

Årsredovisning
för
Victoriahem Rosengård AB

556646-5141

Räkenskapsåret

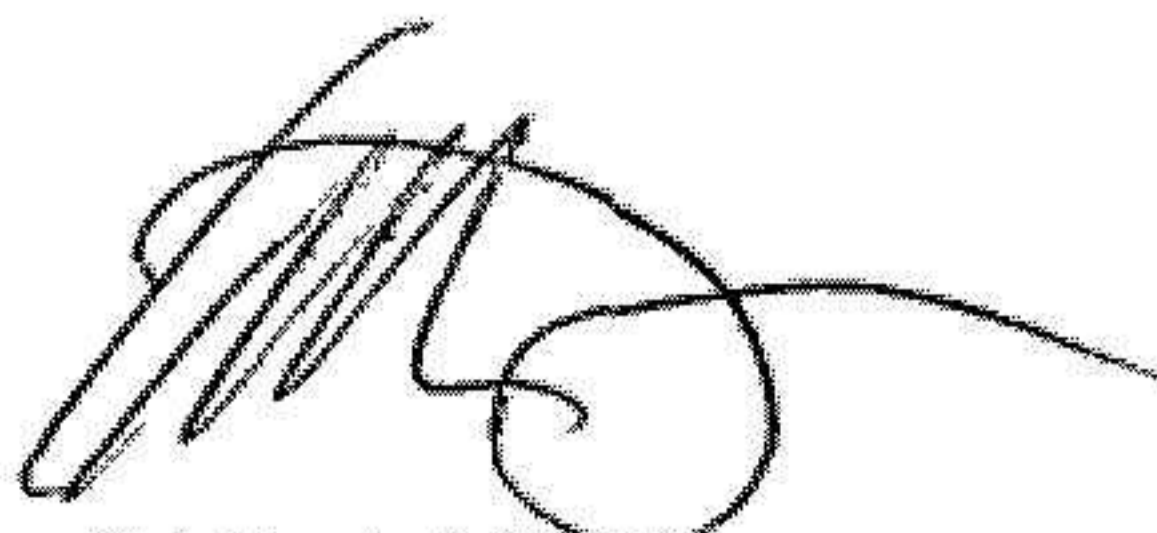
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Rosengård AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-03-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2025-03-17



Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem Rosengård AB

556646-5141

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Victoriahem Rosengård AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Allmänt om verksamheten

Victoriahem Rosengård AB äger och förvaltar åtta fastigheter i stadsdelen Rosengård, Malmö kommun (Kronodirektören 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 samt Tullmästaren 2).

Bolaget är dotterbolag till Victoriahem Holding Rosengård AB, org nr 556909-4484, med säte i Malmö som i sin tur är dotterbolag till Victoriahem AB, org nr 556695-0738, med säte i Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 16,1 Mkr (15,1 Mkr). De största investeringarna avser garagerrenovering och standardhöjning 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 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.

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.

Operationella risker:

Victoriahem Rosengård ABs resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer som fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut marknadsmässiga hyror och hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat samt finansiella ställning genom förändras vakansgrad. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den lokala konjunktursutvecklingen. Förändringen av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivån sjunker.

Resultatet påverkas också av fastigheternas kostnader såsom drift- och underhållskostnader.

Driftkostnaderna 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. Oförutsetta och omfattande renoveringsbehov samt ökade priser för sådana renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning och resultat.

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. En förändring av skattelagsstiftningen eller praxis innebärande 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 av bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost då den inte är avdragsgill för bostäder.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	110 143	107 926	100 898	98 350
Balansomslutning	948 373	1 068 866	1 068 579	920 806
Resultat efter finansiella poster	1 895	3 567	15 503	75 276
Avkastning på eget kap (%)	4	2	9	40
Soliditet (%)	5	15	17	20

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	32 251 080
årets förlust	-21 353 377
	10 897 703
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	0
i ny räkning överföres	10 897 703
	10 897 703

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	110 143	107 926
Aktiverat arbete för egen räkning		72	310
Övriga rörelseintäkter		4 828	3 599
		115 043	111 835
Rörelsens kostnader	6		
Drift- och underhållskostnader		-38 041	-35 070
Övriga externa kostnader	5	-11 052	-14 342
Personalkostnader	7	-12 557	-10 855
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	14, 15, 16	-28 172	-26 199
Övriga rörelsekostnader		-729	-719
		-90 551	-87 185
Rörelseresultat	8	24 492	24 650
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	18 419	18 883
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-41 016	-39 966
		-22 597	-21 083
Resultat efter finansiella poster		1 895	3 567
Bokslutsdispositioner	11		
Koncernbidrag		-23 922	-26 769
Resultat före skatt		-22 027	-23 202
Årets skattekostnad	12	674	1 123
Årets resultat		-21 353	-22 079

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr	1		
TILLGÅNGAR	30		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14, 15	572 386	583 059
Inventarier, verktyg och installationer	16	44	47
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	13 349	15 454
		585 779	598 560
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	18	300 000	300 000
		300 000	300 000
Summa anläggningstillgångar		885 779	898 560
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	13		
Hyses- och kundfordringar		769	1 050
Fordringar hos koncernföretag		59 069	165 174
Aktuella skattefordringar		25	192
Övriga kortfristiga fordringar		1 319	2 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	1 412	1 388
		62 594	170 306
Summa omsättningstillgångar		62 594	170 306
SUMMA TILLGÅNGAR		948 373	1 068 866

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

1

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

20, 21

Bundet eget kapital

Aktiekapital

28 779

28 779

Reservfond

5 756

5 756

34 535

34 535

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

32 251

144 330

Årets resultat

-21 353

-22 079

10 898

122 251

Summa eget kapital

45 433

156 786

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

22

50 649

51 323

Summa avsättningar

50 649

51 323

Långfristiga skulder

13, 23, 24,
25

Långfristiga skulder till kreditinstitut

780 218

788 907

Summa långfristiga skulder

780 218

788 907

Kortfristiga skulder

13, 24

Leverantörsskulder

6 725

7 111

Skulder till koncernföretag

50 014

52 052

Övriga kortfristiga skulder

26

1 104

1 126

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

27

14 230

11 561

Summa kortfristiga skulder

72 073

71 850

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

948 373

1 068 866

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	28 779	5 756	153 632	-9 302	178 865
Disposition enligt beslut av årsstämman			-9 302	9 302	0
Årets resultat				-22 079	-22 079
Utgående eget kapital 2023-12-31	28 779	5 756	144 330	-22 079	156 786
Disposition enligt beslut av årsstämman			-22 079	22 079	0
Utdelning			-90 000		-90 000
Årets resultat				-21 353	-21 353
Utgående eget kapital 2024-12-31	28 779	5 756	32 251	-21 353	45 433

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

1

2024-01-01

-2024-12-31

2023-01-01

-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		24 492	24 650
Erlagd ränta		-40 820	-39 770
Erhållen ränta		17 225	15 788
Resultat från övriga finansiella poster		998	2 899
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	27 902	24 018
Koncernbidrag		-23 922	-26 769
Betald skatt		166	404

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

6 041 1 220

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		281	-549
Förändring av kortfristiga fordringar		107 264	-11 954
Förändring av leverantörsskulder		-386	191
Förändring av kortfristiga skulder		611	26 196

Kassaflöde från den löpande verksamheten 113 811 15 104

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	16, 17	-16 120	-15 104
--	--------	---------	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten -16 120 -15 104

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		-7 691	0
Utbetald utdelning		-90 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten -97 691 0

Årets kassaflöde 0 0

Likvida medel vid årets slut 0 0

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodseras 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.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestebringning 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 sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Leasingavtal

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

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.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

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.

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 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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 14 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 23. 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 4 795 311 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

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

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

	2024	2023
Inom 3 månader	24 390	23 457
1-5 år	2 658	2 464
	27 048	25 922

Not 5 Arvode till revisorer

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

Revisionsarvode debiteras endast koncernens moderbolag Victoriahem AB. Dotterbolagen tar del av kostnaden genom sk management fee som faktureras från moderbolaget.

Not 6 Operationella leasingavtal - bilar

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 339 tkr (151 tkr).
Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2024	2023
Inom ett år	296	267
Senare än ett år men inom fem år	242	431
	538	698

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	6	6
Män	14	14
	20	20
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	8 069	6 911
	8 069	6 911
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	470	455
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 985	2 556
	3 455	3 012
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	11 524	9 923
Övriga kostnader		
Uttagsmoms	610	580
	610	580
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	10,06 %	10,03 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	7,72 %	8,56 %

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	17 183	15 741
Övriga ränteintäkter	-1 236	3 142
	18 419	18 883

2025051801857

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnad fastighetslån	40 819	39 770
Övriga finansiella kostnader	197	196
	41 016	39 966

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	23 922	26 769
	23 922	26 769

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	674	1 123
Totalt redovisad skatt	674	1 123

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-22 028		-23 202
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 538	20,60	4 780
Övriga ej avdragsgilla kostnader		0		-76
Ej skattepliktiga intäkter		-9		1
Koncernutjämnning ränta		-3 855		-3 576
Skatt hänförlig till tidigare år		1		0
Övrigt		0		-5
Redovisad effektiv skatt	3,06	674	4,84	1 123

Not 13 Finansiella instrument

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyses- och kundfordringar	769	1 050
Fordringar hos koncernföretag	59 069	165 174
Övriga kortfristiga fordringar	1 319	2 502
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 412	1 388
	62 569	170 114
Finansiella skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	780 218	788 907
	780 218	788 907
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	6 725	7 111
Skulder till koncernföretag	50 014	52 052
Övriga kortfristiga skulder	1 104	1 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 230	11 559
	72 074	71 848

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.

2025031801859

Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	670 329	656 939
Försäljningar/utrangeringar	-1 650	-1 578
Omklassificeringar	18 190	14 967
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	686 868	670 329
Ingående avskrivningar	-200 787	-176 899
Försäljningar/utrangeringar	922	859
Årets avskrivningar	-26 715	-24 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 581	-200 787
Ingående nedskrivningar	0	0
Återförda nedskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	460 287	469 541

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 447 905 Tkr (1 385 506 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 4,70 % (4,85%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 36 060 Tkr (36 060 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter

2025031801860

Not 15 Fusionsövertvärde

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	141 897	141 897
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 897	141 897
Ingående avskrivningar	-28 379	-26 960
Årets avskrivningar	-1 419	-1 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 798	-28 379
Utgående redovisat värde	112 099	113 518

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	779	779
Årets investeringar	35	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	814	779
Ingående avskrivningar	-733	-701
Årets avskrivningar	-38	-32
Utgående ackumulerade avskrivningar	-770	-733
Utgående redovisat värde	44	47

Not 17 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 454	15 317
Årets investeringar	16 085	15 104
Omklassificeringar	-18 190	-14 967
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 349	15 454
Utgående redovisat värde	13 349	15 454

Not 18 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	300 000	300 000
	300 000	300 000

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyror	84	73
Förutbetalda försäkringspremier	719	660
Övriga förutbetalda intäkter & upplupna kostnader	609	654
	1 412	1 388

Not 20 Antal aktier och kvotvärde

	Antal aktier	Kvot- värde
Namn		
Aktiekapital	287 790	1 000
	287 790	

Not 21 Disposition av vinst eller förlust

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	32 251
årets förlust	-21 353
	10 898
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 898
	10 898

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	51 323	52 446
Årets avsättningar	-674	-1 123
Belopp vid årets utgång	50 649	51 323

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på fastigheter.

Not 23 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	780 218	623 807
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	0	165 100
	780 218	788 907

Not 24 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 780 218 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	780 218	788 907
	780 218	788 907
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0

Not 25 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	792 307	792 307
	792 307	792 307

Not 26 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skatter	968	1 046
Övriga skulder	136	80
	1 104	1 126

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	7 683	6 795
Övriga upplupna förvaltningskostnader	6 547	4 766
	14 230	11 561

Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	28 172	26 199
Periodisering lånekostnader	-998	-2 899
Utrangeringar	729	719
	27 902	24 018

Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

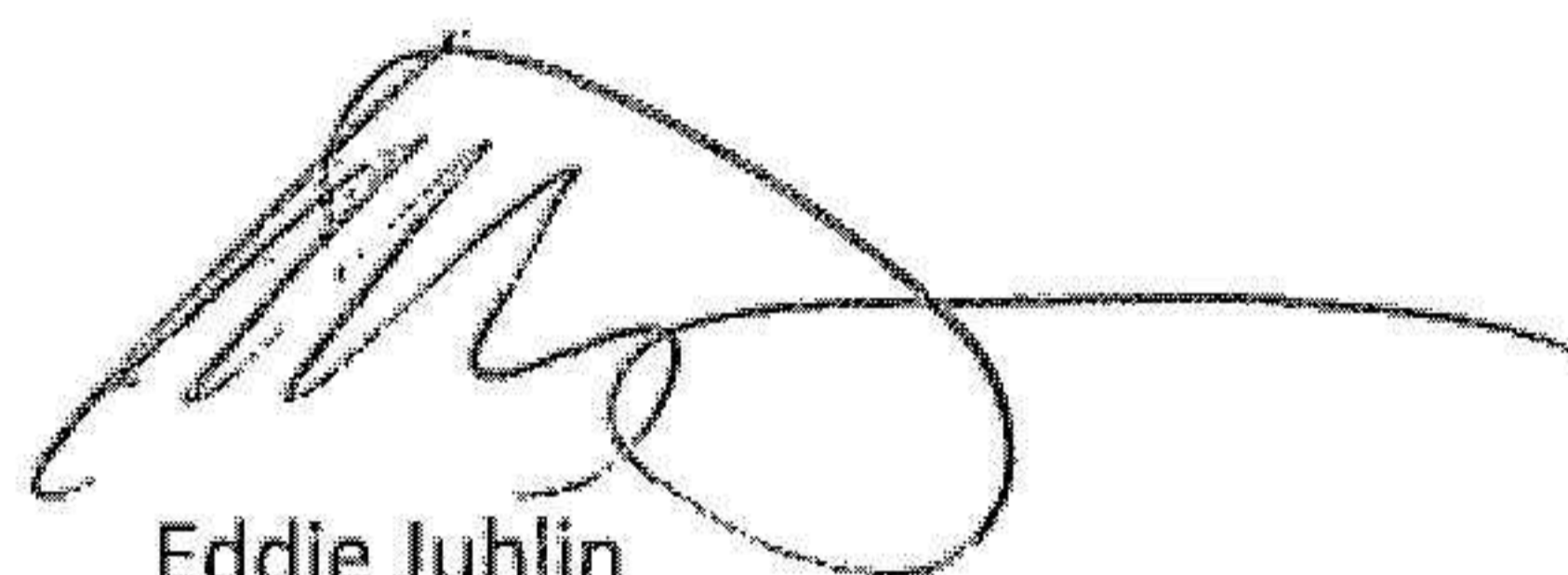
Not 30 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Holding Rosengård AB (org.nr 556909-4484) med säte i Malmö. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

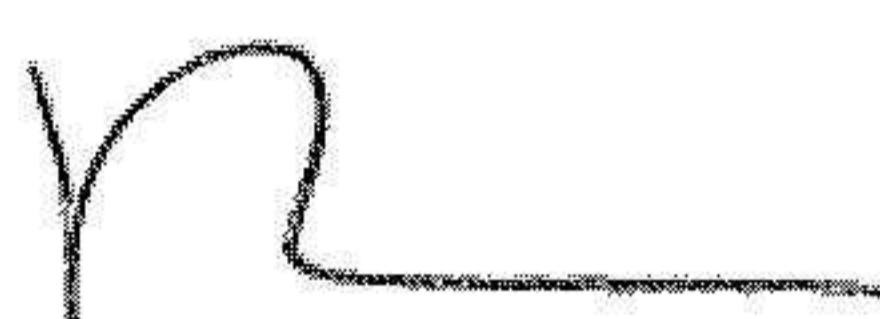
Malmö 2025-03-12



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Rosengård AB, org.nr 556646-5141

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Rosengård AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: 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 Rosengård AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor