

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Vårby Visättra AB

556898-1582

Räkenskapsåret

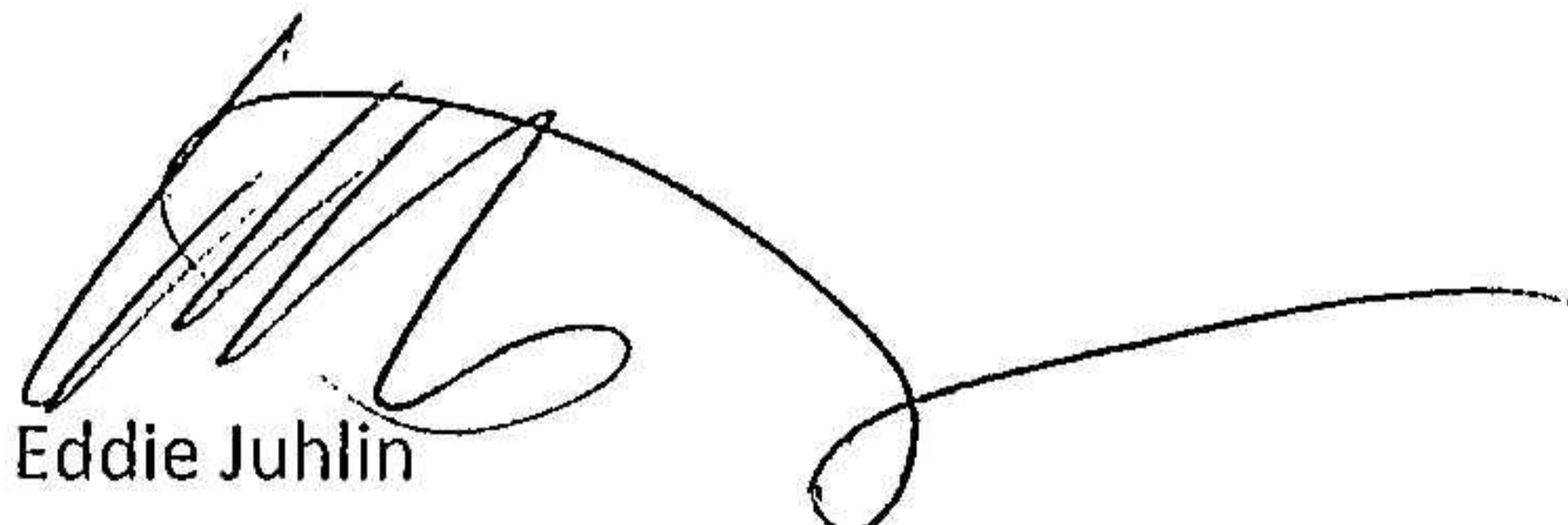
2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

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

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

Stockholm den 22 mars 2024

  
Eddie Juhlin

**Årsredovisning**  
för  
**Victoriahem Vårby Visättra AB**  
556898-1582

Räkenskapsåret  
2023-01-01 – 2023-12-31

**Innehållsförteckning**

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

Styrelsen för Victoriahem Vårby Visättra AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Stockholm som omfattar 576 st bostadslägenheter till en yta av 38 277 kvm samt lokaler om 2 026 kvm, totalt 40 302 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem NYKR FH AB (org.nr. 559194-3435) med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 35,7 Mkr (31,8 Mkr). De största investeringarna avser helrenovering av lägenheter och uppdatering av bokningssystem.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

### Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

#### *Operationella risker*

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

Resultatet påverkas också av 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	58 823	54 984	54 055	50 106	45 273
Resultat efter finansiella poster	-14 071	461	25 675	14 635	67 981
Rörelsemarginal (%)	18,5	18,8	48,4	28,6	20,4
Avkastning på eget kap. (%)	neg	0,5	33,0	18,1	48,4
Balansomslutning	670 643	658 226	811 411	762 419	761 770
Soliditet (%)	10,7	13,3	9,6	10,6	18,5
Antal anställda	12	10	12	3	5

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	87 360 259
årets förlust	-15 699 107
	<b>71 661 152</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	71 661 152
	<b>71 661 152</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
Tkr			
<b>Rörelsens intäkter</b>	4		
Nettoomsättning		58 823	54 984
Övriga rörelseintäkter		1 164	41
		<b>59 987</b>	<b>55 025</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-20 726	-18 992
Övriga externa kostnader	5	-4 791	-5 004
Personalkostnader	6	-6 776	-5 707
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11	-16 152	-14 353
Övriga rörelsekostnader		-676	-620
		<b>-49 121</b>	<b>-44 676</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 866</b>	<b>10 349</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 894	3 297
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-27 831	-13 185
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-24 937</b>	<b>-9 888</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14 071</b>	<b>461</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-14 071</b>	<b>461</b>
Årets skattekostnad	9	-1 628	-10 455
<b>Årets resultat*</b>		<b>-15 699</b>	<b>-9 994</b>

\*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	10	589 244	586 124
Inventarier, verktyg och installationer	11	36	55
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	33 803	18 639

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	13	0	0
Fordringar hos koncernföretag	14	43 378	43 378
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>666 461</b>	<b>648 196</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		72	34
Aktuella skattefordringar		0	72
Fordringar hos koncernföretag		3 445	9 073
Övriga kortfristiga fordringar		5	471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	660	380
		<b>4 182</b>	<b>10 030</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	16	<b>4 182</b>	<b>10 030</b>
------------------------------------	----	--------------	---------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>670 643</b>	<b>658 226</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital	17	83	83
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>83</b>	<b>83</b>

##### *Fritt eget kapital*

18

Balanserad vinst eller förlust		87 360	97 354
Årets resultat		-15 699	-9 994
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>71 661</b>	<b>87 360</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 744</b>	<b>87 443</b>

#### Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder	19, 20	37 371	35 743
<b>Summa avsättningar</b>		<b>37 371</b>	<b>35 743</b>

#### Långfristiga skulder

16, 21

Långfristiga skulder till kreditinstitut	24	494 144	493 419
Skulder till koncernföretag		30 008	30 008
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>524 152</b>	<b>523 427</b>

#### Kortfristiga skulder

16

Leverantörsskulder		12 114	3 638
Skulder till koncernföretag		18 247	625
Aktuella skatteskulder		42	0
Övriga kortfristiga skulder		594	446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	6 379	6 904
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>37 376</b>	<b>11 613</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

670 643

658 226

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	83	80 767	-2 965	77 885
Disposition enligt beslut på stämma			2 965	2 965
Balanseras i ny räkning		-2 965		-2 965
Fusionsresultat		19 551		19 551
Årets resultat*			-9 994	-9 994
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>83</b>	<b>97 354</b>	<b>-9 994</b>	<b>87 443</b>
Ingående eget kapital 2023-01-01	83	97 354	-9 994	87 443
Disposition enligt beslut på stämma			9 994	9 994
Balanseras i ny räkning		-9 994		-9 994
Årets resultat*			-15 699	-15 699
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>83</b>	<b>87 360</b>	<b>-15 699</b>	<b>71 744</b>

\*Årets totalresultat överensstämmer  
med årets resultat

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		10 866	10 349
Erhållen ränta		2 067	823
Erlagd ränta		-26 279	-11 633
Resultat från övriga finansiella poster		-725	922
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	17 865	15 299
Betald skatt		114	197
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>3 908</b>	<b>15 957</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-39	-34
Förändring av kortfristiga fordringar		5 814	403 935
Förändring av leverantörsskulder		8 477	238
Förändring av kortfristiga skulder		17 246	-383 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>35 406</b>	<b>36 196</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-35 683	-21 578
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		589	0
Förändring finansiella fordringar		0	-43 378
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-35 094</b>	<b>-64 956</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	28 760
Amortering av lån		-312	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-312</b>	<b>28 760</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

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.

#### *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.

### **Uppskjutna skattefordringar**

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

Uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskott.

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

### **Lånekostnader**

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

### **Förvaltningsfastigheter**

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

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

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

*Antal år*

Byggnad

100 år

### **Maskiner och inventarier**

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

Maskiner och inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den utrangeras eller 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

### 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.

### Andelar i dotterbolag

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

### 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.

## 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 10 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 21. Den räntan som bolaget belastas av utgår från Stibor och finns beskriven under stycket ränterisk. Där framgår att marginalen mot Stibor är 1,15%. Löptidsanalysen av de finansiella skulderna påverkas därför primärt av Stibor och kan förändras över tid. De koncerninterna lånen har en förfallotid som överstiger fem år men bedöms förlängas med regelbunden basis.

### *Ränterisk*

Risken avser att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån. Bolaget har finansierats med koncerninterna lån som löper med en ränta STIBOR plus marginal på 1,15%.

Resultatet är känsligt för fluktuationer av ränteintäkter respektive -kostnader från finansiella fordringar respektive skulder till följd av ränteförändringar. En ökad ränta med en procentenhet skulle ge ett minskat resultat om 4 826 707 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

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom 3 månader	12 438	12 392
3 månader – 1år	55	0
1-5 år	1 999	1 907
<b>Framtida hyresbetalningar</b>	<b>14 491</b>	<b>14 299</b>

#### Not 5 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnad avseende leasingavtal uppgår till 92 Tkr (102 Tkr). Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:</b>		
Inom ett år	67	76
Senare än ett år men inom fem år	8	73
	<b>75</b>	<b>149</b>

#### Not 6 Medelantalet anställda

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda	12	10

#### Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	6	7
Ränteintäkter, koncernföretag	2 058	815
Ränteintäkter, övrigt	315	1 249
Refinansiering lån	515	1 226
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 894</b>	<b>3 297</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, bank	-24 793	-11 067
Räntekostnader, koncernföretag	-1 486	-564
Räntekostnader, övrigt	-1 552	-1 554
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-27 831</b>	<b>-13 185</b>

**Not 9 Årets skattekostnad**

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Förändring av uppskjuten skatt på underskott	-92	-589
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 536	-9 866
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-1 628</b>	<b>-10 455</b>

**Avstämning av effektiv skattesats**

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-14 071		461
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 899	20,60	-95
Koncernutjämnning ränta		-4 490		-1 182
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-37		-55
Ej skattepliktiga intäkter		1		0
Temp skilln fastigheter i samband med fusion		0		-9 123
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>11,57</b>	<b>-1 628</b>	<b>-2 267,43</b>	<b>-10 455</b>

### Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	673 071	0
Övertaget värde genom fusion	0	660 427
Försäljningar/utrangeringar	-1 444	-1 303
Omklassificeringar	19 929	13 947
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>691 556</b>	<b>673 071</b>
Ingående avskrivningar	-86 947	0
Övertaget värde genom fusion	0	-73 285
Försäljningar/utrangeringar	768	683
Årets avskrivningar	-16 133	-14 345
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-102 313</b>	<b>-86 947</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>589 244</b>	<b>586 124</b>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 113 995 Tkr (1 133 049 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 3,51% (2,92 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 86 477 Tkr (86 477 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

### Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247	212
Inköp	0	35
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>247</b>	<b>247</b>
Ingående avskrivningar	-192	-184
Årets avskrivningar	-19	-8
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-211</b>	<b>-192</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36</b>	<b>55</b>

**Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 639	0
Inköp	35 683	31 862
Omklassificering	-19 929	-13 223
Utrangering	-589	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 803</b>	<b>18 639</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 803</b>	<b>18 639</b>

**Not 13 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	51 379
Inköp	0	70 231
Fusion	0	-121 610
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 378	629 809
Avgående fordringar	0	-586 431
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 378</b>	<b>43 378</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43 378</b>	<b>43 378</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	317	284
Förutbetalda fastighetskostnader	289	71
Övriga upplupna intäkter	21	25
Förutbetalda hyreskostnader	33	0
<b>Summa</b>	<b>660</b>	<b>380</b>

### Not 16 Finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	72	34
Fordringar hos koncernföretag	3 445	9 073
Övriga kortfristiga fordringar	5	471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	660	379
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>4 182</b>	<b>9 957</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	494 144	493 419
Skulder till koncernföretag	30 008	30 008
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	12 114	3 638
Skulder till koncernföretag	18 247	625
Övriga kortfristiga skulder	594	446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 379	6 904
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>561 486</b>	<b>535 039</b>

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

- räntan är i paritet med aktuella marknadsräntor, eller
- fordran eller skulden är kortfristig.

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten, vänligen se även sektionen för ränterisk i not 3 Finansiell riskhantering.

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

### Not 17 Antal aktier

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	833 333	0,1
	<b>833 333</b>	<b>0</b>

**Not 18 Förslag till vinstdisposition**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	87 360
årets förlust	-15 699
	<hr/>
	71 661
disponeras så att	
i ny räkning överföres	71 661

**Not 19 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder**

2023-12-31

2022-12-31

Belopp vid årets ingång	-35 743	2
Övertag genom fusion	0	-25 290
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-1 628	-10 455
	<hr/>	
Belopp vid årets utgång	-37 371	-35 743

**Not 20 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-49 470	-49 470
Aktiverade underskottsavdrag	12 100	0	12 100
<b>Summa</b>	<b>12 100</b>	<b>-49 470</b>	<b>-37 371</b>

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-47 935	-47 935
Aktiverade underskottsavdrag	12 192	0	12 192
<b>Summa</b>	<b>12 192</b>	<b>-47 935</b>	<b>-35 743</b>

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

**Not 21 Förfallotider långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:</b>		
Mellan 1 och 5 år	494 144	0
Senare än 5 år	30 008	532 426
<b>Summa</b>	<b>524 152</b>	<b>532 426</b>

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 112	3 861
Upplupna kostnader fastigheter	1 524	2 366
Upplupna personalkostnader	743	677
<b>Summa</b>	<b>6 379</b>	<b>6 904</b>

**Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	16 152	14 353
Periodiserade lånekostnader	1 037	326
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	676	620
	<b>17 865</b>	<b>15 299</b>

**Not 24 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	504 416	504 416
	<b>504 416</b>	<b>504 416</b>

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

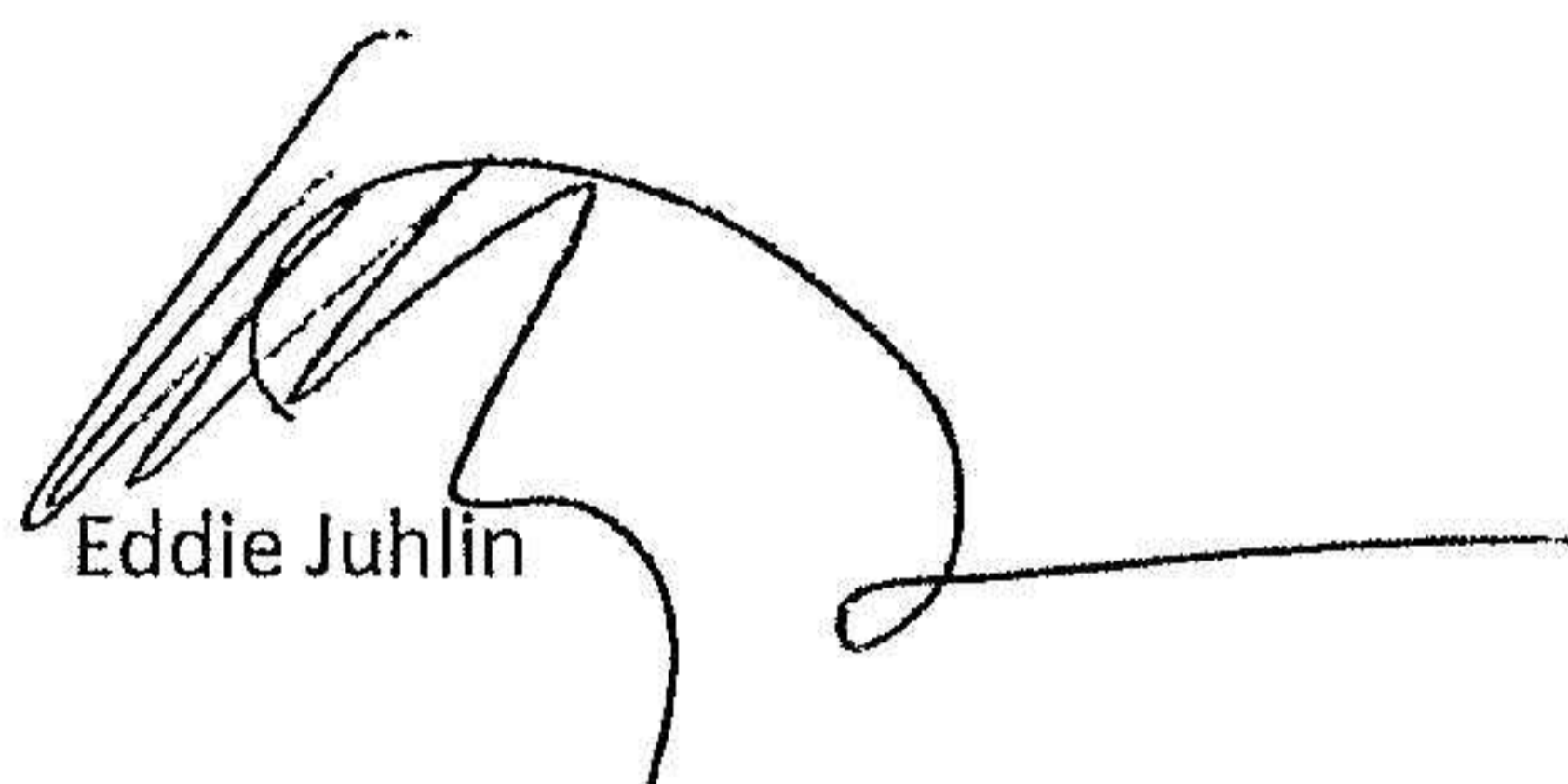
**Not 26 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem NYKR FH AB (org.nr 559194-3435) 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 19 mars 2024



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Vårby Visättra AB, org.nr 556898-1582

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Vårby Visättra ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Victoriahem Vårby Visättra 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 Vårby Visättra 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.

### Övrig upplysning

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 Vårby Visättra AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor