

Årsredovisning

för

Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 AB

559081-4454

Räkenskapsåret

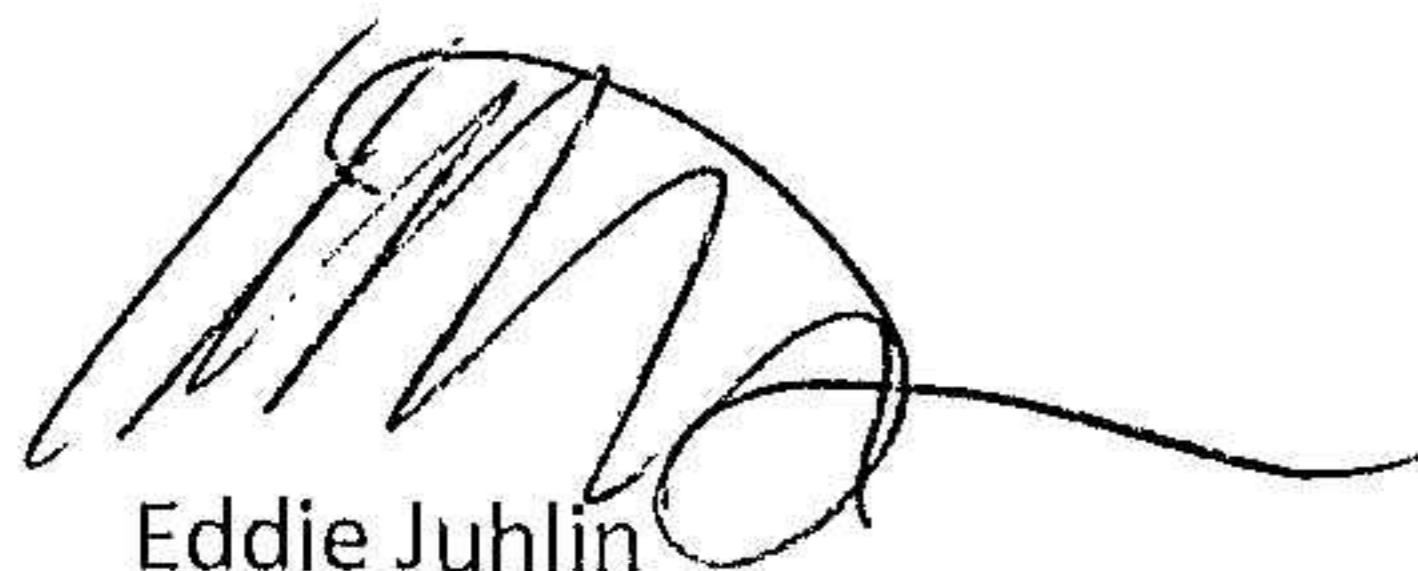
2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2023-03-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-03-20



Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 AB
559081-4454

Räkenskapsåret
2022-01-01 – 2022-12-31

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Haninge som omfattar 19 bostadslägenheter till en yta av 1 539 kvm samt lokaler om 104 kvm, totalt 1 643 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Zenithegie III AB (org.nr. 559081-4389) med säte i Stockholm. Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 0 kr (28 Tkr).

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

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

Väsentliga risker och osäkerheter i verksamheten

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

Operationella risker

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

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

Finansiella risker

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

Skatter och ändrad lagstiftning

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

Miljöpåverkan

Victoriahem Fastigheter AB driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2022 fortsatte bolaget på inlagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 2 160 | 2 108 | 1 909 | 1 907 | 1 483 |
| Resultat efter finansiella poster | -69 | 65 | -447 | -341 | 41 |
| Rörelsemarginal (%) | 26,7 | 25,3 | 17,8 | 25,2 | 47,6 |
| Avkastning på eget kap. (%) | neg | 129,1 | neg | neg | 14,0 |
| Balansomslutning | 45 281 | 45 298 | 39 769 | 42 130 | 40 140 |
| Soliditet (%) | 0,1 | 0,1 | 0,1 | 1,4 | 0,7 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------|
| balanserad vinst | 136 507 |
| årets förlust | -136 262 |
| | 245 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 245 |
| | 245 |

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

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Tkr | | | |
| Rörelsens intäkter | 4 | | |
| Hysesintäkter | | 2 160 | 2 108 |
| Övriga rörelseintäkter | | 63 | 9 |
| | | 2 223 | 2 117 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | -1 032 | -957 |
| Övriga externa kostnader | | -265 | -280 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5 | -349 | -346 |
| | | -1 646 | -1 583 |
| Rörelseresultat | | 577 | 534 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 6 | 93 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 7 | -739 | -469 |
| Summa resultat från finansiella poster | | -646 | -469 |
| Resultat efter finansiella poster | | -69 | 65 |
| Resultat före skatt | | -69 | 65 |
| Skatt på årets resultat | 8 | -67 | -5 036 |
| Årets resultat* | | -136 | -4 971 |

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

2023052620853

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| Tkr | | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Förvaltningsfastigheter | 5 | 38 494 | 38 843 |
| Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar | 9 | 98 | 0 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 4 969 | 0 |
| Summa anläggningstillgångar | | 43 561 | 38 843 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hyses- och kundfordringar | | 17 | 16 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 1 691 | 6 428 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 12 | 11 |
| Summa omsättningstillgångar | 10 | 1 720 | 6 455 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 45 281 | 45 298 |

Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|----|-----------|-----------|
| Aktiekapital | 11 | 50 | 50 |
| Summa bundet eget kapital | | 50 | 50 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|----|-----------|-----------|
| Balanserad vinst eller förlust | 12 | 137 | 4 971 |
| Årets resultat | | -136 | -4 971 |
| Summa fritt eget kapital | | 1 | 0 |
| Summa eget kapital | | 51 | 50 |

Avsättningar

| | | | |
|---------------------------|-------|--------------|--------------|
| Uppskjutna skatteskulder | 8, 13 | 5 457 | 5 390 |
| Summa avsättningar | | 5 457 | 5 390 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|----|---------------|----------|
| Skulder till koncernföretag | 10 | 39 332 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 39 332 | 0 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|------------|---------------|
| Leverantörsskulder | 10 | 167 | 53 |
| Skulder till koncernföretag | | 24 | 39 586 |
| Aktuella skatteskulder | | 2 | 1 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 | 248 | 218 |
| Summa kortfristiga skulder | | 441 | 39 858 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 281

45 298

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Summa eget kapital |
|-------------------------------------|-------------------|------------------------|-----------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 50 | 2 | 52 |
| Disposition enligt beslut på stämma | | -2 | -2 |
| Balanseras i ny räkning | | 2 | 2 |
| Aktieägartillskott | | 4 969 | 4 969 |
| Årets resultat* | | -4 971 | -4 971 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 50 | 0 | 50 |
| Ingående eget kapital 2022-01-01 | 50 | 0 | 50 |
| Disposition enligt beslut på stämma | | -1 | -1 |
| Balanseras i ny räkning | | 1 | 1 |
| Aktieägartillskott | | 136 | 136 |
| Årets resultat* | | -136 | -136 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 50 | 0 | 50 |

* Årets totalresultat överensstämmer
med årets resultat

Kassaflödesanalys

Tkr

| | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|-------|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | | |
| Resultat efter finansiella poster | 6, 15 | -69 | 65 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 16 | 349 | 346 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | | 280 | 411 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | | |
| Förändring av kundfordringar | | -1 | -9 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 4 736 | -6 436 |
| Förändring av leverantörsskulder | | 114 | 18 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -39 530 | 484 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital | | -34 401 | -5 532 |
| Investeringsverksamheten | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | -98 | -28 |
| Förändring finansiella fordringar | | -4 969 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | | -5 067 | -28 |
| Finansieringsverksamheten | | | |
| Upptagna lån | | 39 332 | 0 |
| Erhållna aktieägartillskott | | 136 | 4 969 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | | 39 468 | 4 969 |
| Årets kassaflöde | | 0 | -591 |
| Likvida medel vid årets början | | | |
| Likvida medel vid årets början | | 0 | 591 |
| Likvida medel vid årets slut | | 0 | 0 |

Noter

Tkr

Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

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.

Hyresintäkter

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

Ränteintäkter

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

Räntekostnader

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

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

Inkomstskatter

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

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldona genom nettobetalingar

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång, som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

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

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.

Ansvarsförbindelser

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

Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

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

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För vidare information kring värderingsförfarandet vänligen se not 5 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 på moderbolaget Victoriahem Fastigheter AB.

Finansieringsrisk

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

Ränterisk

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

Kreditrisk

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

Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

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

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|-----------|---------------------------|---------------------------|
| Inom 1 år | 587 | 515 |
| | 587 | 515 |

Not 5 Förvaltningsfastigheter

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 39 838 | 39 304 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 0 |
| Omklassificeringar | 0 | 534 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 39 838 | 39 838 |
| Ingående avskrivningar | -995 | -649 |
| Årets avskrivningar | -349 | -346 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -1 344 | -995 |
| Utgående redovisat värde | 38 494 | 38 843 |

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 40 698 (44 800)Tkr.

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

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

Bedömt direktavkastningskrav uppgick per balansdagen till 3,20 % (3,05%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 8 733 (8 733) Tkr. Tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

2023052620862

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|----------------------|-------------|-------------|
| | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Ränteintäkter övrigt | 93 | 0 |
| | <u>93</u> | <u>0</u> |

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2022-01-01 | 2021-01-01 |
|---|-------------|-------------|
| | -2022-12-31 | -2021-12-31 |
| Räntekostnader, koncernföretag | -739 | -469 |
| Summa räntekostnader och liknande resultatposter | <u>-739</u> | <u>-469</u> |

2023052620863

Not 8 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Redovisad skatt i resultaträkning | | |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag | -99 | -14 |
| Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader | 32 | -5 022 |
| Summa redovisad skatt | -67 | -5 036 |

Avstämning av effektiv skattesats

| | 2022-01-01 -2022-12-31 | | 2021-01-01 -2021-12-31 | |
|--|---------------------------|------------|---------------------------|---------------|
| | Procent | Belopp | Procent | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | | -69 | | 65 |
| Skatt enligt gällande skattesats | 20,60 | 14 | 20,60 | -13 |
| Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader | | 0 | | -74 |
| Koncernutjämnning ränta | | -81 | | 0 |
| Justering skattemässiga restvärden | | 0 | | -4 948 |
| Summa redovisad skatt | -97,81 | -67 | 7 775,20 | -5 036 |

Not 9 Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 0 | 506 |
| Inköp | 98 | 28 |
| Omklassificeringar | 0 | -534 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 98 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 98 | 0 |

Not 10 Finansiella instrument

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| Finansiella tillgångar | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Hyses- och kundfordringar | 17 | 16 |
| Fordringar hos koncernföretag | 1 691 | 6 428 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12 | 11 |
| Summa finansiella tillgångar | 1 720 | 6 455 |
| Finansiella skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till koncernföretag | 39 332 | 0 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Leverantörsskulder | 167 | 53 |
| Skulder till koncernföretag | 24 | 39 586 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 248 | 217 |
| Summa finansiella skulder | 39 771 | 39 856 |

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

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten.

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

Not 11 Antal aktier

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

Not 12 Förslag till vinstdisposition

2022-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

| | |
|------------------------|-------|
| balanserad vinst | 137 |
| årets förlust | -136 |
| | <hr/> |
| | 0 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 0 |

Not 13 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Avskrivning av anläggningstillgångar | | -5 533 | -5 533 |
| Aktiverade underskottsavdrag | 76 | | 76 |
| Summa | 76 | -5 533 | -5 457 |

2021-12-31

| Temporära skillnader | Uppskjuten skattefordran | Uppskjuten skatteskuld | Netto |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------|
| Avskrivning av anläggningstillgångar | | -5 565 | -5 565 |
| Aktiverade underskottsavdrag | 175 | | 175 |
| Summa | 175 | -5 565 | -5 390 |

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2022-12-31

2021-12-31

| | | |
|--------------------------------|------------|------------|
| Förutbetalda hyresintäkter | 154 | 152 |
| Upplupna kostnader fastigheter | 94 | 65 |
| Summa | 248 | 217 |

2023052620866

Not 15 Räntor och utdelningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|----------------|-------------|-------------|
| Erhållen ränta | 93 | 0 |
| Erlagd ränta | -739 | -469 |
| | <u>-646</u> | <u>-469</u> |

Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---------------|------------|------------|
| Avskrivningar | 349 | 346 |
| | <u>349</u> | <u>346</u> |

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

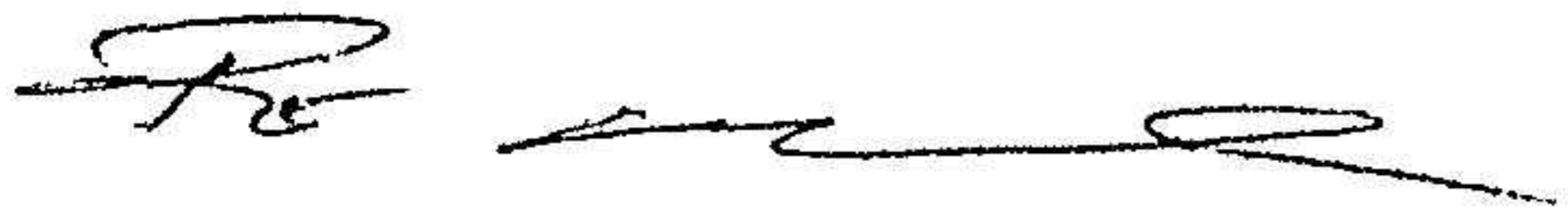
| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|------------|
| För skulder till kreditinstitut: | | |
| Fastighetsinteckningar | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Eventalförpliktelser | | |
| Borgensförbindelser till förmån för doterbolag | 0 | 0 |
| | <u>0</u> | <u>0</u> |

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

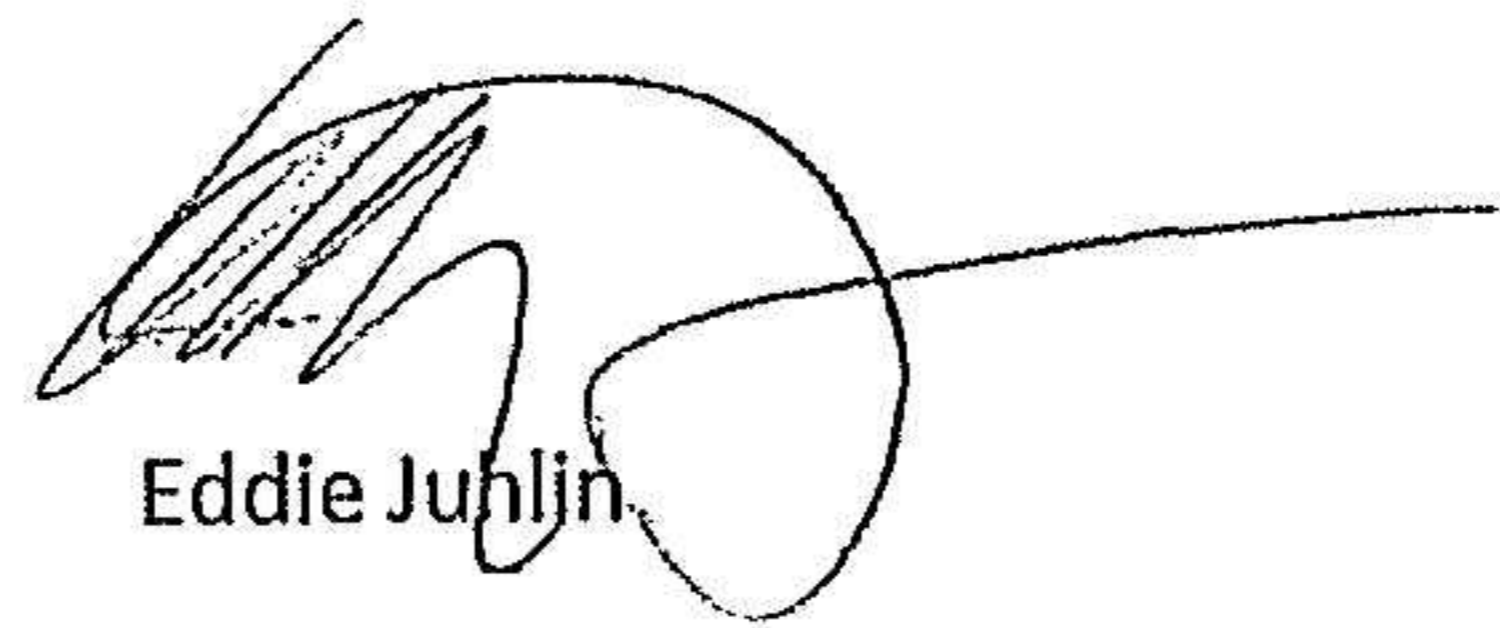
Not 19 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Zenithegie III AB (org.nr 559081-4389) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Stockholm 2023-03-15



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-19

KPMG AB



Daniel Önell
Auktoriserad revisor



2023052620868

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 AB, org. nr 559081-4454

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



2023052620869

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 Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hyresbostäder Järnvägsgatan 28 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.

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

Linköping den 19 mars 2023

KPMG AB

Daniel Önell

Auktoriserad revisor