

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Rinkeby AB

556675-3470

Räkenskapsåret

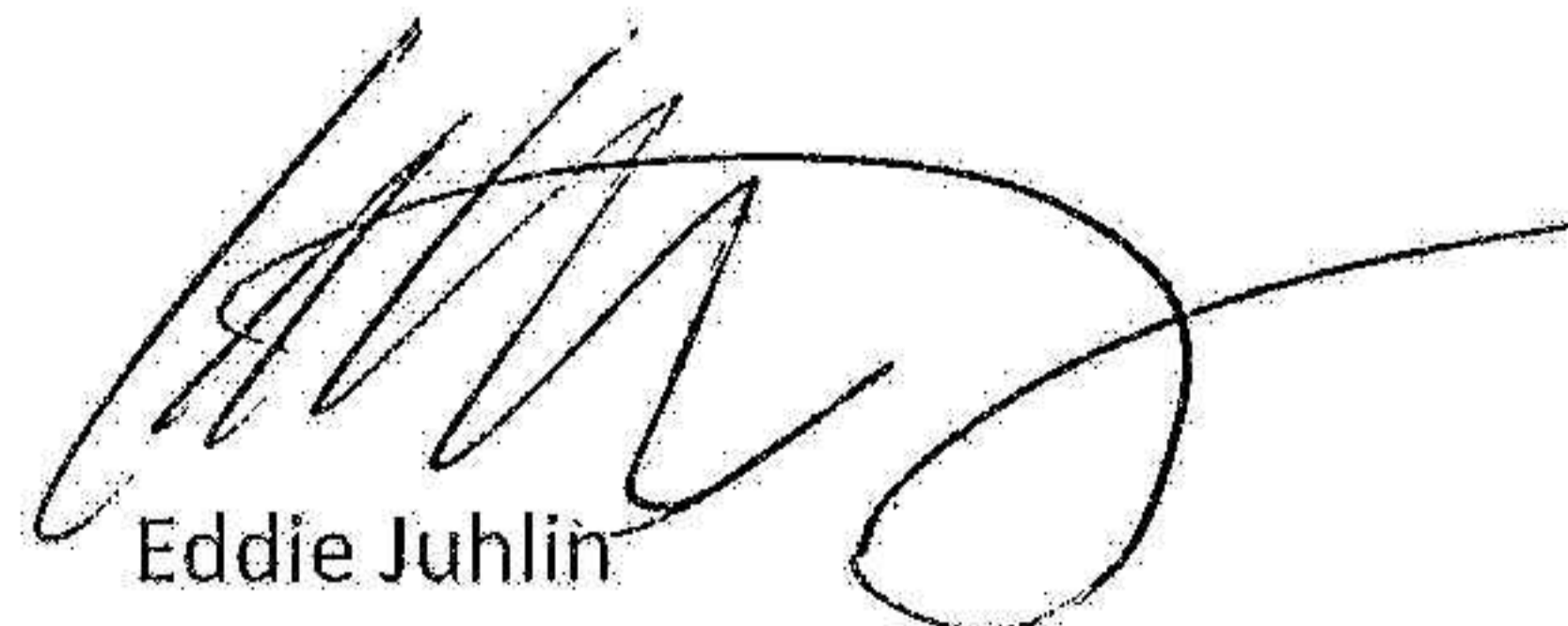
2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Rinkeby AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-03-20



Eddie Juhlin

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Rinkeby AB

556675-3470

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### 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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 56 873 kvm samt lokaler om 9 245 kvm, totalt 66 118 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncern- och hållbarhetsredovisning

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Sten AB (org.nr. 559109-2654) med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 122,7 Mkr (79,9 Mkr). De största investeringarna avser totalrenovering av garage samt helrenovering av lägenheter.

### 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 Fastigheter AB 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 Fastigheter AB-koncernen såväl operationella som finansiella risker.

#### *Operationella risker*

Victoriahem Fastigheter AB:s 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 Fastigheter AB 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 Fastigheter AB (konc) driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2022 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	78 267	75 906	74 713	73 116	70 249
Resultat efter finansiella poster	-1 566	1 913	-25 522	-10 335	-3 939
Rörelsemarginal (%)	13,3	12,2	neg	8,1	15,8
Avkastning på eget kap. (%)	neg	2,0	neg	neg	neg
Balansomslutning	1 091 283	994 508	894 326	1 146 963	972 761
Soliditet (%)	8,5	9,5	6,8	18,6	11,7
Antal anställda	14	12	8	10	10

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	94 522 913
årets förlust	-1 683 084
	<b>92 839 829</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	92 839 829
	<b>92 839 829</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Tkr			
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>4</b>		
Hysesintäkter		78 267	75 906
Övriga rörelseintäkter		1 560	1 216
		<b>79 827</b>	<b>77 122</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader		-30 940	-30 271
Övriga externa kostnader	5	-6 287	-8 683
Personalkostnader	6	-7 584	-6 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-22 387	-20 253
Övriga rörelsekostnader		-2 002	-2 263
		<b>-69 200</b>	<b>-67 722</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 627</b>	<b>9 400</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 456	966
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 649	-8 453
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-12 193</b>	<b>-7 487</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 566</b>	<b>1 913</b>
Erhållet koncernbidrag		1 739	41 506
<b>Resultat före skatt</b>		<b>173</b>	<b>43 419</b>
Skatt på årets resultat	9	-1 856	-9 552
<b>Årets resultat *</b>		<b>-1 683</b>	<b>33 867</b>

\* Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

2

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	808 628	792 303
Maskiner och inventarier	11	0	0
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	155 113	73 129
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	13	76 085	0
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 039 827</b>	<b>865 431</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		136	106
Aktuella skattefordringar		2 134	2 011
Fordringar hos koncernföretag		43 220	121 025
Övriga kortfristiga fordringar		4 841	4 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	1 126	1 200
		<b>51 456</b>	<b>129 076</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>15</b>	<b>51 456</b>	<b>129 076</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 091 283</b>	<b>994 508</b>

2023052620992

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital

16

100

100

Summa bundet eget kapital

100

100

*Fritt eget kapital*

17

Balanserad vinst eller förlust

94 523

60 655

Årets resultat

-1 683

33 867

Summa fritt eget kapital

92 840

94 523

Summa eget kapital

92 940

94 623

*Avsättningar*

Uppskjutna skatteskulder

18, 19

96 858

95 002

Summa avsättningar

96 858

95 002

*Långfristiga skulder*

15

Skulder till koncernföretag

20

723 919

618 267

Summa långfristiga skulder

723 919

618 267

*Kortfristiga skulder*

15

Leverantörsskulder

17 095

15 865

Skulder till koncernföretag

150 577

161 969

Övriga kortfristiga skulder

21

112

92

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

9 783

8 690

Summa kortfristiga skulder

177 566

186 616

 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 091 283

994 508

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	60 655	60 755
Disposition enligt beslut på stämma		15 140	15 140
Balanseras i ny räkning		-15 140	-15 140
Årets resultat *		33 867	33 867
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	94 523	94 623
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	94 523	94 623
Disposition enligt beslut på stämma		-33 867	-33 867
Balanseras i ny räkning		33 867	33 867
Årets resultat *		-1 683	-1 683
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	92 840	92 940

\* Årets totalresultat överensstämmer

med årets resultat

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	23	-1 566	1 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	24 384	22 516
Koncernbidrag		1 739	0
Betald skatt	9, 18	-123	0

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

24 434      24 429

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-30	137
Förändring av kortfristiga fordringar		77 774	-1 372
Förändring av leverantörsskulder		1 230	11 733
Förändring av kortfristiga skulder		-10 280	44 943

Kassaflöde från den löpande verksamheten      93 128      79 870

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12	-122 695	-79 870
Förändring finansiella fordringar	13	-76 085	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten      -198 780      -79 870

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	20	105 652	0
--------------	----	---------	---

Kassaflöde från finansieringsverksamheten      105 652      0

Årets kassaflöde      0      0

Likvida medel vid årets början      0      0

Likvida medel vid årets slut      0      0

## Noter

Tkr

### Nyckeltalsdefinitioner

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.

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.

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 saldona 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 hänförbara 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.

### Ansvarsförbindelser

Möjliga åtaganden där osäkerhet råder om beloppets storlek och/eller infriandegraden, redovisas som ansvarsförbindelser. Under ansvarsförbindelser återfinns bolagets borgensåtaganden till förmån för dotterbolag. Se not "ställda säkerheter".

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.

### 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 10 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.

#### 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%.


#### Kreditrisk

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

### Not 4 Operationella leasingavtal - Företaget som hyresvärd

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 1-3 år. Hyresavtalen avser i huvudsak förråd, butik och föreningslokal. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el. Kontrakt avseende uthyrning av bostäder löper till dess att hyresgästen säger upp kontraktet varför någon förfallostruktur ej kan lämnas.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationell hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom 3 månader	18 749	17 854
3 månader - 1 år	12	28
1-5 år	3 653	2 622
 Framtida hyresbetalningar	22 414	20 504

#### Not 5 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 311 Tkr (269 Tkr).  
Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom ett år	108	172
Senare än ett år men inom fem år	129	276
	<u>237</u>	<u>448</u>

#### Not 6 Medelantalet anställda

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda	14	12

#### Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	17	14
Ränteintäkter, koncernföretag	1 430	952
Ränteintäkter, övrigt	9	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>1 456</u>	<u>966</u>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	13 640	8 428
Räntekostnader, övrigt	9	25
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	<u>13 649</u>	<u>8 453</u>

### Not 9 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Förändring uppskjuten skatt underskott	2	-5 606
Förändring uppskjuten skatt fastigheter	-1 858	-3 947
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-1 856</b>	<b>-9 552</b>

### Avstämning av effektiv skattesats

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		173		43 420
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-36	20,60	-8 945
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-24		0
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		0		-608
Koncernutjämnning ränta		-1 800		0
Ej skattepliktiga intäkter		2		0
Skatt hänförlig till tidigare år		2		0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>1 074,60</b>	<b>-1 856</b>	<b>22,00</b>	<b>-9 552</b>

### Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	922 251	871 715
Försäljningar/utrangeringar	-4 210	-4 644
Omklassificeringar	40 710	55 180
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>958 751</b>	<b>922 251</b>
Ingående avskrivningar	-147 797	-130 172
Försäljningar/utrangeringar	2 213	2 381
Årets avskrivningar	-22 176	-20 005
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-167 760</b>	<b>-147 797</b>
Ingående uppskrivningar	17 848	18 059
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-211	-211
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>17 637</b>	<b>17 848</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>808 628</b>	<b>792 303</b>

#### Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 675 251 Tkr (1 651 120 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 2,90 % (2,62 %).

### Not 11 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	565	1 821
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 256
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>565</b>	<b>565</b>
Ingående avskrivningar	-565	-1 784
Försäljningar/utrangeringar	0	1 256
Årets avskrivningar	0	-37
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-565</b>	<b>-565</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	73 129	48 439
Inköp	122 695	79 870
Omklassificeringar	-40 710	-55 180
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>155 113</b>	<b>73 129</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>155 113</b>	<b>73 129</b>

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	76 085	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>76 085</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>76 085</b>	<b>0</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	430	450
Periodiserade fastighetskostnader	75	223
Förutbetalda tomträttsavgälder	510	510
Övriga upplupna intäkter	110	17
<b>Summa</b>	<b>1 126</b>	<b>1 200</b>

*M*

**Not 15 Finansiella instrument**


	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	136	106
Fordringar hos koncernföretag	43 220	121 025
Övriga kortfristiga fordringar	4 841	4 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 126	1 200
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>49 322</b>	<b>127 065</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	723 919	618 267
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	17 095	15 865
Skulder till koncernföretag	150 577	161 969
Övriga kortfristiga skulder	112	92
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 783	8 690
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>901 485</b>	<b>804 883</b>

För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika väsentligt från det verkliga värdet. Finansiella tillgångar/skulder är kategoriserade till upplupet anskaffningsvärde.

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.

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 klassificeras som övriga finansiella skulder.

**Not 16 Antal aktier**

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	1 000	100
	1 000	100

**Not 17 Förslag till vinstdisposition**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	94 523
årets förlust	-1 683
	<hr/>
	92 840

disponeras så att	
i ny räkning överföres	92 840

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld**

2022-12-31

2021-12-31

Belopp vid årets ingång	-95 002	-85 450
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-1 856	-9 552
	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	-96 858	-95 002

**Not 19 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-106 796	-106 796
Aktiverade underskottsavdrag	9 938		9 938
Summa	9 938	-106 796	-96 858

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-104 938	-104 938
Aktiverade underskottsavdrag	9 936		9 936
Summa	9 936	-104 938	-95 002

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

**Not 20 Förfallotider långfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till koncernföretag	723 919	618 267
<b>Summa</b>	<b>723 919</b>	<b>618 267</b>

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skatter	112	92
<b>Summa</b>	<b>112</b>	<b>92</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 350	5 415
Upplupna kostnader fastigheter	3 909	2 383
Upplupna personalkostnader	524	892
<b>Summa</b>	<b>9 783</b>	<b>8 690</b>

**Not 23 Räntor och utdelningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	1 456	966
Erlagd ränta	-13 649	-8 453
	<b>-12 193</b>	<b>-7 487</b>

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

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	22 387	20 253
Utrangeringar	1 997	2 263
<b>Summa</b>	<b>24 384</b>	<b>22 516</b>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	0
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgensförbindelse till förmån för koncernbolag	0	0
	<hr/>	<hr/>
	0	0

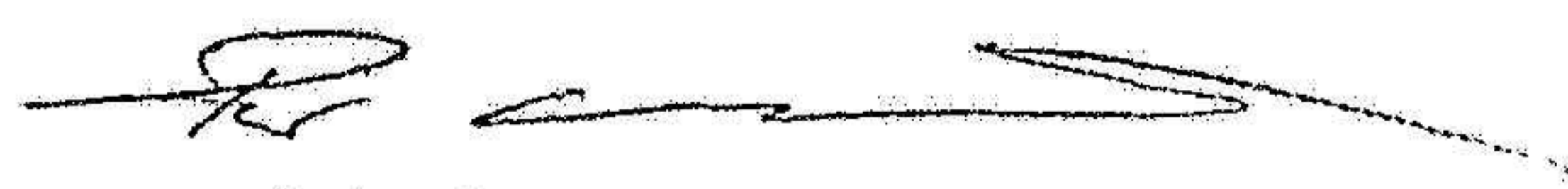
**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

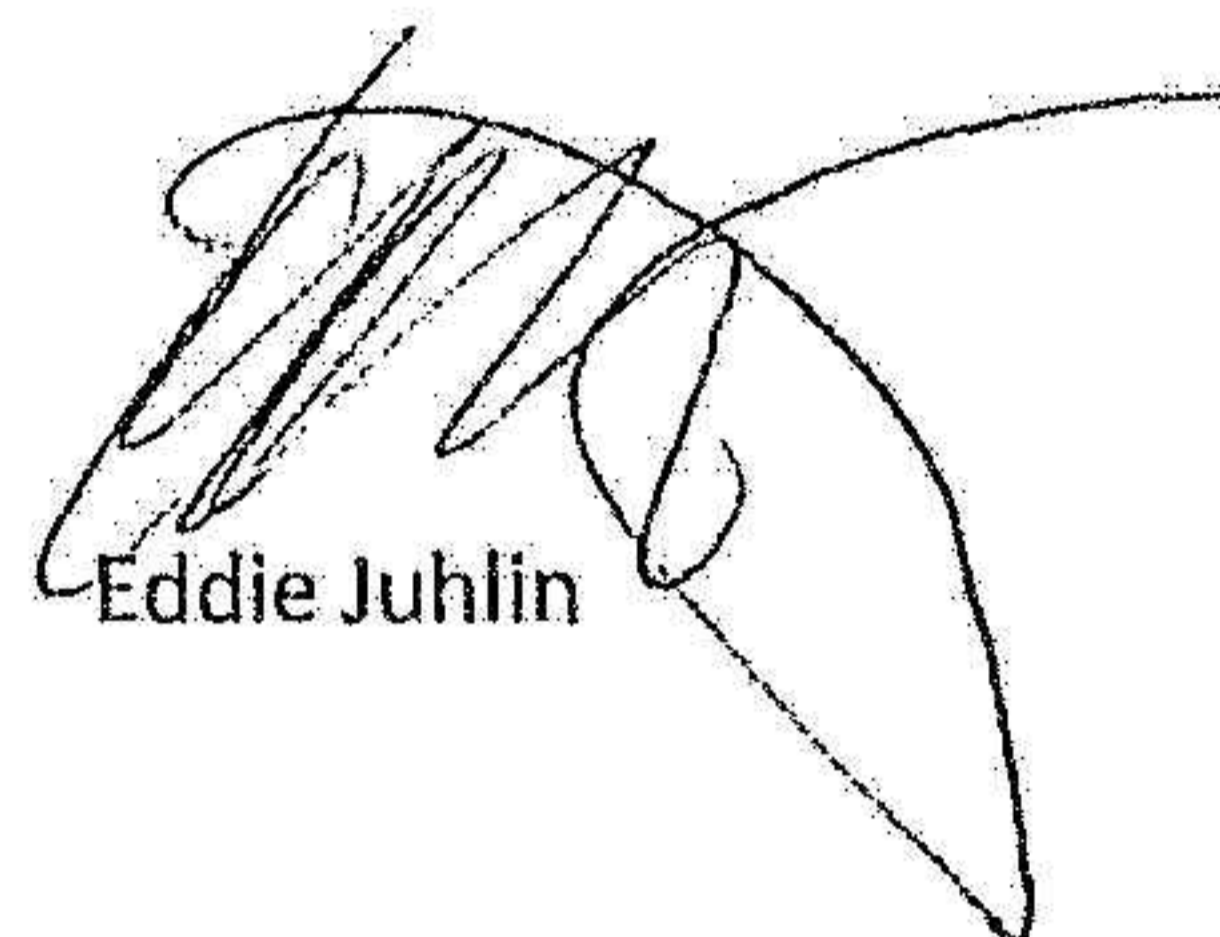
**Not 27 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Sten AB (org.nr 559109-2654) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Stockholm 2023-03-15



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Juhlin

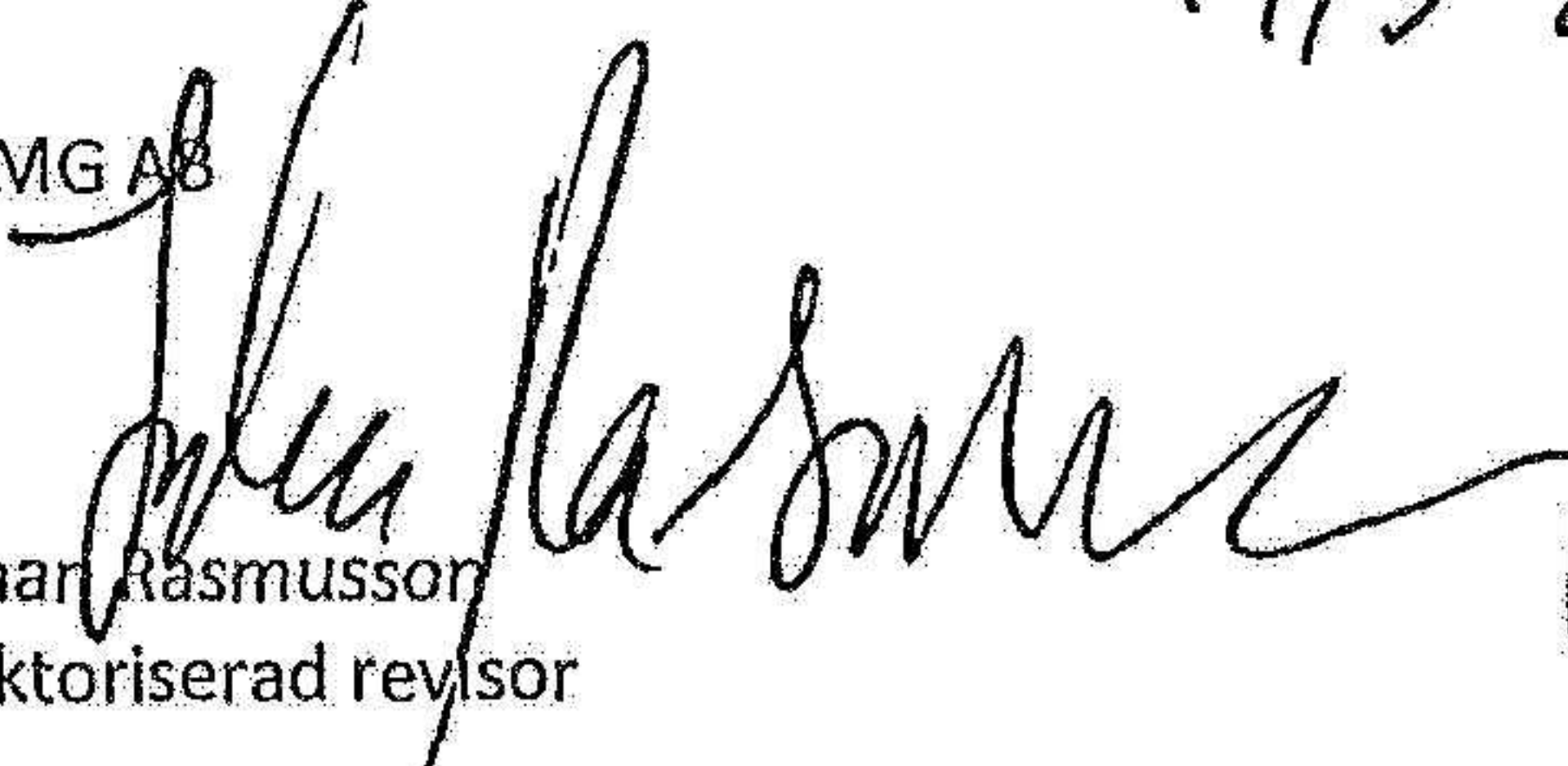


Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats

19/3-23

KPMG AB



Johan Rasmussen  
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 2022.

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 2022 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.

### 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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 den 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. Den

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 revisions sed 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.

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

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

Vi drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av

årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



2023052621009

## 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 2022 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den

19/3-23

KPMG AB

Johan Rasmussen  
Auktoriserad revisor