

Årsredovisning

för

Victoriahem M-Ryd Södertälje AB

556540-1659

Räkenskapsåret

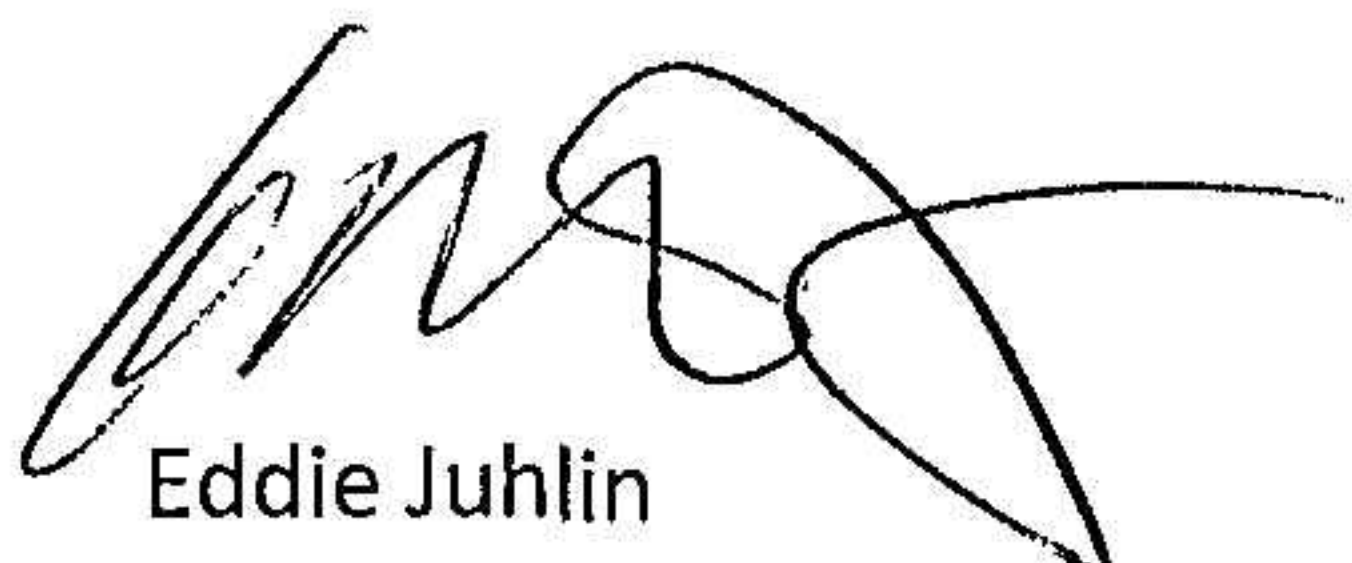
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem M-Ryd Södertälje AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 17 mars 2025. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Södertälje den 17 mars 2025


Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem M-Ryd Södertälje AB
556540-1659

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 M-Ryd Södertälje AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Södertälje och i Huddinge som omfattar 1.666 bostadslägenheter till en yta av 114 599 kvm samt lokaler om 6 330 kvm, totalt 120 459 kvm. Bolaget har sitt säte i Södertälje.

Koncernförhållanden

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 2024-05-28 har det tidigare moderbolaget Victoriahem M-ryd Holding (org.nr.556602-1753) uppgått i Victoriahem i Sverige II AB (org.nr.556622-5990) genom fusion.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 33 Mkr (36 Mkr). De största investeringarna under året avser totalrenovering av lägenheter och takrenovering.

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 osäkerheter i verksamheten

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

Operationella risker

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

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

Finansiella risker

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

Skatter och ändrad lagstiftning

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

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	178 785	167 725	161 318	156 345	157 103
Resultat efter finansiella poster	26 142	18 577	37 691	40 090	15 585
Rörelsemarginal (%)	32,0	31,3	32,0	31,0	29,0
Avkastning på eget kap. (%)	9,2	6,9	14,6	17,5	7,9
Balansomslutning	1 061 708	1 251 087	1 195 929	1 153 824	1 593 171
Soliditet (%)	26,8	21,4	21,5	19,8	12,4
Antal anställda	0	0	0	0	15

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	199 854 906
årets vinst	16 971 791
	216 826 697
disponeras så att	
i ny räkning överföres	216 826 697
	216 826 697

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
Tkr		-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelsens intäkter	4		
Nettoomsättning		178 785	167 725
Övriga rörelseintäkter		683	1 660
		179 468	169 384
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-65 353	-61 201
Övriga externa kostnader	5	-20 237	-20 347
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	10, 11	-35 290	-33 596
Övriga rörelsekostnader		-1 444	-1 809
		-122 323	-116 952
Rörelseresultat	6	57 145	52 432
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 770	4 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-38 773	-38 734
Summa resultat från finansiella poster		-31 003	-33 855
Resultat efter finansiella poster		26 142	18 577
Resultat före skatt		26 142	18 577
Årets skattekostnad	9, 19	-9 170	-8 039
Årets resultat*		16 972	10 538

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	968 953	964 365
Inventarier, verktyg och installationer	11	30	89
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	30 550	39 098

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	13	0	69 722
-------------------------------	----	---	--------

Summa anläggningstillgångar		999 533	1 073 274
------------------------------------	--	----------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		802	602
Fordringar hos koncernföretag		58 595	174 658
Övriga kortfristiga fordringar		326	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 452	2 430

		62 175	177 813
--	--	---------------	----------------

Summa omsättningstillgångar	15	62 175	177 813
------------------------------------	-----------	---------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		1 061 708	1 251 087
--	--	------------------	------------------

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	16	20 100	20 100
Reservfond		10 020	10 020
Uppskrivningsfond	17	37 999	38 794
Summa bundet eget kapital		68 119	68 914

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	18	199 855	188 521
Årets resultat		16 972	10 538
Summa fritt eget kapital		216 827	199 059
Summa eget kapital		284 945	267 973

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder	19, 20	108 263	99 093
Summa avsättningar		108 263	99 093

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	15 21	600 000	816 401
Summa långfristiga skulder		600 000	816 401

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	15	9 477	10 211
Skulder till koncernföretag		40 097	39 983
Aktuella skatteskulder		165	253
Övriga kortfristiga skulder	22	70	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	18 689	16 928
Summa kortfristiga skulder		68 500	67 620

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 061 708

1 251 087

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reservfond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	20 100	10 020	39 590	187 726	257 435
Disposition enligt beslut på stämma				-28 583	-28 583
Balanseras i ny räkning				28 583	28 583
Förändring uppskrivningsfond			-796	796	0
Årets resultat*				10 538	10 538
Utgående eget kapital 2023-12-31	20 100	10 020	38 794	199 059	267 973
Ingående eget kapital 2024-01-01	20 100	10 020	38 794	199 059	267 973
Disposition enligt beslut på stämma				-10 538	-10 538
Balanseras i ny räkning				10 538	10 538
Förändring uppskrivningsfond			-796	796	0
Årets resultat*				16 972	16 972
Utgående eget kapital 2024-12-31	20 100	10 020	37 999	216 827	284 945

*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		57 145	52 432
Erhållen ränta		7 770	4 879
Erlagd ränta		-38 773	-38 734
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	36 733	35 228
Betald skatt		-88	919
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		62 787	54 724
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-200	-178
Förändring av kortfristiga fordringar		115 838	-55 013
Förändring av leverantörsskulder		-733	-1 173
Förändring av kortfristiga skulder		1 701	37 501
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringen av rörelsekapital		179 393	35 861
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12	-32 714	-35 949
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	12	0	88
Förändring finansiella fordringar	13	69 722	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		37 008	-35 861
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-216 401	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-216 401	0
Årets kassaflöde		0	0
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	0
Likvida medel vid årets slut		0	0

Noter

Tkr

Nyckeltalsdefinitioner

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.

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.

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.

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.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnad

Antal år

100 år

Maskiner och inventarier

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

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

Avskrivning beräknas enligt följande:

Maskiner och inventarier

Antal år

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

Finansiella instrument - redovisning och värdering

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

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

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

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

Fordringar

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

Likvida medel

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

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 intäkt- 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 10 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 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 6 000 000 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

Kreditrisk

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

Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

Bolaget hyrt 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	42 535	40 488
3 månader – 1 år	58	3
1-5 år	2 994	3 003
Framtida hyreinsbetalningar	45 587	43 493

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 och föregående års 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 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	0,06 %	0,06 %
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	22,60 %	23,70 %

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	64	36
Ränteintäkter, koncernföretag	7 700	4 835
Ränteintäkter, övrigt	5	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 770	4 879

2025031804259

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	38 773	38 733
Räntekostnader, övrigt	0	1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	38 773	38 734

Not 9 Årets skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2024 är följande:

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Förändring av uppskjuten skatt på underskott	-7 544	-8 816
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 626	777
Summa redovisad skatt	-9 170	-8 039

Avstämning av effektiv skattesats

	2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		26 142		18 577
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-5 385	20,60	-3 827
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-3 786		-8
Ej skattepliktiga intäkter		1		2
Koncernutjämning ränta		0		-4 206
Summa redovisad skatt	-35,08	-9 170	43,27	-8 039

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 135 413	1 107 530
Försäljningar/utrangeringar	-2 999	-3 302
Omklassificeringar	41 262	31 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 173 676	1 135 413
Ingående avskrivningar	-250 562	-219 584
Försäljningar/utrangeringar	1 555	1 708
Årets avskrivningar	-34 435	-32 686
Utgående ackumulerade avskrivningar	-283 442	-250 562
Ingående uppskrivningar	79 515	80 310
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-796	-796
Utgående ackumulerade uppskrivningar	78 719	79 515
Utgående redovisat värde	968 953	964 365

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 3 142 959 Tkr (3 088 115 Tkr). Vid Värdebedömningen tillämpas en diskonterad kassaflödesanalys (discounted cash flow, "DCF") och utförs i enlighet med kraven i IAS 40 i kombination med IFRS 13. Kassaflödesanalysen utgår ifrån prognostiserade intäkter och kostnader över en tioårsperiod där intäkterna och kostnaderna sedan diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Vid slutet av tioårsperioden bedöms ett fastighetsvärde (terminalvärdet) baserat på ett prognostiserat och stabiliserat driftnetto som även det diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Fastigheternas marknadsvärde bedöms separat utifrån fastigheten och ortens specifika förutsättningar. Savills Sverige har utfört en extern värdering av fastigheterna för att verifiera den interna värderingen.

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

Bedömt direktavkastningskrav uppgick per balansdagen till 3,86 % (3,70 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 115 284 Tkr (115 284 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	575	794
Försäljningar/utrangeringar	0	-220
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575	575
Ingående avskrivningar	-486	-554
Försäljningar/utrangeringar	0	182
Årets avskrivningar	-59	-114
Utgående ackumulerade avskrivningar	-545	-486
Utgående redovisat värde	30	89

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	39 098	34 421
Inköp	32 714	35 949
Försäljningar/utrangeringar	0	-88
Omklassificeringar	-41 262	-31 185
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 550	39 098
Utgående redovisat värde	30 550	39 098

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 722	69 722
Avgående fordringar	-69 722	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	69 722
Utgående redovisat värde	0	69 722

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	861	870
Förutbetalda tomträttsavgälder	507	507
Upplupna bredbandsintäkter	258	253
Övriga upplupna intäkter	101	101
Förutbetalda fastighetskostnader	724	700
Summa	2 452	2 430

Not 15 Finansiella instrument

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	802	602
Fordringar hos koncernföretag	58 595	174 658
Övriga kortfristiga fordringar	326	122
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 452	2 430
Summa finansiella tillgångar	62 175	177 813
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	600 000	816 401
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	9 477	10 211
Skulder till koncernföretag	40 097	39 983
Övriga kortfristiga skulder	70	245
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 689	16 928
Summa finansiella skulder	668 334	883 768

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 16 Antal aktier

	Antal aktier	Kvot- värde
Antal aktier (st)	20 100	1 000
	20 100	1000

Not 17 Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	38 794	39 590
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-796	-796
Belopp vid årets utgång	37 999	38 794

Not 18 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	199 855
årets vinst	16 972
	216 827

disponeras så att
i ny räkning överföres

216 827

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Belopp vid årets ingång	-99 093	-91 054
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-9 170	-8 039
Belopp vid årets utgång	-108 263	-99 093

2025031804264

Not 20 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader 2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-110 538	-110 538
Aktiverade underskottsavdrag	2 275		2 275
Summa	2 275	-110 538	-108 263

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-108 912	-108 912
Aktiverade underskottsavdrag	9 819		9 819
Summa	9 819	-108 912	-99 093

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

Not 21 Förfallotider långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:		
Senare än 5 år	600 000	816 401
Summa	600 000	816 401

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skatter	70	245
	70	245

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	13 852	12 678
Upplupna kostnader fastigheter	4 837	4 251
Summa	18 689	16 928

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning fastigheter	35 231	33 482
Utrangering av anläggningstillgångar	1 444	1 632
Avskrivning inventarier	59	114
	36 733	35 228

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

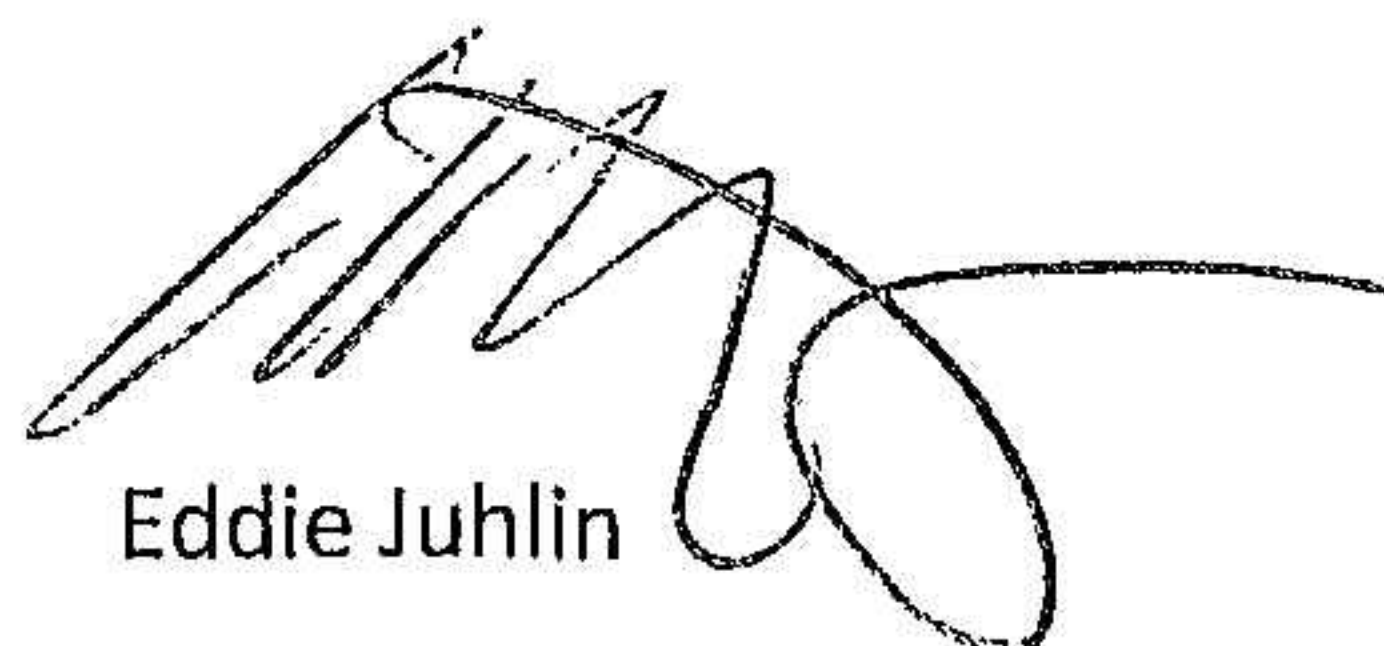
Not 27 Koncernförhållanden

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


Södertälje den 12 mars 2025



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem M-ryd Södertälje AB, org.nr 556540-1659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem M-ryd Södertälje 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 M-ryd Södertälje 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 M-ryd Södertälje 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 M-ryd Södertälje 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 M-ryd Södertälje 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 M-ryd Södertälje 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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor