

Årsredovisning

för

Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB

556537-3676

Räkenskapsåret

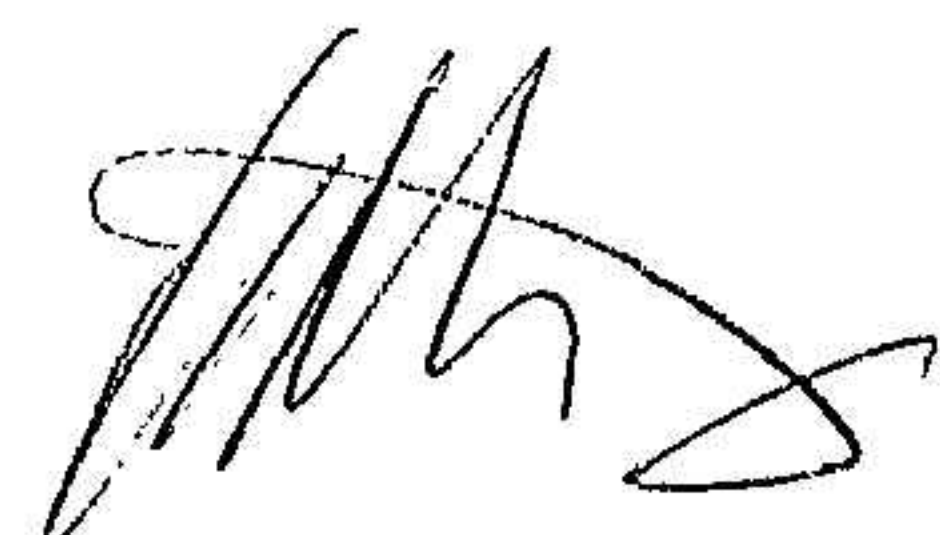
2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2026-03-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Upplands-Bro 2026-03-16



Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB
556537-3676

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 Uppsala Bro Märsta AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Märsta och Bro som omfattar 1 252 bostadslägenheter till en yta av 91 780 kvm samt lokaler om 10 695 kvm, totalt 102 474 kvm. Bolaget har sitt säte i Upplands-Bro.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem i Sverige II AB (org.nr. 556622-5990) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 35,7 Mkr (36,5 Mkr). De största investeringarna avser helrenovering av lägenheter samt renovering av balkonger.

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 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.

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.

Miljöpåverkan

Victoriahem driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under året fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	158 400	152 986	144 873	135 031	128 364
Resultat efter finansiella poster	13 245	12 585	4 018	23 915	26 062
Rörelsemarginal (%)	20,9	27,4	24,9	27,3	26,4
Avkastning på eget kap. (%)	4,1	3,6	1,2	7,2	9,3
Balansomslutning	1 185 165	1 182 867	1 218 946	1 229 575	1 148 271
Soliditet (%)	27,2	29,3	27,9	26,9	24,3
Antal anställda	16	21	20	16	13

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	229 116 116
årets förlust	-23 202 404
	205 913 712
disponeras så att	
i ny räkning överföres	205 913 712
	205 913 712

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 intäkter	4		
Nettoomsättning		158 400	152 986
Aktiverat arbete för egen räkning		16	0
Övriga rörelseintäkter		754	1 086
		159 170	154 072
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-46 226	-48 689
Övriga externa kostnader	5, 6	-10 650	-11 120
Personalkostnader	7	-13 188	-14 336
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8, 9	-38 439	-35 978
Övriga rörelsekostnader		-17 501	-1 773
		-126 005	-111 895
Rörelseresultat	10	33 165	42 176
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	4 352	5 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-24 272	-34 909
Summa resultat från finansiella poster		-19 920	-29 591
Resultat efter finansiella poster		13 245	12 585
Bokslutsdispositioner			
Lämnat koncernbidrag		-36 411	0
Resultat före skatt		-23 166	12 585
Skatt på årets resultat	13	-36	-6 251
Årets resultat*		-23 202	6 335

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	8	1 009 385	1 019 513
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	5
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	33 437	43 588

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	15	0	0
-------------------------------	----	---	---

Summa anläggningstillgångar		1 042 822	1 063 107
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		653	745
Aktuella skattefordringar		277	0
Fordringar hos koncernföretag		138 629	117 589
Övriga kortfristiga fordringar		353	365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 431	1 062

		142 343	119 761
--	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar	17	142 343	119 761
------------------------------------	-----------	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		1 185 165	1 182 867
--	--	------------------	------------------

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	18	80 100	80 100
Reservfond		5 961	5 961
Uppskrivningsfond	19	30 924	33 799
Summa bundet eget kapital		116 985	119 860

Fritt eget kapital

20

Balanserad vinst eller förlust		229 116	219 907
Årets resultat		-23 202	6 335
Summa fritt eget kapital		205 914	226 241
Summa eget kapital		322 898	346 101

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder	21, 22	123 652	123 616
Summa avsättningar		123 652	123 616

Långfristiga skulder

17

Skulder till koncernföretag	23	655 421	655 421
Summa långfristiga skulder		655 421	655 421

Kortfristiga skulder

17

Leverantörsskulder		9 015	7 893
Skulder till koncernföretag		55 979	33 014
Aktuella skatteskulder		0	134
Övriga kortfristiga skulder	24	444	751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	17 756	15 938
Summa kortfristiga skulder		83 194	57 730

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 185 165

1 182 867

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2024-01-01	80 100	5 961	35 081	218 625	339 766
Disposition enligt beslut på stämma				-8 848	-8 848
Balanseras i ny räkning				8 848	8 848
Förändring uppskrivningsfond			-1 282	1 282	0
*Årets resultat				6 335	6 335
Utgående eget kapital 2024-12-31	80 100	5 961	33 799	226 241	346 101
Ingående eget kapital 2025-01-01	80 100	5 961	33 799	226 241	346 101
Disposition enligt beslut på stämma				-6 335	-6 335
Balanseras i ny räkning				6 335	6 335
Förändring uppskrivningsfond			-2 875	2 875	0
*Årets resultat				-23 202	-23 202
Utgående eget kapital 2025-12-31	80 100	5 961	30 924	205 914	322 898

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		33 165	42 176
Erhållen ränta		4 352	5 318
Erlagd ränta		-24 272	-34 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	55 941	37 750
Koncernbidrag		-36 411	0
Betald skatt	13, 22	-411	48

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

32 364 50 383

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		92	-336
Förändring av kortfristiga fordringar		-22 397	-9 437
Förändring av leverantörsskulder		1 122	-1 372
Förändring av kortfristiga skulder		24 475	-2 760

Kassaflöde från den löpande verksamheten

35 656 36 478

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9, 14	-35 656	-36 546
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	68
Förändring finansiella fordringar		0	44 579

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-35 656 8 101

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		0	-44 579
-------------------	--	---	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -44 579

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 BFAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Vonovia SE, orgnr HRB 16879, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

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

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

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Ränteintäkter

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

Räntekostnader

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

Ersättningar till anställda

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

Inkomstskatter

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

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnad

Antal år

100 år

Maskiner och inventarier

Maskiner och inventarier är fysiska tillgångar som används i företagets verksamhet och har en förväntad nyttjandeperiod överstigande ett år. Maskiner och inventarier värderas till sina respektive anskaffningsvärden och skrivs av linjärt under sin uppskattade nyttjandeperiod. När Maskiner och inventarier redovisas tas hänsyn till tillgångens eventuella restvärden när det avskrivningsbara beloppet fastställs. Avskrivningen inleds när tillgången är färdig att tas i bruk.

Maskiner och inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den utrangeras att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Antal år

Maskiner och inventarier

3-10 år

Skulder

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

Leasing

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

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

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

För likvida medel bedöms reserven baserat på bankernas sannolikhet för fallissemang och framåtblickande faktorer. Fordringar på dotterbolag, redovisas till anskaffningsvärde. Fordringar på dotterbolag analyseras i den generella modellen och de förväntade kreditreserveringarna beräknas utifrån kontrakten med justeringar för framåtblickande faktorer och med hänsyn tagen till värdet för säkerheter. Fordringar utan säkerhet i fastigheter uppgår till oväsentliga belopp. Kortfristiga fordringar utgörs av fordringar som förfaller till betalning inom tolv månader efter balansdagen.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Fordringar

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

Likvida medel

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

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 intäkts- 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 8 Förvaltningsfastigheter.

Not 3 Finansiell riskhantering

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

Finansieringsrisk

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

Löptidsanalys

Bolagets finansiella förfallostruktur kopplat till lån framgår av not 23. Den räntan som bolaget belastas av utgår från Stibor och finns beskriven under stycket ränterisk. Där framgår att marginalen mot Stibor är 1,15%. Löptidsanalysen av de finansiella skulderna påverkas därför primärt av Stibor och kan förändras över tid. De koncerninterna lånen har en förfallotid som överstiger fem år men bedöms förlängas med regelbunden basis.

Ränterisk

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

Resultatet är känsligt för fluktuationer av ränteintäkter respektive -kostnader från finansiella fordringar respektive skulder till följd av ränteförändringar. En ökad ränta med en procentenhet skulle ge ett minskat resultat om 6 554 207 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

Kreditrisk

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

Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Inom 3 månader	35 758	34 195
3 månader - 1 år	24	7
1-5 år	4 999	4 977
Framtida hyresbetalningar	40 781	39 179

Not 5 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

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

Not 6 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 479 Tkr (499 Tkr).
Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Inom ett år	120	392
Senare än ett år men inom fem år	36	205
	155	597

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	4	5
Män	12	16
Summa medelantalet anställda	16	21
Löner och andra ersättningar		
Anställda	8 499	8 948
	8 499	8 948
Sociala avgifter		
Pensionskostnader	665	990
Sociala avgifter enligt lag och avtal	2 907	3 174
	3 571	4 164
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 070	13 112
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 125 208	1 092 041
Försäljningar/utrangeringar	-6 245	-3 754
Omklassificeringar	33 503	36 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 152 466	1 125 208
Ingående avskrivningar	-239 614	-206 911
Försäljningar/utrangeringar	2 658	1 982
Årets avskrivningar	-37 169	-34 685
Utgående ackumulerade avskrivningar	-274 125	-239 614
Ingående uppskrivningar	133 919	135 201
Försäljningar/utrangeringar	-1 610	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 265	-1 282
Utgående ackumulerade uppskrivningar	131 044	133 919
Utgående redovisat värde	1 009 385	1 019 513

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 2 533 764 Tkr (2 513 718 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 4,26 % (4,27 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 104 745 Tkr (104 745 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	132	132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132	132
Ingående avskrivningar	-127	-116
Årets avskrivningar	-5	-11
Utgående ackumulerade avskrivningar	-132	-127
Utgående redovisat värde	0	5

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	4,24 %	5,49 %
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	11,64 %	10,67 %

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	86	72
Ränteintäkter, koncernföretag	4 266	5 241
Ränteintäkter, övrigt	0	5
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 352	5 318

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	24 269	34 732
Räntekostnader, övrigt	3	177
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	24 272	34 909

Not 13 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		
Förändring uppskjuten skatt underskott	-2 099	-6 810
Förändring uppskjuten skatt fastigheter	2 062	554
Skatt hänförlig till tidigare år	0	4
Summa redovisad skatt	-36	-6 251

Avstämning av effektiv skattesats

	2025-01-01 -2025-12-31		2024-01-01 -2024-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
		-23 166		12 585
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	4 772	20,6	-2 593
Koncernutjämnning ränta		-2 266		0
Skatt hänförlig till tidigare år		0		4
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-8		-3 664
Ej skattepliktiga intäkter		0		1
Justering skattemässiga restvärden		-2 535		0
Summa redovisad skatt	0,2	-36	-49,7	-6 251

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 588	44 031
Inköp	35 656	36 546
Försäljningar/utrangeringar	-12 304	-68
Omklassificeringar	-33 503	-36 922
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 437	43 588
Utgående redovisat värde	33 437	43 588

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	44 579
Avgående fordringar	0	-44 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

2026032400352

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	817	816
Förutbetalda hyreskostnader	35	35
Upplupna bredbandsintäkter	301	112
Övriga upplupna intäkter	1 211	34
Övriga förutbetalda kostnader	67	64
Summa	2 431	1 062

Not 17 Finansiella instrument

	2025-12-31	2024-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyres- och kundfordringar	653	745
Fordringar hos koncernföretag	138 629	117 589
Övriga kortfristiga fordringar	353	365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 431	1 062
Summa finansiella tillgångar	142 066	119 761
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	655 421	655 421
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	9 015	7 893
Skulder till koncernföretag	55 979	33 014
Övriga kortfristiga skulder	444	751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 756	15 938
Summa finansiella skulder	738 614	713 017

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 kategoriindelas i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder som övriga finansiella skulder.

Not 18 Antal aktier

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	80 100	1 000
	80 100	1 000

Not 19 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående redovisat värde	33 799	35 081
Överföring till fritt eget kapital pga. avskrivningar	-1 265	-1 282
Överföring till fritt eget kapital pga. utrangering	-1 610	0
Utgående redovisat värde	30 924	33 799

Not 20 Förslag till vinstdisposition

	2025-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	229 116
årets förlust	-23 202
	205 914
disponeras så att i ny räkning överföres	205 914

Not 21 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2025-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-123 652	-123 652
Aktiverade underskottsavdrag	0	0	0
Summa	0	-123 652	-123 652

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-125 714	-125 714
Aktiverade underskottsavdrag	2 099	0	2 099
Summa	2 099	-125 714	-123 616

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

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	123 616	117 360
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	36	6 255
Belopp vid årets utgång	123 652	123 616

Not 23 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:		
Senare än 5 år	655 421	655 421
	655 421	655 421

Not 24 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skatter	389	751
Depositioner	55	0
	444	751

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	11 520	11 275
Upplupna kostnader fastighet	4 766	3 285
Upplupna personalkostnader	1 469	1 378
	17 756	15 938

Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar	38 439	35 978
Utrangeringar	17 501	1 773
	55 941	37 750

Not 27 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem i Sverige II AB (org.nr. 556622-5990) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 februari 2026

Upplands-Bro 2026-03-12



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin
Ledamot



Tobias Falk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Uppsala Bro Märsta AB, org.nr 556537-3676

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Uppsala Bro Märsta 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 Uppsala Bro Märsta 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 Uppsala Bro Märsta 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 Uppsala Bro Märsta 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 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 Uppsala Bro Märsta 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 Uppsala Bro Märsta 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