

Årsredovisning

för

Victoriahem Arboga AB

559100-1028

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Arboga AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 22 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö den 22 mars 2024


Eddie Juhkin

Årsredovisning

för

Victoriahem Arboga AB

559100-1028

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Victoriahem Arboga AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Arboga som omfattar 549 bostadslägenheter till en yta av 44 168 kvm samt lokaler om 3 766 kvm, totalt 47 934 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncern- och hållbarhetsredovisning

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem NYKR AT AB (org.nr. 559194-3443) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 17,5 Mkr (28,2 Mkr). De största investeringarna avser helrenovering av lägenheter och renovering av tak och fasad.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Operationella risker

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

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

Finansiella risker

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

verksamheten. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till koncernens finansfunktion.

Skatter och ändrad lagstiftning

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Victoriahem 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 driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2023 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Hållbarhetsupplysningar

(Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	51 462	49 685	46 495	45 790	47 322
Resultat efter finansiella poster	-9 687	4 486	4 436	4 707	3 766
Rörelsemarginal (%)	21,8	24,3	21,3	28,6	25,5
Avkastning på eget kap. (%)	-16 335,6	54,5	8 831,9	32,6	30,3
Balansomslutning	582 403	574 620	601 982	525 166	501 684
Soliditet (%)	0,0	1,4	0,0	2,8	2,5
Antal anställda	0	0	0	4	8

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 691 124
årets förlust	-11 681 826
	9 298
disponeras så att	
i ny räkning överföres	9 298
	9 298

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter	4		
Nettoomsättning		51 462	49 685
Aktiverat arbete för egen räkning		0	0
Övriga rörelseintäkter		261	222
		51 723	49 907
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-18 124	-17 834
Övriga externa kostnader		-8 413	-8 100
Personalkostnader		0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 849	-10 848
Övriga rörelsekostnader		-1 047	-1 011
		-40 433	-37 793
Rörelseresultat		11 290	12 114
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 205	1 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-22 182	-9 390
Summa resultat från finansiella poster		-20 977	-7 628
Resultat efter finansiella poster		-9 687	4 486
Koncernbidrag		0	7 646
Resultat före skatt		-9 687	12 132
Årets skattekostnad	7	-1 995	-3 951
Årets resultat*		-11 682	8 181
Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat			

Balansräkning

Tkr

Not 2023-12-31 2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	8	548 699	539 072
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	10	5 849	11 826

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	11	14 722	14 722
-------------------------------	----	--------	--------

Summa anläggningstillgångar 569 270 565 620

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		209	187
Fordringar hos koncernföretag		12 131	7 923
Övriga kortfristiga fordringar		0	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	793	846

13 133 9 000

Summa omsättningstillgångar 15 13 133 9 000

SUMMA TILLGÅNGAR

582 403 574 620

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	17	11 691	0
Årets resultat		-11 682	8 181
Summa fritt eget kapital		9	8 181
Summa eget kapital		59	8 231
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjutna skatteskulder	12, 13	86 335	84 339
Summa avsättningar		86 335	84 339
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15, 18	279 511	279 999
Skulder till koncernföretag		168 222	168 222
Summa långfristiga skulder		447 733	448 220
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder	15	5 917	3 359
Skulder till koncernföretag		36 479	24 097
Aktuella skatteskulder		243	127
Övriga kortfristiga skulder	19	342	296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	5 296	5 951
Summa kortfristiga skulder		48 276	33 829
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		582 403	574 620

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-59 761	-59 711
Disposition enligt beslut på stämma		-74 160	-74 160
Balanseras i nyräkning		74 160	74 160
Aktieägartillskott, ovillkorat		63 271	63 271
*Årets resultat		8 181	8 181
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	11 691	11 741
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	11 691	11 741
Disposition enligt beslut på stämma		8 181	8 181
Balanseras i nyräkning		-8 181	-8 181
*Årets resultat		-11 682	-11 682
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	9	59

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		11 290	12 114
Erhållen ränta		718	282
Erlagd ränta	21	-22 183	-9 390
Resultat från övriga finansiella poster		487	1 481
Koncernbidrag		0	7 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	13 408	10 379
Betald skatt		116	202
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		3 836	22 714
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-22	-123
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 111	58 506
Förändring av leverantörsskulder		2 558	-4 005
Förändring av kortfristiga skulder		11 775	-202 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringen av rörelsekapital		14 036	-125 263
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-17 546	-28 234
Förändring finansiella fordringar		0	-14 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-17 546	-42 956
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	168 220
Erhållna aktieägartillskott		3 510	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		3 510	168 220
Årets kassaflöde		0	1
Likvida medel vid årets slut		0	1

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

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.

Bolaget har valt att inte upprätta någon koncernredovisning med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§. Koncernredovisning upprättas av Vonovia SE.

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.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

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

Ränteintäkter

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

Räntekostnader

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

Inkomstskatter

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

Aktuell 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 inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskott.

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

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Byggnad	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 andra tekniska anläggningar

1-3 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.

Eventualförpliktelser

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".

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För vidare information kring värderingsförfarandet vänligen se not 8 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 15. 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 4 326 587 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

Kreditrisk

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

Not 4 Operationella leasingavtal - 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:

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom 3 månader	12 189	12 100
3 månader - 1 år	0	0
1-5 år	2 224	2 534
Framtida hyresbetalningar	14 413	14 633

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	19	5
Ränteintäkter, koncernföretag	1 186	1 757
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 205	1 762

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, bank	13 953	6 228
Räntekostnader, koncernföretag	8 225	3 161
Räntekostnader, övrigt	4	1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	22 182	9 390

Not 7 Skatt på årets resultat

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-478	-1 326
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 518	-2 626
Summa redovisad skatt	-1 995	-3 951

Avstämning av effektiv skattesats

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-9 687		12 132
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 995	20,60	-2 499
Övriga ej avdragsgilla poster		-1		0
Koncernutjämnning ränta		-3 990		-1 452
Ej avdragsgill ränta		0		
Justering skattemässiga restvärden				0
Summa redovisad skatt	20,60	-1 995	32,57	-3 951

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	436 316	411 942
Försäljningar/utrangeringar	-2 261	-2 342
Omklassificeringar	23 523	26 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	457 578	436 316
Ingående avskrivningar	-32 082	-24 139
Försäljningar/utrangeringar	1 187	1 332
Årets avskrivningar	-11 252	-9 274
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 147	-32 082
Ingående uppskrivningar	134 837	136 407
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 569	-1 569
Utgående ackumulerade uppskrivningar	133 268	134 837
Utgående redovisat värde	548 699	539 072

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 632 034 Tkr (649 066 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 5,53 % (4,59 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 61 247 Tkr (61 247 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58	58
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58	58
Ingående avskrivningar	-58	-53
Årets avskrivningar		-5
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58	-58
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 826	10 308
Inköp	17 546	28 234
Omklassificeringar	-23 523	-26 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 849	11 826
Utgående redovisat värde	5 849	11 826

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 722	0
Omklassificeringar	0	14 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 722	14 722
Utgående redovisat värde	14 722	14 722

Not 12 Uppskjuten skatteskuld

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	-84 339	-80 388
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-1 995	-3 951
Belopp vid årets utgång	-86 335	-84 339

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-100 129	-100 129
Aktiverade underskottsavdrag	13 795	0	13 795
Summa	13 795	-100 129	-86 335

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-98 612	-98 612
Aktiverade underskottsavdrag	14 272	0	14 272
Summa	14 272	-98 612	-84 339

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

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	400	336
Upplupna bredbandsintäkter	145	145
Övriga upplupna intäkter	0	15
Övriga förutbetalda kostnader	248	349
	793	846

Not 15 Finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	209	187
Aktuella skattefordringar		0
Fordringar hos koncernföretag	12 131	7 923
Övriga kortfristiga fordringar	0	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	793	846
Summa finansiella tillgångar	13 133	9 000
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	279 511	279 999
Skulder till koncernföretag	168 222	168 222
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	5 917	3 359
Skulder till koncernföretag	36 479	24 097
Övriga kortfristiga skulder	342	296
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 296	5 951
Summa finansiella skulder	495 767	481 923

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

Not 16 Antal aktier

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	50 000	1
	50 000	

Not 17 Förslag till vinstdisposition

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	11 691	
årets förlust	-11 682	
	<u>9</u>	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	9	
	<u>9</u>	

Not 18 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Senare än 5 år	447 733	448 220
Summa	<u>447 733</u>	<u>448 220</u>

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Övriga skatter	46	0
Övriga skulder	296	296
Summa	<u>342</u>	<u>296</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31

2022-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	4 089	3 818
Upplupna kostnader fastigheter	1 206	2 133
	<u>5 296</u>	<u>5 951</u>

Not 21 Räntor och utdelningar

2023-12-31

2022-12-31

Erhållen ränta	718	1 762
Erlagd ränta	-22 182	-9 390
	<u>-21 465</u>	<u>-7 628</u>

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	12 849	10 848
Realisationsresultat	1 047	1 011
Periodiserade lånekostnader	-487	-1 481
	<u>13 408</u>	<u>10 378</u>

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Upplysningen om Eventalförpliktelser "Inga" är inlagd på mall-fliken. Klicka på mall-fliken för redigering.

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	286 370	286 370
	<u>286 370</u>	<u>286 370</u>
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelse till förmån för koncernbolag	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 24 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem NYKR AT AB (org.nr 559194-3443) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

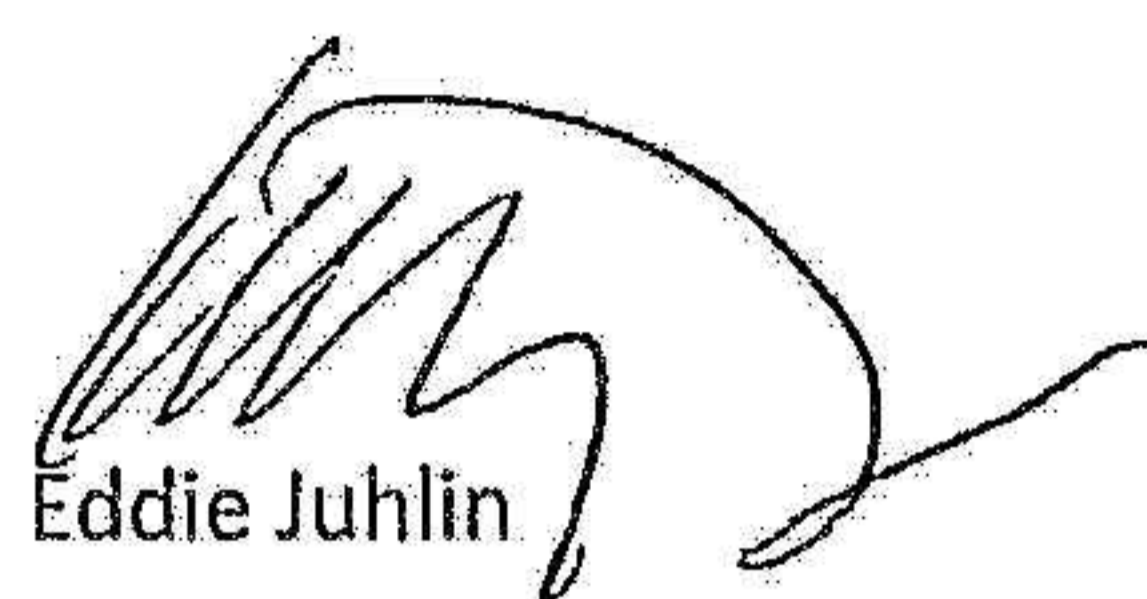
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 19 mars 2024



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Arboga AB, org.nr 559100-1028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Arboga AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Arboga ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Arboga 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 Arboga 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 Arboga AB för år 2023 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 Arboga 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor