

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Jordbro AB

556764-2896

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Jordbro AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-03-20. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2023-03-20

Eddie Juhlin



# Årsredovisning

för

## Victoriahem Jordbro AB

556764-2896

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31

### Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Victoriahem Jordbro AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Haninge som omfattar 841 bostadslägenheter till en yta av 71 728 kvm samt lokaler om 6 624 kvm, totalt 78 352 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

### Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Sten AB (org.nr. 559109-2654) med säte i Stockholm.

Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 95 Mkr (52Mkr). De största investeringarna avser totalrenovering av lägenheter, fönsterrenovering och värme.

### 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 Fastigheter AB 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 Fastigheter AB-koncernen såväl operationella som finansiella risker.

#### Operationella risker

Victoriahem Jordbro AB:s resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer såsom fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut markansmässiga 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 att 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 Fastigheter AB 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 Fastigheter AB driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2022 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	95 189	92 291	95 956	90 314	89 232
Resultat efter finansiella poster	1 554	6 811	3 494	3 148	8 064
Rörelsemarginal (%)	14,4	15,5	24,9	23,4	28,1
Avkastning på eget kap. (%)	1,0	4,3	2,3	0,8	4,0
Balansomslutning	989 539	929 293	991 215	1 249 716	1 004 414
Soliditet (%)	16,0	16,9	15,4	31,2	20,1
Antal anställda	0	0	5	5	5

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	156 596 258
årets vinst	1 151 129
	<b>157 747 387</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	157 747 387
	<b>157 747 387</b>

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

2023052620943

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Tkr			
<b>Rörelsens intäkter</b>	<b>4, 5</b>		
Hysesintäkter		95 189	92 291
Övriga rörelseintäkter		503	510
		<b>95 692</b>	<b>92 801</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Direkta fastighetskostnader		-38 960	-41 126
Övriga externa kostnader	6	-11 895	-13 354
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-24 923	-22 465
Övriga rörelsekostnader		-6 205	-1 538
		<b>-81 983</b>	<b>-78 483</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>9</b>	<b>13 709</b>	<b>14 318</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	83	1 050
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-12 238	-8 557
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>-12 155</b>	<b>-7 507</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 554</b>	<b>6 811</b>
Erhållet koncernbidrag		1 610	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 164</b>	<b>6 811</b>
Skatt på årets resultat	12	-2 013	-2 837
<b>Årets resultat*</b>		<b>1 151</b>	<b>3 974</b>

\*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

*n*

**Balansräkning**

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	8	883 084	884 140
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	14	97 726	32 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>980 810</b>	<b>916 540</b>

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar		213	125
Aktuella skattefordringar		2 597	2 195
Fordringar hos koncernföretag		1 137	8 779
Övriga kortfristiga fordringar		3 760	190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 022	1 464
		<b>8 729</b>	<b>12 753</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>17</b>	<b>8 729</b>	<b>12 753</b>
------------------------------------	-----------	--------------	---------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**989 539**

**929 293**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

Tkr

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

18

100

100

Summa bundet eget kapital

100

100

##### *Fritt eget kapital*

19

Balanserad vinst eller förlust

156 596

152 622

Årets resultat

1 151

3 974

Summa fritt eget kapital

157 747

156 596

Summa eget kapital

157 847

156 696

#### Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder

12, 15

89 764

87 751

Summa avsättningar

89 764

87 751

#### Långfristiga skulder

17

Skulder till koncernföretag

20

650 695

450 000

Summa långfristiga skulder

650 695

450 000

#### Kortfristiga skulder

17

Leverantörsskulder

12 098

16 169

Skulder till koncernföretag

64 230

208 914

Övriga kortfristiga skulder

21

126

126

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

22

14 779

9 637

Summa kortfristiga skulder

91 233

234 846

 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

989 539

929 293

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>100</b>		<b>152 622</b>	<b>152 722</b>
Disposition enligt beslut på stämma			-152 622	-152 622
Balanseras i ny räkning			152 622	152 622
*Årets resultat			3 974	3 974
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>100</b>		<b>156 596</b>	<b>156 696</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>		<b>156 596</b>	<b>156 696</b>
Disposition enligt beslut på stämma			-156 596	-156 596
Balanseras i ny räkning			156 596	156 596
*Årets resultat			1 151	1 151
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>		<b>157 747</b>	<b>157 847</b>

\*Årets totalresultat överensstämmer  
med årets resultat

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
Tkr			
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	23	1 554	6 811
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	31 129	24 003
Koncernbidrag		1 610	0
Betald skatt		-402	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>33 891</b>	<b>30 814</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-87	66
Förändring av kortfristiga fordringar		3 054	83 375
Förändring av leverantörsskulder		-4 071	13 165
Förändring av kortfristiga skulder		-138 083	7 185
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapital</b>		<b>-105 296</b>	<b>134 605</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-95 449	-52 017
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		51	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-95 398</b>	<b>-52 017</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		200 694	0
Amortering av lån		0	-89 004
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>200 694</b>	<b>-89 004</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>-6 416</b>
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		0	6 416
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 BFAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Vonovia SE, orgnr HRB 16879, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

Bolaget har valt att inte upprätta någon koncernredovisning med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§. Koncernredovisning upprättas av Vonovia SE.

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.

### 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. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### **Förvaltningsfastigheter**

*Avskrivning beräknas enligt följande:*

	<i>Antal år</i>
Byggnad	100 år
Byggnadsinventarier	5 - 20 år

#### **Materiella anläggningstillgångar**

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

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den utrangeras eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde. Vinst eller förlust av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle.

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:*

	<i>Antal år</i>
Maskiner och inventarier	5 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.

### **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.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas enligt alternativregeln som bokslutsdisposition.

### **Ansvarsförbindelser**

Möjliga åtaganden där osäkerhet råder om beloppets storlek och/eller infriandegraden, redovisas som ansvarsförbindelser. Under ansvarsförbindelser återfinns bolagets borgensåtaganden till förmån för dotterbolag. Se not "ställda säkerheter".

### **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 8 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.

##### *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%.

##### *Kreditrisk*

All företagsverksamhet är utsatt för förlustrisker. Det egna kapitalet ska vara tillräckligt stort för att fungera som en buffert mot dessa förlustrisker.

#### Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

Bolaget hyr ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationellt leasingavtal. Dessa består främst av bostadshyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader.

Minsta framtida hyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationell hyresavtal per den 31 december är enligt följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Inom 1 år	23 510	22 802
2-5 år	2 642	858
Mer än 5 år	0	2
<i>W</i> Framtida hyresbetalningar	26 152	23 662

#### Not 5 Intäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Hysesintäkter	95 189	92 291
Försäkringsersättningar	148	48
Övriga rörelseintäkter	355	462
<b>Summa intäkter</b>	<b>95 692</b>	<b>92 801</b>

#### Not 6 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Årets och föregående års arvode till revisorer har belastat moderbolaget i koncernen, Victoriahem Fastigheter AB, org nr 556498-9449.

#### Not 7 Anställda och personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

#### Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 040 950	995 755
Försäljningar/utrangeringar	-12 380	-3 343
Omklassificeringar	30 123	48 537
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 058 693</b>	<b>1 040 950</b>
Ingående avskrivningar	-156 809	-136 150
Försäljningar/utrangeringar	6 123	1 805
Årets avskrivningar	-24 923	-22 464
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-175 609</b>	<b>-156 809</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>883 084</b>	<b>884 140</b>

#### Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 1 698 418 Tkr (1 729 000 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 3,28 %(3,08%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 138 952 tkr. Tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

#### Not 9 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,00 %	0,00 %
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	22,30 %	22,85 %

#### Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	80	46
Ränteintäkter, koncernföretag	0	1 004
Ränteintäkter, övrigt	4	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>83</b>	<b>1 050</b>

#### Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-12 227	-8 527
Räntekostnader, övrigt	-11	-30
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-12 238</b>	<b>-8 557</b>

### Not 12 Skatt på årets resultat

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2022 är följande:

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Redovisad skatt i resultaträkning</b>		
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	-1 351	1 352
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-662	-4 189
<b>Summa redovisad skatt</b>	<b>-2 013</b>	<b>-2 837</b>

### Avstämning av effektiv skattesats

	2022-01-01 -2022-12-31		2021-01-01 -2021-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 164		6 811
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-652	20,60	-1 403
Koncernutjämning ränta		-1 366		0
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-1		-1 434
Ej skattepliktiga intäkter		1		0
Poster hänförlig till fg år		5		0
<b>Summa aktuell skatt</b>	<b>63,62</b>	<b>-2 013</b>	<b>41,66</b>	<b>-2 837</b>

### Not 13 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	33	33
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
Ingående avskrivningar	-33	-32
Årets avskrivningar		-1
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-33</b>	<b>-33</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 14 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 400	28 920
Inköp	95 449	52 017
Omklassificeringar	-30 123	-48 537
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 726</b>	<b>32 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>97 726</b>	<b>32 400</b>

### Not 15 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-90 169	-90 169
Aktiverade underskottsavdrag	405		405
<b>Summa</b>	<b>405</b>	<b>-90 169</b>	<b>-89 764</b>


2021-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-89 507	-89 507
Aktiverade underskottsavdrag	1 756		1 756
<b>Summa</b>	<b>1 756</b>	<b>-89 507</b>	<b>-87 751</b>

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

### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	563	542
Periodiserade fastighetskostnader	147	119
Upplupna bredbandsintäkter	224	34
Övriga upplupna intäkter	87	768
<b>Summa</b>	<b>1 022</b>	<b>1 464</b>

 Summa

**Not 17 Finansiella instrument**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	213	125
Fordringar hos koncernföretag	1 137	8 779
Övriga kortfristiga fordringar	3 760	190
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 022	1 464
<b>Summa finansiella tillgångar</b>	<b>6 131</b>	<b>10 559</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	650 695	450 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	12 098	16 169
Skulder till koncernföretag	64 230	208 914
Övriga kortfristiga skulder	126	126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 779	9 637
<b>Summa finansiella skulder</b>	<b>741 928</b>	<b>684 846</b>

För samtliga finansiella instrument bedöms inte det redovisade värdet avvika väsentligt från det verkliga värdet.

**Not 18 Antal aktier**

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	1 000	100
	1 000	100

**Not 19 Förslag till vinstdisposition**

2022-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	156 596	
årets vinst	1 151	
	<hr/>	
	157 747	

disponeras så att  
i ny räkning överföres

157 747

**Not 20 Förfallotider långfristiga skulder**

2022-12-31

2021-12-31

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Senare än 5 år	650 695	450 000
<b>Summa</b>	<hr/>	<hr/>
	650 695	450 000

**Not 21 Övriga kortfristiga skulder**

2022-12-31

2021-12-31

Övriga skulder	126	126
<b>Summa</b>	<hr/>	<hr/>
	126	126

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

2022-12-31

2021-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	7 026	6 743
Upplupna kostnader fastigheter	7 753	2 894
<b>Summa</b>	<hr/>	<hr/>
	14 779	9 637

7/

**Not 23 Räntor och utdelningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Erhållen ränta	83	1 050
Erlagd ränta	-12 238	-8 557
	<u>-12 155</u>	<u>-7 507</u>

**Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar	24 923	22 465
Utrangering byggnad	5 071	1 538
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	1 134	0
	<u>31 129</u>	<u>24 003</u>

**Not 25 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Eventualförpliktelser</b>		
Borgensförbindelse till förmån för koncernbolag	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

**Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

*m*

Victoriahem Jordbro AB  
Org.nr 556764-2896


20 (20)

**Not 27 Koncernförhållanden**

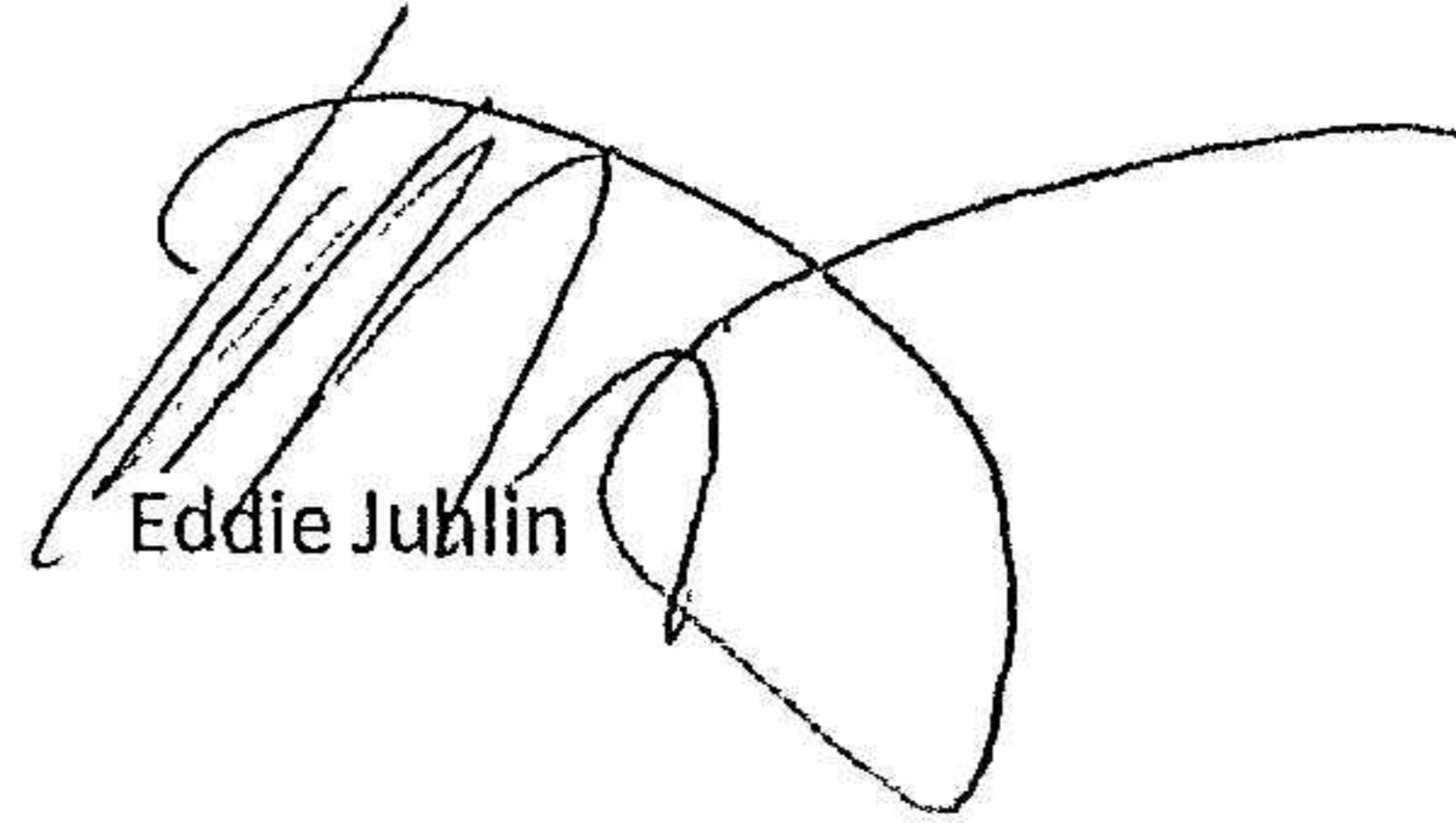
Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem Sten AB (org.nr 559109-2654) med säte i Stockholm.  
Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Hållbarhetsredovisning upprättas av Vonovia SE.

Stockholm 2023-03-15



Per Ekelund  
Ordförande



Eddie Jublin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/3-23

KPMG AB



Johan Rasmussen  
Auktoriserad revisör



2023052620960

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Jordbro AB, org. nr 556764-2896

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Jordbro AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Jordbro ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

### 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 Jordbro 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 den 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. Den

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 revisionsmed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

Vi drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av

årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



2023052620961

## 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 Jordbro AB för år 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Jordbro AB enligt god revisorsred 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 allt 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 revisionsred 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.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och överträdelse skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Malmö den

19/3-23

KPMG AB

Johan Rasmusson  
Auktoriserad revisor