

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Björkriset AB

556800-5465

Räkenskapsåret

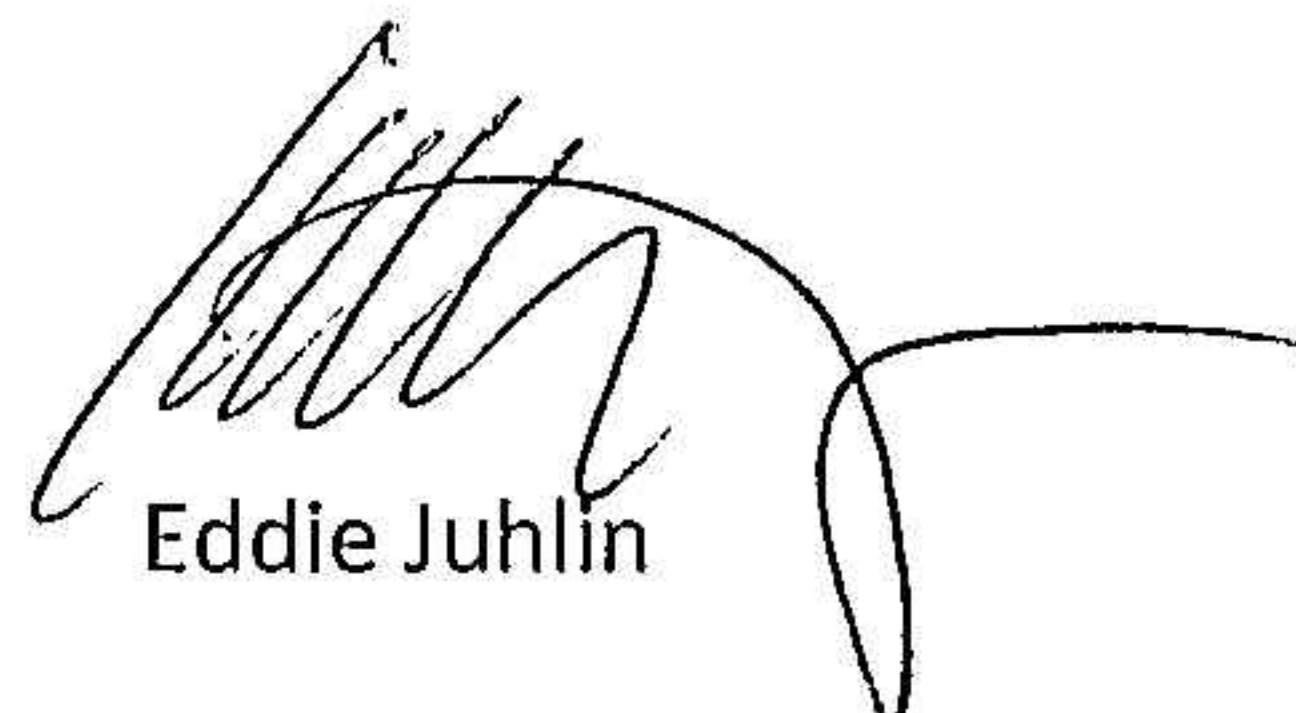
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Björkriset AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma den 22 mars 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö den 22 mars 2024

  
Eddie Juhlin

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Björkriset AB

556800-5465

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Victoriahem Björkriset AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger fastigheterna Björklövet 1 och Varberga 12 i Örebro. Bolagets verksamhet består av förvaltning av bostadsfastigheter.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	39 485	38 835	20 047	16 417
Resultat efter finansiella poster	-13 411	-1 953	162	1 553
Soliditet (%)	14,4	18,2	14,6	11,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	69 624	15 252	84 976
Disposition enligt beslut av årsstämman:		15 252	-15 252	0
Årets resultat			-24 034	-24 034
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>84 876</b>	<b>-24 034</b>	<b>60 942</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	84 875 839
årets förlust	-24 034 276
	<b>60 841 563</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	60 841 563
	<b>60 841 563</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

Not

1

2023-01-01

-2023-12-31

2022-01-01

-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettomsättning		39 486	38 835
Aktiverat arbete för egen räkning		74	314
Övriga rörelseintäkter		956	730
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>40 516</b>	<b>39 879</b>

### Rörelsens kostnader

Råvaror och förnödenheter		-11 407	-10 712
Övriga externa kostnader		-3 028	-3 542
Personalkostnader	2	-4 500	-3 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-16 531	-14 654
Övriga rörelsekostnader		-159	-1 958
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-35 625</b>	<b>-34 779</b>

**Rörelseresultat** 4 891 5 100

### Resultat från finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		-253	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		809	125
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-18 858	-7 178
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-18 302</b>	<b>-7 053</b>

**Resultat efter finansiella poster** -13 411 -1 953

### Bokslutsdispositioner

Erhållna koncernbidrag		-10 623	17 452
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-10 623</b>	<b>17 452</b>

**Resultat före skatt** -24 034 15 499

### Skatter

Årets skattekostnad		0	-247
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 034</b>	<b>15 252</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

1

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3, 6

413 803

422 624

Inventarier, verktyg och installationer

4

0

2

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

7

8 289

12 181

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**422 092**

**434 807**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag

8

0

0

**Summa finansiella anläggningstillgångar**

**0**

**0**

**Summa anläggningstillgångar**

**422 092**

**434 807**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

375

241

Fordringar hos koncernföretag

274

29 583

Övriga fordringar

835

2 576

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

586

612

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 070**

**33 012**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 070**

**33 012**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**424 162**

**467 819**

## Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

**Summa bundet eget kapital**

**100**

**100**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

84 876

69 624

Årets resultat

-24 034

15 252

**Summa fritt eget kapital**

**60 842**

**84 876**

**Summa eget kapital**

**60 942**

**84 976**

#### Långfristiga skulder

9

Långfristiga skulder till kreditinstitut

255 909

255 652

Skulder till koncernföretag

98 489

115 941

Derivat

253

0

**Summa långfristiga skulder**

**354 651**

**371 593**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 935

3 814

Skulder till koncernföretag

703

63

Övriga skulder

351

105

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 580

7 268

**Summa kortfristiga skulder**

**8 569**

**11 250**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**424 162**

**467 819**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader som är förvaltningsfastigheter	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	7	7

**Not 3 Byggnader och mark**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	470 759	203 285
Övertagande genom fusion	0	227 295
Försäljningar/utrangeringar	-340	-3 699
Omklassificeringar	7 868	43 877
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>478 287</b>	<b>470 759</b>
Ingående avskrivningar	-48 135	-16 889
Försäljningar/utrangeringar	181	1 982
Övertagande genom fusion	0	-18 577
Årets avskrivningar	-16 530	-14 651
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-64 484</b>	<b>-48 135</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>413 803</b>	<b>422 625</b>

**Not 4 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	15	0
Övertagande genom fusion	0	15
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15</b>	<b>15</b>
Ingående avskrivningar	-14	0
Övertagnade genom fusion	0	-11
Årets avskrivningar	-1	-3
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15</b>	<b>-14</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	5 452	2 478
Övriga räntekostnader	13 149	4 314
Övriga finansiella kostnader	256	387
<b>18 858</b>	<b>7 178</b>	

**Not 6 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	256 400	256 400
	<b>256 400</b>	<b>256 400</b>

**Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 181	11 953
Inköp	3 976	27 228
Omklassificeringar	-7 868	-43 877
Övertagande genom fusion	0	16 877
	<b>8 289</b>	<b>12 181</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 289</b>	<b>12 181</b>

**Not 8 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	0	612
Genom fusion	0	-612
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	256 162	255 652
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	98 489	115 941
	<b>354 651</b>	<b>371 593</b>

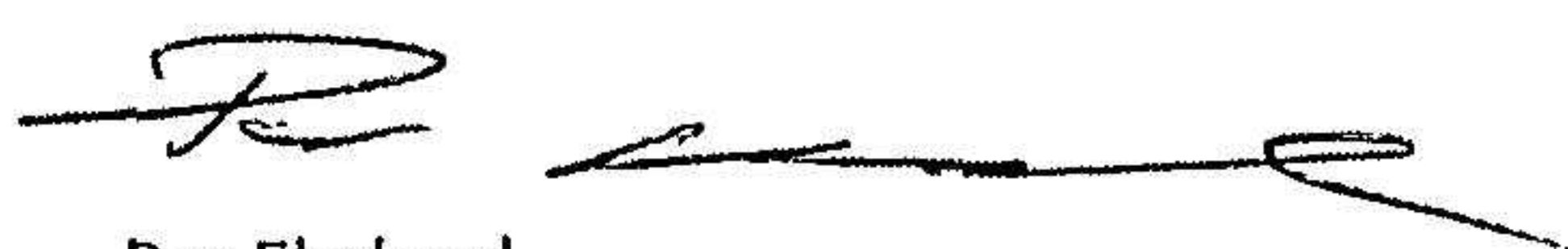
**Not 10 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Holding Örebro AB (org.nr 559111-3716) med säte i Malmö. Vonovia SE, org.nr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

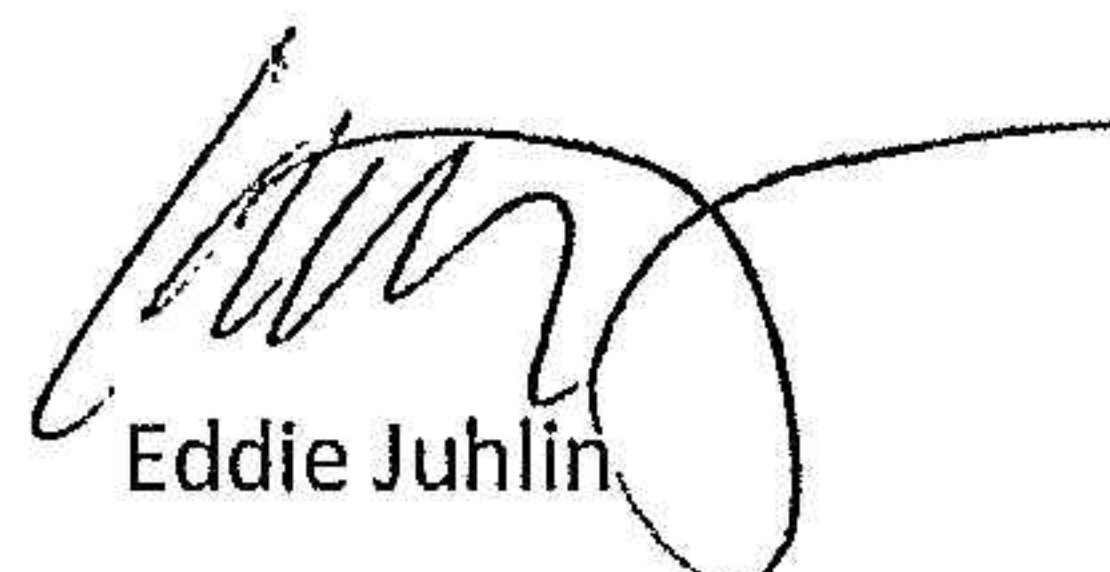
**Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Malmö den 19 mars 2024



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Björkriset AB, org.nr 556800-5465

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Björkriset AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Björkriset ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Victoriahem Björkriset 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 Björkriset 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.

### Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 mars 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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 Björkriset AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor