

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Alby AB

559081-4546

Räkenskapsåret


2025-01-01 - 2025-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Alby AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 16 mars 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 16 mars 2026

  
Eddie Juhlin

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Alby AB

559081-4546

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

### Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Victoriahem Alby AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

### Information om verksamheten

Verksamhetens syfte är att direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom för i huvudsak bostadsändamål. Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm som omfattar 1154 bostadslägenheter till en yta av 91 293 kvm samt lokaler om 3 597 kvm, totalt 94 890 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Albyberget AB (org.nr 559081-4538) med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 80,7 Mkr (62,1 Mkr). De huvudsakliga investeringarna avser totalrenovering av lägenheter och garagerrenoveringar.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolaget har som målsättning att fortsätta renovera samtliga fastigheter för att åstadkomma en jämn och stark värdetillväxt. På tio år räknar Victoriahem Fastigheter 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 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.

### Miljöpåverkan

Victoriahem driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2025 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	134 764	126 436	119 629	111 375	107 960
Resultat efter finansiella poster	-1 832	-35 854	-34 638	2 529	7 709
Rörelsemarginal (%)	30,4	31,0	28,0	28,5	28,4
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg	9,4	15 221,4
Balansomslutning	2 093 344	2 054 455	1 983 948	1 959 437	1 917 735
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	1,4	0,0
Antal anställda	11	11	12	13	11

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	33 492 850
årets förlust	-33 486 268
	<b>6 582</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	6 582
	<b>6 582</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>	4		
Nettoomsättning		134 764	126 436
Aktiverat arbete för egen räkning		181	48
Övriga rörelseintäkter		700	586
		<b>135 645</b>	<b>127 070</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-39 569	-37 940
Övriga externa kostnader	5, 6	-8 753	-8 295
Personalkostnader	7	-8 927	-8 281
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	13, 14	-35 714	-32 323
Övriga rörelsekostnader		-1 713	-1 078
		<b>-94 676</b>	<b>-87 918</b>
<b>Rörelseresultat</b>	8	<b>40 969</b>	<b>39 152</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 843	24 128
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-49 644	-99 135
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-42 801</b>	<b>-75 006</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 832</b>	<b>-35 854</b>
Koncernbidrag	11	-29 783	-32 947
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-31 614</b>	<b>-68 801</b>
Årets skattekostnad	12	-1 872	-876
<b>Årets resultat*</b>		<b>-33 486</b>	<b>-69 677</b>

\*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	13	1 712 447	1 701 299
Inventarier, verktyg och installationer	14	42	142
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	92 398	60 215

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag	16	196 166	196 166
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	1 403	1 403

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 002 455</b>	<b>1 959 224</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		483	472
Fordringar hos koncernföretag		87 768	86 470
Övriga kortfristiga fordringar		935	6 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 702	1 671

---

		<b>90 889</b>	<b>95 230</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	19	<b>90 889</b>	<b>95 230</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

2 093 344

2 054 455

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

20

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

21

Balanserad vinst eller förlust

33 493

69 680

Årets resultat

-33 486

-69 677

**Summa fritt eget kapital**

**7**

**3**

**Summa eget kapital**

**57**

**53**

#### Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder

22, 23

303 529

301 657

**Summa avsättningar**

**303 529**

**301 657**

#### Långfristiga skulder

19, 24

Skulder till koncernföretag

1 178 639

1 178 639

**Summa långfristiga skulder**

**1 178 639**

**1 178 639**

#### Kortfristiga skulder

19

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

0

-39

Leverantörsskulder

8 430

14 872

Skulder till koncernföretag

586 964

545 256

Aktuella skatteskulder

152

82

Övriga kortfristiga skulder

25

738

116

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

26

14 835

13 821

**Summa kortfristiga skulder**

**611 120**

**574 106**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**2 093 344**

**2 054 455**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>43 085</b>	<b>-43 075</b>	<b>60</b>
Disposition enligt beslut på stämma			43 075	43 075
Balanseras i ny räkning		-43 075		-43 075
Aktieägartillskott		69 670		69 670
Årets resultat			-69 677	-69 677
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>69 680</b>	<b>-69 677</b>	<b>53</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>	<b>50</b>	<b>69 680</b>	<b>-69 677</b>	<b>53</b>
Disposition enligt beslut på stämma			69 677	69 677
Balanseras i ny räkning		-69 677		-69 677
Aktieägartillskott		33 490		33 490
Årets resultat			-33 486	-33 486
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>50</b>	<b>33 493</b>	<b>-33 486</b>	<b>57</b>

\* Årets totalresultat överensstämmer  
med årets resultat.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		40 969	39 152
Erhållen ränta		6 843	10 645
Erlagd ränta		-49 605	-98 781
Resultat från övriga finansiella poster		-39	13 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	37 466	33 755
Koncernbidrag		-29 783	-32 947
Betald skatt		70	-12

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

5 921 -35 058

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-11	-131
Förändring av kortfristiga fordringar		4 353	-41 716
Förändring av leverantörsskulder		-6 441	1 696
Förändring av kortfristiga skulder		43 346	399 974

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

47 168 324 765

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	14, 15	-80 658	-62 060
--	--------	---------	---------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-80 658 -62 060

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		0	-332 375
Erhållna aktieägartillskott		33 490	69 670

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

33 490 -262 705

### 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

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.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

#### Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

#### Hyresintäkter

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

#### Ränteintäkter

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

#### Räntekostnader

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

#### Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet.

2026032400458

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	10 420	9 980
Upplupna kostnader fastigheter	3 129	2 751
Upplupna personalkostnader	1 287	1 090
<b>Summa</b>	<b>14 835</b>	<b>13 821</b>

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Avskrivningar	35 714	32 323
Utrangering av anläggningstillgångar	1 713	1 078
Periodiserade lånekostnader	39	354
	<b>37 466</b>	<b>33 755</b>

**Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

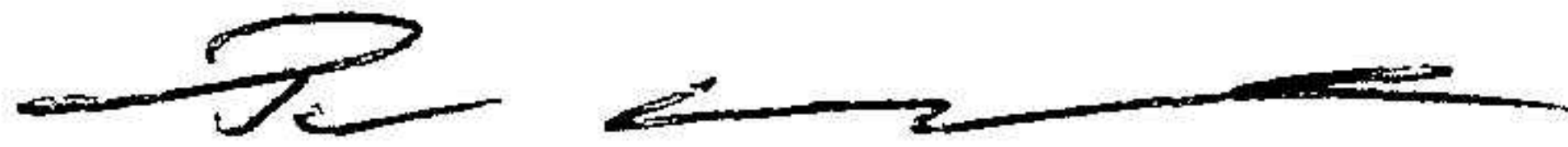
### Not 29 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Albyberget AB (559081-4538) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

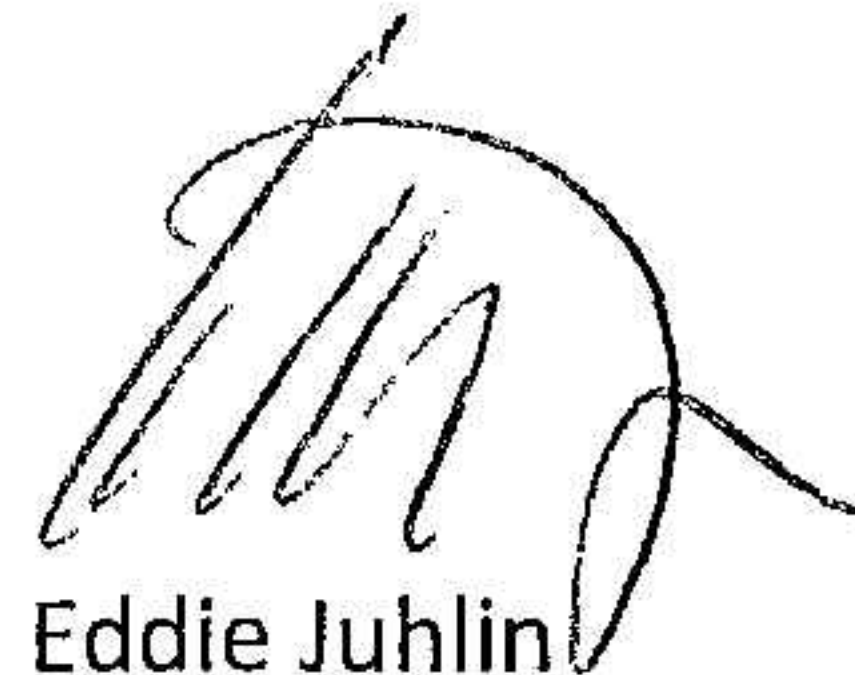
Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 februari 2026.

Stockholm den 12 mars 2026



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Juhlin  
Ledamot



Tobias Falk  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Alby AB, org.nr 559081-4546

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Alby AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Alby ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Alby 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 Alby 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Victoriahem Alby AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor