

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Strängnäs AB

559064-1345

Räkenskapsåret

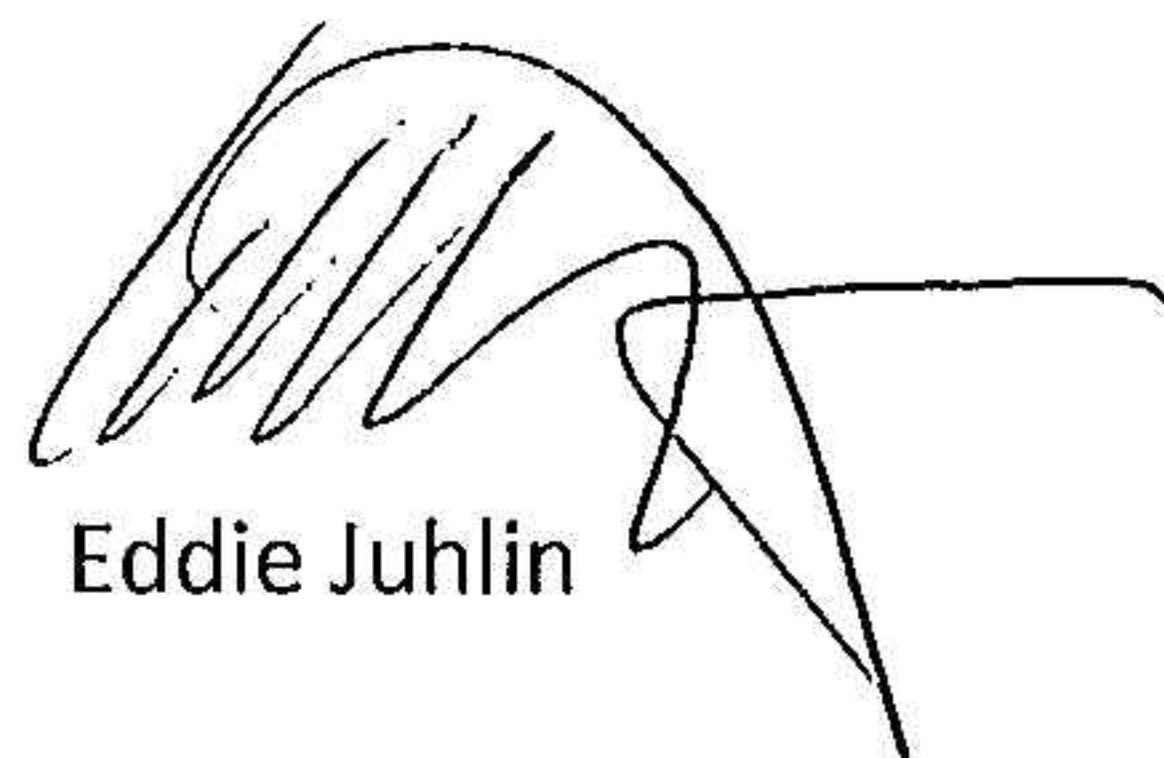
2023-01-01 – 2023-12-31

### Fastställelseintyg

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

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

Stockholm 22 mars 2024



Eddie Juhlin

202404091155

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Strängnäs AB

559064-1345

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändring i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Victoriahem Strängnäs AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (tkr).

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamhet

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Strängnäs som omfattar 411 bostadslägenheter till en yta av 27 875 kvm samt lokaler om 7 653 kvm, totalt 35 528 kvm.

### Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Svart AB (org.nr 559109-2662) med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 6 237 Tkr (9 412 Tkr). De största investeringarna avser helrenovering av lägenheter och byte av entrédörrar.

### 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 koncernen såväl operationella som finansiella risker.

### Operationella risker

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

Resultatet påverkas också av 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 2023 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	46 315	44 497	0	407	435
Resultat efter finansiella poster	7 489	16 409	-17	-11	-12
Rörelsemarginal (%)	30,1	42,8	0,0	-2,3	-1,2
Avkastning på eget kap. (%)	6,6	13,6	-47,0	-22,0	-24,8
Balansomslutning	493 567	473 865	170 082	168 143	165 253
Soliditet (%)	23,2	25,4	0,0	0,0	0,0

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	120 480 908
årets förlust	-6 261 447
	<b>114 219 461</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	114 219 461
	<b>114 219 461</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		46 315	44 497
Övriga rörelseintäkter		122	75
		<b>46 437</b>	<b>44 571</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-18 083	-13 205
Övriga externa kostnader		-7 087	-5 731
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-6 796	-5 880
Övriga rörelsekostnader		-545	-715
		<b>-32 511</b>	<b>-25 531</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 926</b>	<b>19 040</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	8 287	3 201
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-14 725	-5 833
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-6 438</b>	<b>-2 631</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 489</b>	<b>16 409</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-13 892	-7 121
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-6 403</b>	<b>9 288</b>
Årets skattekostnad	6	142	-19 274
<b>*Årets resultat</b>		<b>-6 261</b>	<b>-9 986</b>
*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat			

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter 7 254 361 255 170

Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar 8 32 035 32 392

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag 9 0 0

Fordringar hos koncernföretag 10 169 969 169 969

---

**Summa anläggningstillgångar 456 364 457 531**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar 197 76

Fordringar hos koncernföretag 36 392 15 613

Övriga kortfristiga fordringar 13 6 14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 607 631

---

**37 203 16 334**

---

**Summa omsättningstillgångar 14 37 203 16 334**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**493 567 473 865**

## Balansräkning

Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

15

50

50

**Summa bundet eget kapital**

**50**

**50**

##### *Fritt eget kapital*

16

Balanserad vinst eller förlust

120 481

130 467

Årets resultat

-6 261

-9 986

**Summa fritt eget kapital**

**114 219**

**120 481**

**Summa eget kapital**

**114 269**

**120 531**

#### *Avsättningar*

Uppskjutna skatteskulder

11, 12

32 273

32 415

**Summa avsättningar**

**32 273**

**32 415**

#### *Långfristiga skulder*

14

Skulder till koncernföretag

17

310 296

310 296

**Summa långfristiga skulder**

**310 296**

**310 296**

#### *Kortfristiga skulder*

14

Leverantörsskulder

2 370

2 522

Skulder till koncernföretag

29 130

390

Aktuella skatteskulder

115

984

Övriga kortfristiga skulder

269

227

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

4 844

6 501

**Summa kortfristiga skulder**

**36 728**

**10 624**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**493 567**

**473 865**

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	0	-14	36
Disposition enligt beslut på stämma		-14	14	0
Fusionsresultat		130 481		130 481
* Årets resultat			-9 986	-9 986
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>130 467</b>	<b>-9 986</b>	<b>120 531</b>
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	130 467	-9 986	120 531
Disposition enligt beslut på stämma		-9 986	9 986	0
* Årets resultat			-6 261	-6 261
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>120 481</b>	<b>-6 261</b>	<b>114 269</b>

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		13 926	19 040
Erhållen ränta		8 287	3 201
Erlagd ränta		-14 725	-5 832
Koncernbidrag		-13 892	-7 121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	7 341	6 595
Betald skatt		-869	1 093
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>68</b>	<b>16 976</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-121	-17
Förändring av kortfristiga fordringar		-20 747	345 116
Förändring av leverantörsskulder		-151	-923
Förändring av kortfristiga skulder		27 125	-492 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringen av rörelsekapitalet</b>		<b>6 174</b>	<b>-130 915</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-6 237	-9 412
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		63	0
Förändring finansiella fordringar		0	-169 969
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-6 174</b>	<b>-179 381</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		0	310 296
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>310 296</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

Tkr

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

Avkastning på eget kap. (%)

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

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.

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.

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.

#### 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.

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

	<i>Antal år</i>
Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	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.

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

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

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

#### **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, såväl balansräkning som i rapporten över kassaflöden, kassa och banktillgodohavande. Bolaget har dock ingen kontantkass, och banktillgodohavandet är del av koncernbankkonto, varför det istället redovisas som mellanhavande hos koncernföretag.

#### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

### **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 intäkts- 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 7 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 17. 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 ökat resultat om 1 403 273 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett minskat 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 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	9	7
Ränteintäkter, koncernföretag	8 277	3 194
Ränteintäkter, övrigt	1	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>8 287</b>	<b>3 201</b>

**Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	14 722	5 831
Räntekostnader, övrigt	3	2
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>14 725</b>	<b>5 833</b>

**Not 6 Skatt på årets resultat**

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Skatt på årets resultat		
Förändring uppskjuten fastigheter	142	16 964
Förändring uppskjuten skatt på underskottsavdrag		2 310
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>142</b>	<b>19 274</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-6 403		9 288
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 319	20,60	-1 913
Övriga ej avdragsgilla kostnader		0		-303
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		0		0
Temporära skillnader fastigheter i samband med fusion		0		-17 058
Koncernutjämnning ränta		-1 178		0
Ej skattepliktiga intäkter		0		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-2,21</b>	<b>142</b>	<b>-207,20</b>	<b>-19 274</b>

### Not 7 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 263	0
Fusion	0	271 521
Försäljningar/utrangeringar	-1 004	-1 180
Omklassificeringar	6 531	4 921
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>280 789</b>	<b>275 263</b>
Ingående avskrivningar	-20 092	0
Fusion	0	-14 677
Försäljningar/utrangeringar	460	465
Årets avskrivningar	-6 796	-5 880
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-26 429</b>	<b>-20 092</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>254 361</b>	<b>255 170</b>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 771 064 Tkr (787 542 Tkr). Vid Värdebedömningen tillämpas en diskonterad kassaflödesanalys (discounted cash flow, "DCF") och utförs i enlighet med kraven i IAS 40 i kombination med IFRS 13. Kassaflödesanalysen utgår ifrån prognostiserade intäkter och kostnader över en tioårsperiod där intäkterna och kostnaderna sedan diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Vid slutet av tioårsperioden bedöms ett fastighetsvärde (terminalvärdet) baserat på ett prognostiserat och stabiliserat driftnetto som även det diskonteras till värderingstidpunkten som ett nuvärde. Fastigheternas marknadsvärde bedöms separat utifrån fastigheten och ortens specifika förutsättningar. Savills Sverige har utfört en extern värdering av fastigheterna för att verifiera den interna värderingen.

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

Bedömt direktavkastningskrav uppgick per balansdagen till 4,36 % (3,94 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 23 677 Tkr (23 677 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

### Not 8 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 392	0
Fusion	0	27 901
Inköp	6 237	9 412
Omklassificeringar	-6 531	-4 921
Utrangeringar	-63	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 035</b>	<b>32 392</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>32 035</b>	<b>32 392</b>

**Not 9 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	200
Fusion	0	-200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	169 969	0
Tillkommande fordringar	0	104
Omklassificeringar	0	169 865
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>169 969</b>	<b>169 969</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>169 969</b>	<b>169 969</b>

**Not 11 Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	-32 415	17
Skattekostnad/intäkt redovisade i resulträkningen	142	-19 274
Uppskjuten skatt från fusion	0	-13 158
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>-32 273</b>	<b>-32 415</b>

**Not 12 Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**Uppskjuten skatt på temporära skillnader**

**2023-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter	0	-32 415	-32 415
Skattemässiga underskottsavdrag	0	0	0
Skattepliktiga temporära skillnader		142	142
	<b>0</b>	<b>-32 273</b>	<b>-32 273</b>

**2022-12-31**

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader fastigheter	0	-30 088	-30 088
Skattemässiga underskottsavdrag	0	-2 327	-2 327
	<b>0</b>	<b>-32 415</b>	<b>-32 415</b>

**Not 13 Övriga kortfristiga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga poster	6	14
	<u>6</u>	<u>14</u>

**Not 14 Finansiella instrument**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	197	76
Fordringar hos koncernföretag	36 392	15 613
Övriga kortfristiga fordringar	6	14
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	607	631
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>37 203</b>	<b>16 334</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	310 296	310 296
<b>Kortfristiga skulder</b>		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	2 370	2 522
Skulder till koncernföretag	29 130	390
Övriga kortfristiga skulder	269	227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 844	6 501
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>346 909</b>	<b>319 936</b>

För samtliga finansiella tillgångar och skulder, motsvaras det redovisade värdet dess verkliga värde eftersom:

- räntan är i paritet med aktuella marknadsräntor, eller
- fordran eller skulden är kortfristig.

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten, vänligen se även sektionen för ränterisk i not 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 15 Antal aktier och kvotvärde**

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	50	1 000
	<u>50</u>	

**Not 16 Förslag till vinstdisposition**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	120 481	
årets förlust	-6 261	
	<u>114 219</u>	

disponeras så att  
i ny räkning överföres

114 219

**Not 17 Långfristiga skulder**

2023-12-31

2022-12-31

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Senare än 5 år	310 296	310 296
	<u>310 296</u>	<u>310 296</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2023-12-31

2022-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	3 588	3 491
Upplupna fastighetskostnader	1 256	3 009
	<u>4 844</u>	<u>6 501</u>

**Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

2023-12-31

2022-12-31

Avskrivningar	6 796	5 880
Utrangeringar	545	715
	<u>7 341</u>	<u>6 595</u>

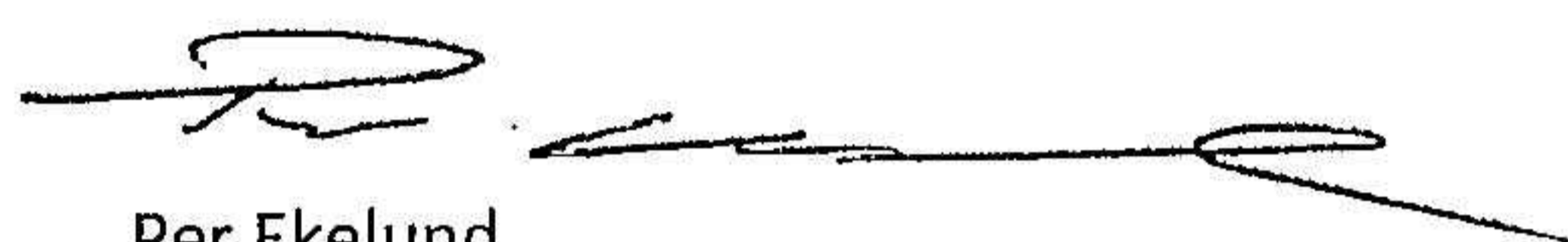
**Not 20 Koncernförhållanden**

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Svart AB (org.nr 559109-2662) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

**Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

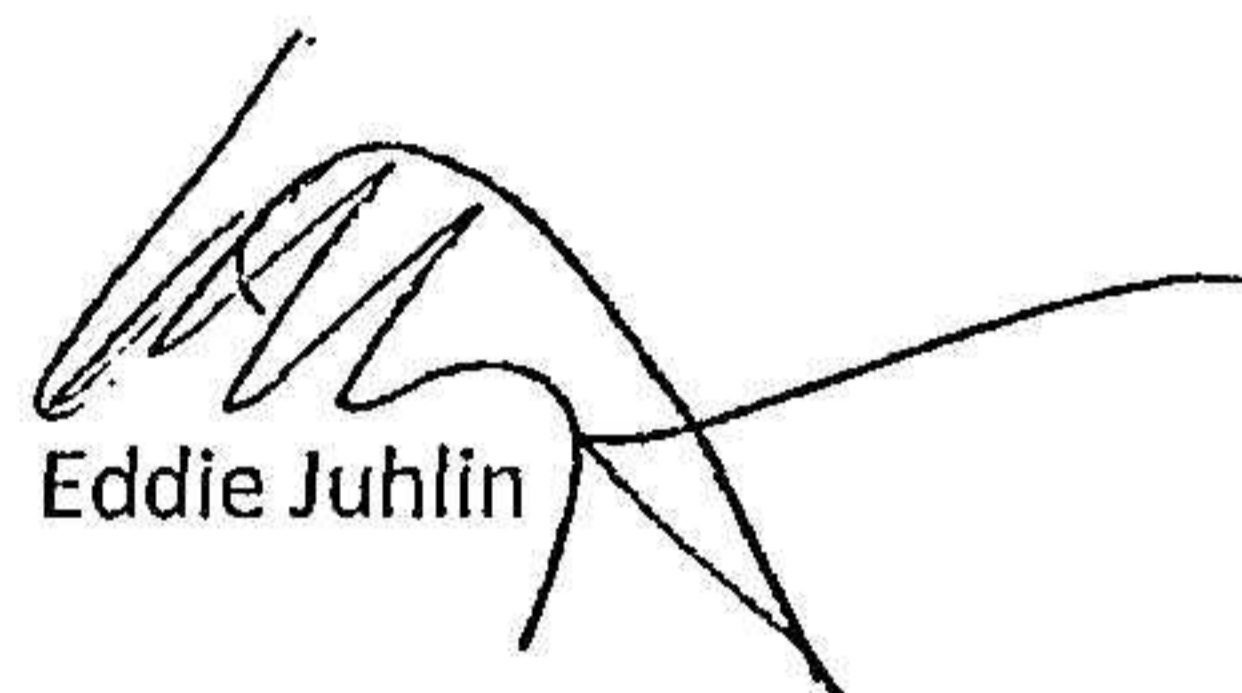
Stockholm 19 mars 2024



Per Ekelund  
Ordförande



Peter Ullmark



Eddie Juhlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Strängnäs AB, org.nr 559064-1345

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Strängnäs ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Strängnäs 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 Strängnäs AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övrig upplysning

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Victoriahem Strängnäs AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Strängnäs 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Malmö den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Akerlund  
Auktoriserad revisor