

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Norrköping Hageby AB

556941-0151

Räkenskapsåret

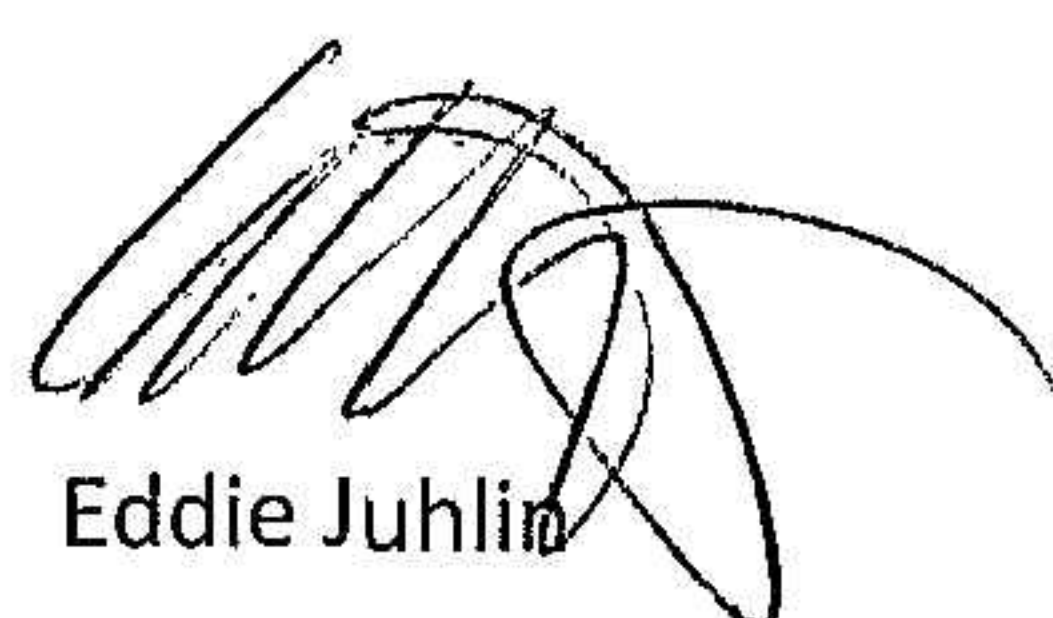
2024-01-01 - 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Norrköping Hageby AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 17 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 17 mars 2025

  
Eddie Juhlin

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Norrköping Hageby AB

556941-0151

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 Norrköping Hageby 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

Verksamhetens syfte är att direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom för i huvudsak bostadsändamål. Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Norrköping som omfattar 1973 bostadslägenheter till en yta av 135 310 kvm samt lokaler om 3 594 kvm, totalt 138 904 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem i Sverige III AB (org.nr. 559109-2589) med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 2024-05-28 har det tidigare moderbolaget Victoriahem Sten AB (org.nr. 559109-2654) uppgått i Victoriahem i Sverige III AB (559109-2589) genom fusion.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 51 Mkr (28 Mkr). De största investeringarna avser helrenovering av lägenheter samt installering av IMD i en av fastigheterna.

### 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 Victoriahemkoncernen 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 året fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 165 878     | 168 904     | 166 711     | 160 345     | 159 407     |
| Resultat efter finansiella poster | -29 551     | -18 284     | 22 256      | 27 020      | 7 970       |
| Rörelsemarginal (%)               | 13,6        | 18,5        | 24,6        | 23,8        | 29,0        |
| Avkastning på eget kap. (%)       | -10,5       | -6,7        | 8,6         | 11,1        | 2,3         |
| Balansomslutning                  | 1 653 157   | 2 062 583   | 2 017 852   | 1 943 840   | 1 789 378   |
| Soliditet (%)                     | 17,0        | 13,3        | 12,9        | 12,6        | 19,5        |
| Medelantal anställda              | 23          | 23          | 23          | 19          | 16          |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| balanserad vinst       | 274 577 383        |
| årets vinst            | 6 556 713          |
|                        | <b>281 134 096</b> |
| disponeras så att      |                    |
| i ny räkning överföres | 281 134 096        |
|                        | <b>281 134 096</b> |

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

## Resultaträkning

Tkr

|   | Not  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>                         |      |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 4    | 165 878                   | 168 904                   |
| Aktiverat arbete för egen räkning                 |      | 387                       | 506                       |
| Övriga rörelseintäkter                            |      | 2 067                     | 2 917                     |
|   |      | <b>168 332</b>            | <b>172 327</b>            |
| <b>Rörelsens kostnader</b>                        |      |                           |                           |
| Drift- och underhållskostnader                    |      | -64 946                   | -64 882                   |
| Övriga externa kostnader                          | 5, 6 | -14 746                   | -15 751                   |
| Personalkostnader                                 | 7    | -17 140                   | -13 615                   |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 12   | -47 727                   | -46 352                   |
| Övriga rörelsekostnader                           |      | -1 237                    | -534                      |
|   |      | <b>-145 796</b>           | <b>-141 133</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            | 8    | <b>22 536</b>             | <b>31 195</b>             |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |      |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | 9    | 19 270                    | 18 456                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10   | -71 358                   | -67 934                   |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>     |      | <b>-52 088</b>            | <b>-49 479</b>            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |      | <b>-29 551</b>            | <b>-18 284</b>            |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                      |      |                           |                           |
| Koncernbidrag                                     |      | 45 938                    | 45 513                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |      | <b>16 387</b>             | <b>27 229</b>             |
| Årets skattekostnad                               | 11   | -9 830                    | -12 175                   |
| <b>Årets resultat*</b>                            |      | <b>6 557</b>              | <b>15 054</b>             |

\* Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr  |            |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>                                 |            |                   |                   |
| Förvaltningsfastigheter  | 12         | 1 548 903         | 1 493 701         |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 13         | 156               | 178               |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 14         | 50 760            | 105 034           |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>                                |            |                   |                   |
| Fordringar hos koncernföretag  | 15         | 0                 | 386 466           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>1 599 819</b>  | <b>1 985 379</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>  |            |                   |                   |
| Hyses- och kundfordringar  |            | 3 119             | 2 252             |
| Fordringar hos koncernföretag  |            | 46 454            | 71 928            |
| Övriga kortfristiga fordringar   |            | 1 161             | 713               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 18         | 2 604             | 2 311             |
|  |            | <b>53 338</b>     | <b>77 204</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   | 19         | <b>53 338</b>     | <b>77 204</b>     |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>1 653 157</b>  | <b>2 062 583</b>  |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |    |           |           |
|----------------------------------|----|-----------|-----------|
| Aktiekapital                     | 20 | 50        | 50        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |    | <b>50</b> | <b>50</b> |

##### *Fritt eget kapital*

21

|                                 |  |                |                |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| Balanserad vinst eller förlust  |  | 274 577        | 259 523        |
| Årets resultat                  |  | 6 557          | 15 054         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>281 134</b> | <b>274 577</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       |  | <b>281 184</b> | <b>274 627</b> |

#### Avsättningar

|                           |        |                |                |
|---------------------------|--------|----------------|----------------|
| Uppskjutna skatteskulder  | 16, 17 | 202 761        | 192 913        |
| <b>Summa avsättningar</b> |        | <b>202 761</b> | <b>192 913</b> |

#### Långfristiga skulder

19

|  |    |                  |                  |
|--|----|------------------|------------------|
| Långfristiga skulder till koncernföretag | 22 | 1 024 471        | 1 410 937        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>        |    | <b>1 024 471</b> | <b>1 410 937</b> |

#### Kortfristiga skulder

19

|  |    |                |                |
|--|----|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder                           |    | 15 176         | 12 752         |
| Kortfristiga skulder till koncernföretag     |    | 113 209        | 153 763        |
| Aktuella skatteskulder                       |    | 185            | 260            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 23 | 273            | 840            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 24 | 15 898         | 16 491         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>144 742</b> | <b>184 106</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 653 157

2 062 583

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

|   | Aktie-<br>kapital | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa eget<br>kapital |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b> | <b>50</b>         | <b>244 014</b>         | <b>15 509</b>     | <b>259 573</b>        |
| Balanseras i ny räkning                 |                   | 15 509                 | -15 509           | 0                     |
| Årets resultat *                        |                   |                        | 15 054            | 15 054                |
| <b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b> | <b>50</b>         | <b>259 523</b>         | <b>15 054</b>     | <b>274 627</b>        |
| <b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b> | <b>50</b>         | <b>259 523</b>         | <b>15 054</b>     | <b>274 627</b>        |
| Balanseras i ny räkning                 |                   | 15 054                 | -15 054           | 0                     |
| Årets resultat *                        |                   |                        | 6 557             | 6 557                 |
| <b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b> | <b>50</b>         | <b>274 578</b>         | <b>6 557</b>      | <b>281 184</b>        |

\* Årets totalresultat överensstämmer  
med årets resultat

2025051804155

| <b>Kassaflödesanalys</b>   | <b>Not</b> | <b>2024-01-01</b>  | <b>2023-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Tkr  |            | <b>-2024-12-31</b> | <b>-2023-12-31</b> |
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |            |                    |                    |
| Rörelseresultat  |            | 22 536             | 31 195             |
| Erhållen ränta   |            | 19 271             | 18 456             |
| Erlagd ränta   |            | -71 358            | -67 934            |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                | 25         | 48 416             | 46 885             |
| Koncernbidrag  |            | 45 938             | 45 513             |
| Betald skatt   |            | -57                | 790                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>  |            | <b>64 746</b>      | <b>74 905</b>      |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                              |            |                    |                    |
| Förändring av kundfordringar   |            | -868               | -1 025             |
| Förändring av kortfristiga fordringar  |            | 24 734             | -63 052            |
| Förändring av leverantörsskulder   |            | 2 425              | 3 036              |
| Förändring av kortfristiga skulder   |            | -41 714            | 14 205             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>49 323</b>      | <b>28 069</b>      |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |            |                    |                    |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                   |            | -51 323            | -28 069            |
| Försäljning av materiella anläggningstillgångar                                    |            | 2 000              | 0                  |
| Förändring finansiella fordringar  |            | 386 466            | 0                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    |            | <b>337 143</b>     | <b>-28 069</b>     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |            |                    |                    |
| Amortering av lån  |            | -386 466           | 0                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   |            | <b>-386 466</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>  |            | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  |            |                    |                    |
| Likvida medel vid årets början   |            | 0                  | 0                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  |            | <b>0</b>           | <b>0</b>           |

## 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.

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.

#### Hyresintäkter

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

#### Ränteintäkter

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

#### Räntekostnader

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

### **Ersättningar till anställda**

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

### **Inkomstskatter**

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

#### ***Aktuell inkomstskatt***

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

#### ***Uppskjuten inkomstskatt***

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

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

### **Uppskjutna skattefordringar**

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

Uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskott.

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

### **Lånekostnader**

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

### **Förvaltningsfastigheter**

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt 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:*

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 materiella anläggningstillgångar 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. 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:*

*Antal år*

Maskiner och inventarier

3 - 10 år

### Skulder

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Skulder som beräknas inflytta 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 kreditreservringarna 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 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 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 22. 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 10 244 707 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

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:

|                                  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Inom 3 mån                       | 37 251                    | 39 383                    |
| 3 mån - 1 år                     | 0                         | 0                         |
| 1 år - 5 år                      | 1 818                     | 1 721                     |
| <b>Framtida hyresbetalningar</b> | <b>39 069</b>             | <b>41 104</b>             |

### 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.

Årets arvode till revisorer har betalats av Victoriahem AB (org nr 556695-0738) men har belastat bolagets resultatsom en del av management feen.

### Not 6 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 779 Tkr (668 Tkr).

Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

|                                  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Inom ett år                      | 300                       | 410                       |
| Senare än ett år men inom fem år | 185                       | 350                       |
|                                  | <b>485</b>                | <b>760</b>                |

### Not 7 Anställda och personalkostnader

|  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Medelantalet anställda</b>  |                           |                           |
| Kvinnor  | 4                         | 6                         |
| Män  | 19                        | 17                        |
| <b>Summa medelantalet anställda</b>  | <b>23</b>                 | <b>23</b>                 |
| <b>Löner och andra ersättningar</b>  |                           |                           |
| Anställda  | 10 686                    | 8 419                     |
|  | <b>10 686</b>             | <b>8 419</b>              |
| <b>Sociala avgifter</b>  |                           |                           |
| Pensionskostnader för anställda  | 770                       | 704                       |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal                                      | 3 918                     | 3 076                     |
|  | <b>4 689</b>              | <b>3 780</b>              |
| <b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b> | <b>15 375</b>             | <b>12 199</b>             |
| <b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>                      |                           |                           |
| Andel män i styrelsen  | 100 %                     | 100 %                     |

**Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

|  | <b>2024-01-01</b><br><b>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>-2023-12-31</b> |
|--|---|---|
| Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen | 3,47 %                                  | 3,04 %                                  |
| Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen         | 10,46 %                                 | 10,31 %                                 |

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|   | <b>2024-01-01</b><br><b>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>-2023-12-31</b> |
|---|---|---|
| Ränteintäkter, inkassobolag                                   | 90                                      | 103                                     |
| Ränteintäkter, koncernföretag                                 | 19 175                                  | 18 335                                  |
| Ränteintäkter, övrigt   | 5                                       | 17                                      |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>19 270</b>                           | <b>18 456</b>                           |

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|   | <b>2024-01-01</b><br><b>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01</b><br><b>-2023-12-31</b> |
|---|---|---|
| Räntekostnader, koncernföretag                          | 71 358                                  | 67 934                                  |
| Räntekostnader, övrigt                                  | 0                                       | 1                                       |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>71 358</b>                           | <b>67 934</b>                           |

### Not 11 Skatt på årets resultat

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

|  | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>               |                           |                           |
| Skatt hänförlig till tidigare år                       | 18                        | 0                         |
| Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag    | -14 499                   | -17 101                   |
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader | 4 651                     | 4 926                     |
| <b>Summa redovisad skatt</b>                           | <b>-9 830</b>             | <b>-12 175</b>            |

### Avstämning av effektiv skattesats

|                                    |               | 2024-01-01<br>-2024-12-31 |               | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|------------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|---------------------------|
|                                    | Procent       | Belopp                    | Procent       | Belopp                    |
| Redovisat resultat före skatt      |               | 16 387                    |               | 27 229                    |
| Skatt enligt gällande skattesats   | 20,60         | -3 376                    | 20,60         | -5 609                    |
| Övriga ej avdragsgilla kostnader   |               | -6 885                    |               | -24                       |
| Koncernutjämning ränta             |               | 0                         |               | -6 545                    |
| Ej skattepliktiga intäkter         |               | 1                         |               | 3                         |
| Poster hänförliga till fg år       |               |                           |               | 0                         |
| Justering skattemässiga restvärden |               | 412                       |               | 0                         |
| Skatt hänförlig till tidigare år   |               | 18                        |               | 0                         |
| <b>Summa redovisad skatt</b>       | <b>-59,99</b> | <b>-9 830</b>             | <b>-44,71</b> | <b>-12 175</b>            |

## Not 12 Förvaltningsfastigheter

|   | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 1 774 525                 | 1 754 839                 |
| Försäljningar/utrangeringar                     | -3 683                    | -1 294                    |
| Omklassificeringar                              | 105 556                   | 20 980                    |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>1 876 397</b>          | <b>1 774 525</b>          |
| Ingående avskrivningar                          | -280 824                  | -235 269                  |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 1 044                     | 184                       |
| Årets avskrivningar                             | -47 714                   | -45 739                   |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-327 494</b>           | <b>-280 824</b>           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>1 548 903</b>          | <b>1 493 701</b>          |

### Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 3 472 994 Tkr (3 455 794 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 3,89 % (3,86 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 241 252 Tkr (241 252 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

## Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|---|-------------|-------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 468         | 408         |
| Inköp   | 40          | 74          |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0           | -14         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>508</b>  | <b>468</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -290        | -266        |
| Försäljningar/utrangeringar                     | 0           | 14          |
| Årets avskrivningar                             | -63         | -37         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-352</b> | <b>-290</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>156</b>  | <b>178</b>  |

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

|   | 2024-12-31    | 2023-12-31     |
|---|---------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 105 034       | 98 018         |
| Inköp   | 51 282        | 27 995         |
| Omklassificeringar                              | -105 556      | -20 980        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>50 760</b> | <b>105 034</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>50 760</b> | <b>105 034</b> |

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag**

|   | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 386 466        | 386 466        |
| Omklassificeringar                              | 0              | 0              |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>386 466</b> | <b>386 466</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>386 466</b> | <b>386 466</b> |

**Not 16 Uppskjuten skatteskuld**

|   | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---|-----------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång                     | -192 913        | -180 738        |
| Skattekostnad redovisad i resultaträkningen | -9 830          | -12 175         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>              | <b>-202 743</b> | <b>-192 913</b> |

**Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2024-12-31**

| Temporära skillnader                 | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto           |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------|
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 0                           | -209 001                  | -209 001        |
| Aktiverade underskottsavdrag         | 6 241                       | 0                         | 6 241           |
| <b>Summa</b>                         | <b>6 241</b>                | <b>-209 001</b>           | <b>-202 761</b> |

**2023-12-31**

| Temporära skillnader                 | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto           |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------|
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 0                           | -213 652                  | -213 652        |
| Aktiverade underskottsavdrag         | 20 739                      | 0                         | 20 739          |
| <b>Summa</b>                         | <b>20 739</b>               | <b>-213 652</b>           | <b>-192 913</b> |

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

**Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 1 108        | 1 121        |
| Upplupna bredbandsintäkter      | 128          | 56           |
| Övriga upplupna intäkter        | 1 037        | 720          |
| Övriga förutbetalda kostnader   | 331          | 414          |
| <b>Summa</b>                    | <b>2 604</b> | <b>2 311</b> |

**Not 19 Finansiella instrument**

|  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--|------------------|------------------|
| <b>Finansiella tillgångar</b>                |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |                  |                  |
| Hyses- och kundfordringar                    | 3 119            | 2 252            |
| Fordringar hos koncernföretag                | 46 454           | 71 928           |
| Övriga kortfristiga fordringar               | 1 161            | 713              |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2 604            | 2 311            |
| <b>Summa finansiella tillgångar</b>          | <b>53 338</b>    | <b>77 204</b>    |
| <b>Finansiella skulder</b>                   |                  |                  |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                  |                  |
| Skulder till koncernföretag                  | 1 024 471        | 1 410 937        |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                  |                  |
| Leverantörsskulder                           | 15 176           | 12 752           |
| Skulder till koncernföretag                  | 113 209          | 153 763          |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 273              | 840              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 898           | 16 491           |
| <b>Summa finansiella skulder</b>             | <b>1 169 028</b> | <b>1 594 783</b> |

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, motsvaras det redovisade värdet dess verkliga värde eftersom:

- räntan är i paritet med aktuella marknadsräntor, eller
- fordrån 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 20 Antal aktier**

|                   | Antal<br>aktier | Kvot-<br>värde |
|-------------------|-----------------|----------------|
| Antal aktier (st) | 50 000          | 1              |
|                   | <b>50 000</b>   | <b>0</b>       |

### Not 21 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

|                  |                |
|------------------|----------------|
| balanserad vinst | 274 577        |
| årets vinst      | 6 557          |
|                  | <hr/>          |
|                  | <b>281 134</b> |

|                        |         |
|------------------------|---------|
| disponeras så att      |         |
| i ny räkning överföres | 281 134 |

### Not 22 Förfallotider långfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

|                |                  |                  |
|----------------|------------------|------------------|
| Senare än 5 år | 1 024 471        | 1 410 937        |
| <b>Summa</b>   | <b>1 024 471</b> | <b>1 410 937</b> |

### Not 23 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

|                |            |            |
|----------------|------------|------------|
| Övriga skatter | 273        | 840        |
| <b>Summa</b>   | <b>273</b> | <b>840</b> |

### Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

|                                |               |               |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda hyresintäkter     | 11 498        | 11 576        |
| Upplupna kostnader fastigheter | 2 580         | 3 734         |
| Upplupna personalkostnader     | 1 820         | 1 181         |
| <b>Summa</b>                   | <b>15 898</b> | <b>16 491</b> |

### Not 25 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2024-12-31

2023-12-31

|               |               |               |
|---------------|---------------|---------------|
| Avskrivningar | 47 727        | 46 351        |
| Utrangeringar | 689           | 534           |
|               | <hr/>         |               |
|               | <b>48 416</b> | <b>46 885</b> |

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 27 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem i Sverige III AB (org.nr. 559109-2589) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

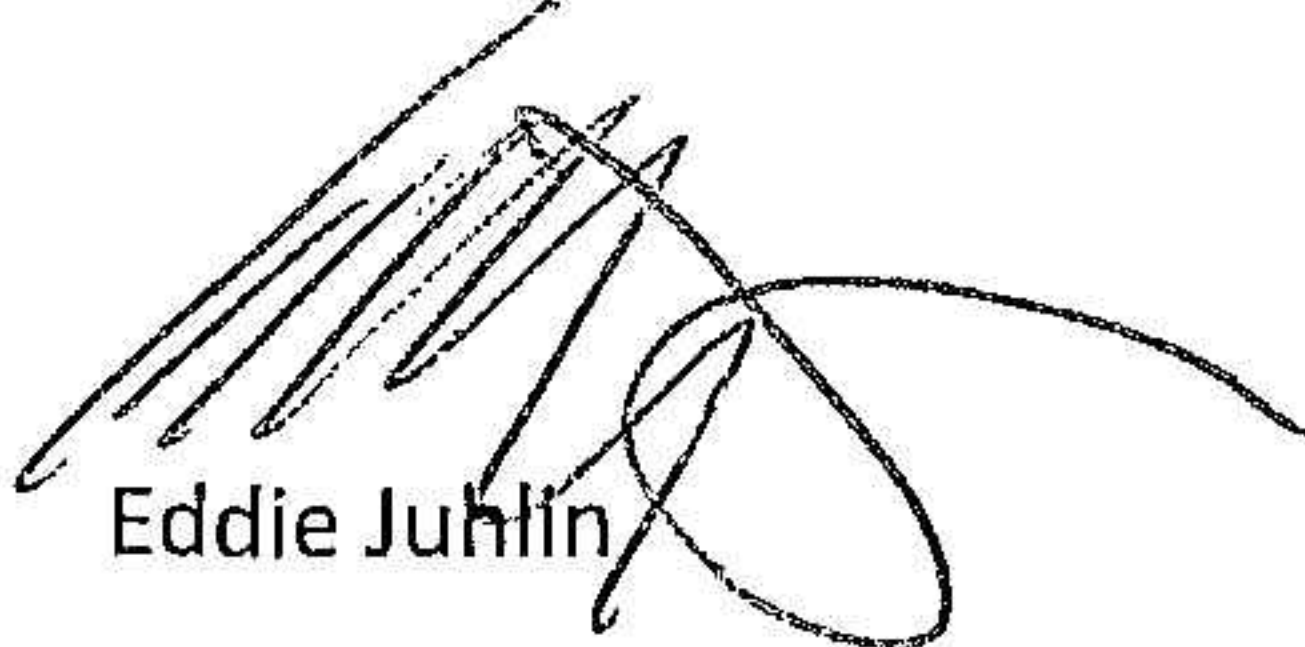
Stockholm den 12 mars 2025



Per Ekelund  
Ordförande



Peter Ullmark



Eddie Juhlin

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Norrköping Hageby AB, org.nr 556941-0151

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Norrköping Hageby 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 Norrköping Hageby 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 Norrköping Hageby AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Norrköping Hageby AB enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 Norrköping Hageby 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Norrköping Hageby AB enligt god revisorsred 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 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor