

Bolagsverket

2026-03-23

Årsredovisning

för

Victoriahem Trojeborgsfastigheter AB

556558-0486

Räkenskapsåret

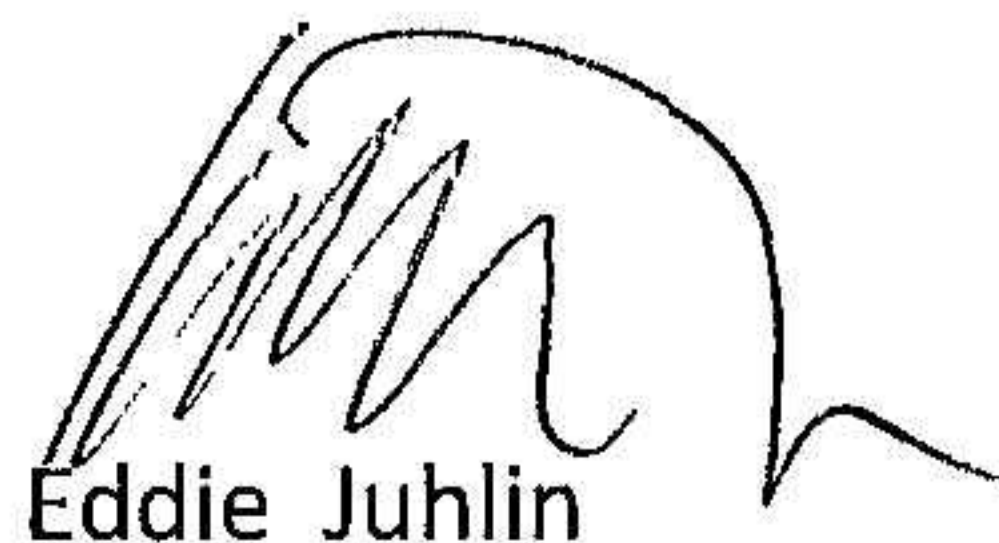
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Trojeborgsfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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 Trojeborgsfastigheter AB
556558-0486

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 Trojeborgsfastigheter AB får härmed avge 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

Information om verksamheten

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. Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Operationella risker

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

Resultatet påverkas också av att fastigheternas kostnader såsom drift- och underhållskostnader. Driftkostnader utgörs huvudsakligen av kostnader som är taxebundna såsom kostnader för el, renhållning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänster kan köpas från endast en aktör, vilket kan påverka priset. Underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla fastigheternas standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov och ökade priser för sådana renoveringar, skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning.

Finansiella risker

Det övergripande målet för riskhanteringen i koncernen är att ha en kostnadseffektiv finansiering och minimera de finansiella riskerna. Finansiella risker består i att vid någon tidpunkt inte ha tillgång till, eller endast mot en ökad kostnad ha tillgång till, medel för refinansiering av befintliga skulder, investeringar och löpande betalningar. För att minska finansieringsrisken arbetar bolaget kontinuerligt med att prognosticera finansieringsbehovet i verksamheten. Koncernens finansiella riskhantering är centraliserad till koncernens finansfunktion.

Skatter och ändrar lagstiftning

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighetsskatt. Förändringar i bolags- och fastighetsskatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Victoriahem Fastigheter AB förfogar över ett skattemässigt underskottsavdrag. En förändring av skattelagstiftning eller praxis innebär exempelvis förändrade möjligheter till skattemässiga avskrivningar eller till att utnyttja underskottsavdrag kan medföra att bolagets framtida skattesituation förändras och därigenom påverka resultatet. Då koncernen har en stor andel bostäder i portföljen är moms också en betydande kostnadspost, då den inte är avdragsgill för bostäder.

Miljöpåverkan

Victoriahem Fastigheter (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 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | -14 740 | -20 654 | -21 173 | -8 677 | -5 065 |
| Rörelsemarginal (%) | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Avkastning på eget kap. (%) | neg | neg | neg | neg | neg |
| Balansomslutning | 501 307 | 485 326 | 484 326 | 473 888 | 490 730 |
| Soliditet (%) | 0,3 | 0,3 | 0,3 | 2,7 | 4,3 |
| Antal anställda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|--------------|
| balanserad vinst | 14 721 078 |
| årets förlust | -14 718 425 |
| | 2 653 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 2 653 |
| | 2 653 |

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

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

0

0

0

0

Rörelsens kostnader

Övriga externa kostnader

-22

-21

-22

-21

Rörelseresultat

-22

-21

Resultat från finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

4

1 262

2 238

Räntekostnader och liknande resultatposter

5

-15 981

-22 871

Summa resultat från finansiella poster

-14 718

-20 632

Resultat efter finansiella poster

-14 740

-20 654

Koncernbidrag

22

21

Resultat före skatt

-14 718

-20 632

Skatt på årets resultat

6

0

0

Årets resultat*

-14 718

-20 632

* Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

2026032401276

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran

7, 8

401 346

401 346

Summa anläggningstillgångar

401 346

401 346

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Fordringar hos koncernföretag

99 961

83 980

99 961

83 980

Summa omsättningstillgångar

9

99 961

83 980

SUMMA TILLGÅNGAR

501 307

485 326

2026032401277

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

10

1 500

1 500

Summa bundet eget kapital

1 500

1 500

Fritt eget kapital

11

Balanserad vinst eller förlust

14 721

20 633

Årets resultat

-14 718

-20 632

Summa fritt eget kapital

3

1

Summa eget kapital

1 503

1 501

Långfristiga skulder

9

Skulder till koncernföretag

12

460 944

460 944

Summa långfristiga skulder

460 944

460 944

Kortfristiga skulder

9

Skulder till koncernföretag

38 861

22 881

Summa kortfristiga skulder

38 861

22 881

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

501 307

485 326

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|-------------------|------------------------|-------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2024-01-01 | 1 500 | 21 161 | -21 158 | 1 503 |
| Disposition enligt beslut på stämma | | -21 158 | 21 158 | 0 |
| Aktieägartillskott ovillkorat | | 20 630 | | 20 630 |
| Årets resultat* | | | -20 632 | -20 632 |
| Summa totalresultat | | -528 | 525 | -2 |
| Utgående eget kapital 2024-12-31 | 1 500 | 20 633 | -20 632 | 1 501 |
| Ingående eget kapital 2025-01-01 | 1 500 | 20 633 | -20 632 | 1 501 |
| Disposition enligt beslut på stämma | | -20 632 | 20 632 | 0 |
| Aktieägartillskott ovillkorat | | 14 720 | | 14 720 |
| Årets resultat* | | | -14 718 | -14 718 |
| Summa totalresultat | | -5 912 | 5 914 | 2 |
| Utgående eget kapital 2025-12-31 | 1 500 | 14 721 | -14 718 | 1 503 |

2026032401279

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

13

Rörelseresultat

-22

-21

Erhållen ränta

1 262

2 238

Erlagd ränta

-15 981

-22 871

Koncernbidrag

22

21

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

-14 719

-20 633

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-15 981

-999

Förändring av kortfristiga skulder

15 980

1 002

**Kassaflöde från den löpande verksamheten efter
förändringen av rörelsekapital**

-14 720

-20 630

Finansieringsverksamheten

Erhållna aktieägartillskott

14 720

20 630

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

14 720

20 630

Årets kassaflöde

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

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

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.

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.

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 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.

Eventualförpliktelser

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

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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.

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. Då bolaget saknar direkt exponering mot ränteförändringar bedöms ränterisken som låg.

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 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 1 262 | 2 238 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 1 262 | 2 238 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -15 981 | -22 871 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | -15 981 | -22 871 |

Not 6 Skatt på årets resultat

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

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | 2024-01-01 -2024-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Redovisad skatt i resultaträkning | | |
| Aktuell skatt hänförlig till tidigare år | 0 | 0 |
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader | 0 | 0 |
| Summa redovisad skatt | 0 | 0 |

Avstämning av effektiv skattesats

| | 2025-01-01 -2025-12-31 | | 2024-01-01 -2024-12-31 | |
|----------------------------------|---------------------------|----------|---------------------------|----------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | -14 718 | | -20 632 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | 3 032 | 20,60 | 4 250 |
| Koncernutjämnning ränta | | -3 032 | | -4 250 |
| Summa redovisad skatt | 0,00 | 0 | 0,00 | 0 |

Not 7 Uppskjuten skattefordran

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------|------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 401 346 | 401 346 |
| Belopp vid årets utgång | 401 346 | 401 346 |

Not 8 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2025-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Netto |
|------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Aktiverade underskottsavdrag | 401 346 | 401 346 |
| Summa | 401 346 | 401 346 |

2024-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Netto |
|------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Aktiverade underskottsavdrag | 401 346 | 401 346 |
| Summa | 401 346 | 401 346 |

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

2026032401285

Not 9 Finansiella instrument

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Finansiella tillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Fordringar hos koncernföretag | 99 961 | 83 980 |
| Summa finansiella tillgångar | 99 961 | 83 980 |
| Finansiella skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till koncernföretag | 460 944 | 460 944 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till koncernföretag | 38 861 | 22 881 |
| Summa finansiella skulder | 499 805 | 483 825 |

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 10 Antal aktier

| | Antal aktier | Kvotvärde |
|-------------------|---------------|------------|
| Antal aktier (st) | 15 000 | 100 |
| | 15 000 | 100 |

Not 11 Förslag till vinstdisposition

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | | |
|---|----------|---|
| balanserad vinst | 14 721 | |
| årets förlust | -14 718 | |
| | 3 | |
| disponeras så att i ny räkning överföres | | 3 |

Not 12 Långfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| Långfr skuld koncernftg | 460 944 | 460 944 |
| | 460 944 | 460 944 |

Not 13 Räntor och utdelningar

2025-12-31

2024-12-31

| | | |
|----------------|----------------|----------------|
| Erhållen ränta | 1 262 | 2 238 |
| Erlagd ränta | -15 981 | -22 871 |
| | -14 719 | -20 633 |

Not 14 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 15 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.

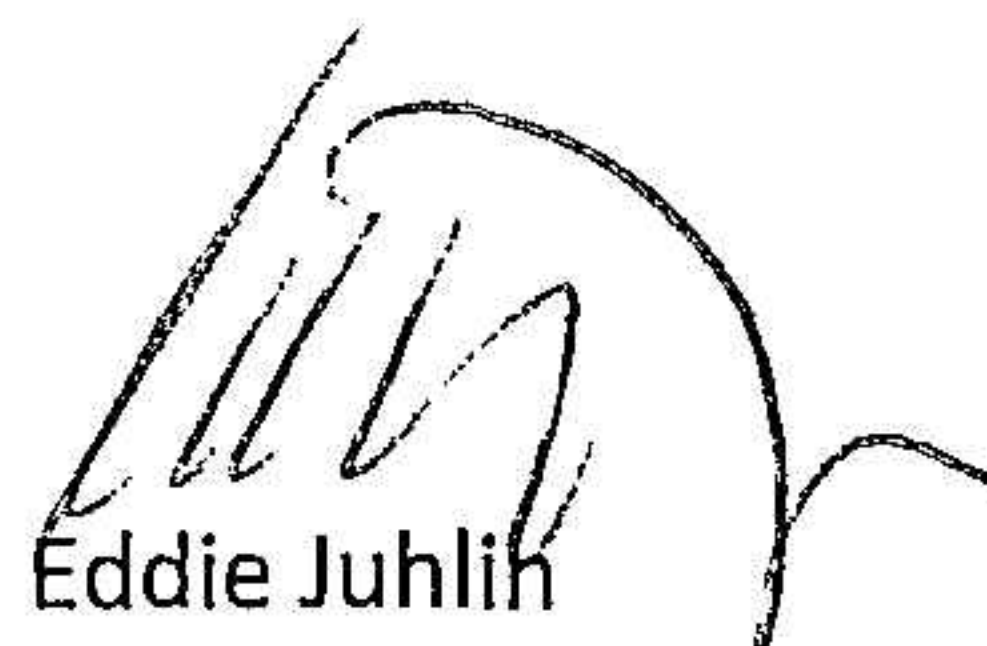
Då transaktionen avser ett ägarbyte inom koncernen och inte innebär några förändringar i bolagets tillgångar, skulder eller rörelse, bedöms händelsen som icke justerande enligt tillämpligt regelverk. Upplysning lämnas med hänsyn till transaktionens storlek och karaktär.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 februari 2026.

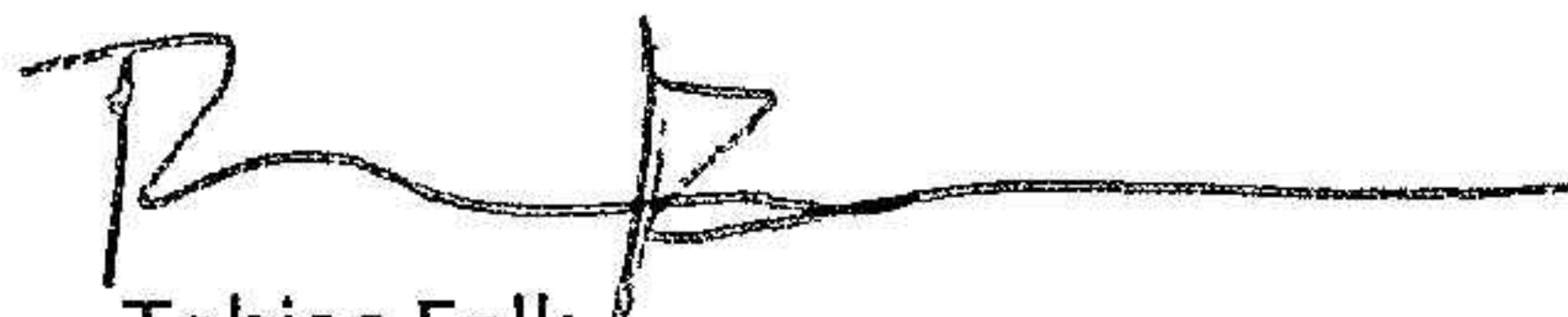
Stockholm den 12 mars 2026



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 Trojeborgsfastigheter AB, org.nr 556558-0486

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Trojeborgsfastigheter 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 Trojeborgsfastigheter 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 Trojeborgsfastigheter AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Trojeborgsfastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 Trojeborgsfastigheter AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Trojeborgsfastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Malmö den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor