

**Årsredovisning**  
för  
**Victoriahem Växjö AB**  
559075-9535  
Räkenskapsåret  
2025

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Växjö AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-03-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2026-03-16



Eddie Juhlin

**Årsredovisning**  
för  
**Victoriahem Växjö AB**  
559075-9535  
Räkenskapsåret  
2025

Styrelsen för Victoriahem Växjö AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 Växjö som omfattar 978 bostadslägenheter till en yta av 66 345 kvm samt lokaler om 7 237 kvm, totalt 73 582 kvm.

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Holding i Växjö AB (org.nr. 559075-9543) med säte i Malmö.

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 10,2 Mkr (24 Mkr). De största investeringarna avser energi och helrenovering av lägenhet.

### 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 Växjö AB 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 AB-koncernen 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 att 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 AB 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 AB driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2025 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	98 704	94 409	91 618	89 727	63 360
Resultat efter finansiella poster	-9 067	-29 372	-27 536	3 507	6 637
Rörelsemarginal (%)	26,3	22,9	21,5	25,0	28,1
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	21,7	12,4	18,9
Balansomslutning	1 225 233	1 201 158	1 054 445	1 048 115	756 430
Soliditet (%)	0,0	0,0	neg	2,7	4,8
Medeltal anställda	10	11	11	12	9

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	43 483 047
årets förlust	-43 475 612
	<b>7 435</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 435
	<b>7 435</b>

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

2026032401374

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Tkr		<b>-2025-12-31</b>	<b>-2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	98 704	94 409
Aktiverat arbete för egen räkning		250	229
Övriga rörelseintäkter		785	872
		<b>99 738</b>	<b>95 510</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-31 534	-31 944
Övriga externa kostnader	3, 5	-6 630	-6 442
Personalkostnader	6, 7	-6 167	-6 862
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	14	-29 093	-27 784
Övriga rörelsekostnader		-322	-861
		<b>-73 747</b>	<b>-73 894</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>25 992</b>	<b>21 616</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	18	122
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-35 077	-51 110
		<b>-35 059</b>	<b>-50 988</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-9 067</b>	<b>-29 372</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	12	-37 443	-16 145
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-46 511</b>	<b>-45 517</b>
Årets skattekostnad	13	3 035	-446
<b>Årets resultat</b>		<b>-43 476</b>	<b>-45 964</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	14	1 001 006	1 020 957
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	4 019	3 311
		<b>1 005 025</b>	<b>1 024 269</b>

---

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 005 025</b>	<b>1 024 269</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar	18	496	605
Aktuella skattefordringar		0	57
Fordringar hos koncernföretag	16	216 285	172 838
Övriga kortfristiga fordringar		2 232	2 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 194	1 096
	18	<b>220 208</b>	<b>176 889</b>

---

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>220 208</b>	<b>176 889</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 225 233</b>	<b>1 201 158</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		43 483	45 967
Årets resultat		-43 476	-45 964
		<b>7</b>	<b>3</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57</b>	<b>53</b>
<b>Avsättningar</b>	2		
Uppskjuten skatteskuld	20	124 226	127 261
<b>Summa avsättningar</b>		<b>124 226</b>	<b>127 261</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	21		
Skulder till koncernföretag		560 092	560 092
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>560 092</b>	<b>560 092</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 917	7 066
Skulder till koncernföretag		520 838	495 563
Aktuella skatteskulder		55	0
Övriga kortfristiga skulder	22	121	165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		11 927	10 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>540 857</b>	<b>513 752</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 225 233</b>	<b>1 201 158</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>-79 636</b>	<b>-47 177</b>	<b>-126 763</b>
Disposition enligt beslut på stämma		-47 177	47 177	0
Aktieägartillskott		172 780		172 780
Årets resultat			-45 964	-45 964
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>45 967</b>	<b>-45 964</b>	<b>53</b>
<b>Ingående eget kapital 2025-01-01</b>				
Disposition enligt beslut på stämma		-45 964	45 964	0
Aktieägartillskott		43 480		43 480
Årets resultat			-43 476	-43 476
<b>Utgående eget kapital 2025-12-31</b>	<b>50</b>	<b>43 483</b>	<b>-43 476</b>	<b>57</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		25 992	21 616
Erhållen ränta	9	18	109
Erlagd ränta	9	-35 078	-51 096
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	29 415	28 645
Betald skatt		112	2 176
Koncernbidrag	12	-37 443	-16 145

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

-16 984      -14 695

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		109	-23
Förändring av kortfristiga fordringar		-62 218	-153 314
Förändring av leverantörsskulder		851	-662
Förändring av kortfristiga skulder		44 933	20 112

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

-33 309      -148 582

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-10 171	-24 198
--	--	---------	---------

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-10 171      -24 198

### Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott		43 480	172 780
-----------------------------	--	--------	---------

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

43 480      172 780

### Årets kassaflöde

0      0

### Likvida medel vid årets slut

0      0

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

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

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

#### 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 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.

#### Anläggningstillgångar

Bolagets fastigheter rubriceras som materiella anläggningstillgångar. Fastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärdet med tillägg för värdehöjande investeringar och avdrag för avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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

#### Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader

100 år

Inventarier, verktyg och installationer

5-10 år

### **Finansiella instrument**

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.

### **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.

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).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Medeltal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### **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 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 5 600 917 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 Ersättning till revisorer**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

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

#### **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.

	2025	2024
Mindre än 3 mån	22 417	21 262
3 mån - 1 år	567	0
1 år - 5 år	7 381	7 393
	<b>30 365</b>	<b>28 655</b>

### Not 5 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 108 Tkr (169 Tkr) .  
Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2025	2024
Inom ett år	71	28
Senare än ett år men inom fem år	69	12
	<b>141</b>	<b>40</b>

### Not 6 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	10	11

### Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	2	2
Män	8	9
	<b>10</b>	<b>11</b>

### Löner och andra ersättningar

Övriga anställda	3 925	4 539
	<b>3 925</b>	<b>4 539</b>

### Sociala kostnader

Pensionskostnader för övriga anställda	214	311
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 365	1 544
	<b>1 579</b>	<b>1 855</b>

### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>5 504</b>	<b>6 394</b>
--	--------------	--------------

### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	13,28 %	12,53 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0 %	0 %

**Not 9 Räntor och utdelningar**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Erhållen ränta	18	109
Erlagd ränta	-35 077	-51 096
	<b>-35 059</b>	<b>-50 987</b>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	0	16
Övriga ränteintäkter	18	106
	<b>18</b>	<b>122</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Räntekostnader till koncernföretag	35 076	51 110
Övriga räntekostnader	1	0
	<b>35 077</b>	<b>51 110</b>

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Koncernbidrag	37 443	16 145
	<b>37 443</b>	<b>16 145</b>

### Not 13 Skatt på årets resultat

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

	2025	2024
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	3 035	-446
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>3 035</b>	<b>-446</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-46 511		-45 517
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	9 581	20,60	9 377
Ej avdragsgilla kostnader		-13		-3
Ej skattepliktiga intäkter		0		16
Koncernutjämning ränta		-6 533		-9 835
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>6,53</b>	<b>3 035</b>	<b>0,98</b>	<b>-446</b>

### Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 150 071	1 127 342
Försäljningar/utrangeringar	-780	-2 048
Omklassificeringar	9 464	24 777
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 158 755</b>	<b>1 150 071</b>
Ingående avskrivningar	-129 114	-102 516
Försäljningar/utrangeringar	458	1 186
Årets avskrivningar	-29 093	-27 784
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-157 749</b>	<b>-129 114</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 001 006</b>	<b>1 020 957</b>

#### Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 507 371 Tkr (1 466 882 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 4,69 % (4,62%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 201 512 Tkr (201 512 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

### Not 15 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 311	3 891
Inköp	10 171	24 198
Omklassificeringar	-9 464	-24 777
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 019</b>	<b>3 311</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 019</b>	<b>3 311</b>

**Not 16 Fordringar hos koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	172 780	19 750
Tillkommande fordringar	43 480	153 030
Omklassificeringar	25	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>216 285</b>	<b>172 780</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>216 285</b>	<b>172 780</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	589	589
Periodiserade fastighetskostnader	247	210
Upplupna parkeringsintäkter	39	39
Övriga upplupna intäkter	320	258
	<b>1 194</b>	<b>1 096</b>

**Not 18 Finansiella instrument**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	496	605
Fordringar hos koncernföretag	216 285	172 838
Övriga kortfristiga fordringar	2 232	2 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 194	1 096
Aktuella skattefordringar	0	57
	<b>220 208</b>	<b>176 889</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	7 917	7 066
Skulder till koncernföretag	520 838	495 563
Övriga kortfristiga skulder	121	165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 927	10 959
Skulder till koncernföretag	560 092	560 092
	<b>1 100 894</b>	<b>1 073 844</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.

**Not 19 Vinstdisposition**

2025-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	43 483	
årets förlust	-43 476	
	<b>7</b>	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	7	
	<b>7</b>	

**Not 20 Uppskjuten skatteskuld**

2025-12-31

2024-12-31

Belopp vid årets ingång	127 261	126 815
Under året återförda belopp	-3 035	446
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>124 226</b>	<b>127 261</b>

**Not 21 Långfristiga skulder**

2025-12-31

2024-12-31

<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	560 092	560 092
	<b>560 092</b>	<b>560 092</b>

**Not 22 Övriga kortfristiga skulder**

2025-12-31

2024-12-31

Övriga skatter	72	83
Övriga skulder	49	82
	<b>121</b>	<b>165</b>

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

2025-12-31

2024-12-31

Avskrivningar	29 093	27 784
Utrangeringar anläggningstillgångar	322	861
	<b>29 415</b>	<b>28 646</b>

### Not 24 Koncernförhållanden

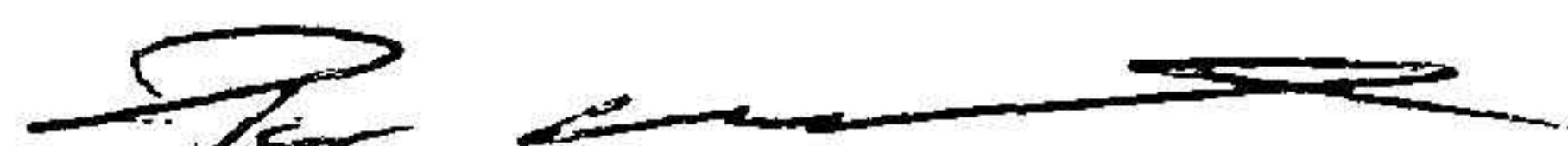
Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Holding Växjö AB (org. nr. 559075-9543) med säte i Malmö. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

### Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 februari 2026

Malmö 2026-03-12



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Juhlin  
Ledamot



Tobias Falk  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Växjö AB, org.nr 559075-9535

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Växjö ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Victoriahem Växjö AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Växjö 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 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 revisions sed 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 Växjö AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Växjö 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Malmö den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor