

Bolagsverket

2026 -03- 23

2026032401292

Årsredovisning

för

Victoriahem i Sverige II AB

556622-5990

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem i Sverige II AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 16 mars 2026. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 16 mars 2026



Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem i Sverige II AB
556622-5990

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Victoriahem i Sverige II AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Verksamhetens syfte är att direkt eller indirekt, äga och förvalta fast egendom för i huvudsak bostadsändamål. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Fastigheter AB (org.nr. 556498-9449) med säte i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets verksamhet och resultat under det följande räkenskapsåret bedöms vara i nivå med detta räkenskapsår.

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 Victoriahemkoncernen 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 fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Victoriahem 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 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	2021
Nettoomsättning	0	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	145 769	156 765	49 312	18 599	11 414
Rörelsemarginal (%)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Avkastning på eget kap. (%)	2,4	2,6	4,6	1,8	1,1
Balansomslutning	6 255 326	6 055 206	1 185 685	1 330 287	1 311 887
Soliditet (%)	97,5	98,3	90,5	76,7	76,6

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	5 850 955 471
årets vinst	145 791 552
	5 996 747 023
disponeras så att	
i ny räkning överföres	5 996 747 023
	5 996 747 023

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

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-23

-27

-23

-27

Rörelseresultat

-23

-27

Resultat från finansiella poster

Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är
anläggningstillgångar

0

-16 719

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4

147 337

248 461

Räntekostnader och liknande resultatposter

5

-1 546

-74 951

Summa resultat från finansiella poster

145 792

156 791

Resultat efter finansiella poster

145 769

156 765

Erhållet koncernbidrag

6

23

27

Resultat före skatt

145 792

156 791

Skatt på årets resultat

7

0

-2 935

Årets resultat*

145 792

153 857

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8, 9	1 575 942	1 500 812
Fordringar hos koncernföretag	10, 11	3 990 970	3 990 970
Uppskjutna skattefordringar		13 235	13 235
Summa anläggningstillgångar		5 580 147	5 505 017

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		1	1
Fordringar hos koncernföretag	11	675 178	550 188
		675 179	550 189

Summa omsättningstillgångar		675 179	550 189
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		6 255 326	6 055 206
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

12

103 051

103 051

Summa bundet eget kapital

103 051

103 051

Fritt eget kapital

13

Balanserad vinst eller förlust

5 850 955

5 697 099

Årets resultat

145 792

153 857

Summa fritt eget kapital

5 996 747

5 850 955

Summa eget kapital

6 099 798

5 954 006

Kortfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

11

155 528

101 200

Summa kortfristiga skulder

155 528

101 200

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 255 326

6 055 206

2026032401298

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	103 051	921 051	49 329	1 073 430
Disposition enligt beslut på stämma			-49 329	-49 329
Balanseras i ny räkning		49 329		49 329
Aktieägartillskott		4 357 000		4 357 000
Fusionsresultat		369 719		369 719
*Årets resultat			153 857	153 857
Utgående eget kapital 2024-12-31	103 051	5 697 099	153 857	5 954 006
Ingående eget kapital 2025-01-01	103 051	5 697 099	153 857	5 954 006
Disposition enligt beslut på stämma			-153 857	-153 857
Balanseras i ny räkning		153 857		153 857
*Årets resultat			145 792	145 792
Utgående eget kapital 2025-12-31	103 051	5 850 955	145 792	6 099 798

2026032401299

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		-23	-27
Erhållen ränta		147 337	248 461
Erlagd ränta		-1 546	-65 988
Resultat från övriga finansiella poster		0	-8 965
Koncernbidrag	14	23	27
Betald skatt		0	1

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

145 791 173 509

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar		-124 989	3 213 652
Förändring av kortfristiga skulder		54 328	-4 610 981

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringen av rörelsekapitalet

75 130 -1 223 820

Investeringsverksamheten

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-75 130	-135 490
Förändring finansiella fordringar		0	-2 897 690

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-75 130 -3 033 180

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		0	-100 000
Erhållna aktieägartillskott		0	4 357 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 4 257 000

Årets kassaflöde

0 0

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		0	0
--------------------------------	--	---	---

Likvida medel vid årets slut

0 0

Noter

Tkr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

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

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

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.

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.

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.

Skulder

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

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.

Andelar i dotterbolag

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

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. Skulder 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 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.

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

Den ränta 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 ökat resultat om 39 909 700 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett minskat 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.

2026032401304

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Ränteintäkter koncernföretag	147 337	248 461
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	147 337	248 461

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	1 546	74 951
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	1 546	74 951

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Erhållna koncernbidrag	23	27
	23	27

Not 7 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2025 är följande:

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	0	-2 935
Summa redovisad skatt	0	-2 935

Avstämning av effektiv skattesats

	2025-01-01		2024-01-01	
	-2025-12-31		-2024-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		145 792		156 791
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-30 033	20,60	-32 299
Koncernutjämning ränta		30 033		29 364
Ej skattepliktiga intäkter				0
Summa redovisad skatt	0,00	0	1,87	-2 935

Not 8 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Victoriahem GF AB	100%	100%	1 074	129	129
Victoriahem i Söderort AB	100%	100%	50 000	0	0
Victoriahem Kullerstensvägen AB	100%	100%	1 000	218 589	218 589
Victoriahem Linrepan AB	100%	100%	1 000	120 115	120 115
Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB	100%	100%	80 100	312 134	312 134
Victoriahem Ronna AB	100%	100%	1 000	628 369	553 239
Victoriahem M-ryd Södertälje AB	100%	100%	20 100	296 606	296 606
				1 575 942	1 500 812

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Victoriahem GF AB	556035-8524	Malmö	572 938	14 646
Victoriahem i Söderort AB	559109-2688	Stockholm	0	0
Victoriahem Kullerstensvägen AB	556662-9027	Stockholm	225 324	21 241
Victoriahem Linrepan AB	556706-3085	Stockholm	187 491	-15 904
Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB	556537-3676	Upplands-Bro	322 898	-23 202
Victoriahem Ronna AB	556706-3739	Stockholm	104	-75 133
Victoriahem M-ryd Södertälje AB	556540-1659	Södertälje	297 822	12 877

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 720 878	221 979
Årets lämnade aktieägartillskott	75 130	135 490
Försäljningar	0	0
Omklassificeringar	0	1 363 410
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 796 008	1 720 878
Ingående nedskrivningar	-220 067	-220 067
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-220 067	-220 067
Utgående redovisat värde	1 575 941	1 500 811

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 990 971	1 093 280
Tillkommande fordringar	0	2 897 690
Avgående fordringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 990 971	3 990 971
Utgående redovisat värde	3 990 971	3 990 971

Not 11 Finansiella instrument

	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Fordringar hos koncernföretag	675 178	550 188
Aktuella skattefordringar	1	1
Summa finansiella tillgångar	675 179	550 189
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	0	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	155 528	101 200
Summa finansiella skulder	155 528	101 200

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 12 Antal aktier

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier (st)	1 030 507	100
	1 030 507	

Not 13 Förslag till vinstdisposition

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	5 850 955
årets vinst	145 792
	5 996 747
disponeras så att i ny räkning överföres	5 996 747
	5 996 747

Not 14 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Koncernbidrag	23	27
	23	27

Not 15 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Fastigheter AB (org.nr 556498-9449) med säte i Malmö. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under februari 2026 har bolagets aktier överlåtits från Victoriahem Fastigheter AB till Victoriahem AB som en del av en intern omstrukturering inom koncernen. Överlåtelsen har ingen påverkan på bolagets verksamhet, finansiella ställning eller resultat per 2025 12 31. Då transaktionen avser ett ägarbyte inom koncernen och inte innebär några förändringar i bolagets tillgångar, skulder eller rörelse, bedöms händelsen som icke justerande enligt tillämpligt regelverk. Upplysning lämnas med hänsyn till transaktionens storlek och karaktär.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 februari 2026.

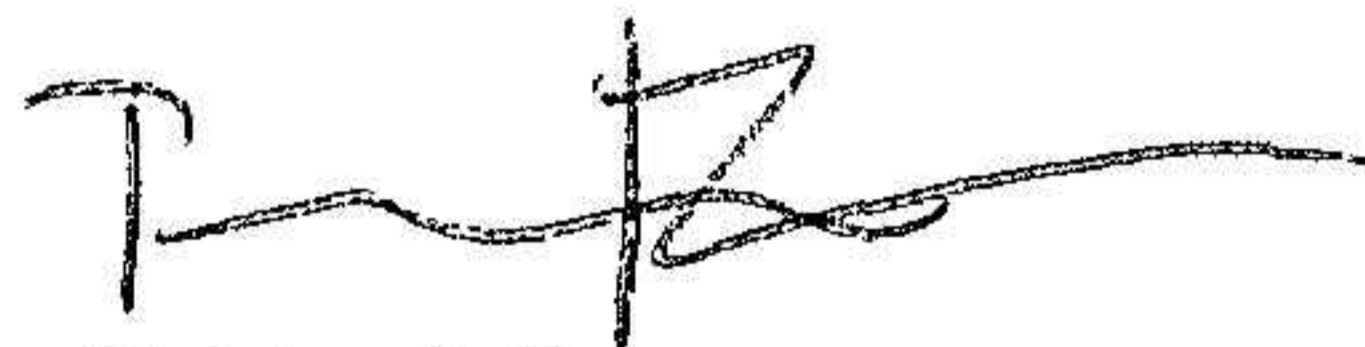
Stockholm den 12 mars 2026



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin
Ledamot



Tobias Falk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem i Sverige II AB, org.nr 556622-5990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem i Sverige II 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 i Sverige II 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 i Sverige II 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 i Sverige II 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 i Sverige II 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 i Sverige II 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