Summa kortfristiga fordringar**

**28 241**

**29 424**

**Summa omsättningstillgångar**

**28 241**

**29 424**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**1 137 517**

**1 149 217**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

568 484

587 388

Årets resultat

-18 126

-18 904

**Summa fritt eget kapital**

**550 358**

**568 484**

**Summa eget kapital**

**550 458**

**568 584**

#### Långfristiga skulder

8

Långfristiga skulder till kreditinstitut

9

541 747

541 747

**Summa långfristiga skulder**

**541 747**

**541 747**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

9

2 724

2 724

Leverantörsskulder

2 240

2 052

Skulder till koncernföretag

32 373

27 402

Övriga kortfristiga skulder

327

260

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

7 648

6 448

**Summa kortfristiga skulder**

**45 313**

**38 886**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**1 137 517**

**1 149 217**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader som är förvaltningsfastigheter 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

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

Resultat efter finansiella poster

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	979 630	974 627
Försäljningar/utrangeringar	-1 651	-711
Omklassificeringar	12 814	5 714
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>990 793</b>	<b>979 630</b>
Ingående avskrivningar	-164 613	-142 593
Försäljningar/utrangeringar	792	317
Årets avskrivningar	-22 544	-22 337
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-186 365</b>	<b>-164 613</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>804 428</b>	<b>815 017</b>

**Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2025	2024
Ränteintäkter från koncernföretag	11 450	16 007
Övriga ränteintäkter	15	71
	<b>11 464</b>	<b>16 079</b>

**Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2025	2024
Övriga räntekostnader	24 994	25 200
	<b>24 994</b>	<b>25 200</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	562 893	562 893
	<b>562 893</b>	<b>562 893</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående utgifter för pågående arbete	841	476
Omklassificeringar	-12 814	-5 714
Årets nedlagda utgifter för pågående arbete	12 887	6 080
	<b>914</b>	<b>841</b>

**Not 7 Fordringar hos koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	303 934	303 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>303 934</b>	<b>303 934</b>
	<b>303 934</b>	<b>303 934</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller efter ett år men inom fem år efter räkenskapsåret	541 747	541 747
	<b>541 747</b>	<b>541 747</b>

### Not 9 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 544 471 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	541 747	541 747
	<b>541 747</b>	<b>541 747</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	2 724	2 724
	<b>2 724</b>	<b>2 724</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyror	5 289	5 018
Övriga poster	2 359	1 431
	<b>7 648</b>	<b>6 448</b>

### Not 11 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	5	4

### Not 12 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Holding Kristianstad AB AB (org.nr 556636-34-45) med säte i med säte i Malmö, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Victoriahem AB, org nr 556695-0738, med säte i Malmö. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

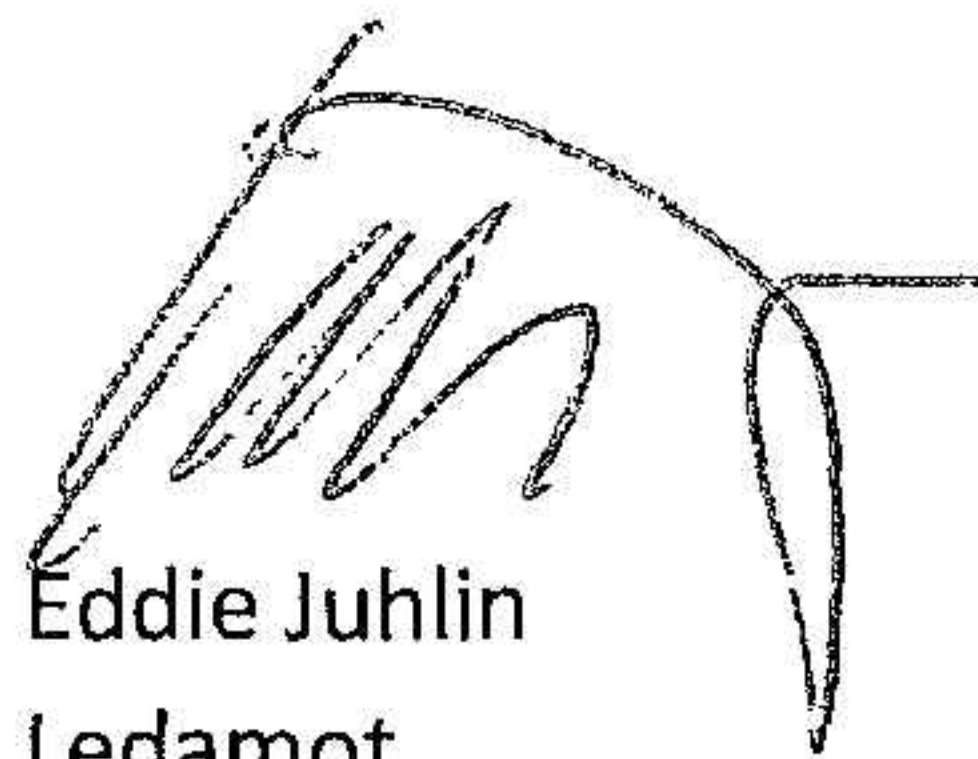
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 februari 2026

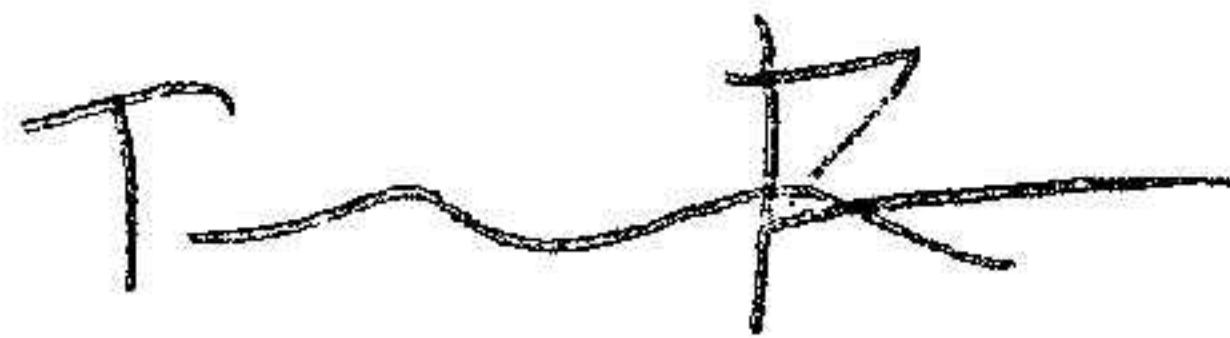
Malmö 2026-03-12



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Juhlin  
Ledamot



Tobias Falk  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Kristianstad AB, org.nr 556785-5001

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Kristianstad 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 Kristianstad ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Victoriahem Kristianstad 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 Kristianstad 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Kristianstad 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 Kristianstad 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