

Bolagsverket

2026-03-23

Årsredovisning

för

Victoriahem Brandbergen NO AB

559183-3800

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Brandbergen NO 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 Brandbergen NO AB
559183-3800
Räkenskapsåret
2025

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Victoriahem Brandbergen NO AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Brandbergen i Haninge som omfattar 1 547 bostadslägenheter till en yta av 116 254 kvm samt lokaler om 2 684 kvm, totalt 118 938 kvm.

Koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Vivaldi V AB, org nr 559182-5723, med säte i Malmö, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Victoriahem AB, org nr 556695-0738, 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 34 Mkr (18,9 Mkr). De största investeringarna avser helrenovering av lägenheter, renovering balkonger och nyinstallation IMD.

Förväntad avseende den framtida utvecklingen

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

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

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.

Operationella risker

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

Resultatet påverkas också av fastigheternas kostnader såsom drifts- och underhållskostnader. Driftskostnader 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 fastighetens standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov samt ökade priser för sådana renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning och resultat.

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-koncernen förfogar över ett skattemässigt underskottsavdrag. En förändring av skattelagstiftningen eller praxis innebärande exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverka resultatet. Då koncernen har en stor andel 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 2025 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	211 647	197 035	186 164	178 750
Resultat efter finansiella poster	54 422	9 439	-111 210	-8 271
Avkastning på eget kap. (%)	2,0	0,3	neg	neg
Soliditet (%)	72,5	72,5	0,0	0,0
Balansomslutning	3 745 042	3 731 918	3 842 837	4 016 202
Rörelsemarginal (%)	28,0	27,4	20,2	28,4

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 707 054 402
årets vinst	9 084 981
	2 716 139 383

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 716 139 383

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Nettoomsättning	4	211 647	197 035
Aktiverat arbete för egen räkning		246	127
Övriga rörelseintäkter		1 169	1 823
		213 062	198 985
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-62 850	-66 583
Övriga externa kostnader	5, 6	-10 958	-11 381
Personalkostnader	7	-16 618	-16 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-51 168	-47 541
Övriga rörelsekostnader		-11 621	-3 360
		-153 215	-145 068
Rörelseresultat	8	59 847	53 917
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 752	16 597
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-17 177	-61 075
		-5 425	-44 478
Resultat efter finansiella poster		54 422	9 439
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag	11	-43 251	-78 783
Resultat före skatt		11 171	-69 344
Årets skattekostnad	12	-2 086	6 392
Årets resultat		9 085	-62 952

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	13	3 332 038	3 323 415
Inventarier, verktyg och installationer	14	45	60
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	20 945	58 231
		3 353 028	3 381 706

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	17	96	0
Fordringar hos koncernföretag	19	178 365	178 365
		178 461	178 365

Summa anläggningstillgångar **3 531 489** **3 560 071**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar	17	440	983
Fordringar hos koncernföretag		208 411	169 122
Aktuella skattefordringar		169	59
Övriga kortfristiga fordringar		2 285	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 247	1 626
		213 553	171 847

Summa omsättningstillgångar **213 553** **171 847**

SUMMA TILLGÅNGAR

3 745 042 **3 731 918**

Balansräkning

Tkr

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

18, 20

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

2 707 054

2 770 007

Årets resultat

9 085

-62 952

2 716 139

2 707 054

Summa eget kapital

2 716 189

2 707 104

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

21

526 782

524 696

Summa avsättningar

526 782

524 696

Långfristiga skulder

17, 22, 23

Långfristiga skulder till kreditinstitut

461 275

461 564

Summa långfristiga skulder

461 275

461 564

Kortfristiga skulder

17

Leverantörsskulder

12 462

11 332

Skulder till koncernföretag

5 350

5 339

Övriga kortfristiga skulder

24

469

413

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

25

22 513

21 469

Summa kortfristiga skulder

40 794

38 553

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

3 745 042

3 731 918

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	114 180	-114 174	57
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		-114 174	114 174	0
Aktieägartillskott		2 770 000		2 770 000
Årets resultat*			-62 952	-62 952
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	2 770 007	-62 952	2 707 104
Ingående eget kapital 2025-01-01	50	2 770 007	-62 952	2 707 104
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		-62 952	62 952	0
Årets resultat*			9 085	9 085
Utgående eget kapital 2025-12-31	50	2 707 054	9 085	2 716 189

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		59 847	53 917
Erhållen ränta		11 361	15 663
Erlagd ränta		-17 076	-60 974
Resultat från övriga finansiella poster		289	833
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	62 464	50 067
Koncernbidrag		-43 251	-78 783
Betald skatt		-109	21

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

73 525 -19 256

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		543	-166
Förändring av kortfristiga fordringar		-42 138	79 178
Förändring av leverantörsskulder		1 130	3 535
Förändring av kortfristiga skulder		1 112	-77 838

Kassaflöde från den löpande verksamheten

34 172 -14 547

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-34 075	-19 015
Avyttring finansiella fordringar		-97	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-34 172 -19 015

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		0	-2 736 438
Erhållna aktieägartillskott		0	2 770 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 33 562

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början

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 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.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

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.

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

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 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.

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 fordran 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 lagstodgats. 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.

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.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

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

Ränterisk

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

Resultatet är känsligt för fluktuationer av ränteintäkter respektive -kostnader från finansiella fordringar respektive skulder till följd av ränteförändringar. En ökad ränta med en procentenhet skulle ge ett minskat resultat om 4 610 915 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

Kreditrisk

Kreditrisk uppstår genom innehav i likvida medel samt koncerninterna fordringar. Ledningens bedömning är att kreditrisken i dessa fall är att betrakta som låg. .

Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

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

	2025	2024
Leasingintäkter		
Inom 3 månader	49 288	47 643
3 månader - 1 år	25	24
1-5 år	889	771
	50 202	48 438

Not 5 Ersättning till revisorerna

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen sam styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter sim det ankommer på bolagets revisorer att utföra.

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

Not 6 Operationella leasingavgal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 902 tkr (967 tkr).

Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2025	2024
Inom ett år	415	669
Senare än ett år men inom fem år	108	532
	523	1 201

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	3
Män	19	20
	24	23
Löner och andra ersättningar		
Övriga anställda	10 083	9 680
	10 083	9 680
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för övriga anställda	1 131	1 109
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 707	3 855
	4 839	4 965
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	14 922	14 644

Bolaget har inga ledande befattningshavare.

Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025	2024
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	10,17 %	9,07 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	3,45 %	4,01 %

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, inkassobolag	28	37
Ränteintäkter, koncernföretag	11 328	15 620
Ränteintäkter, övrigt	396	940
	11 752	16 597

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader till koncernföretag	0	36 821
Övriga räntekostnader	17 177	24 254
	17 177	61 075

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2025	2024
Koncernbidrag	-43 251	-78 783
	-43 251	-78 783

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-2 086	6 392
Totalt redovisad skatt	-2 086	6 392

Avstämning av effektiv skatt

	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		11 171		-69 344
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-2 301	20,6	14 285
Ej avdragsgilla kostnader		-8		-7
Ej skattepliktiga intäkter		1		1
Koncernutjämning ränta		221		-7 888
Redovisad effektiv skatt	18,7	-2 086	9,2	6 392

Not 13 Förvaltningsfastigheter

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 498 427	3 468 733
Försäljningar/utrangeringar	-19 929	-5 682
Omklassificeringar	71 361	35 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 549 859	3 498 427
Ingående avskrivningar	-175 012	-129 813
Försäljningar/utrangeringar	8 343	2 323
Årets avskrivningar	-51 153	-47 522
Utgående ackumulerade avskrivningar	-217 821	-175 012
Utgående redovisat värde	3 332 038	3 323 415

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 3 992 916 Tkr (3 930 472Tkr). 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 3,65 % (3,64%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 613 737 Tkr (613 737 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

2026032400837

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	97	30
Inköp		67
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97	97
Ingående avskrivningar	-37	-19
Försäljningar/utrangeringar		0
Årets avskrivningar	-15	-19
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52	-37
Utgående redovisat värde	45	60

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 231	74 659
Årets nedlagda utgifter för pågående arbete	34 075	18 949
Omklassificeringar	-71 361	-35 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 945	58 231
Utgående redovisat värde	20 945	58 231

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	935	940
Förutbetalda hyreskostnader	143	142
Övriga upplupna intäkter	910	71
Övriga förutbetalda kostnader	259	473
	2 247	1 626

Not 17 Finansiella instrument

	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella tillgångar		
Hyses- och Kundfordringar	440	983
Fordringar hos koncernföretag	208 411	169 122
Övriga kortfristiga fordringar	2 285	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 247	1 626
	213 384	171 788
Finansiella skulder		
Skulder till kreditinstitut	461 275	461 564
	461 275	461 564
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	12 462	11 332
Skulder till koncernföretag	5 350	5 339
Övriga kortfristiga skulder	469	413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 513	21 469
	40 794	38 553

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

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

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

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

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	50 000	1
	50 000	

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 365	178 365
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 365	178 365
Utgående redovisat värde	178 365	178 365

Not 20 Disposition av vinst eller förlust

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	2 707 054
årets vinst	9 085
	<hr/>
	2 716 139

disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 716 139

Not 21 Uppskjuten skatteskuld

2025-12-31

2024-12-31

Belopp vid årets ingång	524 696	531 088
Under året återförda belopp	0	-6 392
Under året tillkomna poster	2 086	0
	<hr/>	
Belopp vid årets utgång	526 782	524 696

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på fastigheter.

Not 22 Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	469 964	469 964
	<hr/>	
	469 964	469 964

Not 23 Långfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen	461 275	461 564
Förfaller senare 5 år efter balansdagen	0	0
	<hr/>	
	461 275	461 564

Not 24 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skatter	430	185
Depositioner	39	207
Övriga kortfristiga skulder	0	21
	469	413

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Personalrelaterade skulder	3 154	3 010
Upplupna driftskostnader	4 091	3 871
Förutbetalda hyresintäkter	15 268	14 589
	22 513	21 469

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	62 753	50 900
Periodiserade lånekostnader	-289	-833
	62 464	50 067

Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 28 Koncernförhållanden

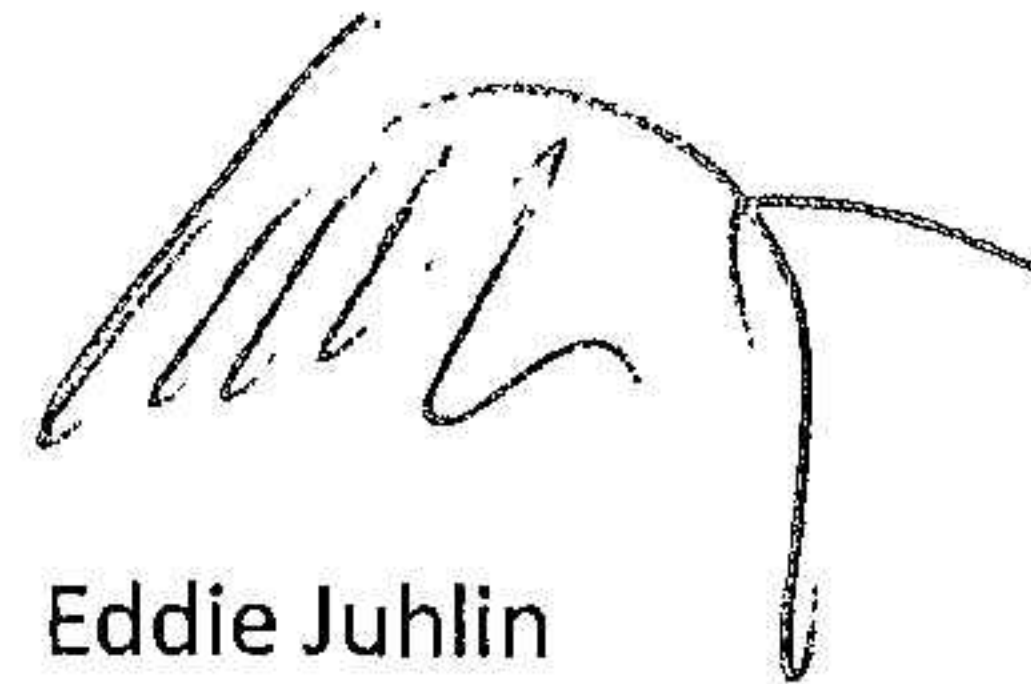
Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Vivaldi V AB med organisationsnummer 556980-9436 med säte i Malmö. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i

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 Brandbergen NO AB, org.nr 559183-3800

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Brandbergen NO 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 Brandbergen NO 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 Brandbergen NO 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 Brandbergen NO 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 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. 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 Brandbergen NO 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Brandbergen NO 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.

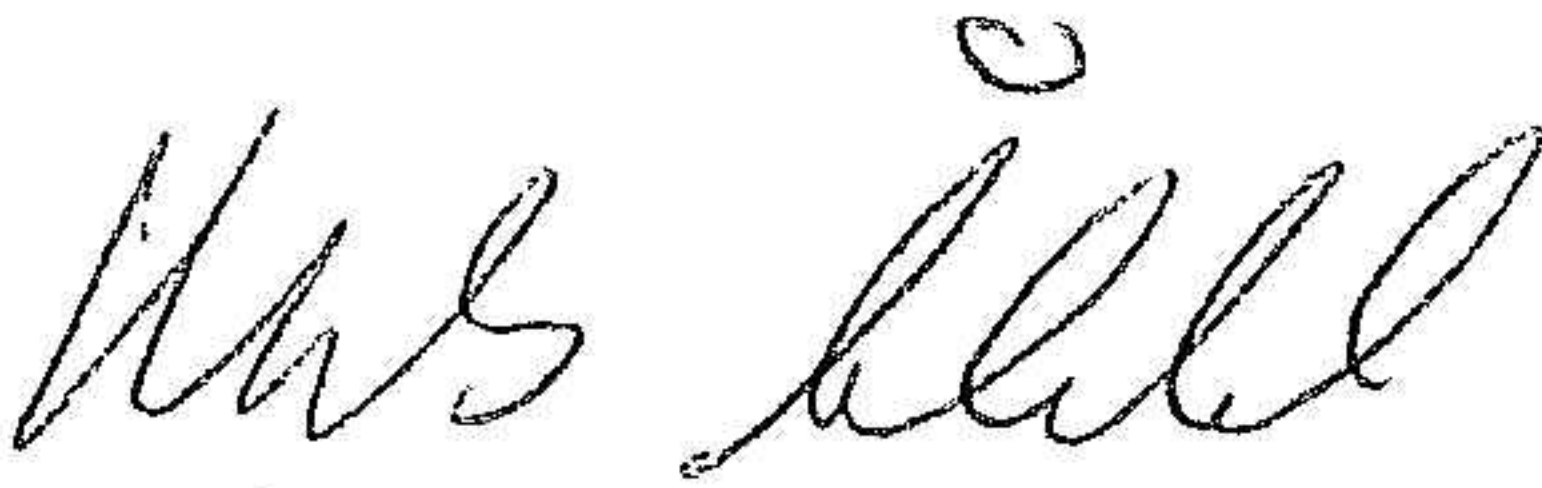
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor