

Årsredovisning

för

Victoriahem Björkriset AB

556800-5465

Räkenskapsåret


2025

Fastställelseintyg

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

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

Malmö 2026-03-16



Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem Björkriset AB

556800-5465

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Victoriahem Björkriset AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	43 859	41 368	39 485	38 835
Resultat efter finansiella poster	-5 312	-11 773	-13 411	-1 953
Soliditet (%)	7,4	15,0	14,4	18,2

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	80 842	-16 802	64 140
Disposition enligt beslut av årsstämman:		-16 802	16 802	0
Årets resultat			-24 024	-24 024
Belopp vid årets utgång	100	64 040	-24 024	40 115

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserat resultat	64 039 614
årets förlust	-24 024 200
	40 015 414

disponeras så att	
i ny räkning överföres	40 015 414
	40 015 414

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2025-01-01

2024-01-01

1

-2025-12-31

-2024-12-31

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettomsättning		43 859	41 368
Aktiverat arbete för egen räkning		75	98
Övriga rörelseintäkter		668	191
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		44 602	41 657

Rörelsens kostnader

Råvaror och förnödenheter		-11 034	-10 983
Övriga externa kostnader		-3 176	-3 070
Personalkostnader	2	-3 824	-3 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6	-17 599	-17 010
Övriga rörelsekostnader		-166	-199
Summa rörelsekostnader		-35 800	-34 940
Rörelseresultat		8 802	6 718

Resultat från finansiella poster

Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		609	-529
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	509	1 175
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-15 231	-19 137
Summa finansiella poster		-14 113	-18 491
Resultat efter finansiella poster		-5 312	-11 773

Bokslutsdispositioner

Koncernbidrag		-18 712	-5 029
Summa bokslutsdispositioner		-18 712	-5 029
Resultat före skatt		-24 024	-16 802

Skatter

Årets skattekostnad		0	0
Årets resultat		-24 024	-16 802

Balansräkning

Tkr

Not

1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 8	395 485	408 483
Inventarier, verktyg och installationer	6	31	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5, 7	0	1 801
Summa materiella anläggningstillgångar		395 516	410 284

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		143 974	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		143 974	0
Summa anläggningstillgångar		539 490	410 284

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		690	325
Fordringar hos koncernföretag		4 203	14 944
Övriga fordringar		355	227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		669	624
Summa kortfristiga fordringar		5 917	16 121

Summa omsättningstillgångar		5 917	16 121
------------------------------------	--	--------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		545 407	426 404
-------------------------	--	----------------	----------------

Balansräkning

Tkr

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital

100

100

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

64 040

80 842

Årets resultat

-24 024

-16 802

Summa fritt eget kapital

40 015

64 040

Summa eget kapital

40 115

64 140

Långfristiga skulder

9

Långfristiga skulder till kreditinstitut

10

255 651

0

Skulder till koncernföretag

242 462

98 489

Derivat

174

783

Summa långfristiga skulder

498 287

99 271

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

0

256 165

Leverantörsskulder

1 030

1 964

Skulder till koncernföretag

636

119

Övriga kortfristiga skulder

428

349

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

4 911

4 397

Summa kortfristiga skulder

7 005

262 993

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

545 407

426 404

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 balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	7	6

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Ränteintäkter, koncernföretag	490	136
Ränteintäkter, inkassobolag	19	15
Ränteintäkter, övrigt	0	1 024
	509	1 175

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader från koncernföretag	4 336	5 256
Räntekostnader, bank	10 627	13 600
Övriga finansiella kostnader	269	281
	15 231	19 137

Not 5 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	489 719	478 287
Försäljningar/utrangeringar	-380	-457
Omklassificeringar	4 766	11 889
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	494 105	489 719
Ingående avskrivningar	-81 235	-64 484
Försäljningar/utrangeringar	214	258
Årets avskrivningar	-17 598	-17 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 619	-81 235
Utgående redovisat värde	395 485	408 483

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	15	15
Inköp	32	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48	15
Ingående avskrivningar	-15	-15
Årets avskrivningar	-1	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16	-15
Utgående redovisat värde	31	0

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 801	8 289
Inköp	2 966	5 400
Omklassificeringar	-4 766	-11 889
	0	1 801
Utgående redovisat värde	0	1 801

Not 8 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	256 400	256 400
	256 400	256 400

Not 9 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	255 651	0
Förfaller senare än fem år efter balansdagen	242 462	98 489
	498 114	98 489

Not 10 Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster

Bolagets banklån om 256 400 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	255 651	0
Skulder till koncernföretag	242 462	98 489
Derivat	174	783
	498 287	99 271
Kortfristiga skulder		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	0	256 165
	0	256 165

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

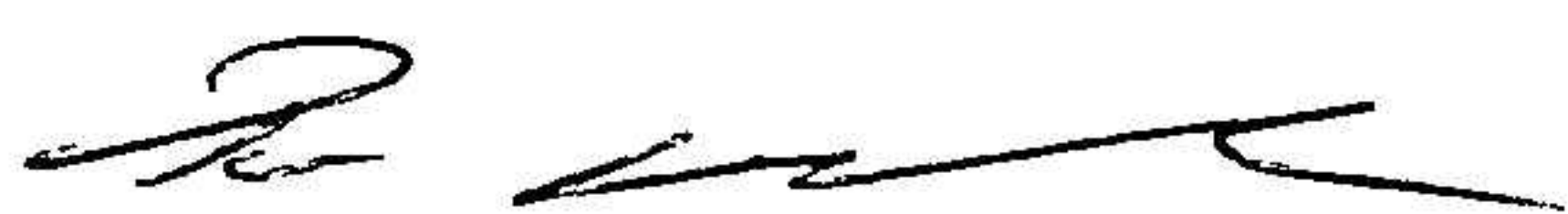
Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 12 Koncernförhållanden

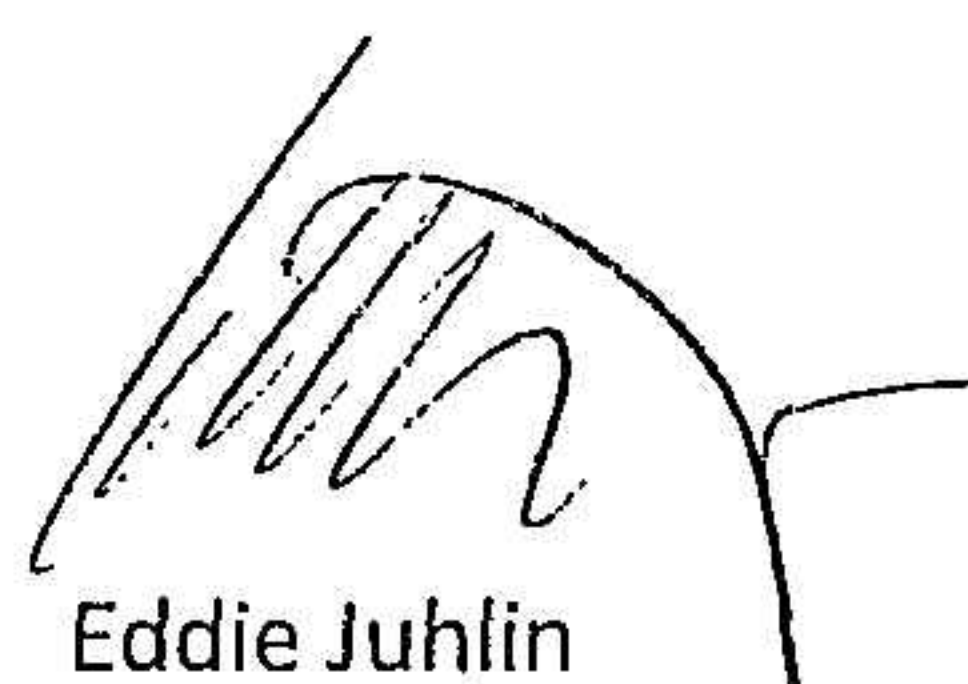
Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Holding Örebro AB (org.nr 559111-3716) med säte i Malmö. Vonovia SE, org.nr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 27 februari 2026.

Malmö 2026-03-12



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin
Ledamot



Tobias Falk
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-03-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Björkriset AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Björkriset ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

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. 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 13 mars 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor