

Årsredovisning

för

Victoriahem Norrköping Hageby AB

556941-0151

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Norrköping Hageby AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-03-20


Eddie Juhlin

Årsredovisning

för

Victoriahem Norrköping Hageby AB

556941-0151

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Victoriahem Norrköping Hageby AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Verksamhetens syfte är att direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom för i huvudsak bostadsändamål. Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Norrköping som omfattar 1937 bostadslägenheter till en yta av 133 763 kvm samt lokaler om 4 192 kvm, totalt 137 955 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Sten AB (org.nr. 559109-2654) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 123 Mkr (109 Mkr). De största investeringarna avser helrenovering av lägenhet samt ombyggnad av förråd till lägenheter och kontor.

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 Fastigheter 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 Fastigheter 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 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 fastighetskatt. Förändringar i bolags- och fastighetskatt, 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 (konc) driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2022 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	166 711	160 345	159 407	158 006	151 357
Resultat efter finansiella poster	22 256	27 020	7 970	18 031	22 851
Rörelsemarginal (%)	24,6	23,8	29,0	29,1	33,6
Avkastning på eget kap. (%)	8,6	11,1	2,3	5,2	6,6
Balansomslutning	2 017 852	1 943 840	1 789 378	1 773 716	1 807 326
Soliditet (%)	12,9	12,6	19,5	19,7	19,0
Medelantal anställda	23	19	16	17	21

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	244 013 762
årets vinst	15 509 144
	259 522 906
disponeras så att	
i ny räkning överföres	259 522 906
	259 522 906

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	166 711	160 345
Aktiverat arbete för egen räkning		70	0
Övriga rörelseintäkter		2 444	1 106
		169 226	161 452
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-56 629	-57 699
Övriga externa kostnader	5, 6	-14 176	-18 599
Personalkostnader	7	-12 634	-8 375
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-42 130	-35 551
Övriga rörelsekostnader		-2 736	-2 854
		-128 305	-123 078
Rörelseresultat	8	40 921	38 374
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 367	4 659
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-26 032	-16 013
Summa resultat från finansiella poster		-18 665	-11 353
Resultat efter finansiella poster		22 256	27 020
Resultat före skatt		22 256	27 020
Skatt på årets resultat	11	-6 747	-131 456
Årets resultat*		15 509	-104 436

* Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	12	1 519 570	1 496 447
Maskiner och inventarier	13	142	308
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	14	98 018	42 930

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	15	386 466	0
Summa anläggningstillgångar		2 004 196	1 539 686

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		1 227	713
Aktuella skattefordringar		530	1 648
Fordringar hos koncernföretag		7 464	396 838
Övriga kortfristiga fordringar		1 994	3 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	2 442	1 384
		13 657	404 154

Summa omsättningstillgångar	19	13 657	404 154
------------------------------------	-----------	---------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		2 017 852	1 943 840
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

20

50

50

Summa bundet eget kapital

50

50

Fritt eget kapital

21

Balanserad vinst eller förlust

244 014

348 450

Årets resultat

15 509

-104 436

Summa fritt eget kapital

259 523

244 014

Summa eget kapital

259 573

244 064

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder

16, 17

180 738

173 991

Summa avsättningar

180 738

173 991

Långfristiga skulder

19, 22

Skulder till koncernföretag

23

1 410 937

1 282 839

Summa långfristiga skulder

1 410 937

1 282 839

Kortfristiga skulder

19

Leverantörsskulder

9 716

20 953

Skulder till koncernföretag

135 256

204 776

Övriga kortfristiga skulder

24

177

158

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

21 456

17 059

Summa kortfristiga skulder

166 604

242 946

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 017 852

1 943 840

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	50	348 450	348 500
Disposition enligt beslut på stämma		1 205	1 205
Balanseras i ny räkning		-1 205	-1 205
Årets resultat *		-104 436	-104 436
Utgående eget kapital 2021-12-31	50	244 014	244 064
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	244 014	244 064
Disposition enligt beslut på stämma		104 436	104 436
Balanseras i ny räkning		-104 436	-104 436
Årets resultat *		15 509	15 509
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	259 523	259 573

* Årets totalresultat överensstämmer
med årets resultat



Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	26	22 256	27 020
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	44 866	38 406
Betald skatt		1 118	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		68 240	65 426
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-514	-75
Förändring av kortfristiga fordringar		389 893	-8 829
Förändring av leverantörsskulder		-11 237	13 697
Förändring av kortfristiga skulder		-65 104	114 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital		381 278	184 497
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-122 925	-184 497
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		16	0
Förändring finansiella fordringar		-386 467	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-509 376	-184 497
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		128 098	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		128 098	0
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hyresintäkter

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

Ränteintäkter

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

Räntekostnader

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

Ersättningar till anställda

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

Inkomstskatter

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

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom 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 hänförbara transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnad

Antal år

100 år

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. Maskiner och inventarier värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När materiella anläggningstillgångar redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Maskiner och inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den utangeras eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Maskiner och inventarier

3 - 10 år

Skulder

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Skulder som beräknas inflytta inom ett år klassificeras som kortfristiga övriga anses som långfristiga.

Leasing

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

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

Fordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde och har efter individuell bedömning av reserveringsbehov upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. För bolagets fordringar utom likvida medel används den förenklade metoden för kreditreserveringar. Det görs löpande bedömning av kreditreserveringar baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Bolaget definierar fallissemang som fordringar som är förfallna mer än 60 dagar och i de fallen görs en individuell bedömning och reservering.

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. Fordringar på dotterbolag, redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade 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.



Fordringar

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

Likvida medel

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

Ansvarsförbindelser

Möjliga åtaganden där osäkerhet råder om beloppets storlek och/eller infriandegraden, redovisas som ansvarsförbindelser. Under ansvarsförbindelser återfinns bolagets borgensåtaganden till förmån för dotterbolag. Se not "ställda säkerheter".

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäcks- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För vidare information kring värderingsförfarandet vänligen se not 12 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Finansiell riskhantering

Syftet med den finansiella riskhanteringen är att hantera riskerna i de exponeringar som uppstår till följd av bolagets verksamhet. De primära riskerna som bolaget är exponerad för är finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. Koncernens finansiella riskhantering, som syftar till att motverka ovanstående risker, är centraliserad till koncernens finansfunktion.

Finansieringsrisk

Avser risken att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognosticera finansieringsbehovet i verksamheten.

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%.

Kreditrisk

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

Företaget har ingått operationella hyresavtal med hyresgäster. De kommersiella leasingkontrakten löper oftast på 1-3 år. Hyresavtalen avser i huvudsak förråd, butik och föreningslokal. I periodens resultat ingår avgifter avseende hyra med tillägg för exempelvis värme, fastighetsskatt samt el. Kontrakt avseende uthyrning av bostäder löper till dess att hyresgästen säger upp kontraktet varför någon förfallostruktur ej kan lämnas.

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom 3 mån	43 697	38 788
3 mån - 1 år	55	22
1 år - 5 år	2 064	665
Framtida hyresbetalningar	45 816	39 475

Not 5 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra. Årets och föregående års arvode till revisorer har belastat moderbolaget i koncernen, Victoriahem Fastigheter AB, org nr 556498-9449.

Not 6 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 560 Tkr (381 Tkr).
Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom ett år	643	366
Senare än ett år men inom fem år	1 020	842
	1 663	1 208

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	7
Män	16	12
Summa medelantalet anställda	23	19
Löner och andra ersättningar		
Anställda	8 414	5 670
	8 414	5 670
Sociala avgifter		
Pensionskostnader för anställda	638	344
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 847	2 062
	3 485	2 406
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	11 899	8 076
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	2,05 %	1,40 %
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	12,50 %	18,00 %

2023052621119

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	66	87
Ränteintäkter, koncernföretag	7 299	4 572
Ränteintäkter, övrigt	2	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 367	4 659

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	26 024	16 007
Räntekostnader, övrigt	8	6
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	26 032	16 013

Not 11 Skatt på årets resultat

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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Aktuell skatt	0	273
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-2 470	-521
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-4 277	-131 208
Summa redovisad skatt	-6 747	-131 456

Avstämning av effektiv skattesats

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		22 256		27 020
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-4 585	20,60	-5 566
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-41		-1 386
Koncernutjämnning ränta		-2 111		0
Ej skattepliktiga intäkter		-16		0
Poster hänförliga till fg år		6		273
Justering skattemässiga restvärden		0		-124 777
Summa redovisad skatt	30,31	-6 747	486,51	-131 456

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 692 993	1 549 999
Inköp	0	75 150
Försäljningar/utrangeringar	-5 992	-6 418
Omklassificeringar	67 838	74 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 754 839	1 692 993
Ingående avskrivningar	-196 546	-164 687
Försäljningar/utrangeringar	3 338	3 597
Årets avskrivningar	-42 061	-35 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-235 269	-196 546
Utgående redovisat värde	1 519 570	1 496 447

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 3 664 377 Tkr (3 604 300 Tkr). Vid Värdebedömningen tillämpas en diskonterad kassaflödesanalys (discounted cash flow, "DCF") och utförs i enlighet med kraven i IAS 40 i kombination med IFRS 13. Kassaflödesanalysen utgår ifrån prognostiserade intäkter och kostnader över en tioårsperiod där intäkterna och kostnaderna sedan diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Vid slutet av tioårsperioden bedöms ett fastighetsvärde (terminalvärdet) baserat på ett prognostiserat och stabiliserat driftnetto som även det diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Fastigheternas marknadsvärde bedöms separat utifrån fastigheten och ortens specifika förutsättningar. Savills Sverige har utfört en extern värdering av fastigheterna för att verifiera den interna värderingen.

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

Bedömt direktavkastningskrav uppgick per balansdagen till 3,32 % (3,09%).

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

Not 13 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	876	899
Inköp	0	100
Försäljningar/utrangeringar	-468	-123
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	408	876
Ingående avskrivningar	-568	-562
Försäljningar/utrangeringar	370	89
Årets avskrivningar	-68	-95
Utgående ackumulerade avskrivningar	-266	-568
Utgående redovisat värde	142	308

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 930	7 945
Inköp	122 925	109 247
Omklassificeringar	-67 837	-74 262
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	98 018	42 930
Utgående redovisat värde	98 018	42 930

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	386 466	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	386 466	0
Utgående redovisat värde	386 466	0

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	-173 991	-42 262
Skattekostnad redovisad i resultaträkningen	-6 747	-131 729
Belopp vid årets utgång	-180 738	-173 991

M

2023052621122

Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-218 578	-218 578
Aktiverade underskottsavdrag	37 840	0	37 840
Summa	37 840	-218 578	-180 738

2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-214 301	-214 301
Aktiverade underskottsavdrag	40 309	0	40 309
Summa	40 309	-214 301	-173 991

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

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	969	957
Upplupna bredbandsintäkter	56	54
Övriga upplupna intäkter	947	24
Övriga förutbetalda kostnader	470	349
Summa	2 442	1 384

Not 19 Finansiella instrument

	2022-12-31	2021-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	1 227	713
Fordringar hos koncernföretag	7 464	396 838
Övriga kortfristiga fordringar	1 994	3 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 442	1 384
Summa finansiella tillgångar	13 127	402 506
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	1 410 937	1 282 839
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	9 716	20 953
Skulder till koncernföretag	135 256	204 776
Övriga kortfristiga skulder	177	158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 456	17 059
Summa finansiella skulder	1 577 542	1 525 785

För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika väsentligt från det verkliga värdet. Finansiella tillgångar/skulder är kategoriserade till upplupet anskaffningsvärde.

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.

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

Not 20 Antal aktier

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

Not 21 Förslag till vinstdisposition

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	244 014
årets vinst	15 509
	<hr/>
	259 523

disponeras så att	
i ny räkning överföres	259 523

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2022-12-31

2021-12-31

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar	0	0
	<hr/>	
	0	0

Eventalförpliktelser

Borgenförbindelser till förmån för koncernföretag	0	0
	<hr/>	
	0	0

Not 23 Förfallotider långfristiga skulder

2022-12-31

2021-12-31

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Senare än 5 år	1 410 937	1 282 839
Summa	<hr/>	
	1 410 937	1 282 839

Not 24 Övriga kortfristiga skulder

2022-12-31

2021-12-31

Övriga skatter	177	158
Övriga skulder	0	0
Summa	<hr/>	
	177	158

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31

2021-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	12 174	11 788
Upplupna kostnader fastigheter	8 166	4 157
Upplupna personalkostnader	1 116	1 114
Summa	<hr/>	
	21 456	17 059

Not 26 Räntor och utdelningar

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	7 367	4 659
Erlagd ränta	-26 032	-16 013
	<u>-18 665</u>	<u>-11 354</u>

Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	42 130	35 552
Utrangeringar	2 736	2 854
	<u>44 866</u>	<u>38 406</u>

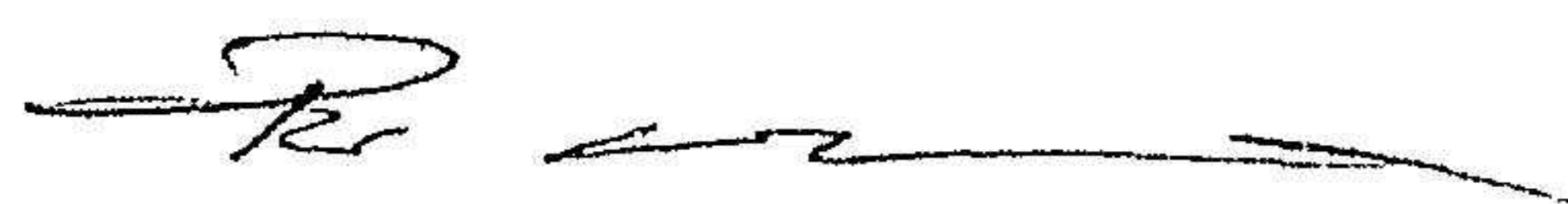
Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

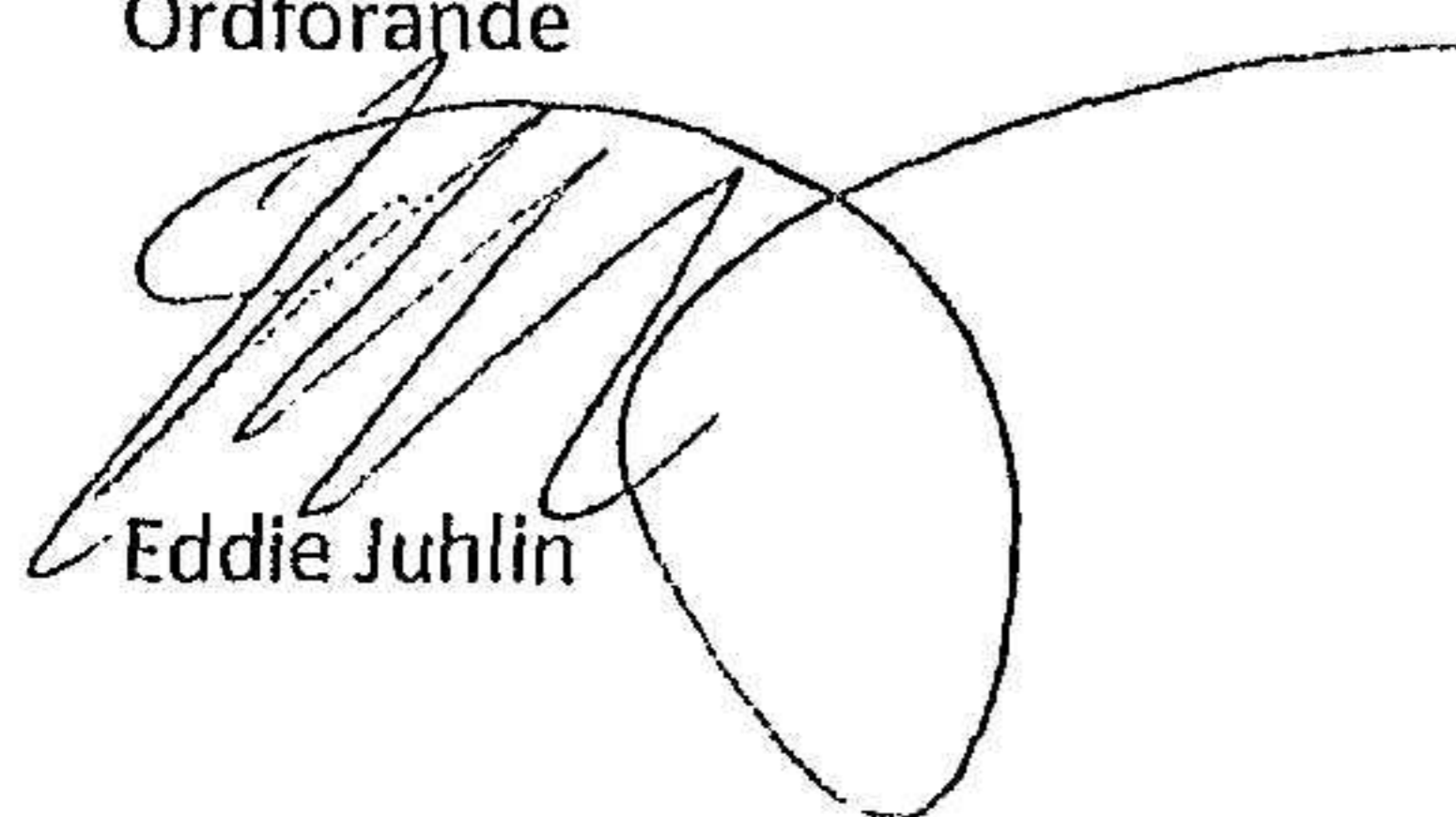
Not 29 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Sten AB (org.nr 559109-2654) 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 2023-03-15



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin

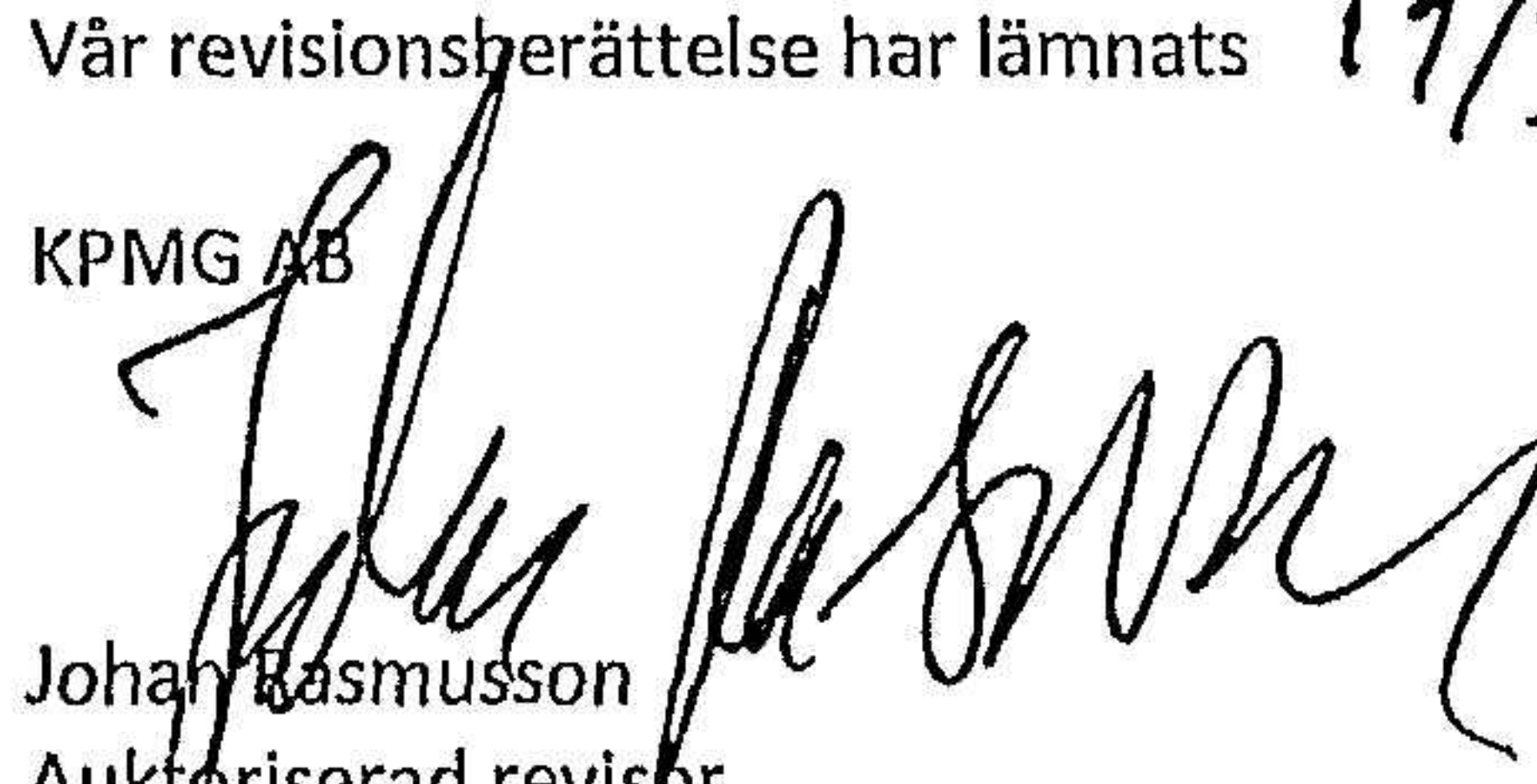


Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats

17/3-23

KPMG AB



Johan Rasmussen
Auktoriserad revisör



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Norrköping Hageby AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Norrköping Hageby ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

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 Norrköping Hageby 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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. Den

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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av

årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



2023052621127

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Victoriahem Norrköping Hageby AB för år 2022 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 Norrköping Hageby AB enligt god revisionssed 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den

19/3-23

KPMG AB

Johan Rasmusson
Auktoriserad revisor