

Årsredovisning

för

Victoriahem Vårby Visättra AB

556898-1582

Räkenskapsåret

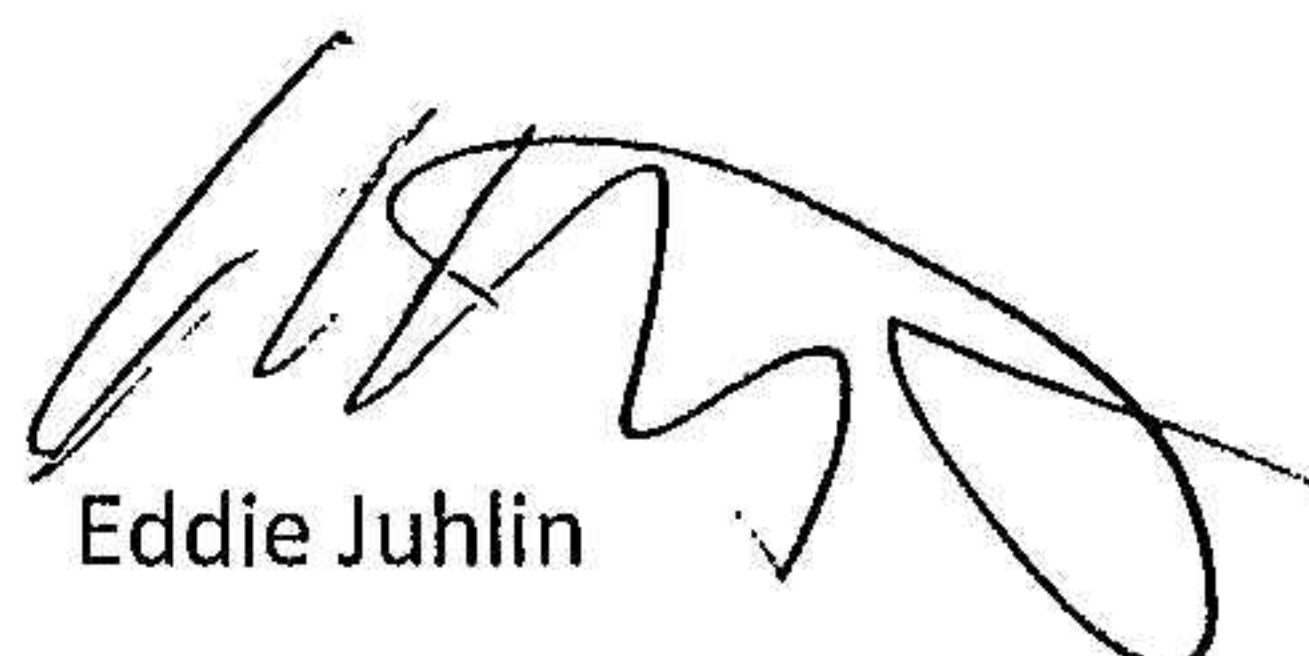
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Vårby Visättra AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 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.

Stockholm den 17 mars 2025


Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem Vårby Visättra AB
556898-1582

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 Vårby Visättra 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 Stockholm som omfattar 577 st bostadslägenheter till en yta av 38 354 kvm samt lokaler om 2 036 kvm, totalt 40 390 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem NYKR Holdco AB (org.nr. 559194-3427) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 2024-05-29 har det tidigare moderbolaget Victoriahem NYKR FH AB (org.nr.559194-3435) uppgått i Victoriahem NYKR Holdco AB (org.nr. 559194-3427).

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 56,8 Mkr (35,7 Mkr). De största investeringarna avser helrenovering av lägenheter, fasadrenovering samt hissrenovering.

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 inlagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	62 751	58 823	54 984	54 055	50 106
Resultat efter finansiella poster	-17 090	-14 071	461	25 675	14 635
Rörelsemarginal (%)	16,8	18,5	18,8	48,4	28,6
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	0,5	33,0	18,1
Balansomslutning	709 125	670 643	658 226	811 411	762 419
Soliditet (%)	9,5	10,7	13,3	9,6	10,6
Antal anställda	13	12	10	12	3

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	71 661 152
årets förlust	-4 029 533
	67 631 619
disponeras så att	
i ny räkning överföres	67 631 619
	67 631 619

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

2025031804025

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Tkr			
Rörelsens intäkter	4		
Nettoomsättning		62 751	58 823
Aktiverat arbete för egen räkning		28	0
Övriga rörelseintäkter		204	1 164
		62 983	59 987
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-20 505	-20 726
Övriga externa kostnader	5	-4 551	-4 791
Personalkostnader	6	-7 872	-6 776
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11	-17 739	-16 152
Övriga rörelsekostnader		-1 776	-676
		-52 443	-49 121
Rörelseresultat		10 540	10 866
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 372	2 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-30 002	-27 831
Summa resultat från finansiella poster		-27 630	-24 937
Resultat efter finansiella poster		-17 090	-14 071
Koncernbidrag		16 519	0
Resultat före skatt		-571	-14 071
Årets skattekostnad	9	-3 459	-1 628
Årets resultat*		-4 030	-15 699

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	10	580 589	589 244
Inventarier, verktyg och installationer	11	250	36
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	79 590	33 803

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	13	43 378	43 378
Summa anläggningstillgångar		703 807	666 461

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		221	72
Fordringar hos koncernföretag		2 940	3 445
Övriga kortfristiga fordringar		1 341	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	816	660
		5 318	4 182

Summa omsättningstillgångar	15	5 318	4 182
------------------------------------	-----------	--------------	--------------

SUMMA TILLGÅNGAR

709 125 670 643

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	16	83	83
Summa bundet eget kapital		83	83

Fritt eget kapital

17

Balanserad vinst eller förlust		71 661	87 360
Årets resultat		-4 030	-15 699
Summa fritt eget kapital		67 631	71 661
Summa eget kapital		67 714	71 744

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder	18, 19	40 830	37 371
Summa avsättningar		40 830	37 371

Långfristiga skulder

15, 20

Långfristiga skulder till kreditinstitut	23	494 970	494 144
Skulder till koncernföretag		30 008	30 008
Summa långfristiga skulder		524 978	524 152

Kortfristiga skulder

15

Leverantörsskulder		6 783	12 114
Skulder till koncernföretag		61 215	18 247
Aktuella skatteskulder		63	42
Övriga kortfristiga skulder		694	594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	6 848	6 379
Summa kortfristiga skulder		75 603	37 376

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

709 125

670 643

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	83	97 354	-9 994	87 443
Disposition enligt beslut på stämma			9 994	9 994
Balanseras i ny räkning		-9 994		-9 994
Årets resultat*			-15 699	-15 699
Utgående eget kapital 2023-12-31	83	87 360	-15 699	71 744
Ingående eget kapital 2024-01-01	83	87 360	-15 699	71 744
Disposition enligt beslut på stämma			15 699	15 699
Balanseras i ny räkning		-15 699		-15 699
Årets resultat*			-4 030	-4 030
Utgående eget kapital 2024-12-31	83	71 661	-4 030	67 715

*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		10 541	10 866
Erhållen ränta		2 163	2 067
Erlagd ränta		-28 967	-26 279
Resultat från övriga finansiella poster		-826	-725
Koncernbidrag		16 519	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	20 342	17 865
Betald skatt		21	114

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

19 793 3 908

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-149	-39
Förändring av kortfristiga fordringar		-987	5 814
Förändring av leverantörsskulder		-5 331	8 477
Förändring av kortfristiga skulder		43 538	17 246

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital

56 864 35 406

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-57 016	-35 683
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		152	589

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-56 864 -35 094

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		0	-312
-------------------	--	---	------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 -312

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.

Hyresintäkter

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

Ränteintäkter

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

Räntekostnader

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

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla typer av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Företagets ersättningar innefattar bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättningar efter avslutad anställning (pensioner). Redovisning sker i takt med intjänandet.

Inkomstskatter

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

Aktuell inkomstskatt

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen.

Uppskjuten inkomstskatt

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Uppskjuten skatt beräknas med tillämplig skattesats som beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den uppskjutna skatten realiserar eller regleras.

Uppskjutna skatteskulder uppkommer framförallt på grund av skillnader mellan bokföringsmässiga avskrivningar och skattemässiga avskrivningar på förvaltningsfastigheter.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den omfattning att det är sannolikt att framtida överskott kommer att finnas tillgängliga, mot vilka de temporära skillnaderna kommer att kunna utnyttjas.

Uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskott.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas när det finns en legal kvittningsrätt för aktuella skattefordringar och skatteskulder och när de uppskjutna skattefordringarna och skatteskulderna hänför sig till skatt debiterade av samma skattemyndighet där det finns en avsikt att reglera saldon genom nettobetalningar.

Lånekostnader

Låneutgifter utgörs av ränta och andra kostnader som uppstår när ett företag lånar pengar. Låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter består av fastigheter (mark eller en byggnad) som innehas i syfte att erhålla hyresinkomster eller värdestegring eller en kombination av dessa.

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga 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.

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:

Antal år

Maskiner och inventarier

3-10 år

Skulder

Leverantörsskulder redovisas till nominellt belopp. Låneskulder redovisas till anskaffningsvärde, netto efter transaktionskostnader. Skulder som beräknas inflyta inom ett år klassificeras som kortfristiga övriga anses som långfristiga

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

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

Andelar i dotterbolag

När företaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av rösterna, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande, i ett annat företag, klassificeras detta företag som ett dotterbolag. Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar.

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 intäcks- 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 20. 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 4 826 707 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 hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inom 3 månader	13 428	12 438
3 månader – 1år	41	55
1-5 år	2 104	1 999
Framtida hyresbetalningar	15 573	14 491

Not 5 Operationella leasingavtal

Årets leasingkostnad avseende leasingavtal uppgår till 91 Tkr (92 Tkr). Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:		
Inom ett år	90	67
Senare än ett år men inom fem år	165	8
	255	75

Not 6 Medelantalet anställda

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Medelantalet anställda	13	12

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	8	6
Ränteintäkter, koncernföretag	2 152	2 058
Ränteintäkter, övrigt	3	315
Refinansiering lån	208	515
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 372	2 894

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, bank	-25 719	-24 793
Räntekostnader, koncernföretag	-3 248	-1 486
Räntekostnader, övrigt	-1 035	-1 552
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-30 002	-27 831

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	-4 272	-92
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	813	-1 536
Summa redovisad skatt	-3 459	-1 628

Avstämning av effektiv skattesats

	2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-570		-14 071
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	118	20,60	2 899
Koncernutjämning ränta				-4 490
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-3 577		-37
Ej skattepliktiga intäkter		1		1
Temp skilln fastigheter i samband med fusion				0
Summa redovisad skatt	0,00	-3 459	-2 267,43	-1 628

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	691 556	673 071
Försäljningar/utrangeringar	-3 801	-1 444
Omklassificeringar	10 838	19 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	698 593	691 556
Ingående avskrivningar	-102 313	-86 947
Försäljningar/utrangeringar	2 025	768
Årets avskrivningar	-17 716	-16 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 004	-102 313
Utgående redovisat värde	580 589	589 244

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 175 630 Tkr (1 113 995 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 3,72 % (3,51 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 86 477 Tkr (86 477 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	247	247
Inköp	237	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	484	247
Ingående avskrivningar	-211	-192
Årets avskrivningar	-23	-19
Utgående ackumulerade avskrivningar	-234	-211
Utgående redovisat värde	250	36

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33 803	18 639
Inköp	56 777	35 683
Försäljningar/utrangeringar	-152	-589
Omklassificering	-10 838	-19 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	79 590	33 803
Utgående redovisat värde	79 590	33 803

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 378	43 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 378	43 378
Utgående redovisat värde	43 378	43 378

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	363	317
Förutbetalda fastighetskostnader	251	289
Upplupna bredbandsintäkter	152	0
Övriga upplupna intäkter	21	21
Förutbetalda hyreskostnader	29	33
Summa	816	660

Not 15 Finansiella instrument

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	221	72
Fordringar hos koncernföretag	2 940	3 445
Övriga kortfristiga fordringar	1 341	5
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	816	660
Summa finansiella tillgångar	5 318	4 182
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	494 970	494 144
Skulder till koncernföretag	30 008	30 008
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	6 783	12 114
Skulder till koncernföretag	61 215	18 247
Övriga kortfristiga skulder	694	594
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 848	6 379
Summa finansiella skulder	600 518	561 486

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)	833 333	0,1
	833 333	0

Not 17 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	71 661
årets förlust	-4 030
	<hr/>
	67 632
disponeras så att	
i ny räkning överföres	67 632

Not 18 Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder

2024-12-31

2023-12-31

Belopp vid årets ingång	-37 371	-35 743
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-3 459	-1 628
Belopp vid årets utgång	-40 830	-37 371

Not 19 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-48 657	-48 657
Aktiverade underskottsavdrag	7 828	0	7 828
Summa	7 828	-48 657	-40 830

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-49 470	-49 470
Aktiverade underskottsavdrag	12 100	0	12 100
Summa	12 100	-49 470	-37 371

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

Not 20 Förfallotider långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:		
Mellan 1 och 5 år	494 970	494 144
Senare än 5 år	30 008	30 008
Summa	524 978	524 152

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 471	4 112
Upplupna kostnader fastigheter	1 460	1 524
Upplupna personalkostnader	916	743
Summa	6 848	6 379

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	17 739	16 152
Periodiserade lånekostnader	826	1 037
Förlust vid försäljning av anläggningstillgångar	1 776	676
	20 342	17 865

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	504 416	504 416
	504 416	504 416

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Not 25 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem NYKR Holdco AB (org.nr 559194-3427) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

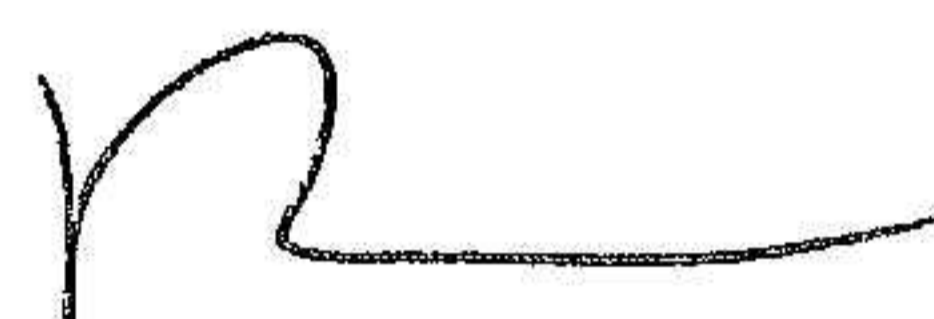
Stockholm den 12 mars 2025



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 Vårby Visättra AB, org.nr 556898-1582

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Vårby Visättra 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 Vårby Visättra 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 Vårby Visättra 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 Vårby Visättra 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 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 Vårby Visättra 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 Vårby Visättra 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 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor