

Årsredovisning

för

Victoriahem Eskilstuna Bostad AB

556065-7438

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Eskilstuna Bostad AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-03-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Eskilstuna 2025-03-17


Eddie Juhlin

Årsredovisning

för

Victoriahem Eskilstuna Bostad AB

556065-7438

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Victoriahem Eskilstuna Bostad AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Eskilstuna som omfattar 2 373 bostadslägenheter till en yta av 159 807 kvm samt lokaler om 21 275 kvm, totalt 181 082 kvm. Bolaget har sitt säte i Eskilstuna.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Turbinen och Zenith VI AB, (org.nr. 559081-4405) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per den 2024-05-28 har bolagen Victoriahem Strängnäs AB (org.nr 559064-1345) och Victoriahem Nyfors City AB (org.nr 556555-8672) uppgått i Victoriahem Eskilstuna Bostad AB genom fusion.

Per den 2025-02-28 har Victoriahem Eskilstuna Bostad AB förvärvat 100% av andelarna i Victoriahem Strängnäs AB (org.nr 559064-1345) och Victoriahem Nyfors City AB (org.nr 556555-8672) som sedermera har uppgått i Victoriahem Eskilstuna Bostad AB genom fusion per fusionsdagen 2024-05-28.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 86,6 Mkr (74,9 Mkr). De största investeringarna avser ombyggnation av en lokal och samlingsledningar.

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 osäkerhetsfaktorer

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

Operationella risker

Victoriahems 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 fastighetsbolagets resultat och finansiella ställning genom förändrad vakansgrad. Uthyrningsgrad och hyresnivåer styrs till stor del av den allmänna och den lokala konjunkturutvecklingen. Förändringar av dessa faktorer kan leda till ökande vakansgrad med risk för att hyresnivåer sjunker.

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

Finansiella risker

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

Skatter och ändrad lagstiftning

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

Miljöpåverkan

Victoriahem driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2024 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	217 681	161 787	170 283	159 627	236 529
Resultat efter finansiella poster	21 358	18 880	19 514	22 292	10 651
Rörelsemarginal (%)	10,0	25,7	16,4	19,3	6,2
Avkastning på eget kap. (%)	1,3	4,3	4,5	5,6	3,0
Balansomslutning	2 287 707	1 624 250	1 579 852	1 500 331	1 426 456
Soliditet (%)	71,1	27,3	27,3	26,7	24,8
Medeltal anställda	41	40	44	55	55

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 597 222 768
årets vinst	14 592 821
	1 611 815 589
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 611 815 589
	1 611 815 589

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	4		
Nettoomsättning		217 681	161 787
Aktiverat arbete för egen räkning		761	83
Övriga rörelseintäkter		2 025	18 640
		220 467	180 510
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-82 221	-60 224
Övriga externa kostnader	5, 6	-22 118	-12 395
Personalkostnader	7	-28 428	-22 370
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8, 9	-53 813	-42 372
Övriga rörelsekostnader		-11 939	-1 545
		-198 519	-138 905
Rörelseresultat	10	21 949	41 605
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		0	-5
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11	36 950	24 038
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-37 540	-46 758
Summa resultat från finansiella poster		-590	-22 725
Resultat efter finansiella poster		21 358	18 880
Bokslutsdispositioner			
Erhållet koncernbidrag	13	14 766	0
Resultat före skatt		36 124	18 880
Skatt på årets resultat	14	-21 531	-6 495
Årets resultat *		14 593	12 384

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	8	1 350 903	911 923
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 615	1 670
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	97 643	114 069

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	16	0	0
Fordringar hos koncernföretag	17	673 918	503 949
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	0	0
Summa anläggningstillgångar		2 124 079	1 531 611

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		4 377	2 746
Aktuella skattefordringar		867	458
Fordringar hos koncernföretag		154 205	85 346
Övriga kortfristiga fordringar		1 001	1 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 177	2 336
		163 628	92 639

Summa omsättningstillgångar	22	163 628	92 639
------------------------------------	----	----------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		2 287 707	1 624 250
-------------------------	--	------------------	------------------

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	23	4 000	4 000
Reservfond		800	800
Uppskrivningsfond	24	10 709	10 857
Summa bundet eget kapital		15 509	15 657
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	25	1 597 223	415 101
Årets resultat		14 593	12 384
Summa fritt eget kapital		1 611 816	427 486
Summa eget kapital		1 627 324	443 142
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	18, 19	151 533	91 878
Summa avsättningar		151 533	91 878
Långfristiga skulder			
Uppskovsbelopp	26	0	2 463
Skulder till koncernföretag	27	443 390	978 637
Summa långfristiga skulder		443 390	981 100
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	22	16 377	14 893
Skulder till koncernföretag		22 411	69 884
Övriga kortfristiga skulder	28	1 822	3 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	24 850	20 241
Summa kortfristiga skulder		65 460	108 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 287 707	1 624 250

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	4 000	11 004	800	414 954	430 758
Disposition enligt beslut på stämma				30 026	30 026
Balanseras i ny räkning				-30 026	-30 026
Förändring uppskrivningsfond		-148		148	0
Årets resultat *				12 384	12 384
Utgående eget kapital 2023-12-31	4 000	10 857	800	427 486	443 142
Ingående eget kapital 2024-01-01	4 000	10 857	800	427 486	443 142
Disposition enligt beslut på stämma				-12 384	-12 384
Balanseras i ny räkning				12 384	12 384
Förändring uppskrivningsfond		-148		148	0
Aktieägartillskott, ovillkorat				1 037 900	1 037 900
Fusionsresultat				131 689	131 689
Årets resultat *				14 593	14 593
Utgående eget kapital 2024-12-31	4 000	10 709	800	1 611 816	1 627 325

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		21 948	41 605
Erhållen ränta	11	36 950	24 038
Erlagd ränta	12	-37 540	-46 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	30	65 589	32 465
Betald skatt		-408	873
Koncernbidrag		14 766	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		101 305	52 223
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-1 313	-782
Förändring av kortfristiga fordringar		201 150	-17 989
Förändring av leverantörsskulder		-2 174	-15 048
Förändring av kortfristiga skulder		-495 920	43 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringen av rörelsekapital		-196 952	61 779
Investeringsverksamheten			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		222	17 908
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	9, 15	-54 366	-76 877
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-79 125	0
Förändring finansiella fordringar		-169 969	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-303 238	-58 969
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-537 710	-2 810
Erhållna aktieägartillskott		1 037 900	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		500 190	-2 810
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

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

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

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

Soliditet (%)

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

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Fusion

Fusion redovisas i enlighet med de allmänna råden i BFNAR 2020:5. De övertagna tillgångarna och skulderna har värderats med utgångspunkt i moderföretagets anskaffningsvärde för andelarna i det överlåtande företaget med tillämpning av punkt 2.7.

Intäktsredovisning

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

Hyresintäkter

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

Ränteintäkter

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

Räntekostnader

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

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.

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.

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 hänförbara 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.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
Byggnad	100 år
Markanläggning	20 år
Byggnadsinventarier	5 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 utangeras eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde.

<i>Avskrivning beräknas enligt följande:</i>	<i>Antal år</i>
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.

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.

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 27. 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 2 305 279 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

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.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inom 3 månader	48 996	35 025
3 månader - 1 år	233	0
1-5 år	11 599	5 093
Framtida hyresinbetalningar	60 827	40 118

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.

Årets 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 285 Tkr (393 Tkr).

Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inom ett år	551	458
Senare än ett år men inom fem år	470	218
	1 021	677

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda		
Kvinnor	7	8
Män	34	32
Summa medelantalet anställda	41	40
Löner och andra ersättningar		
Anställda	17 348	13 763
	17 348	13 763
Sociala avgifter		
Pensionskostnader för anställda	1 999	1 732
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 413	4 820
	8 412	6 552
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	25 760	20 315
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	0 %	0 %
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 236 146	1 211 877
Fusion	445 998	0
Försäljningar/utrangeringar	-20 852	-8 439
Omklassificeringar	103 066	32 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 764 357	1 236 146
Ingående avskrivningar	-324 224	-283 954
Försäljningar/utrangeringar	8 872	1 794
Årets avskrivningar	-53 402	-42 064
Fusion	-44 701	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-413 454	-324 224
Utgående redovisat värde	1 350 903	911 923

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 4 038 505 Tkr (3 991 097 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 4,09 % (4,03 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 73 213 Tkr (73 213 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 254	6 051
Inköp	356	1 915
Försäljningar/utrangeringar	-29	-4 711
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 582	3 254
Ingående avskrivningar	-1 584	-5 981
Försäljningar/utrangeringar	29	0
Omklassificeringar	0	4 704
Årets avskrivningar	-411	-308
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 967	-1 584
Utgående redovisat värde	1 615	1 670

Not 10 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	3,60 %	6,00 %
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	12,83 %	10,72 %

Not 11 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	209	120
Ränteintäkter, koncernföretag	36 722	23 909
Ränteintäkter, övrigt	19	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	36 950	24 038

Not 12 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	37 535	46 755
Räntekostnader, övrigt	5	3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	37 540	46 758

Not 13 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Erhållet koncernbidrag	14 766	0
	14 766	0

Not 14 Skatt på årets resultat

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Skatt hänförlig till tidigare år	2	0
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	0	-6 997
Förändring uppskjuten skatt fastigheter	-21 533	501
Summa redovisad skatt	-21 531	-6 495

Avstämning av effektiv skattesats

	2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		36 124		18 880
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-7 442	20,60	-3 889
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-58		-41
Koncernutjämning ränta		1 145		-2 567
Ej skattepliktiga intäkter		4		2
Skatt hänförlig till tidigare år		2		0
Temporära skillnader fastigheter i samband med fusion		-15 183		
Summa redovisad skatt	-59,60	-21 531	-34,40	-6 495

Not 15 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 069	73 164
Inköp	54 010	74 962
Försäljningar/utrangeringar	-18	-1 349
Omklassificeringar	-103 066	-32 709
Genom fusion	32 647	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	97 643	114 069
Utgående redovisat värde	97 643	114 069

Not 16 Andelar i dotterbolag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	79 125	0
Fusion	-79 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Ingående nedskrivningar	0	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 17 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	503 949	503 949
Årets förändring	169 969	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	673 918	503 949
Utgående redovisat värde	673 918	503 949

Not 18 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader
2024-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-175 594	-175 594
Aktiverade underskottsavdrag	24 061	0	24 061
Summa	24 061	-175 594	-151 533

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-115 298	-115 298
Aktiverade underskottsavdrag	23 420	0	23 420
Summa	23 420	-115 298	-91 878

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

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	-91 878	-85 383
Uppskjuten skatt från fusion	-38 122	0
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-21 533	-6 495
Belopp vid årets utgång	-151 533	-91 878

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	5
Försäljningar/utrangeringar	0	-5
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	1 488	1 151
Förutbetalda tomträttsavgälder	1 002	613
Förutbetalda hyreskostnader	0	186
Övriga upplupna intäkter	173	107
Övriga förutbetalda kostnader	515	279
Summa	3 177	2 336

Not 22 Finansiella instrument

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	4 377	2 746
Fordringar hos koncernföretag	154 205	85 346
Övriga kortfristiga fordringar	1 001	1 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 177	2 336
Summa finansiella tillgångar	162 761	92 181
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Uppskovsbelopp	0	2 463
Skulder till koncernföretag	443 390	978 637
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	16 377	14 893
Skulder till koncernföretag	22 411	69 884
Övriga kortfristiga skulder	1 822	3 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 850	20 241
Summa finansiella skulder	508 850	1 089 230

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 23 Antal aktier

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	4 000	1 000
	4 000	1 000

2025031804092

Not 24 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	10 857	11 004
Överfört till fritt eget kapital pga avskrivningar	-148	-148
Belopp vid årets utgång	10 709	10 857

Not 25 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 597 223	
årets vinst	14 593	
	1 611 816	
disponeras så att i ny räkning överföres	1 611 816	

Not 26 Uppskovsbelopp

2024-12-31

2023-12-31

Förfallotider enligt följande

Senare än 5 år	0	2 463
	0	2 463

Uppskovsbeloppet avser vilande stämpelskatt för fastigheterna Friheten 11, Fakiren 7 och Favören 1

Not 27 Långfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen

Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	443 390	978 637
	443 390	978 637

Not 28 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skatter	1 057	1 132
Depositioner	765	402
Övriga kortfristiga skulder	0	1 577
Summa	1 822	3 111

Not 29 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	15 700	11 216
Upplupna kostnader fastigheter	5 628	6 544
Upplupna personalkostnader	3 522	2 482
Summa	24 850	20 241

Not 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Av- och nedskrivningar	53 813	42 372
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	11 776	-9 907
	65 589	32 465

Not 31 Uppgift om fusion

Följande koncernföretag har fusionerats med moderbolaget Victoriahem Ostbrickan AB under räkenskapsåret 2024.

	Org.nr	Fusionsdag
Victoriahem Strängnäs AB	559064-1345	2024-05-28
Victoriahem Nyfors City AB	556555-8672	2024-05-28

Koncernmässiga värden på tillgångar och skulder som övertogs av moderbolaget var, vid tidpunkten för fusionen, enligt följande:

Victoriahem Strängnäs AB

Finansiella anläggningstillgångar	169 969	Eget kapital	114 269
Materiella anläggningstillgångar	286 395	Avsättningar	32 273
Omsättningstillgångar	37 203	Långfristiga skulder	310 297
		Kortfristiga skulder	36 728
Summa tillgångar	493 567	Summa eget kapital & skulder	493 567

Nettoomsättningen uppgick till 16 018 Tkr och rörelseresultatet till 5 710 Tkr

Victoriahem Nyfors City AB

Finansiella anläggningstillgångar	47 170	Eget kapital	22 842
Materiella anläggningstillgångar	73 845	Avsättningar	5 849
Omsättningstillgångar	16 027	Långfristiga skulder	101 139
		Kortfristiga skulder	7 212
Summa tillgångar	137 042	Summa eget kapital & skulder	137 042

Nettoomsättningen uppgick till 4 172 Tkr och rörelseresultatet till 1 496 Tkr

Not 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

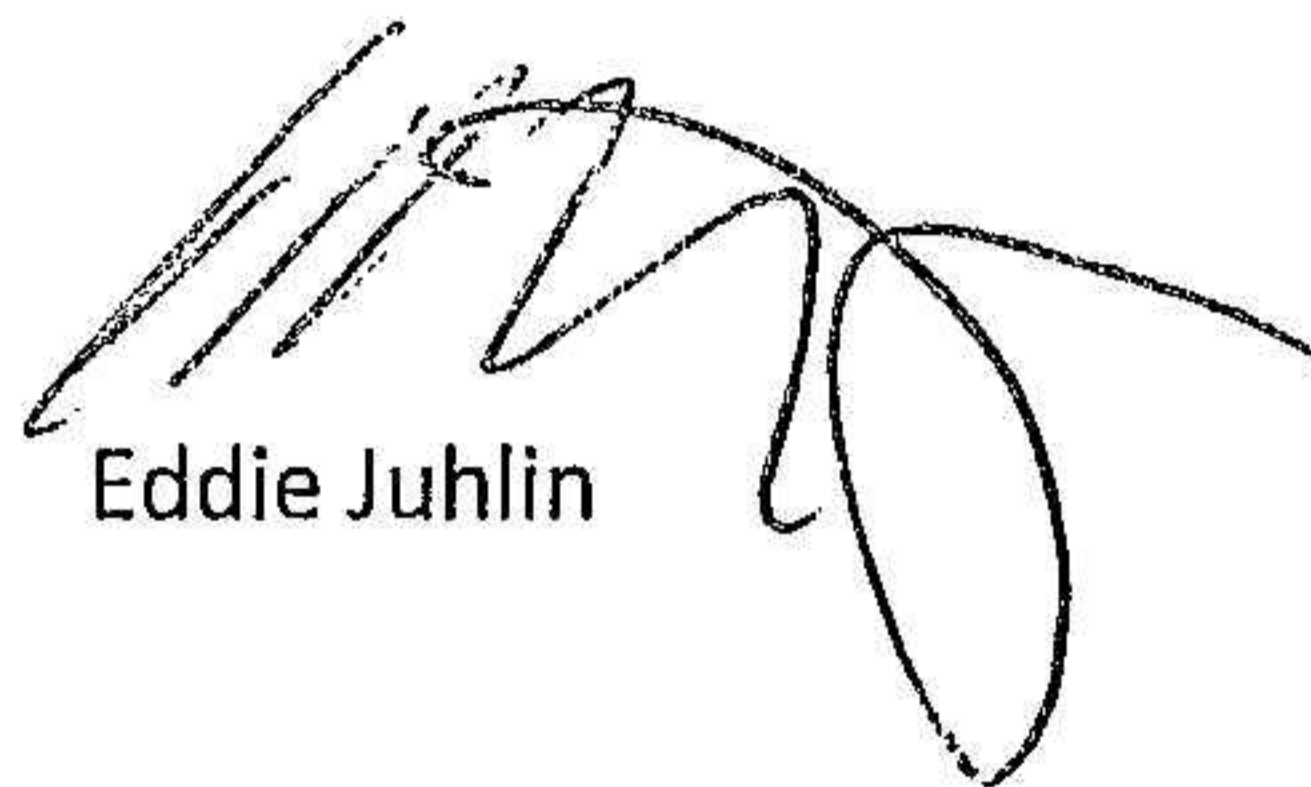
Not 33 Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Turbinen och Zenith VI AB (org.nr 559081-4405) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Eskilstuna 2025-03-12



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Eskilstuna Bostad AB, org.nr 556065-7438

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Eskilstuna Bostad AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Eskilstuna Bostad ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 Eskilstuna Bostad 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 Eskilstuna Bostad 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 Eskilstuna Bostad AB för år 2024 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 Eskilstuna Bostad 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 14 mars 2025

Öhrling's PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor