

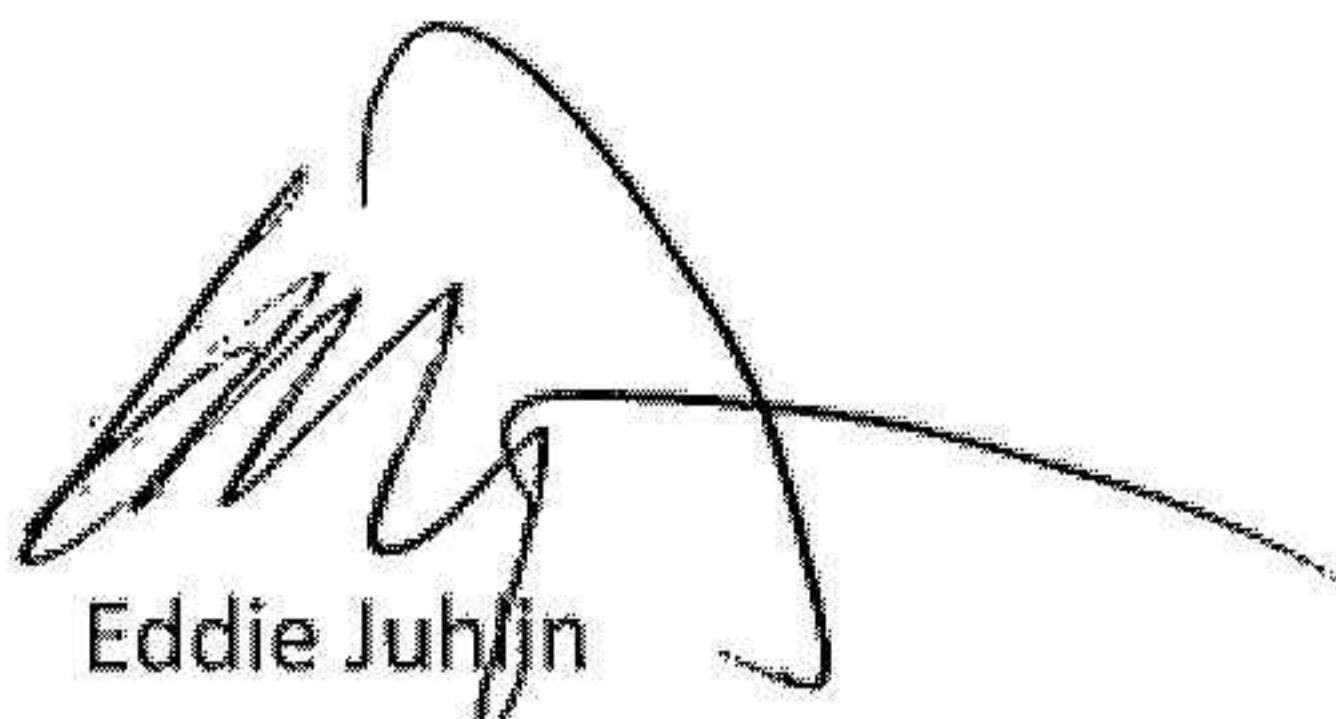
**Årsredovisning**  
för  
**Victoriahem Växjö AB**  
559075-9535  
Räkenskapsåret  
2024

**Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Växjö 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.

Malmö 2025-03-17

  
Eddie Juhlin

**Årsredovisning**  
för  
**Victoriahem Växjö AB**

559075-9535

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Victoriahem Växjö AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Växjö som omfattar 986 bostadslägenheter till en yta av 66 920 kvm samt lokaler om 7 237 kvm, totalt 74 167 kvm.

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Holding i Växjö AB (org.nr. 559075-9543) med säte i Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Victoriahem Växjö AB har övergått att redovisa och presentera denna årsredovisning enligt RFR 2. Se vidare under avsnitt Redovisningsprinciper.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 24 Mkr (15,5 Mkr). De största investeringarna avser energi och helrenovering av lägenhet.

### 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 Växjö 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 AB-koncernen såväl operationella som finansiella risker.

### Operationella risker

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

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

### **Finansiella risker**

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

### **Skatter och ändrad lagstiftning**

En stor kostnadspost för fastighetsbolag är fastighets-skatt. Förändringar i bolags- och fastighets-skatt, liksom övriga statliga och kommunala pålagor kan påverka förutsättningarna för bolagets verksamhet. Victoriahem 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 AB driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2024 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	94 409	91 618	89 727	63 360	63 027
Resultat efter finansiella poster	-29 372	-27 536	3 507	6 637	7 808
Rörelsemarginal (%)	22,9	21,5	25,0	28,1	31,4
Avkastning på eget kap. (%)	neg	21,7	12,4	18,9	23,2
Balansomslutning	1 201 158	1 054 445	1 048 115	756 430	727 277
Soliditet (%)	0,0	neg	2,7	4,8	4,4
Medeltal anställda	11	11	12	9	9

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	45 966 627
årets förlust	-45 963 583
	<b>3 044</b>
<i>disponeras så att</i>	
i ny räkning överföres	3 044
	<b>3 044</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
Tkr		<b>-2024-12-31</b>	<b>-2023-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	94 409	91 618
Aktiverat arbete för egen räkning		229	476
Övriga rörelseintäkter		872	1 191
		<b>95 510</b>	<b>93 285</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-31 944	-33 936
Övriga externa kostnader	3, 5	-6 442	-6 892
Personalkostnader	6, 7	-6 862	-5 766
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	14	-27 784	-26 282
Övriga rörelsekostnader		-861	-685
		<b>-73 894</b>	<b>-73 561</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>8</b>	<b>21 616</b>	<b>19 724</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	122	196
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-51 110	-47 456
		<b>-50 988</b>	<b>-47 260</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-29 372</b>	<b>-27 536</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	12	-16 145	-20 496
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-45 517</b>	<b>-48 032</b>
Årets skattekostnad	13	-446	855
<b>Årets resultat</b>		<b>-45 964</b>	<b>-47 177</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	14	1 020 957	1 024 826
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	3 311	3 891
		<b>1 024 268</b>	<b>1 028 717</b>
<hr/>			
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 024 268</b>	<b>1 028 717</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		605	582
Aktuella skattefordringar		57	2 233
Fordringar hos koncernföretag	16	172 838	19 753
Övriga kortfristiga fordringar		2 294	2 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 096	1 057
	18	<b>176 890</b>	<b>25 728</b>
<hr/>			
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>176 890</b>	<b>25 728</b>
<hr/>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 201 158</b>	<b>1 054 445</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

<b>Eget kapital</b>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		45 967	-79 636
Årets resultat		-45 964	-47 177
		<b>3</b>	<b>-126 813</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>53</b>	<b>-126 763</b>
<b>Avsättningar</b>	2		
Uppskjuten skatteskuld	20	127 261	126 815
<b>Summa avsättningar</b>		<b>127 261</b>	<b>126 815</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	21		
Skulder till koncernföretag		560 092	560 092
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>560 092</b>	<b>560 092</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		7 066	7 728
Skulder till koncernföretag		495 563	475 588
Övriga kortfristiga skulder		165	161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	10 958	10 824
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>513 752</b>	<b>494 301</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 201 158</b>	<b>1 054 445</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>36 591</b>	<b>-8 308</b>	<b>28 333</b>
Effekt av ändrade redovisningsprinciper till RFR 2		-127 669		-127 669
<b>Summa eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>-91 078</b>	<b>-8 308</b>	<b>-99 336</b>
Ingående eget kapital 2023-01-01 efter ändrade redovisningsprinciper	50	-91 078	-8 308	-99 336
Disposition enligt beslut på stämma		-8 308	8 308	0
Aktieägartillskott		19 750		19 750
Årets resultat			-47 177	-47 177
<b>Summa eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>-79 636</b>	<b>-47 177</b>	<b>-126 763</b>
Disposition enligt beslut på stämma		-47 177	47 177	0
Aktieägartillskott		172 780		172 780
Årets resultat			-45 964	-45 964
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>-45 111</b>	<b>-54 272</b>	<b>-99 283</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		21 616	20 408
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	23	28 645	26 282
Erhållen ränta	9	109	196
Erlagd ränta	9	-51 096	-47 456
Betald inkomstskatt		2 176	1 180
Koncernbidrag	12	-16 145	-20 496
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-14 695</b>	<b>-19 886</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-23	-22
Förändring av kortfristiga fordringar		-153 314	-19 346
Förändring av leverantörsskulder		-662	-1 301
Förändring av kortfristiga skulder		20 112	396 363
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-148 582</b>	<b>355 808</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-24 198	-15 558
Förändring finansiella fordringar		0	450
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-24 198</b>	<b>-15 108</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		0	-360 450
Erhållna aktieägartillskott		172 780	19 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>172 780</b>	<b>-340 700</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

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.

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.

#### Byte av redovisningsprincip

Bolaget har under året ändrat redovisningsprinciper från att tidigare ha upprättat årsredovisningen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag till att nu upprätta årsredovisningen enligt RFR 2.

Effekterna av ändrade redovisningsprinciper är uppskjuten skatt på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde på fastigheter, som närmre presenteras i Rapport över förändring i eget kapital.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter 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.

#### Anläggningstillgångar

Bolagets fastigheter rubriceras som materiella anläggningstillgångar. Fastigheterna innehas i syfte att generera hyresintäkter och värdestegringar. Fastigheterna redovisas till anskaffningsvärdet med tillägg för värdehöjande investeringar och avdrag för avskrivningar enligt plan.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

**Följande avskrivningsprocent tillämpas:**

<i>Byggnader</i>	100 år
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>	5-10 år

**Finansiella instrument**

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

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

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

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

**Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

**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.

**Inkomstskatter**

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

**Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

**Uppskjuten skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstads. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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).

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Medeltal anställda

Medelantal anställda under räkenskapsåret.

### **Not 2 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 21. 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 5 600 917 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 3 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

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 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	2023
Mindre än 3 mån	21 262	19 968
3 mån - 1 år	0	267
1 år - 5 år	7 393	7 114
	<b>28 655</b>	<b>27 350</b>

### Not 5 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 169 Tkr (103 Tkr).

Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

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

	2024	2023
Inom ett år	28	138
Senare än ett år men inom fem år	12	250
	<b>40</b>	<b>388</b>

### Not 6 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	11	11

### Not 7 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	9	9
Män	2	2
	<b>11</b>	<b>11</b>

### Löner och andra ersättningar

Övriga anställda	4 539	4 079
	<b>4 539</b>	<b>4 079</b>

### Sociala kostnader

Pensionskostnader för övriga anställda	311	234
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 544	1 364
	<b>1 855</b>	<b>1 598</b>

### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>6 394</b>	<b>5 676</b>
--	--------------	--------------

### Not 8 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024	2023
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	0 %	0 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	12,53 %	13,49 %

2025091802846

**Not 9 Räntor och utdelningar**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Erhållen ränta	109	196
Erlagd ränta	-51 096	-47 456
	<b>-50 987</b>	<b>-47 260</b>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Ränteintäkter från koncernföretag	16	94
Övriga ränteintäkter	106	102
	<b>122</b>	<b>196</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Räntekostnader till koncernföretag	51 110	47 441
Övriga räntekostnader	0	15
	<b>51 110</b>	<b>47 456</b>

**Not 12 Bokslutsdispositioner**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Koncernbidrag	16 145	20 496
	<b>16 145</b>	<b>20 496</b>

### Not 13 Skatt på årets resultat

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

	2024	2023
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-446	855
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-446</b>	<b>855</b>

### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-45 517		-48 032
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	9 377	20,60	9 895
Ej avdragsgilla kostnader		-3		-7
Ej skattepliktiga intäkter		16		13
Koncernutjämning ränta		-9 835		-9 045
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,98</b>	<b>-446</b>	<b>-1,78</b>	<b>855</b>

#### Not 14 Förvaltningsfastigheter

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 127 342	1 099 235
Försäljningar/utrangeringar	-2 048	-1 566
Omklassificeringar	24 777	29 673
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 150 071</b>	<b>1 127 342</b>
Ingående avskrivningar	-102 516	-77 115
Försäljningar/utrangeringar	1 186	881
Årets avskrivningar	-27 784	-26 282
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-129 114</b>	<b>-102 516</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 020 957</b>	<b>1 024 826</b>

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 466 882 Tkr (1 381 238 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 4,62 % (4,61%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 201 512 Tkr (201 512 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

#### Not 15 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 891	18 005
Inköp	24 198	15 558
Omklassificeringar	-24 777	-29 673
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 311</b>	<b>3 891</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 311</b>	<b>3 891</b>

**Not 16 Fordringar hos koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 750	0
Tillkommande fordringar	153 030	19 750
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>172 780</b>	<b>19 750</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>172 780</b>	<b>19 750</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	589	612
Periodiserade fastighetskostnader	210	148
Upplupna parkeringsintäkter	39	39
Övriga upplupna intäkter	258	258
	<b>1 096</b>	<b>1 057</b>

**Not 18 Finansiella instrument**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och kundfordringar	605	582
Fordringar hos koncernföretag	172 838	19 753
Övriga kortfristiga fordringar	2 294	2 103
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 096	1 057
Aktuella skattefordringar	57	2 233
	<b>176 889</b>	<b>25 728</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Leverantörsskulder	7 066	7 728
Skulder till koncernföretag	495 563	475 588
Övriga kortfristiga skulder	165	161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 959	10 825
Skulder till koncernföretag	560 092	560 092
	<b>1 073 844</b>	<b>1 054 394</b>

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 2 Finansiell riskhantering.

### Not 19 Vinstdisposition

2024-12-31

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	45 967	
årets förlust	-45 964	
	<u>3</u>	
disponeras så att		
i ny räkning överföres	3	
	<u>3</u>	

### Not 20 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31

2023-12-31

Belopp vid årets ingång	126 815	127 669
Under året återförda belopp	446	-855
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>127 261</b>	<b>126 815</b>

### Not 21 Långfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen	560 092	560 092
	<u>560 092</u>	<u>560 092</u>

### Not 22 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skatter	83	96
Övriga skulder	82	64
	<u>165</u>	<u>161</u>

### Not 23 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

2024-12-31

2023-12-31

Avskrivningar	27 784	26 282
Utrangeringar anläggningstillgångar	861	0
	<u>28 646</u>	<u>26 282</u>

### Not 24 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Holding Växjö AB (org. nr. 559075-9543) med säte i Malmö. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

2025031802851

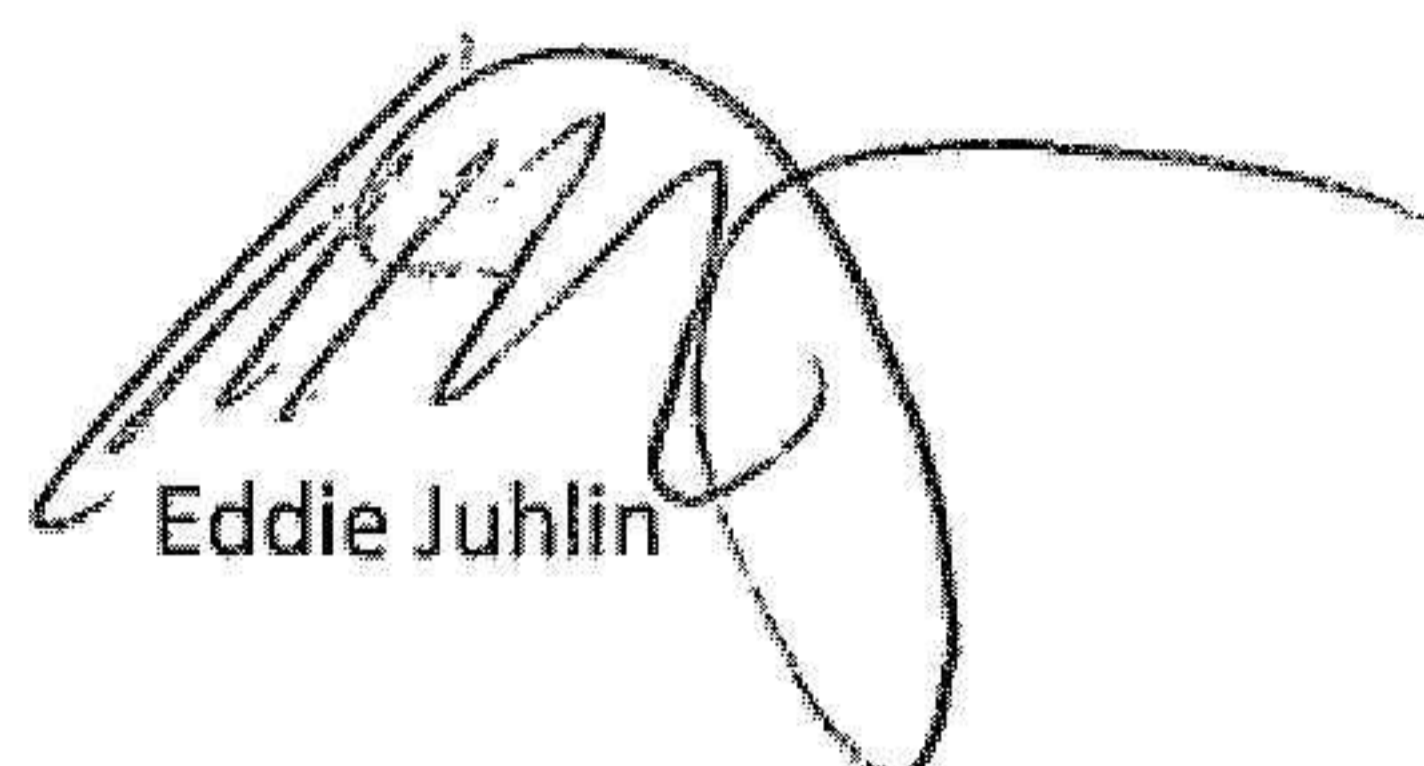
**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets slut.

Malmö 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 Växjö AB, org.nr 559075-9535

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Växjö 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 Växjö 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 Växjö 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 Växjö 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](http://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 Växjö 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 Växjö 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](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

Ärende: 912934/25

Victoriahem Växjö AB, 559075-9535

Jag intygar att denna kopia stämmer med originalet.



Erica Hultgren

0763-482621

[erica.hultgren@pwc.com](mailto:erica.hultgren@pwc.com)

2025052015293