

Årsredovisning

för

Victoriahem M-Ryd Södertälje AB

556540-1659

Räkenskapsåret

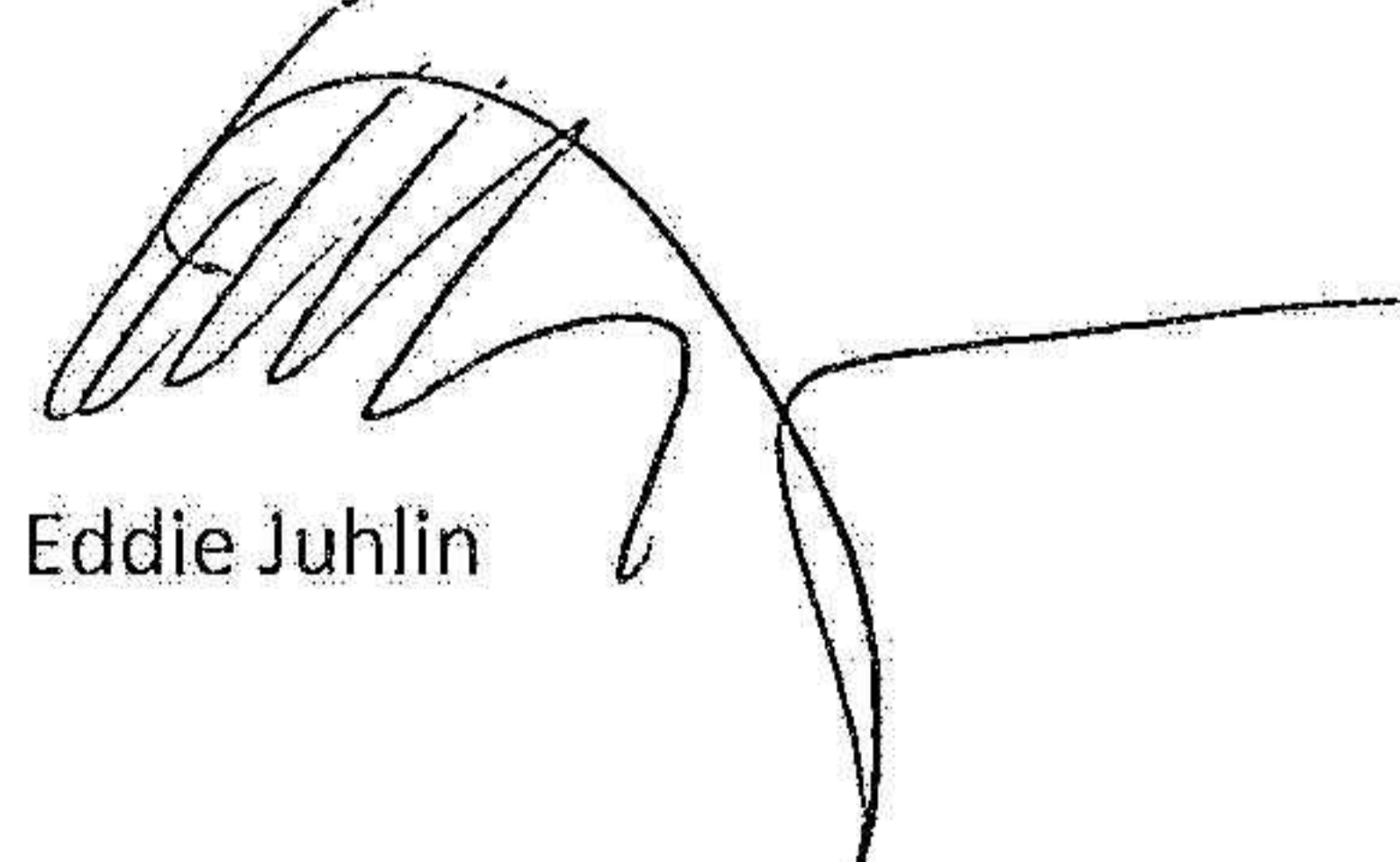
2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

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

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

Södertälje den 22 mars 2024



Eddie Juhlin

Årsredovisning

för

Victoriahem M-Ryd Södertälje AB

556540-1659

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 M-Ryd Södertälje AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Södertälje och i Huddinge som omfattar 1 659 bostadslägenheter till en yta av 114 130 kvm samt lokaler om 6 357 kvm, totalt 120 487 kvm. Bolaget har sitt säte i Södertälje.

Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem M-Ryd Holding AB (org.nr. 556602-1753) med säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 36 Mkr (39Mkr). De största investeringarna under året avser renovering av lägenheter, tvättstugor och tak.

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 året fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	167 725	161 318	156 345	157 103	150 930
Resultat efter finansiella poster	18 577	37 691	40 090	15 585	18 750
Rörelsemarginal (%)	31,3	32,0	31,0	29,0	25,5
Avkastning på eget kap. (%)	6,9	14,6	17,5	7,9	10,2
Balansomslutning	1 251 087	1 195 929	1 153 824	1 593 171	1 574 145
Soliditet (%)	21,4	21,5	19,8	12,4	11,7
Antal anställda	0	0	0	15	20

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	188 521 282
årets vinst	10 538 024
	199 059 306
disponeras så att	
i ny räkning överföres	199 059 306
	199 059 306

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
Rörelsens intäkter	4		
Nettoomsättning		167 725	161 318
Övriga rörelseintäkter		1 660	353
		169 384	161 672
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-61 201	-58 221
Övriga externa kostnader	5	-20 347	-18 950
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10, 11	-33 596	-31 342
Övriga rörelsekostnader		-1 809	-1 548
		-116 952	-110 062
Rörelseresultat	6	52 432	51 610
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 879	1 423
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-38 734	-15 342
Summa resultat från finansiella poster		-33 855	-13 919
Resultat efter finansiella poster		18 577	37 691
Resultat före skatt		18 577	37 691
Årets skattekostnad	9, 19	-8 039	-9 108
Årets resultat*		10 538	28 583

*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	10	964 365	968 256
Inventarier, verktyg och installationer	11	89	241
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	39 098	34 421
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	13	69 722	69 722
Summa anläggningstillgångar		1 073 274	1 072 640
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och kundfordringar		602	425
Aktuella skattefordringar		0	666
Fordringar hos koncernföretag		174 658	118 600
Övriga kortfristiga fordringar		122	1 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 430	2 517
		177 813	123 289
Summa omsättningstillgångar	15	177 813	123 289
SUMMA TILLGÅNGAR		1 251 087	1 195 929

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	16	20 100	20 100
Reservfond		10 020	10 020
Uppskrivningsfond	17	38 794	39 590
Summa bundet eget kapital		68 914	69 710
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust	18	188 521	159 142
Årets resultat		10 538	28 583
Summa fritt eget kapital		199 059	187 726
Summa eget kapital		267 973	257 435
Avsättningar			
Uppskjutna skatteskulder	19, 20	99 093	91 054
Summa avsättningar		99 093	91 054
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	15 21	816 401	816 401
Summa långfristiga skulder		816 401	816 401
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	15	10 211	11 384
Skulder till koncernföretag		39 983	1 622
Aktuella skatteskulder		253	0
Övriga kortfristiga skulder	22	245	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	16 928	18 033
Summa kortfristiga skulder		67 620	31 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 251 087	1 195 929

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Reservfond	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	20 100	10 020	40 385	158 347	228 852
Disposition enligt beslut på stämma				-31 264	-31 264
Balanseras i ny räkning				31 264	31 264
Förändring uppskrivningsfond			-796	796	0
Årets resultat*				28 583	28 583
Utgående eget kapital 2022-12-31	20 100	10 020	39 590	187 726	257 435
Ingående eget kapital 2023-01-01	20 100	10 020	39 590	187 726	257 435
Disposition enligt beslut på stämma				-28 583	-28 583
Balanseras i ny räkning				28 583	28 583
Förändring uppskrivningsfond			-796	796	0
Årets resultat*				10 538	10 538
Utgående eget kapital 2023-12-31	20 100	10 020	38 794	199 059	267 973

*Årets totalresultat överensstämmer
med årets resultat

2024040909652

Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		52 432	51 610
Erhållen ränta		4 879	1 423
Erlagd ränta		-38 734	-15 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	24	35 228	32 869
Betald skatt		919	1 064
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		54 724	71 624
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-178	-100
Förändring av kortfristiga fordringar		-55 013	33 139
Förändring av leverantörsskulder		-1 173	1 703
Förändring av kortfristiga skulder		37 501	-6 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringen av rörelsekapital		35 861	99 676
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	12	-35 949	-39 355
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	12	88	0
Förändring finansiella fordringar	13	0	-69 722
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-35 861	-109 077
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån	21	0	9 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	9 401
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 BFAR 2012:3 då bolaget är ett dotterföretag till Vonovia SE, orgnr HRB 16879, som tillämpar IFRS i sin koncernredovisning.

Bolaget tillämpar de principer som presenteras nedan. Principerna har tillämpats konsekvent för alla presenterade år, om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Företagets intäkter utgör i allt väsentligt av hyresintäkter.

Hyresintäkter

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

Ränteintäkter

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

Räntekostnader

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

Inkomstskatter

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

Aktuell inkomstskatt

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

Uppskjuten inkomstskatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Uppskjutna skattefordringar avser skattemässiga underskott.

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

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.

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:

Antal år

Byggnad

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

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

Fordringar

Fordringar med förfalldag 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 21. Den räntan som bolaget belastas av utgår från Stibor och finns beskriven under stycket ränterisk. Där framgår att marginalen mot Stibor är 1,15%. Löptidsanalysen av de finansiella skulderna påverkas därför primärt av Stibor och kan förändras över tid. De koncerninterna lånen har en förfallotid som överstiger fem år men bedöms förlängas med regelbunden basis.

Ränterisk

Risken avser att marknadsräntan förändras på ett ofördelaktigt sätt och föranleder högre kostnader för lån. Bolaget har finansierats med koncerninterna lån som löper med en ränta STIBOR plus marginal på 1,15%.

Resultatet är känsligt för fluktuationer av ränteintäkter respektive -kostnader från finansiella fordringar respektive skulder till följd av ränteförändringar. En ökad ränta med en procentenhet skulle ge ett minskat resultat om 7 466 789 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

Kreditrisk

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

Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

Bolaget hyrt ut sina förvaltningsfastigheter enligt operationella leasingavtal. Dessa består främst av bostadhyresavtal, som normalt löper med en uppsägningstid om tre månader.

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Inom 3 månader	40 488	39 062
3 månader – 1 år	3	4
1-5 år	3 003	2 661
Framtida hyreinsbetalningar	43 493	41 727

Not 5 Ersättning till revisorer

Med revisionsuppdraget avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning och övriga granskningsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra.

Årets arvode till revisorer har betalats av Victoriahem AB (org nr 556695-0738) och föregående års arvode till revisorer har betalats av Victoriahem Fastigheter AB (org nr 556498-9449), men har belastat bolagets resultat som en del av management feen.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,06 %	0,06 %
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	23,70 %	23,40 %

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	36	28
Ränteintäkter, koncernföretag	4 835	1 392
Ränteintäkter, övrigt	8	3
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 879	1 423

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	38 733	15 341
Räntekostnader, övrigt	1	1
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	38 734	15 342

Not 9 Årets skattekostnad

De huvudsakliga komponenterna när det gäller skattekostnader för räkenskapsåret med avslut den 31 december 2023 är följande:

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Förändring av uppskjuten skatt på underskott	-8 816	-9 140
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	777	32
Summa redovisad skatt	-8 039	-9 108

Avstämning av effektiv skattesats

	2023-01-01 -2023-12-31		2022-01-01 -2022-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		18 577		37 691
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-3 827	20,60	-7 764
Övriga ej avdragsgilla kostnader		-8		-4
Ej skattepliktiga intäkter		2		1
Koncernutjämnning ränta		-4 206		-1 340
Summa redovisad skatt	-43,27	-8 039	-24,16	-9 108

Not 10 Förvaltningsfastigheter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 107 530	1 083 428
Försäljningar/utrangeringar	-3 302	-3 142
Omklassificeringar	31 185	27 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 135 413	1 107 530
Ingående avskrivningar	-219 584	-190 786
Försäljningar/utrangeringar	1 708	1 616
Årets avskrivningar	-32 686	-30 414
Utgående ackumulerade avskrivningar	-250 562	-219 584
Ingående uppskrivningar	80 310	81 106
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-796	-796
Utgående ackumulerade uppskrivningar	79 515	80 310
Utgående redovisat värde	964 365	968 256

Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 3 088 115 Tkr (3 282 936 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 3,70% (3,12%).

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

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	794	764
Inköp	0	30
Försäljningar/utrangeringar	-220	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	575	794
Ingående avskrivningar	-554	-421
Försäljningar/utrangeringar	182	0
Årets avskrivningar	-114	-132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-486	-554
Utgående redovisat värde	89	241

Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	34 421	22 340
Inköp	35 949	39 325
Försäljningar/utrangeringar	-88	0
Omklassificeringar	-31 185	-27 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 098	34 421
Utgående redovisat värde	39 098	34 421

Not 13 Fordringar hos koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	69 722	0
Omklassificeringar	0	69 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	69 722	69 722
Utgående redovisat värde	69 722	69 722

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	870	898
Förutbetalda tomträttsavgälder	507	482
Upplupna bredbandsintäkter	253	245
Övriga upplupna intäkter	101	121
Förutbetalda fastighetskostnader	700	771
Summa	2 430	2 517

Not 15 Finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	602	425
Fordringar hos koncernföretag	174 658	118 600
Övriga kortfristiga fordringar	122	1 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 430	2 517
Summa finansiella tillgångar	177 813	122 623
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till koncernföretag	816 401	816 401
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	10 211	11 384
Skulder till koncernföretag	39 983	1 622
Övriga kortfristiga skulder	245	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 928	18 033
Summa finansiella skulder	883 768	847 440

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.

2024040909662

Not 16 Antal aktier

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

Not 17 Uppskrivningsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	39 590	40 385
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-796	-796
Belopp vid årets utgång	38 794	39 590

Not 18 Förslag till vinstdisposition

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	188 521
årets vinst	10 538
	199 059

disponeras så att
i ny räkning överföres

199 059

Not 19 Uppskjuten skatteskuld

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Belopp vid årets ingång	-91 054	-81 946
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-8 039	-9 108
Belopp vid årets utgång	-99 093	-91 054

2024040909663

Not 20 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2023-12-31

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

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar		-109 689	-109 689
Aktiverade underskottsavdrag	18 635		18 635
Summa	18 635	-109 689	-91 054

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

Not 21 Förfallotider långfristiga skulder

2023-12-31 2022-12-31

Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:

Senare än 5 år	816 401	816 401
Summa	816 401	816 401

Not 22 Övriga kortfristiga skulder

2023-12-31 2022-12-31

Övriga skatter	245	0
	245	0

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2023-12-31 2022-12-31

Förutbetalda hyresintäkter	12 678	12 092
Upplupna kostnader fastigheter	4 251	5 941
Summa	16 928	18 033

Not 24 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivning fastigheter	33 482	31 210
Utrangering av anläggningstillgångar	1 632	1 527
Avskrivning inventarier	114	132
	<u>35 228</u>	<u>32 869</u>

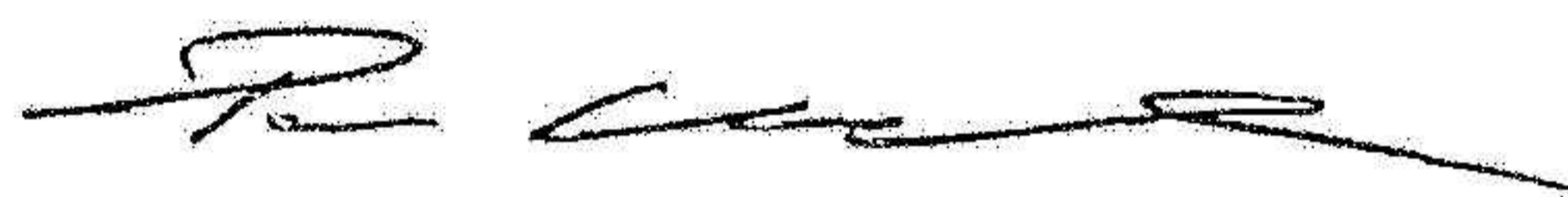
Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

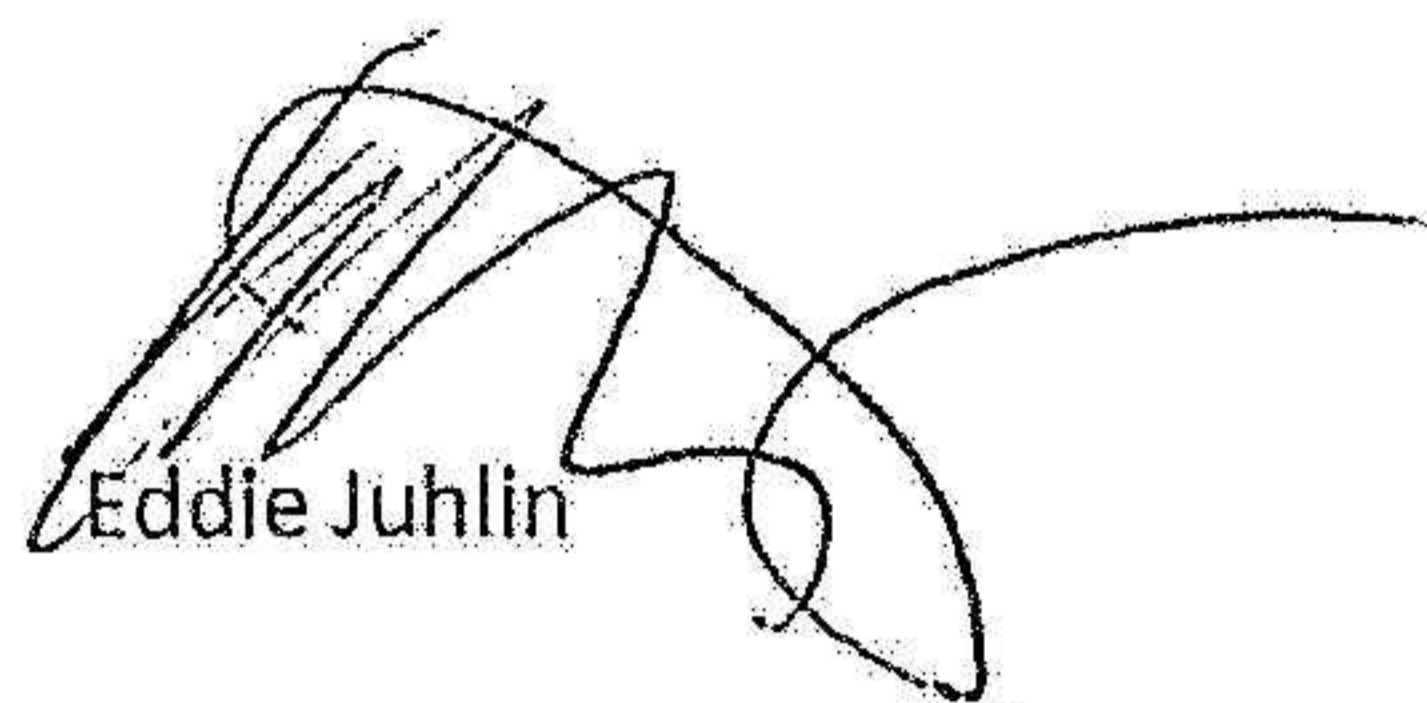
Not 27 Koncernförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till Victoriahem M-Ryd Holding AB (org.nr 556602-1753) med säte i Stockholm. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i.

Södertälje den 19 mars 2024



Per Ekelund
Ordförande



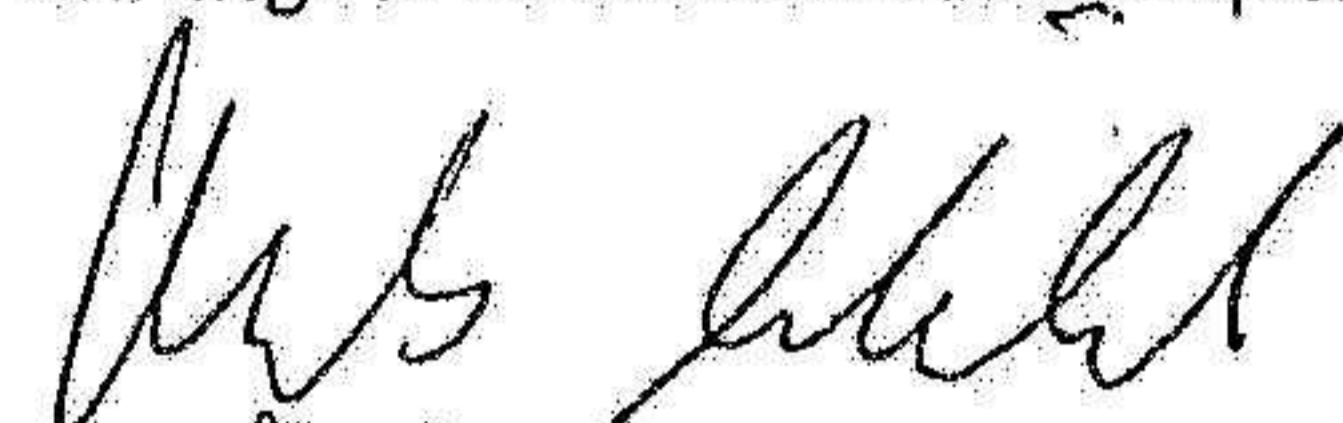
Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem M-ryd Södertälje AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem M-ryd Södertälje ABs finansiella ställning per den 31 december 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 M-ryd Södertälje 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 M-ryd Södertälje 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Victoriahem M-ryd Södertälje AB för år 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 M-ryd Södertälje 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 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor