

Årsredovisning

för

Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB

556537-3676

Räkenskapsåret

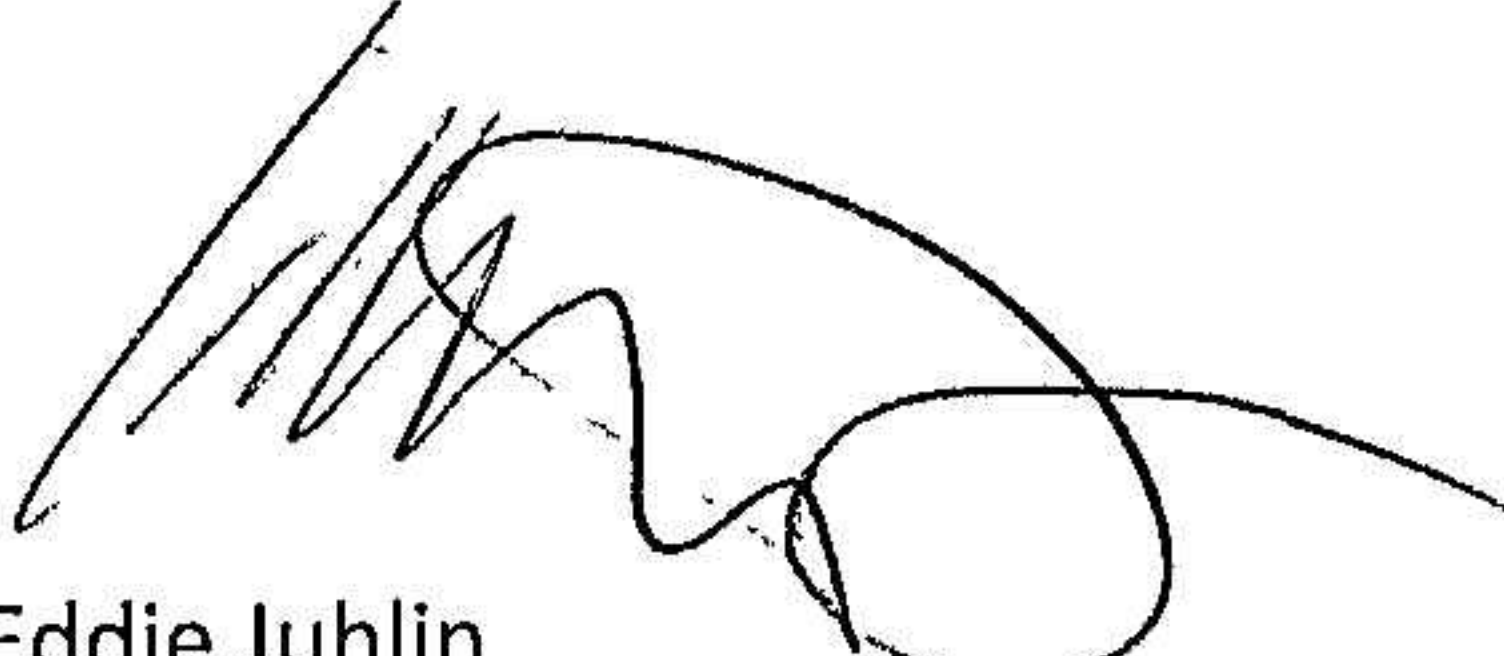
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Uppsala Bro Märsta 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.

Upplands-Bro 2025-03-17


Eddie Juhlin

Årsredovisning

för

Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB

556537-3676

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Märsta och Bro som omfattar 1 256 bostadslägenheter till en yta av 92 035 kvm samt lokaler om 10 691 kvm, totalt 102 726 kvm. Bolaget har sitt säte i Upplands-Bro.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem i Sverige II AB (org.nr. 556622-5990) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 2024-05-28 har det tidigare moderbolaget Victoriahem M-ryd Holding AB (org.nr. 556602-1753) uppgått i Victoriahem i Sverige II AB (org.nr. 556622-5990) genom fusion.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 36,5 Mkr (38,7 Mkr). De största investeringarna avser helrenovering av lägenheter samt renovering av portar.

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

Finansiella risker

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

Skatter och ändrad lagstiftning

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Victoriahem förfogar över ett skattemässigt underskottsavdrag. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebär exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverka resultatet. Då koncernen har en stor andel bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost, då den inte är avdragsgill för bostäder.

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.

Miljöpåverkan

Victoriahem driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under året fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	152 986	144 873	135 031	128 364	120 902
Resultat efter finansiella poster	12 585	4 018	23 915	26 062	8 210
Rörelsemarginal (%)	27,4	24,9	27,3	26,4	28,1
Avkastning på eget kap. (%)	3,6	1,2	7,2	9,3	3,2
Balansomslutning	1 182 867	1 218 946	1 229 575	1 148 271	1 337 822
Soliditet (%)	29,3	27,9	26,9	24,3	19,4
Antal anställda	21	20	16	13	9

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	219 906 617
årets vinst	6 334 525
	226 241 142
disponeras så att	
i ny räkning överföres	226 241 142
	226 241 142

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		-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelsens intäkter	4		
Nettoomsättning		152 986	144 873
Övriga rörelseintäkter		1 086	1 834
		154 072	146 707
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-48 689	-46 600
Övriga externa kostnader	5, 6	-11 120	-11 061
Personalkostnader	7	-14 336	-15 635
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12, 13	-35 978	-33 500
Övriga rörelsekostnader		-1 773	-3 434
		-111 895	-110 231
Rörelseresultat	8	42 176	36 476
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	5 318	3 045
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-34 909	-35 504
Summa resultat från finansiella poster		-29 591	-32 458
Resultat efter finansiella poster		12 585	4 018
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag		0	14 465
Resultat före skatt		12 585	18 483
Skatt på årets resultat	11	-6 251	-9 635
Årets resultat*		6 335	8 848

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	1 019 513	1 020 331
Inventarier, verktyg och installationer	13	5	16
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	43 588	44 031

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	15	0	44 579
-------------------------------	----	---	--------

Summa anläggningstillgångar		1 063 107	1 108 957
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		745	410
Fordringar hos koncernföretag		117 589	107 095
Övriga kortfristiga fordringar		365	1 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 062	1 198

		119 761	109 988
--	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar	17	119 761	109 988
------------------------------------	-----------	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 182 867	1 218 946
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	18	80 100	80 100
Reservfond		5 961	5 961
Uppskrivningsfond	19	33 799	35 081
Summa bundet eget kapital		119 860	121 142

Fritt eget kapital

20

Balanserad vinst eller förlust		219 907	209 777
Årets resultat		6 335	8 848
Summa fritt eget kapital		226 241	218 625
Summa eget kapital		346 101	339 766

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder	21, 22	123 616	117 360
Summa avsättningar		123 616	117 360

Långfristiga skulder

17

Skulder till koncernföretag	23	655 421	700 000
Summa långfristiga skulder		655 421	700 000

Kortfristiga skulder

17

Leverantörsskulder		7 893	9 265
Skulder till koncernföretag		33 014	35 711
Aktuella skatteskulder		134	90
Övriga kortfristiga skulder	24	751	1 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	15 938	15 711
Summa kortfristiga skulder		57 730	61 819

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 182 867

1 218 946

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	80 100	5 961	36 363	208 495	330 919
Disposition enligt beslut på stämma				-51 113	-51 113
Balanseras i ny räkning				51 113	51 113
Förändring uppskrivningsfond			-1 282	1 282	0
*Årets resultat				8 848	8 848
Utgående eget kapital 2023-12-31	80 100	5 961	35 081	218 625	339 766
Ingående eget kapital 2024-01-01	80 100	5 961	35 081	218 625	339 766
Disposition enligt beslut på stämma				-8 848	-8 848
Balanseras i ny räkning				8 848	8 848
Förändring uppskrivningsfond			-1 282	1 282	0
*Årets resultat				6 335	6 335
Utgående eget kapital 2024-12-31	80 100	5 961	33 799	226 241	346 101

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		42 176	36 476
Erhållen ränta		5 318	3 045
Erlagd ränta		-34 909	-35 504
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	37 750	36 934
Koncernbidrag		0	14 465
Betald skatt	11, 22	48	65
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		50 383	55 481
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-336	-52
Förändring av kortfristiga fordringar		-9 437	12 445
Förändring av leverantörsskulder		-1 372	-7 537
Förändring av kortfristiga skulder		-2 760	30 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten		36 478	90 356
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	13, 14	-36 546	-38 697
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		68	0
Förändring finansiella fordringar		44 579	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		8 101	-38 697
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-44 579	-51 659
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-44 579	-51 659
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

De finansiella rapporterna har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och RFR 2 - Redovisning för juridiska personer. Bolaget tillämpar frivilligt RFR 2 i enlighet med reglerna i BFNAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Vonovia SE, orgnr HRB 16879, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

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.

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.

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.

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

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

Vinst eller förlust av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnad

Antal år

100 år

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Maskiner och inventarier värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När Maskiner och inventarier redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Maskiner och inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den utangeras att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Maskiner och inventarier

3-10 år

Skulder

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Skulder som beräknas inflyta inom ett år klassificeras som kortfristiga övriga anses som långfristiga

Leasing

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

Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet.

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade metoden för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 60 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. Fordringar på dotterbolag, redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet för säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom tolv månader efter balansdagen.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

Fordringar med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar. Fordringar som beräknas inflyta inom ett år klassificeras som kortfristiga övriga anses som långfristiga.

Likvida medel

I likvida medel ingår, i såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden. Bolaget har dock ingen kontantkassa, och banktillgodohavandet är del av koncernbankkonto, varför det istället redovisas som mellanhavande hos koncernföretag.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive 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 12 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 6 554 207 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

Kreditrisk

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

Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inom 3 månader	34 195	31 555
3 månader - 1 år	7	5
1-5 år	4 977	5 070
Framtida hyresbetalningar	39 179	36 629

Not 5 Ersättning till revisorer

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

Arvode till revisorer har betalats av Victoriahem AB (org nr 556695-0738), men har belastat bolagets resultat som en del av management feen.

Not 6 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 499 Tkr (642 Tkr).
Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inom ett år	392	287
Senare än ett år men inom fem år	205	255
	597	542

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	16	15
Summa medelantalet anställda	21	20
Löner och andra ersättningar		
Anställda	8 948	9 885
	8 948	9 885
Sociala avgifter		
Pensionskostnader	990	983
Sociala avgifter enligt lag och avtal	3 174	3 621
	4 164	4 604
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 112	14 488
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	5,49 %	6,22 %
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	10,67 %	10,80 %

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	72	65
Ränteintäkter, koncernföretag	5 241	2 975
Ränteintäkter, övrigt	5	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 318	3 045

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	34 732	35 417
Räntekostnader, övrigt	177	87
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	34 909	35 504

Not 11 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Förändring uppskjuten skatt underskott	-6 810	-9 635
Förändring uppskjuten skatt fastigheter	554	0
Skatt hänförlig till tidigare år	4	0
Summa redovisad skatt	-6 251	-9 635

Avstämning av effektiv skattesats

		2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		12 585		18 483
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 593	20,6	-3 808
Koncernutjämning ränta		0		-5 815
Skatt hänförlig till tidigare år		4		0
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-3 664		-14
Ej skattepliktiga intäkter		1		1
Summa redovisad skatt	-49,7	-6 251	-52,1	-9 635

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 092 041	1 009 190
Försäljningar/utrangeringar	-3 754	-7 765
Omklassificeringar	36 922	90 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 125 208	1 092 041
Ingående avskrivningar	-206 911	-179 034
Försäljningar/utrangeringar	1 982	4 330
Årets avskrivningar	-34 685	-32 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-239 614	-206 911
Ingående uppskrivningar	135 201	136 482
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 282	-1 282
Utgående ackumulerade uppskrivningar	133 919	135 201
Utgående redovisat värde	1 019 513	1 020 331

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 2 513 718 Tkr (2 350 947 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 4,27 % (4,09 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 104 745 Tkr (104 745 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

2025031800297

Not 13 Maskiner och inventarier

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132	132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132	132
Ingående avskrivningar	-116	-106
Årets avskrivningar	-11	-11
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127	-116
Utgående redovisat värde	5	16

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 031	95 951
Inköp	36 546	38 697
Försäljningar/utrangeringar	-68	0
Omklassificeringar	-36 922	-90 616
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 588	44 031
Utgående redovisat värde	43 588	44 031

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 579	44 579
Avgående fordringar	-44 579	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	44 579
Utgående redovisat värde	0	44 579

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	816	838
Förutbetalda hyreskostnader	35	35
Upplupna bredbandsintäkter	112	105
Övriga upplupna intäkter	34	31
Övriga förutbetalda kostnader	64	189
Summa	1 062	1 198

Not 17 Finansiella instrument

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	745	410
Fordringar hos koncernföretag	117 589	107 095
Övriga kortfristiga fordringar	365	1 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 062	1 198
Summa finansiella tillgångar	119 761	109 988
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	655 421	700 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	7 893	9 265
Skulder till koncernföretag	33 014	35 711
Övriga kortfristiga skulder	751	1 042
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 938	15 711
Summa finansiella skulder	713 017	761 729

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 kategoriindelas i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder som övriga finansiella skulder.

Not 18 Antal aktier

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	80 100	1 000
	80 100	1 000

Not 19 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående redovisat värde	35 081	36 363
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-1 282	-1 282
Utgående redovisat värde	33 799	35 081

Not 20 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	219 907
årets vinst	6 335
	226 241
disponeras så att i ny räkning överföres	226 241

Not 21 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-125 714	-125 714
Aktiverade underskottsavdrag	2 099	0	2 099
Summa	2 099	-125 714	-123 616

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-126 269	-126 269
Aktiverade underskottsavdrag	8 908	0	8 908
Summa	8 908	-126 269	-117 360

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

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31

2023-12-31

Belopp vid årets ingång	117 360	107 725
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	6 255	9 635
Belopp vid årets utgång	123 616	117 360

Not 23 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:		
Senare än 5 år	655 421	700 000
	655 421	700 000

Not 24 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skatter	751	1 042
	751	1 042

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	11 275	10 188
Upplupna kostnader fastighet	3 285	3 179
Upplupna personalkostnader	1 378	2 344
	15 938	15 711

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	35 978	33 500
Utrangeringar	1 773	3 434
	37 750	36 934

Not 27 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem i Sverige II AB (org.nr. 556622-5990) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

2025031800301

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Upplands-Bro 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 Uppsala Bro Märsta AB, org.nr 556537-3676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Uppsala Bro Märsta 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 Uppsala Bro Märsta 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 Uppsala Bro Märsta 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 Uppsala Bro Märsta AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 Uppsala Bro Märsta 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor