

Årsredovisning

för

Victoriahem Arboga AB

559100-1028

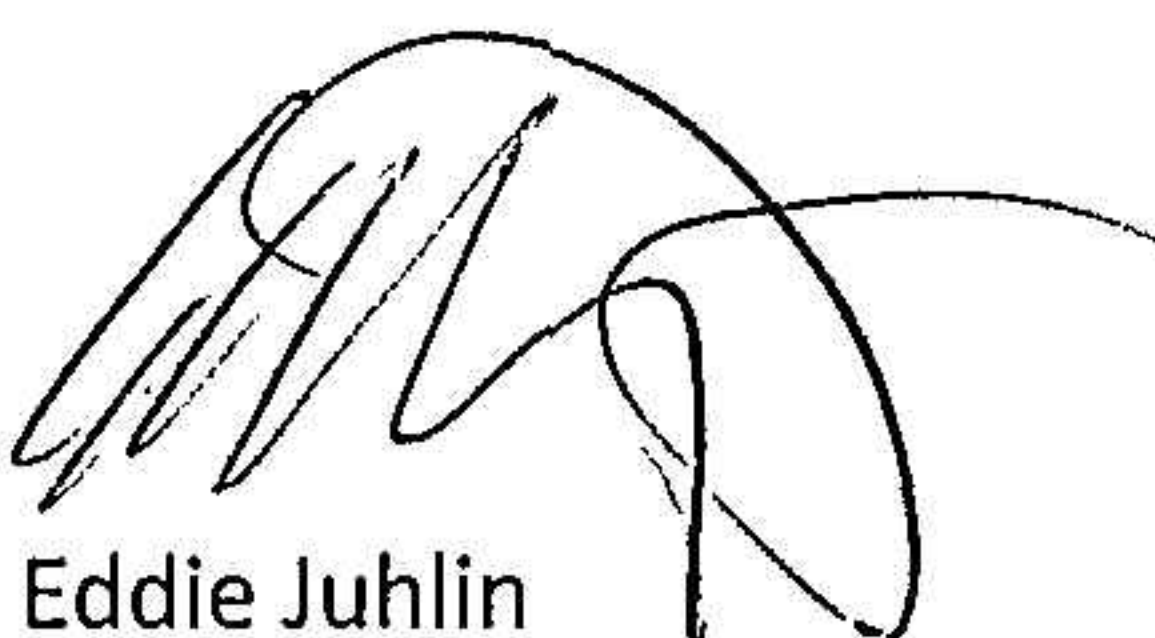
Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Arboga AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-03-17. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Malmö 2025-03-17


Eddie Juhlin

Årsredovisning
för
Victoriahem Arboga AB
559100-1028

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning

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

Styrelsen för Victoriahem Arboga AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Arboga som omfattar 549 bostadslägenheter till en yta av 44 168 kvm samt lokaler om 3 819 kvm, totalt 47 987 kvm. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Koncern- och hållbarhetsredovisning

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Per 2024-05-29 har det tidigare moderbolaget Victoriahem NYKR AT AB (org.nr. 559194-3443) uppgått i Victoriahem NYKR Holdco AB (559194-3427) genom fusion.

Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 14,6 Mkr (17,5 Mkr). De största investeringarna avser helrenovering av lägenheter och renovering av tak och fasad.

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 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 2024 fortsatte bolaget på inlagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Fleråröversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	55 046	51 462	49 685	46 495	45 790
Resultat efter finansiella poster	-10 098	-9 687	4 486	4 436	4 707
Rörelsemarginal (%)	23,3	21,8	24,3	21,3	28,6
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	54,5	8 831,9	32,6
Balansomslutning	560 521	582 403	574 620	601 982	525 166
Soliditet (%)	0,0	0,0	1,4	0,0	2,8
Antal anställda	0	0	0	0	4

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	11 859 298
årets förlust	-11 859 278
	20
disponeras så att	
i ny räkning överföres	20
	20

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter	4		
Nettoomsättning		55 046	51 462
Övriga rörelseintäkter		446	261
		55 492	51 723
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader		-19 117	-18 124
Övriga externa kostnader		-8 759	-8 413
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-14 192	-12 849
Övriga rörelsekostnader		-501	-1 047
		-42 569	-40 433
Rörelseresultat		12 923	11 290
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	893	1 205
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-23 914	-22 182
Summa resultat från finansiella poster		-23 021	-20 977
Resultat efter finansiella poster		-10 098	-9 687
Resultat före skatt		-10 098	-9 687
Årets skattekostnad	7	-1 761	-1 995
Årets resultat*		-11 859	-11 682
Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat			

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter	8	551 520	548 699
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Pågående arbeten avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 933	5 849

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag	11	0	14 722
Summa anläggningstillgångar		554 453	569 270

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		299	209
Fordringar hos koncernföretag		4 755	12 131
Övriga kortfristiga fordringar		182	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	832	793
		6 068	13 133

Summa omsättningstillgångar	13	6 068	13 133
------------------------------------	-----------	--------------	---------------

SUMMA TILLGÅNGAR		560 521	582 403
-------------------------	--	----------------	----------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	14	50	50
Summa bundet eget kapital		50	50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	15	11 859	11 691
Årets resultat		-11 859	-11 682
Summa fritt eget kapital		0	9
Summa eget kapital		50	59

Avsättningar

Uppskjutna skatteskulder	16, 17	88 095	86 335
Summa avsättningar		88 095	86 335

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13, 18	279 355	279 511
Skulder till koncernföretag		153 499	168 222
Summa långfristiga skulder		432 854	447 733

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	13	2 633	5 917
Skulder till koncernföretag		30 985	36 479
Aktuella skatteskulder		107	243
Övriga kortfristiga skulder	19	296	342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	5 501	5 296
Summa kortfristiga skulder		39 522	48 276

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

560 521

582 403

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	0	8 181	8 231
Balanseras i nyräkning		8 181	-8 181	0
Aktieägartillskott, ovillkorat		3 510		3 510
*Årets resultat			-11 682	-11 682
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	11 691	-11 682	59
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	11 691	-11 682	59
Balanseras i nyräkning		-11 682	11 682	0
Aktieägartillskott, ovillkorat		11 850		11 850
*Årets resultat			-11 859	-11 859
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	11 859	-11 859	50

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		12 922	11 290
Erhållen ränta	21	736	718
Erlagd ränta	21	-23 914	-22 183
Resultat från övriga finansiella poster		156	487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	22	14 537	13 408
Betald skatt		-135	116

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

4 302 3 836

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		-90	-22
Förändring av kortfristiga fordringar		7 155	-4 111
Förändring av leverantörsskulder		-3 284	2 558
Förändring av kortfristiga skulder		-5 335	11 775

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringen av rörelsekapital

2 748 14 036

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-14 598	-17 546
Förändring finansiella fordringar		14 722	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

124 -17 546

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		-14 722	0
Erhållna aktieägartillskott		11 850	3 510

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 872 3 510

Årets kassaflöde

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

Allmänna upplysningar

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.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer företaget tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter

Hysesintäkter 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 skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per 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 saldona genom nettobetalningar.

Lånekostnader

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

Förvaltningsfastigheter

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

Förvaltningsfastigheter redovisas vid förvärvet till anskaffningsvärde, inkluderat direkt hänförliga transaktionskostnader. Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för fastigheten om det är sannolikt att den ekonomiska nyttan som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Efter anskaffningstillfället redovisas förvaltningsfastigheten till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Utgifter för reparationer och löpande underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Avskrivning beräknas enligt följande:

Byggnadsinventarier
Byggnad

Antal år
5-20 år
100 år

Maskiner och inventarier

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

Maskiner och inventarier tas bort från balansräkningen när den avyttras eller om den inte kan förväntas tillföra några ekonomiska fördelar i framtiden antingen genom att den utangeras eller att den säljs. Vinst och förlust beräknas som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde.

Avskrivning beräknas enligt följande:	Antal år:
Maskiner och andra tekniska anläggningar	1-3 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.

Leasing

Bolaget redovisar samtliga leasingavtal där bolaget är leasetagare som operationella leasingavtal. Detta innebär att leasingavgiften kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

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.

Eventualförpliktelser

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 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser.

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.

Löptidsanalys

Bolagets finansiella förfallostruktur kopplat till lån framgår av not 18. Den räntan som bolaget belastas av utgår från stibor och finns beskriven under stycket ränterisk. Där framgår att marginalen mot Stibor är 1,15%.

Löptidsanalysen av de finansiella skulderna påverkas därför primärt av Stibor och kan förändras över tid. De koncerninterna lånen har en förfallotid som överstiger fem år men bedöms förlängas med regelbunden basis.

Ränterisk

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

Resultatet är känsligt för fluktuationer av ränteintäkter respektive -kostnader från finansiella fordringar respektive skulder till följd av ränteförändringar. En ökad ränta med en procentenhet skulle ge ett minskat resultat om 4 326 587 kr, på samma sätt hade en minskad ränta i motsvarande mån givit ett ökat resultat i samma omfattning.

Kreditrisk

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

Not 4 Operationella leasingavtal - Hyresintäkter

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inom 3 månader	13 209	12 189
3 månader - 1 år	64	0
1-5 år	2 011	2 224
Framtida hyresbetalningar	15 284	14 413

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter, inkassobolag	6	19
Ränteintäkter, koncernföretag	887	1 186
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	893	1 205

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader, bank	14 474	13 953
Räntekostnader, koncernföretag	9 436	8 225
Räntekostnader, övrigt	3	4
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	23 914	22 182

Not 7 Skatt på årets resultat

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

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Redovisad skatt i resultaträkning		
Förändring av uppskjuten skatt på underskottsavdrag	30	-478
Förändring av uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 791	-1 518
Summa redovisad skatt	-1 761	-1 995

Avstämning av effektiv skattesats

	2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-10 099		-9 687
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	2 080	20,60	1 995
Övriga ej avdragsgilla poster		-3 841		-1
Koncernutjämning ränta				-3 990
Ej avdragsgill ränta		0		0
Summa redovisad skatt	17,43	-1 761	20,60	-1 995

2025031800481

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	457 578	436 316
Inköp	0	0
Försäljningar/utrangeringar	-1 213	-2 261
Omklassificeringar	17 513	23 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	473 878	457 578
Ingående avskrivningar	-42 147	-32 082
Försäljningar/utrangeringar	700	1 187
Årets avskrivningar	-12 610	-11 252
Utgående ackumulerade avskrivningar	-54 058	-42 147
Ingående uppskrivningar	133 268	134 837
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 569	-1 569
Utgående ackumulerade uppskrivningar	131 699	133 268
Utgående redovisat värde	551 520	548 699

Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 636 198 Tkr (632 034 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 5,78 % (5,53 %).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 61 247 Tkr (61 247 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58	58
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58	58
Ingående avskrivningar	-58	-58
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58	-58
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 849	11 826
Inköp	14 598	17 546
Omklassificeringar	-17 513	-23 523
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 933	5 849
Utgående redovisat värde	2 933	5 849

Not 11 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 722	14 722
Avgående fordringar	-14 722	
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	14 722
Utgående redovisat värde	0	14 722

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	375	400
Upplupna bredbandsintäkter	145	145
Övriga upplupna intäkter	61	0
Övriga förutbetalda kostnader	251	248
	832	793

2025031800483

Not 13 Finansiella instrument

	2024-12-31	2023-12-31
Finansiella tillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Hyses- och kundfordringar	299	209
Fordringar hos koncernföretag	4 755	12 131
Övriga kortfristiga fordringar	182	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	832	793
Summa finansiella tillgångar	6 068	13 133
Finansiella skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	279 355	279 511
Skulder till koncernföretag	153 499	168 222
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	2 633	5 917
Skulder till koncernföretag	30 985	36 479
Övriga kortfristiga skulder	296	342
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 501	5 296
Summa finansiella skulder	472 269	495 767

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 14 Antal aktier

	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier (st)	50 000	1
	50 000	

Not 15 Förslag till vinstdisposition

2024-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	11 859
årets förlust	-11 859
	<hr/>
	0
disponeras så att	
i ny räkning överföres	0
	<hr/>
	0

Not 16 Uppskjuten skatteskuld

2024-12-31

2023-12-31

Belopp vid årets ingång	-86 335	-84 339
Skattekostnad/intäkt redovisade i resultaträkningen	-1 761	-1 995
	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	-88 096	-86 335

Not 17 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

Uppskjuten skatt på temporära skillnader

2024-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-100 099	-100 099
Aktiverade underskottsavdrag	12 004	0	12 004
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	12 004	-100 099	-88 095

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avskrivning av anläggningstillgångar	0	-100 129	-100 129
Aktiverade underskottsavdrag	13 795	0	13 795
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	13 795	-100 129	-86 335

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

Not 18 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Förfallotider för långfristiga lån är enligt följande:		
Mellan 1 och 5 år	432 854	0
Senare än 5 år	0	447 733
Summa	432 854	447 733

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skatter	0	46
Övriga skulder	296	296
Summa	296	342

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	4 380	4 089
Upplupna kostnader fastigheter	1 121	1 206
	5 501	5 296

Not 21 Räntor och utdelningar

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	736	718
Erlagd ränta	-23 914	-22 182
	-23 177	-21 465

Not 22 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	14 192	12 849
Realisationsresultat	501	1 047
Periodiserade lånekostnader	-156	-487
	14 537	13 408

Not 23 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	286 370	286 370
	286 370	286 370
Eventalförpliktelser		
Borgensförbindelse till förmån för koncernbolag	0	0
	0	0

Not 24 Koncernförhållanden

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

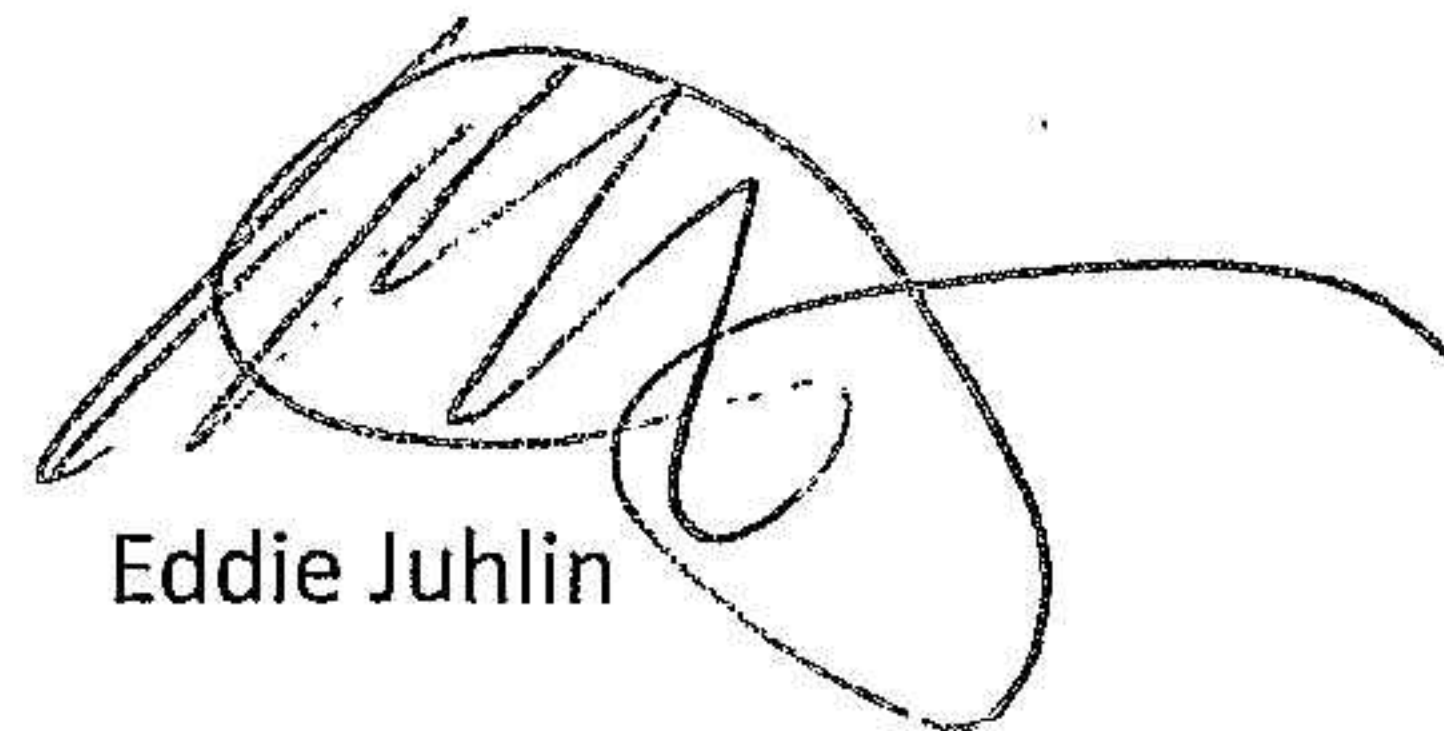
Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

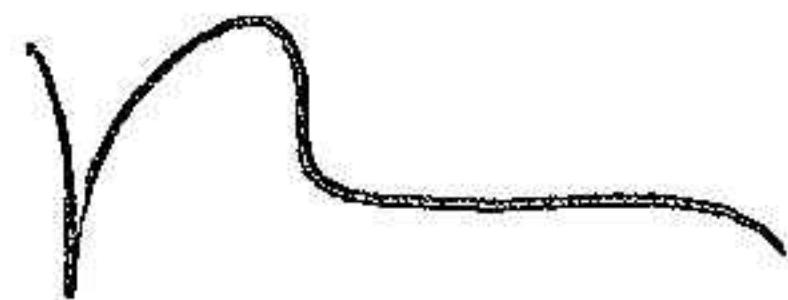
Stockholm 2025-03-12



Per Ekelund
Ordförande



Eddie Juhlin



Peter Ullmark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Arboga AB, org.nr 559100-1028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Arboga AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Victoriahem Arboga ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Victoriahem Arboga 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 Arboga AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Arboga AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Arboga AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Malmö den 14 mars 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund
Auktoriserad revisor