

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Katrineholm AB

559056-3762

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Katrineholm AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 Katrineholm AB

559056-3762

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 Katrineholm AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Katrineholm som omfattar 720 bostadslägenheter till en yta av 50 384 kvm samt lokaler om 10 972 kvm, totalt 61 356 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncern- och hållbarhetsredovisning

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 24,7 Mkr (29,1 Mkr) De största investeringarna innefattar helrenovering av lägenheter.

### Finansiering och likviditet

#### 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 Fastigheter AB-koncernen såväl operationella som finansiella risker.

#### Operationella risker

Victoriahem Fastigheter AB:s resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer såsom fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut markansmässiga 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 Fastigheter 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 Fastigheter AB driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2023 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	68 644	65 972	65 196	66 115	68 167
Resultat efter finansiella poster	-15 613	-507	5 350	5 333	9 995
Rörelsemarginal (%)	25,2	20,4	24,7	28,3	32,3
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	10 572,2	14,3	23,5
Balansomslutning	825 110	800 486	839 013	774 982	772 168
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0	4,8	5,5
Antal anställda	8	7	8	5	4

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	18 210 331
årets förlust	-18 208 053
	2 278

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 278
	2 278

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</b>	<b>2022-01-01</b>
Tkr		<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>	4		
Nettoomsättning		68 644	65 972
Aktiverat arbete för egen räkning		12	0
Övriga rörelseintäkter		927	1 740
		<b>69 583</b>	<b>67 712</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-23 680	-27 169
Övriga externa kostnader	5	-6 308	-6 824
Personalkostnader	6	-5 210	-4 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-15 972	-14 305
Övriga rörelsekostnader		-1 101	-1 094
		<b>-52 271</b>	<b>-54 238</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>17 312</b>	<b>13 474</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 032	399
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-33 957	-14 380
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-32 925</b>	<b>-13 981</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-15 613</b>	<b>-507</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-15 613</b>	<b>-507</b>
Årets skattekostnad	11	-2 595	-1 872
<b>Årets resultat*</b>		<b>-18 208</b>	<b>-2 379</b>

\*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	7	763 182	759 646
Maskiner och inventarier	8	79	133
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	12	19 109	14 932

*Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag		20 871	20 871
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>803 241</b>	<b>795 582</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		336	308
Aktuella skattefordringar		376	503
Fordringar hos koncernföretag		19 592	2 771
Övriga kortfristiga fordringar		879	479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	686	843
		<b>21 869</b>	<b>4 904</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	14	<b>21 869</b>	<b>4 904</b>
------------------------------------	----	---------------	--------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>825 110</b>	<b>800 486</b>
-------------------------	--	----------------	----------------

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

Tkr

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Aktiekapital	15	50	50
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50</b>	<b>50</b>

*Fritt eget kapital*

16

Balanserad vinst eller förlust		18 210	2 380
Årets resultat		-18 208	-2 379
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>52</b>	<b>51</b>

**Avsättningar**

Uppskjutna skatteskulder	17, 18	131 548	128 953
<b>Summa avsättningar</b>		<b>131 548</b>	<b>128 953</b>

**Långfristiga skulder**

14

Långfristiga skulder till kreditinstitut	19	558 925	563 647
Skulder till koncernföretag		73 214	73 214
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>632 139</b>	<b>636 861</b>

**Kortfristiga skulder**

14

Kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 867	5 867
Leverantörsskulder		4 987	4 731
Skulder till koncernföretag		33 546	7 473
Övriga kortfristiga skulder	20	843	777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	16 128	15 773
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>61 371</b>	<b>34 621</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

825 110

800 486

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50		1	51
Disposition enligt beslut på stämma			-1	-1
Balanseras i ny räkning			1	1
Aktieägartillskott			2 379	2 379
Årets resultat *			-2 379	-2 379
Utgående eget kapital 2022-12-31	50		1	51
Ingående eget kapital 2023-01-01	50		1	51
Disposition enligt beslut på stämma			-2 379	-2 379
Balanseras i ny räkning			2 379	2 379
Aktieägartillskott			18 210	18 210
Årets resultat *			-18 208	-18 208
Utgående eget kapital 2023-12-31	50		2	52

\* 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		17 311	13 474
Erhållen ränta		1 032	399
Erlagd ränta		-30 079	-10 993
Resultat från övriga finansiella poster		-3 877	-3 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	18 218	16 542
Betald skatt		127	-1 042
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>2 732</b>	<b>14 992</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-28	-100
Förändring av kortfristiga fordringar		-17 065	27 963
Förändring av leverantörsskulder		257	198
Förändring av kortfristiga skulder		26 493	-62 641
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>12 389</b>	<b>-19 588</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-24 732	-29 268
Förändring finansiella fordringar		0	-20 870
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-24 732</b>	<b>-50 138</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-5 867	67 347
Erhållna aktieägartillskott		18 210	2 379
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>12 343</b>	<b>69 726</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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.

Antal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### 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.

Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

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.

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 saldona 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. Vinst eller förlust av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	5-20 år

### Maskiner och inventarier

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

Maskiner och inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den utranteras eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Maskiner och inventarier	3-10 år

### Skulder

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader.

### Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

### Finansiella instrument - redovisning och värdering

Bolaget har valt att inte tillämpa IFRS 9 avseende redovisning och värdering av finansiella instrument. Istället tillämpas en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärdet. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland annat tillgångarna hyresfordringar, fordringar på koncernföretag, övriga fordringar, likvida medel och lånefordringar samt bland skulderna leverantörsskulder, skulder till koncernföretag, övriga skulder och låneskulder. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade metoden för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och

framåtblickande faktorer. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 60 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. Fordringar på dotterbolag, redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreservringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet för säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom tolv månader efter balansdagen.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### **Fordringar**

Fordringar med förfalldag mer än 12 månader efter balansdagen redovisas som anläggningstillgångar, övriga som omsättningstillgångar. Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt. Hyresfordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra hyresfordringar. Fordringar som beräknas inflyta inom ett år klassificeras som kortfristiga övriga anses som långfristiga.

### **Likvida medel**

I likvida medel ingår, i såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavanden. Bolaget har dock ingen kontantkassa, och banktillgodohavandet är del av koncernbankkonto, varför det istället redovisas som mellanhavande hos koncernföretag.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

## **Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden**

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- 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 7 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 19 Förfallotider långfristiga skulder. 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 6 199 981kr, 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.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationell hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom 3 mån	14 379	15 656
Inom 1 år	5	2
1-5 år	11 219	11 591
<b>Framtida hyresbetalningar</b>	<b>25 604</b>	<b>27 249</b>

**Not 5 Operationella leasingavtal**

Årets leasingkostnader uppgår till 313 Tkr (140 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	229	246
Senare än ett år men inom fem år	145	386
	<hr/> 374	<hr/> 632

**Not 6 Medelantalet anställda**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Medelantalet anställda	8	7

Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	822 848	803 674
Försäljningar/utrangeringar	-2 227	-2 268
Omklassificeringar	20 555	21 442
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>841 176</b>	<b>822 848</b>
Ingående avskrivningar	-63 202	-50 093
Försäljningar/utrangeringar	1 126	1 177
Årets avskrivningar	-15 918	-14 286
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-77 994</b>	<b>-63 202</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>763 182</b>	<b>759 646</b>

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 063 946 Tkr (1 139 496 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 5,02 % (4,51 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 140 074 tkr (140 074). Tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

Not 8 Maskiner och inventarier

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	631	514
Inköp	0	117
Försäljningar/utrangeringar	-437	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>194</b>	<b>631</b>
Ingående avskrivningar	-498	-479
Försäljningar/utrangeringar	437	0
Årets avskrivningar	-54	-19
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-116</b>	<b>-498</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>79</b>	<b>133</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	42	7
Ränteintäkter, koncernföretag	990	392
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>1 032</b>	<b>399</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, bank	-29 007	-11 849
Räntekostnader, koncernföretag	-3 803	-1 376
Räntekostnader, övrigt	-1 147	-1 156
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-33 957</b>	<b>-14 380</b>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

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

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-1 913	-1 702
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-683	-170
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-2 595</b>	<b>-1 872</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		-15 613		-506
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 216	20,60	104
Koncernutjämning ränta		-5 781		-1 975
Skatt hänförlig till föregående år				4
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-33		-5
Ej skattepliktiga intäkter		2		0
Justering skattemässiga restvärden				0
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-16,62</b>	<b>-2 595</b>	<b>-369,90</b>	<b>-1 872</b>

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 932	7 223
Inköp	24 732	29 151
Omklassificeringar	-20 555	-21 442
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 109	14 932
Utgående redovisat värde	19 109	14 932

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	506	431
Periodiserade fastighetskostnader	181	305
Övriga upplupna intäkter	0	108
Summa	686	843

## Not 14 Finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	336	308
Fordringar hos koncernföretag	19 592	2 771
Övriga kortfristiga fordringar	879	479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	686	843
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>21 493</b>	<b>4 401</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	558 925	563 647
Skulder till koncernföretag	73 214	73 214
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	5 867	5 867
Leverantörsskulder	4 987	4 731
Skulder till koncernföretag	33 546	7 473
Övriga kortfristiga skulder	843	777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 128	15 772
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>693 511</b>	<b>671 481</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 kategoriseras i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder klassificeras som övriga finansiella skulder.

## Not 15 Antal aktier

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	50	1 000
	50	1 000

Not 16 Förslag till vinstdisposition

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	18 210
årets förlust	-18 208
	<hr/>
	2
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2

Not 17 Uppskjuten skatteskuld

2023-12-31

2022-12-31

Belopp vid årets ingång	-128 952	-127 081
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-2 596	-1 872
	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	-131 548	-128 952

Not 18 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-135 984	-135 984
Aktiverade underskottsavdrag	4 436		4 436
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	4 436	-135 984	-131 548

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-135 301	-135 301
Aktiverade underskottsavdrag	6 349		6 349
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	6 349	-135 301	-128 952

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

Not 19 Förfallotider långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:		
Mellan 1 och 5 år	14 668	23 469
Senare än 5 år	617 471	613 392
<b>Summa</b>	<b>632 139</b>	<b>636 861</b>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skatter	387	322
Övriga skulder	457	455
<b>Summa</b>	<b>843</b>	<b>777</b>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 828	5 741
Upplupna räntekostnader	6 747	4 015
Upplupna kostnader fastigheter	2 843	5 128
Upplupna personalkostnader	708	889
<b>Summa</b>	<b>16 126</b>	<b>15 772</b>

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	15 972	14 305
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	1 101	1 092
Periodiserade lånekostnader	1 145	1 145
<b>Summa</b>	<b>18 218</b>	<b>16 542</b>

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	640 238	640 238
	<u>640 238</u>	<u>640 238</u>

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

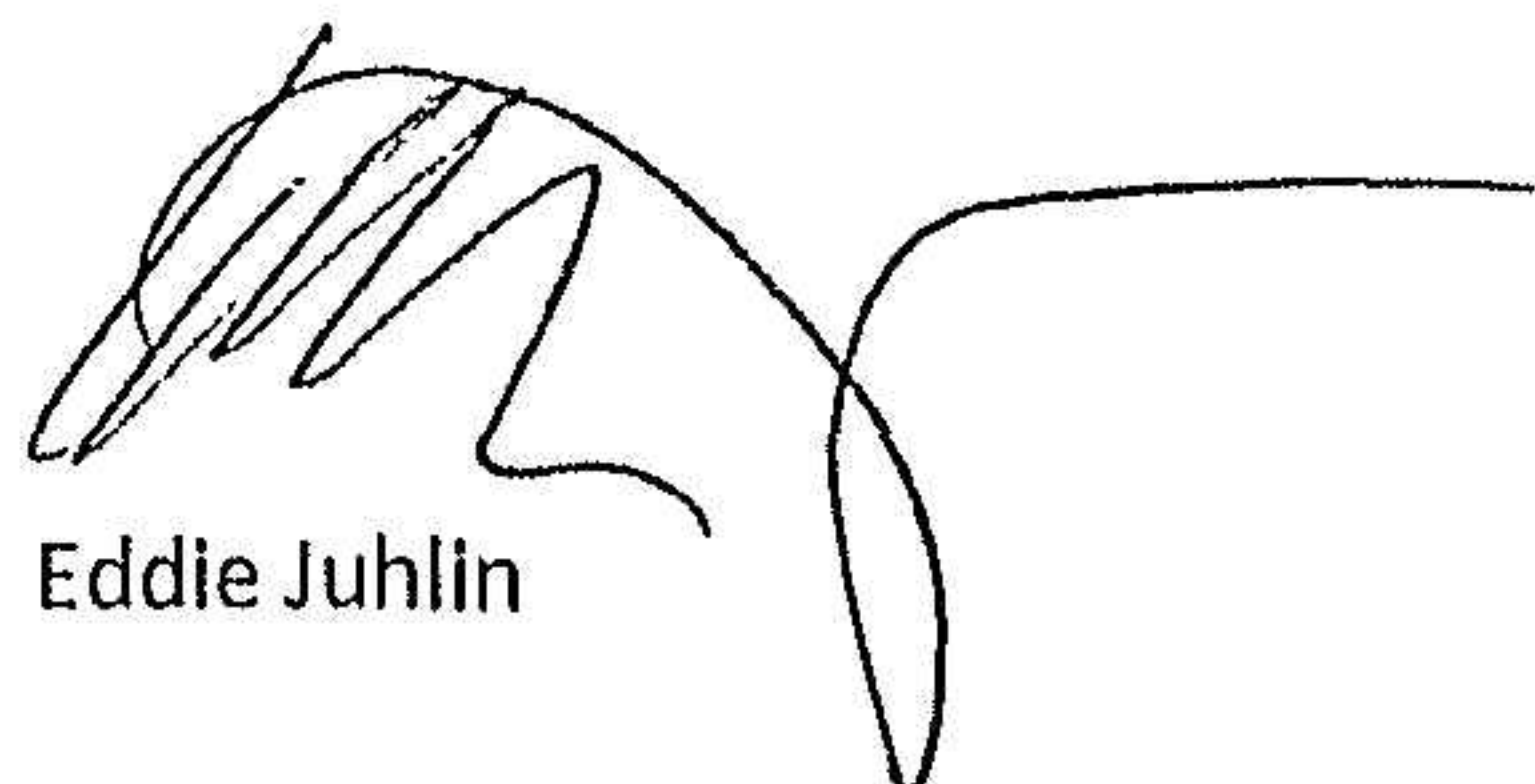
**Not 25 Koncernförhållanden**

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

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 Katrineholm AB, org.nr 559056-3762

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Katrineholm 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 Katrineholm 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 Katrineholm 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 Katrineholm 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.

### 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 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 Katrineholm 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 Katrineholm 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