

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Karlskrona AB

556656-9157

Räkenskapsåret

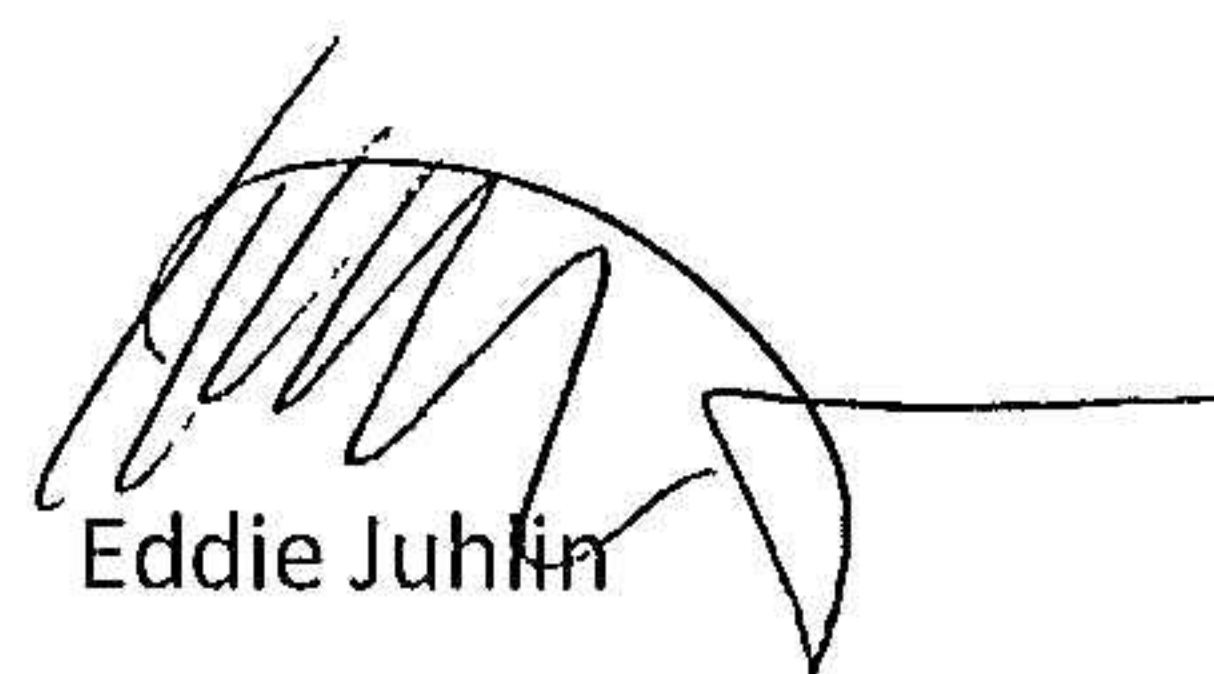
2023

### Fastställelseintyg

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

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

Malmö den 22 mars 2024

  
Eddie Juhlin

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Karlskrona AB

556656-9157

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Victoriahem Karlskrona AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Allmänt om verksamheten

Victoriahem Karlskrona AB äger och förvaltar fastigheter i Karlskrona och Malmö. Fastighetsbeståndet utgörs av främst bostäder. Beståndet i Malmö utgör ca 30 % av den totala ytan medan Karlskrona står för ca 70 %.

Bolaget äger till 100 % andelarna i Victoriahem Living AB, orgnr 556736-7577 och Victoriahem Boliger AB, orgnr 556723-2664.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 57,7 Mkr (124,1 Mkr). De största investeringar avser Fönster & Fasadenovering samt totalrenovering av lägenheter.

### 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 osäkerhetsfaktorer

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*

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

Resultatet påverkas också av fastigheternas kostnader såsom drift- och underhållskostnader. Driftkostnaderna 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 samt ökade priset för sådana renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning och resultat.

#### 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. En förändring i skattelagstiftningen eller praxis innebärande 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 av bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost då den inte är avdragsgill för bostäder.

#### Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till Victoriahem Holding Karlskrona AB, 559067-3009, med säte i Malmö.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	193 991	183 757	175 471	170 220
Balansomslutning	2 387 213	2 268 842	2 113 731	2 340 872
Resultat efter finansiella poster	-52 399	-7 260	3 263	14 754
Avkastning på eget kap. (%)	Neg	Neg	3 263,00	16,36
Rörelsemarginal (%)	15,60	14,44	19,64	24,52
Soliditet (%)	5,22	3,40	0,00	3,85

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 878 928
årets vinst	48 547 916
	<b>59 426 844</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	59 426 844
	<b>59 426 844</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4, 8	193 991	183 757
Aktiverat arbete för egen räkning		470	851
Övriga rörelseintäkter		3 651	1 655
		<b>198 112</b>	<b>186 263</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-64 187	-57 417
Övriga externa kostnader	5, 6	-16 286	-15 242
Personalkostnader	7	-11 016	-10 619
Av-/nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	17, 18	-74 171	-70 998
Övriga rörelsekostnader	9	-2 192	-5 447
		<b>-167 852</b>	<b>-159 723</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>30 260</b>	<b>26 540</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	10	300	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	7 353	375
Räntekostnader och liknande kostnader	12	-90 312	-34 175
		<b>-82 659</b>	<b>-33 800</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-52 399</b>	<b>-7 260</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	13		
Koncernbidrag		129 169	-24 173
<b>Resultat före skatt</b>		<b>76 770</b>	<b>-31 433</b>
Årets skattekostnad	14	-28 222	1 044
<b>Årets resultat</b>		<b>48 548</b>	<b>-30 389</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr	1		
.			
<b>TILLGÅNGAR</b>	16		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	17	1 845 469	1 882 001
Inventarier, verktyg och installationer	18	69	175
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	19	108 803	90 797
		<b>1 954 341</b>	<b>1 972 973</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	20, 21	29 865	29 565
Fordringar hos koncernföretag		152 421	152 421
		<b>182 286</b>	<b>181 986</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 136 627</b>	<b>2 154 959</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	16		
Hyses- och kundfordringar		934	866
Fordringar hos koncernföretag		242 389	106 971
Aktuella skattefordringar		1 561	1 474
Övriga kortfristiga fordringar		3 236	2 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 465	1 891
		<b>250 585</b>	<b>113 882</b>
<i>Kassa och bank</i>		1	1
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>250 586</b>	<b>113 883</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 387 213</b>	<b>2 268 842</b>

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	23, 24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Uppskrivningsfond	25	65 054	75 933
		<b>65 154</b>	<b>76 033</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 879	30 390
Årets resultat		48 548	-30 389
		<b>59 427</b>	<b>1</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>124 581</b>	<b>76 034</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	26	202 084	173 862
<b>Långfristiga skulder</b>	16		
Skulder till koncernföretag	27	1 855 078	1 855 078
<b>Kortfristiga skulder</b>	16		
Leverantörsskulder		13 420	17 629
Skulder till koncernföretag		163 238	118 067
Övriga kortfristiga skulder		4 629	4 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	24 183	23 665
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>205 470</b>	<b>163 868</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 387 213</b>	<b>2 268 842</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Uppskrivni ngs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	86 812	48 697	-135 508	100
Disposition enligt beslut av årsstämman			-135 508	135 508	0
Avskrivning på uppskrivning		-10 879	10 879		0
Ernhållna aktieägartillskott			106 322		106 322
Årets resultat				-30 389	-30 389
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>75 933</b>	<b>30 390</b>	<b>-30 389</b>	<b>76 033</b>
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	75 933	30 390	-30 389	76 033
Disposition enligt beslut av årsstämman			-30 389	30 389	0
Avskrivning på uppskrivning		-10 879	10 879		0
Årets resultat				48 548	48 548
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>65 054</b>	<b>10 879</b>	<b>48 548</b>	<b>124 581</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not  
1

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		30 260	26 539
Erhållen ränta		7 353	375
Erlagd ränta		-90 312	-34 175
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	76 362	76 445
Koncernbidrag		129 168	-24 173
Betald skatt		-87	-1 113

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

152 744                      43 898

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar		-69	-188
Förändring av kortfristiga fordringar		-136 548	46 158
Förändring av leverantörsskulder		-4 209	222
Förändring av kortfristiga skulder		45 813	-25 622

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

57 731                      64 468

### Investeringsverksamheten

Förändring finansiella fordringar		0	-152 421
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-57 731	-124 157
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	165

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-57 731                      -276 413

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		0	105 623
Erhållna aktieägartillskott		0	106 322

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0                              211 945

Likvida medel vid årets början

1                              1

Likvida medel vid årets slut

1                              1

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

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

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter intäktsredovisas i resultaträkningen linjärt över hyresperioden. Förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalda intäkter. Eventuella hyresrabatter periodseras 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.

#### Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vinst eller förlust av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

### **Finansiella instrument**

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

### **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.

### **Inkomstskatter**

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

#### **Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### **Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### 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.

#### Avkastning på eget kap. (%)

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

#### Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

#### Soliditet (%)

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

## Not 2 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 27. 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 17 026 566 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 3 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

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 17 Förvaltningsfastigheter.

**Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter**

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

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

	2023	2022
Inom 3 månader	41 012	38 747
3 månader - 1 år	1 780	75
1-5 år	17 209	23 206
	<b>60 001</b>	<b>62 028</b>

**Not 5 Operationella leasingavtal**

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal uppgår till 277 tkr (246 tkr).

Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2023	2022
Inom ett år	71	105
Senare än ett år men inom fem år	94	0
	<b>165</b>	<b>105</b>

### Not 6 Arvode 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 och föregående års arvode till revisorer har belastat moderbolaget i koncernen, Victoriahem AB (org nr 556695-0738).

### Not 7 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	3	3
Män	14	14
	<b>17</b>	<b>17</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	6 747	6 525
	<b>6 747</b>	<b>6 525</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	632	647
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	2 329	2 327
	<b>2 961</b>	<b>2 974</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>9 707</b>	<b>9 500</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	16,54 %	16,79 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,91 %	0,85 %

2024040912660

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2023	2022
Rearesultat utrangering byggnad	2 192	5 447
	<u>2 192</u>	<u>5 447</u>

**Not 10 Resultat från andelar i koncernföretag**

	2023	2022
Återföring av nedskrivningar	300	0
	<u>300</u>	<u>0</u>

**Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	7 231	278
Övriga ränteintäkter	122	97
	<u>7 353</u>	<u>375</u>

**Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	90 285	34 170
Övriga räntekostnader	28	4
	<u>90 312</u>	<u>34 175</u>

**Not 13 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	0	-24 173
Erhållna koncernbidrag	129 169	0
	<u>129 169</u>	<u>-24 173</u>

#### Not 14 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	5 457	1 044
Förändring av uppskjuten skatt relaterat till SKM underskott	-33 679	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-28 222</b>	<b>1 044</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		76 770		-31 433
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-15 815	20,60	6 475
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-24		-63
Ej skattepliktiga intäkter		67		0
Koncernutjämning ränta		-12 449		-5 370
Skatt hämförlig till tidigare år				1
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>36,76</b>	<b>-28 222</b>	<b>3,32</b>	<b>1 044</b>

#### Not 15 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Karlskrona Holding AB med organisationsnummer 559067-3009 med säte i Malmö. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

**Not 16 Finansiella instrument**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	934	866
Fordringar hos koncernföretag	242 389	106 971
Övriga kortfristiga fordringar	3 236	2 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 465	1 891
	<b>249 024</b>	<b>112 407</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernförteag	1 855 078	1 855 078
	<b>1 855 078</b>	<b>1 855 078</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	13 420	17 629
Skulder till koncernföretag	163 238	118 067
Övriga kortfristiga skulder	4 629	4 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 183	23 665
	<b>205 470</b>	<b>163 869</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 2 Finansiell riskhantering.

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

**Not 17 Förvaltningsfastigheter**

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 690 993	1 630 787
Försäljningar/utrangeringar	-4 472	-8 767
Omklassificeringar	39 724	68 973
Omklassificering konto 1110/1119	-51 590	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 674 655</b>	<b>1 690 993</b>
Akkumulerade avskrivningar	-342 047	-285 391
Försäljningar/utrangeringar	2 280	3 320
Omklassificering konto 1110/1119	51 590	0
Årets avskrivningar	-55 347	-52 138
Avskrivning fusionsvärde	-7 839	-7 839
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-351 363</b>	<b>-342 047</b>
Akkumulerade uppskrivningar	698 554	698 554
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>698 554</b>	<b>698 554</b>
Akkumulerade avskrivningar uppskrivningar	-165 498	-154 620
Årets avskrivningar	-10 879	-10 879
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-176 377</b>	<b>-165 498</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 845 469</b>	<b>1 882 001</b>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 2 895 818 Tkr (2 966 432 Tkr). Vid Värdebedömningen tillämpas en diskonterad kassaflödesanalys (discounted cash flow, "DCF") och utförs i enlighet med kraven i IAS 40 i kombination med IFRS 13. Kassaflödesanalysen utgår ifrån prognostiserade intäkter och kostnader över en tioårsperiod där intäkterna och kostnaderna sedan diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Vid slutet av tioårsperioden bedöms ett fastighetsvärde (terminalvärdet) baserat på ett prognostiserat och stabiliserat driftnetto som även det diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Fastigheternas marknadsvärde bedöms separat utifrån fastigheten och ortens specifika förutsättningar. Savills Sverige har utfört en extern värdering av fastigheterna för att verifiera den interna värderingen.

Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin inom IFRS 13. Det har inte förekommit någon förflyttning av fastigheter mellan olika värderingshierarkier.

Bedömt direktavkastningskrav uppgick per balansdagen till 4,66 % (4,18%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 89 249 Tkr (89 249 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

202404091266A

**Not 18 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	2 255	2 255
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 255</b>	<b>2 255</b>
Ingående avskrivningar	-2 079	-1 938
Årets avskrivningar	-106	-141
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 186</b>	<b>-2 079</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>69</b>	<b>175</b>

**Not 19 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella tillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	90 797	35 779
Årets investeringar	57 731	124 156
Omklassificeringar	-39 724	-68 973
Utrangeringar	0	-165
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>108 803</b>	<b>90 797</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>108 803</b>	<b>90 797</b>

**Not 20 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	36 151	36 151
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>36 151</b>	<b>36 151</b>
Ingående nedskrivningar	-6 586	-6 586
Återförda nedskrivningar	300	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-6 286</b>	<b>-6 586</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 865</b>	<b>29 565</b>

**Not 21 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Victoriahem Living AB	100	100	356 511	29 365
Victoriahem Boliger AB	100	100	5 000	500
				<b>29 865</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Victoriahem Living AB	556736-7577	Malmö	29 366	286
Victoriahem Boliger AB	556723-2664	Malmö	35 179	95

**Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	0	14
Förutbetalda försäkringspremier	1 107	976
Övriga förutbetalda kostnader/upplupna intäkter	1 358	901
	<b>2 465</b>	<b>1 891</b>

**Not 23 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvot- värde
Aktiekapital	1 000	100
	<b>1 000</b>	

**Not 24 Disposition av vinst eller förlust**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	10 879
årets vinst	48 548
	<b>59 427</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	59 427
	<b>59 427</b>

**Not 25 Uppskrivningsfond**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	75 933	86 812
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-10 879	-10 879
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>65 054</b>	<b>75 933</b>

**Not 26 Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	173 862	174 906
Årets avsättningar	33 679	-1 044
Under året återförda belopp	-5 457	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>202 084</b>	<b>173 862</b>

**Not 27 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen	1 855 078	1 855 078
	<b>1 855 078</b>	<b>1 855 078</b>

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna personalrelaterade kostnader	2 213	1 929
Förutbetalda hyresintäkter	15 598	16 431
Övriga upplupna kostnader	6 373	5 304
	<u>24 183</u>	<u>23 665</u>

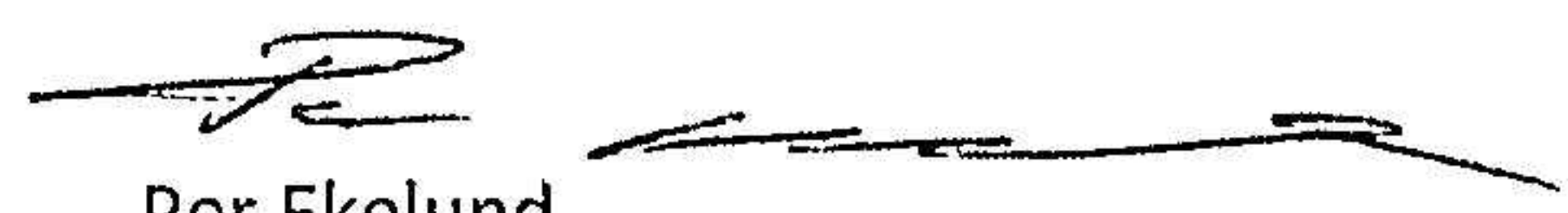
**Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

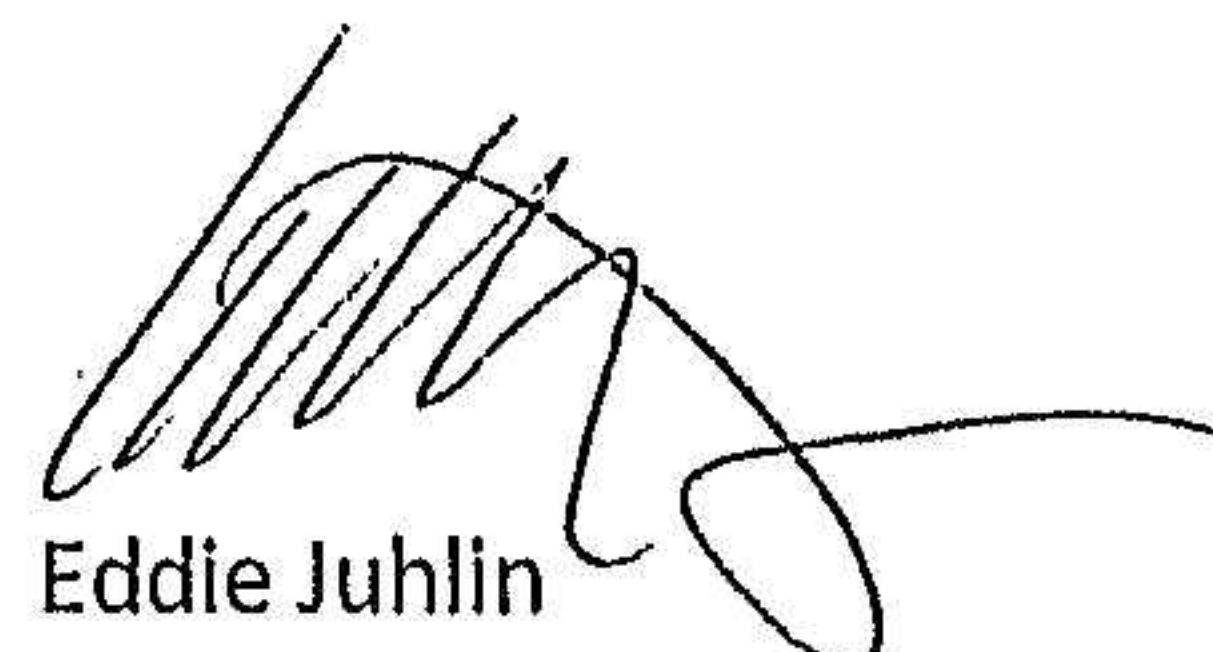
	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	74 171	70 998
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	2 192	5 447
	<u>76 362</u>	<u>76 445</u>

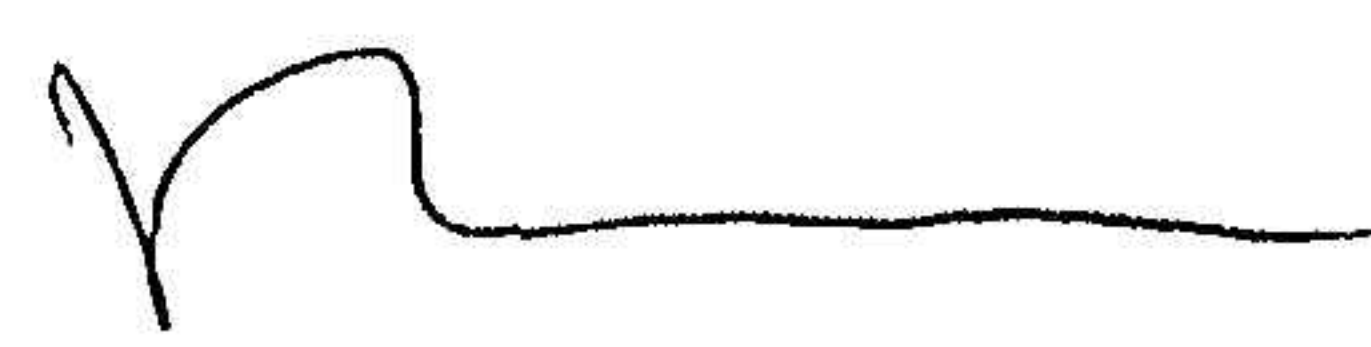
**Not 30 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Malmö den 19 mars 2024

  
Per Ekelund  
Ordförande

  
Eddie Juhlin

  
Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024

Örhlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Karlskrona AB, org.nr 556656-9157

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Karlskrona 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 Karlskrona 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 Karlskrona 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 Karlskrona 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 20 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](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 Karlskrona AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor