

# Årsredovisning

för

## Victoriahem Brandbergen NO AB

559183-3800

Räkenskapsåret

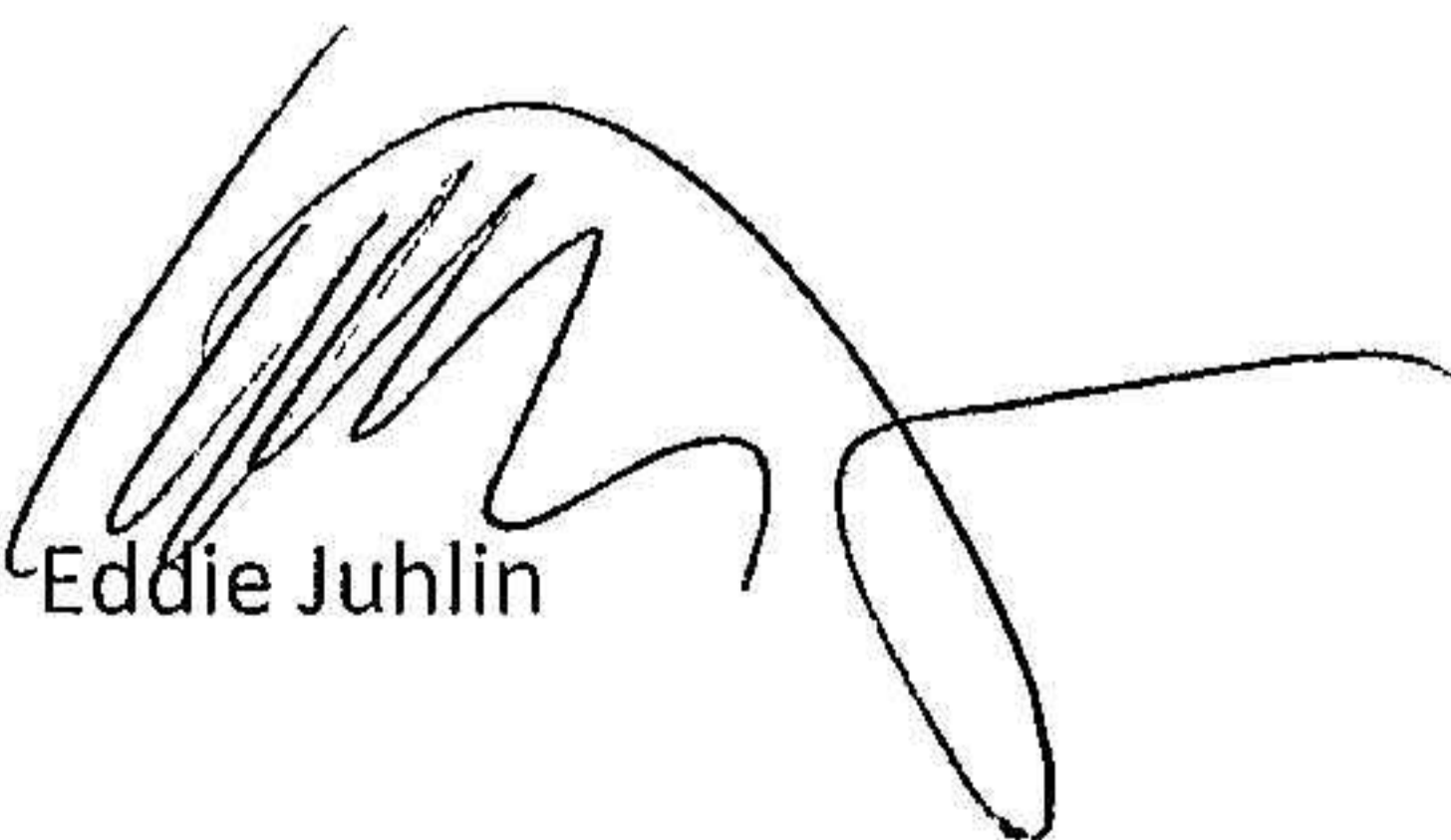
2023

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Victoriahem Brandbergen NO AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 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.

Malmö den 22 mars 2024

  
Eddie Juhlin

**Årsredovisning**  
för  
**Victoriahem Brandbergen NO AB**  
559183-3800  
Räkenskapsåret  
2023

**Innehållsförteckning**

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

Styrelsen för Victoriahem Brandbergen NO AB får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar fastigheter i Brandbergen i Haninge som omfattar 1545 bostadslägenheter till en yta av 116 074 kvm samt lokaler om 3 679 kvm, totalt 119 753 kvm.

### Koncernförhållande

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Vivaldi V AB, org nr 559182-5723, med säte i Malmö, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Victoriahem AB, org nr 556695-0738, med säte i Malmö.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Investeringar

Investeringar i förvaltningsfastigheter uppgick under året till 41,2 Mkr. De största investeringarna avser helrenovering av lägenheter samt tillbyggnad av nya lägenheter.

### Förväntad 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 osäkerhetsfaktorer

Bolagets resultat och ställning kan komma att förändras, såväl positivt som negativt, på grund av risker och osäkerhetsfaktorer. Genom att arbeta aktivt med riskspridning begränsar Victoriahem koncernen såväl operationella som finansiella risker.

#### 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.

#### Operationella risker

Victoriahems resultat påverkas av intäkterna, som i sin tur påverkas av ett flertal faktorer som fastigheternas uthyrningsgrad, möjligheterna att ta ut marknadsmässiga hyror och hyresgästernas betalningsförmåga. Om uthyrningsgrad eller hyresnivåer förändras, oavsett skäl, påverkas bolagets resultat samt 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 drifts- och underhållskostnader. Driftskostnader 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 fastighetens standard. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov samt ökade priser för sådana renoveringar skulle kunna leda till väsentligt ökade underhållskostnader, vilket skulle kunna ha en negativ effekt på bolagets finansiella ställning och resultat.

#### 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 AB-koncernen förfogar över ett skattemässigt underskottsavdrag. En förändring av skattelagstiftningen eller praxis innebärande 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 (konc) driver ett aktivt, långsiktigt och helt integrerat miljöarbete. Under 2023 fortsatte bolaget på inslagen linje genom att utföra åtgärder ur miljöhandlingsplanen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021
Nettoomsättning	186 164	178 750	129 401
Resultat efter finansiella poster	-111 210	-8 271	-9 232
Avkastning på eget kap. (%)	neg	neg	neg
Soliditet (%)	0,0	0,0	0,0
Balansomslutning	3 842 837	4 016 202	3 412 593
Rörelsemarginal (%)	20,2	28,4	33,1

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	114 180 415
årets förlust	-114 173 804
	<b>6 611</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	6 611

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
Tkr			
Nettoomsättning	4	186 164	178 751
Aktiverat arbete för egen räkning		398	1 271
Övriga rörelseintäkter		1 806	2 574
		<b>188 368</b>	<b>182 596</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader		-60 518	-58 454
Övriga externa kostnader	6	-10 484	-11 669
Personalkostnader	8	-14 921	-12 907
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-43 833	-38 423
Övriga rörelsekostnader		-20 931	-10 325
		<b>-150 687</b>	<b>-131 778</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>5, 7</b>	<b>37 681</b>	<b>50 818</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	11 561	6 003
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-160 452	-65 091
		<b>-148 891</b>	<b>-59 088</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-111 210</b>	<b>-8 270</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag	11	4 623	-52 646
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-106 587</b>	<b>-60 916</b>
Skatt på årets resultat	12	-7 587	-104 924
<b>Årets resultat</b>		<b>-114 174</b>	<b>-165 840</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>30</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Förvaltningsfastigheter	13	3 338 921	3 291 521
Inventarier, verktyg och installationer	14	11	22
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	74 659	145 290
		<b>3 413 591</b>	<b>3 436 834</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	17		
Andelar i koncernföretag	19	0	0
Fordringar hos koncernföretag	20	178 365	178 365
		<b>178 365</b>	<b>178 365</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 591 955</b>	<b>3 615 198</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	17		
Hyses- och kundfordringar		817	1 222
Fordringar hos koncernföretag		248 300	395 919
Aktuella skattefordringar		80	1 603
Övriga kortfristiga fordringar		18	781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 666	1 478
		<b>250 881</b>	<b>401 003</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>250 881</b>	<b>401 003</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 842 837</b>	<b>4 016 202</b>

## Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	18, 21		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		114 180	165 841
Årets resultat		-114 174	-165 840
		<b>7</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>57</b>	<b>50</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	22	531 088	523 501
Övriga avsättningar		0	3 640
<b>Summa avsättningar</b>		<b>531 088</b>	<b>527 141</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	17, 23, 24		
Skulder till kreditinstitut		462 398	464 863
Skulder till koncernföretag		2 732 798	2 818 794
Uppskovsbelopp	25	3 640	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 198 836</b>	<b>3 283 657</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	17		
Leverantörsskulder		7 797	21 194
Skulder till koncernföretag		84 008	159 527
Övriga kortfristiga skulder	26	1 313	1 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	19 738	23 390
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>112 856</b>	<b>205 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 842 837</b>	<b>4 016 202</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	49 200	-49 200	50
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		-49 200	49 200	0
Fusionsresultat		34 666		34 666
Aktieägartillskott		131 175		131 175
Årets resultat			-165 840	-165 840
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>50</b>	<b>165 841</b>	<b>-165 840</b>	<b>50</b>
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	165 841	-165 840	50
Disposition enligt beslut av årets årsstämma		-165 840	165 840	0
Erhållna aktieägartillskott		114 180		114 180
Årets resultat*			-114 174	-114 174
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>114 180</b>	<b>-114 174</b>	<b>57</b>

\*Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		37 681	50 817
Erhållen ränta		8 994	3 432
Erlagd ränta		-160 351	-64 988
Resultat från övriga finansiella poster		2 466	2 469
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	62 021	46 282
Koncernbidrag		4 623	-52 646
Betald skatt		1 522	3 975

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-43 044      -10 659

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		405	-205
Förändring av kortfristiga fordringar		148 195	-91 493
Förändring av leverantörsskulder		-13 397	17 540
Förändring av kortfristiga skulder		-79 100	217 514

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

13 059      132 697

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 244	-85 507
Förändring finansiella fordringar		0	-178 365

### Kassaflöde från investeringsverksamheten

-41 244      -263 872

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån		-85 995	0
Erhållna aktieägartillskott		114 180	131 175

### Kassaflöde från finansieringsverksamheten

28 185      131 175

### Årets kassaflöde

0      0

### Likvida medel vid årets början

0      0

### Likvida medel vid årets slut

0      0

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortlevnad (going concern). Tillgångar och skulder är värderade till sina historiska anskaffningsvärden.

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 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.

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej 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.

#### 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 sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	100 år
Byggnadsinventarier	5-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

#### **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.

#### **Leasingavtal**

Företaget redovisar samtliga leasingavtal, såväl finansiella som operationella, som operationella leasingavtal. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

#### **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 fordran hos koncernföretag.

#### **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 skatt**

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **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.

#### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

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.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Rörelsemarginal (%)

Rörelseresultat i procent av omsättningen.

### Not 2 Väsentliga redovisningsbedömningar, uppskattningar och antaganden

För att kunna upprätta redovisningen enligt god redovisningssed måste företagsledningen och styrelsen göra bedömningar och antaganden. Dessa påverkar redovisade tillgångs- och skuldposter respektive intäkts- och kostnadsposter samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna baseras på erfarenheter och antaganden som ledningen och styrelsen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar om andra förutsättningar uppkommer. Nedan beskrivs de bedömningar som är mest väsentliga vid upprättandet av bolagets finansiella rapporter.

Verkligt värde på förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter redovisas till bokfört värde, men bolaget upplyser om verkligt värde. Verkligt värde fastställs av företagsledningen baserat på fastigheternas marknadsvärde. Väsentliga bedömningar har därmed gjorts avseende bland annat kalkylränta och direktavkastningskrav, vilka är baserade på värderarnas erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav på jämförbara fastigheter. Bedömningar av kassaflödet för drifts-, underhålls- och administrationskostnader är baserade på faktiska kostnader men också erfarenheter av jämförbara fastigheter. Framtida investeringar har bedömts utifrån det faktiska behov som föreligger. För vidare information kring värderingsförfarandet vänligen se not 14 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 25. 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 30 166 964 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.

	2023	2022
<b>Leasingintäkter</b>		
Inom 3 månader	44 017	40 582
3 månader - 1 år	221	496
1-5 år	1 688	2 575
	<b>45 926</b>	<b>43 653</b>

#### Not 5 Ersättning till revisorerna

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

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

#### Not 6 Operationella leasingavgift

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 667 tkr (345 tkr).  
Operationella leasingkostnader avser kostnader för leasingbilar.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	471	273
Senare än ett år men inom fem år	570	330
	<b>1 041</b>	<b>603</b>

#### Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	3,98 %	3,37 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	6,88 %	9,85 %

**Not 8 Anställda och personalkostnader**

	2023	2022
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	4	3
Män	18	16
	<u>22</u>	<u>19</u>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	9 022	7 823
	<u>9 022</u>	<u>7 823</u>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	1 134	853
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	3 411	3 169
	<u>4 544</u>	<u>4 022</u>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<u>13 567</u>	<u>11 845</u>

Bolaget har inga ledande befattningshavare.

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter, inkassobolag	-63	-56
Ränteintäkter, koncernföretag	-8 921	-3 357
Ränteintäkter, övrigt	-2 577	-2 590
	<u>-11 561</u>	<u>-6 003</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader till koncernföretag	136 902	54 801
Övriga räntekostnader	23 551	10 290
	<u>160 452</u>	<u>65 091</u>

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Koncernbidrag	4 623	-52 646
	<u>4 623</u>	<u>-52 646</u>

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-7 587	-104 924
Totalt redovisad skatt	<u>-7 587</u>	<u>-104 924</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-106 587		-60 917
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	21 957	20,6	12 549
Ej avdragsgilla kostnader		-34		-21
Ej skattepliktiga intäkter		2		4
Temporära skillnader fastigheter i samband med fusion		0		-106 441
Koncernutjämnning ränta		-29 512		-11 015
Redovisad effektiv skatt	<u>7,1</u>	<u>-7 587</u>	<u>172,3</u>	<u>-104 924</u>

**Not 13 Förvaltningsfastigheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 391 422	2 588 509
Övertag genom fusion	0	777 910
Försäljningar/utrangeringar	-34 564	-16 131
Omklassificeringar	111 875	41 134
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 468 733</b>	<b>3 391 422</b>
Ingående avskrivningar	-99 901	-54 875
Försäljningar/utrangeringar	13 911	5 807
Övertag genom fusion	0	-12 417
Årets avskrivningar	-43 823	-38 415
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-129 813</b>	<b>-99 901</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 338 921</b>	<b>3 291 521</b>

Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheterna uppgår till 3 620 655 Tkr (4 082 104 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 3,45 % (3,10%).

Det bokförda värdet av mark uppgår till 613 737 Tkr (613 737 Tkr), tillgången ingår i posten förvaltningsfastigheter.

**Not 14 Inventarier, verktyg och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30	0
Inköp	0	30
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
Ingående avskrivningar	-8	0
Försäljningar/utrangeringar	-2	0
Årets avskrivningar	-10	-8
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19</b>	<b>-8</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11</b>	<b>22</b>

**Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	145 290	96 333
Årets nedlagda utgifter för pågående arbete	41 244	85 477
Omklassificeringar	-111 875	-41 134
Övertag genom fusion	0	4 614
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>74 659</b>	<b>145 290</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>74 659</b>	<b>145 290</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	977	849
Förutbetalda hyreskostnader	137	0
Övriga upplupna intäkter	60	182
Övriga förutbetalda kostnader	491	446
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 666</b>	<b>1 478</b>

Not 17 Finansiella instrument

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Finansiella tillgångar</b>		
Hyses- och Kundfordringar	817	1 222
Fordringar hos koncernföretag	248 300	395 920
Övriga kortfristiga fordringar	18	781
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 666	1 478
	<b>250 801</b>	<b>399 400</b>
<b>Finansiella skulder</b>		
Skulder till koncernföretag	2 732 798	2 818 794
Skulder till kreditinstitut	462 398	464 863
Uppskovsbelopp	3 640	3 640
	<b>3 198 836</b>	<b>3 287 297</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	7 797	21 194
Skulder till koncernföretag	84 008	159 527
Övriga kortfristiga skulder	1 313	1 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 738	23 390
	<b>112 856</b>	<b>205 353</b>

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

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

Redovisade värden utgör en rimlig approximation av verkligt värde varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten, vänligen se även sektionen för ränterisk i not 3 Finansiell riskhantering.

Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider. Av de finansiella instrument som ska kategoriseras i enlighet med IFRS klassificeras samtliga finansiella tillgångar som låne- och kundfordringar och samtliga finansiella skulder som övriga finansiella skulder.

Not 18 Antal aktier och kvotvärde

Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal aktier	50 000	1
	<b>50 000</b>	

**Not 19 Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	533 137
Upplöst genom fusion	0	-533 137
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ingående nedskrivningar	0	-21 749
Upplöst genom fusion	0	21 749
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 20 Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	178 365	0
Tillkommande fordringar	0	178 365
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>178 365</b>	<b>178 365</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>178 365</b>	<b>178 365</b>

**Not 21 Disposition av vinst eller förlust**

2023-12-31

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	114 180
årets förlust	-114 174
	<b>7</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	<b>7</b>

**Not 22 Uppskjuten skatteskuld**

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	523 501	409 451
Under året återförda belopp	0	0
Under året tillkomna poster	7 587	114 050
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>531 088</b>	<b>523 501</b>

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader mellan bokfört värde och skattemässigt värde på fastigheter.

**Not 23 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	469 964	469 964
	<u>469 964</u>	<u>469 964</u>

**Not 24 Långfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Förfaller senare än 1 år men inom 5 år efter balansdagen	462 398	464 863
Förfaller senare 5 år efter balansdagen	2 732 798	2 818 794
	<u>3 195 196</u>	<u>3 283 657</u>

**Not 25 Uppskovsbelopp**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotider enligt följande		
Senare än 5 år	3 640	3 640
	<u>3 640</u>	<u>3 640</u>

Uppskovsbeloppet avser vilande stämpelskatt för fastigheten Söderby 2:51

**Not 26 Övriga kortfristiga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga skatter	1 029	996
Depositioner	198	198
Övriga kortfristiga skulder	86	48
	<u>1 313</u>	<u>1 242</u>

**Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalrelaterade skulder	2 742	2 464
Upplupna driftskostnader	3 709	7 654
Förutbetalda hyresintäkter	13 287	13 272
	<u>19 738</u>	<u>23 390</u>

**Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	43 833	38 423
Periodiserade lånekostnader	-2 466	-2 466
Utrangering anläggningstillgångar	20 654	10 325
	<u>62 021</u>	<u>46 282</u>

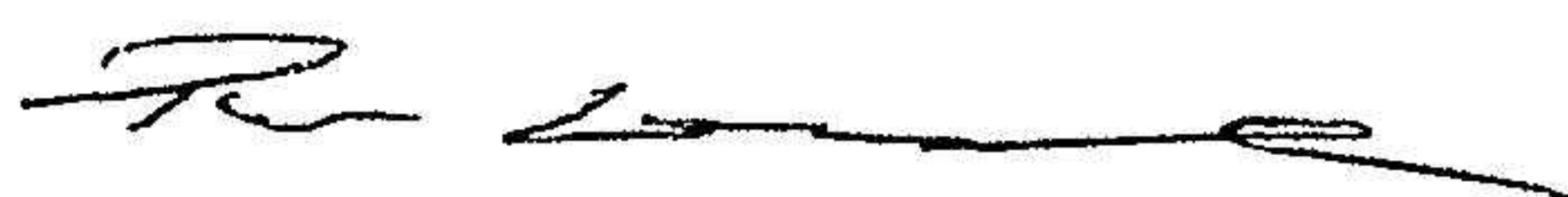
**Not 29 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 30 Koncernförhållanden**

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem Vivaldi V AB med organisationsnummer 556980-9436 med säte i Malmö. Vonovia SE, orgnr HRB 16879, med säte i Bochum, Tyskland är moderföretag i den minsta koncern som företaget ingår i

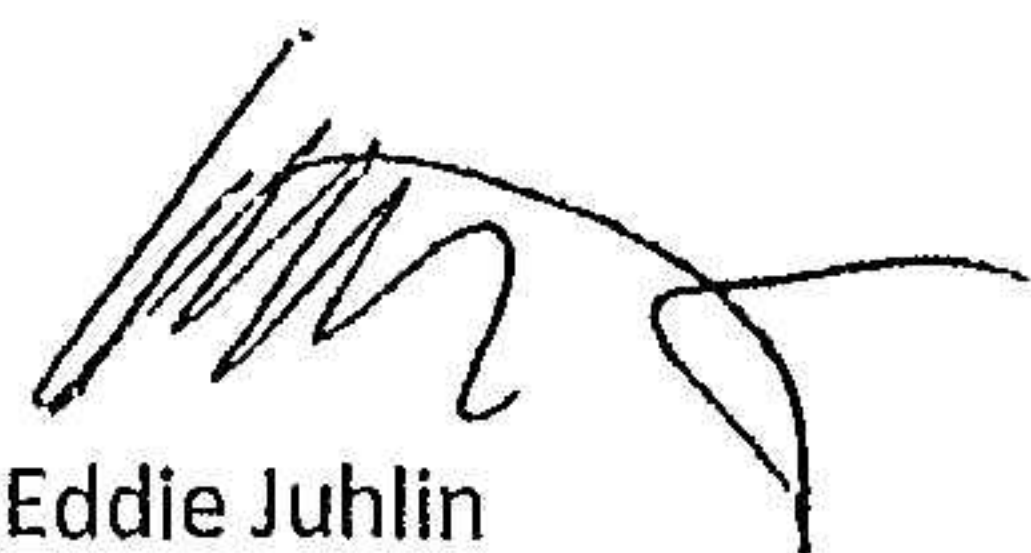
Malmö 19 mars 2024



Per Ekelund  
Ordförande



Peter Ullmark



Eddie Juhlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Victoriahem Brandbergen NO AB, org.nr 559183-3800

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Victoriahem Brandbergen NO 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 Brandbergen NO 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 Brandbergen NO AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Victoriahem Brandbergen NO AB enligt god revisors sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Victoriahem Brandbergen NO 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 Brandbergen NO AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö den 20 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Åkerlund  
Auktoriserad revisor