

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

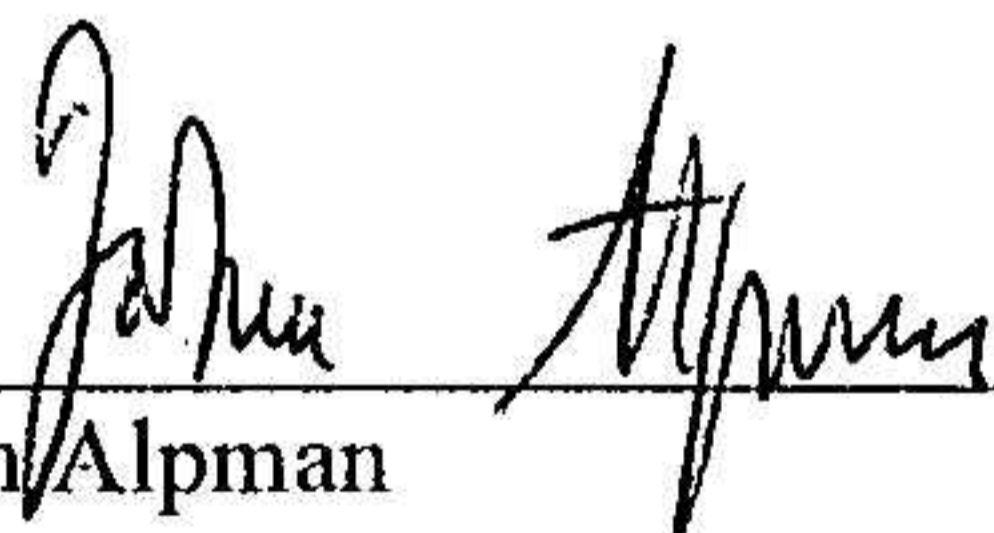
**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för
räkensårsåret 2024-01-01 - 2024-12-31**

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämman den 25 april 2025.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Malmö 2025-04-25


Johan Alpman

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är långsiktig förvaltning av egna hyresfastigheter. Styrelsen för Fastighets AB Vittsjöborg, Malmö får härmed avge redovisning för bolagets verksamhetsår 2024, bolagets tjugoåttonde verksamhetsår.

Tjänster för fastighetsförvaltning upphandlas hos externa uppdragstagare. Bolaget har inga anställda. Arvode till styrelsen har ej utgått.

Företagets säte är i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har stambyte- och badrumsrenoveringen avslutats.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK.

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 351	11 741	11 882	12 090
Resultat efter finansiella poster	-4 174	-20 030	6 039	6 119
Soliditet (%)	12,87	26,96	56,83	49,46
Resultat i % av nettoomsättningen	neg.	neg.	50,82	50,61
Balansomslutning	34 454	31 922	30 537	25 453
Kassalikviditet (%)	23,04	16,97	108,31	63,38

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapitalbetskrivningsfond		Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	10 000 000	20 000	12 302 721	-13 814 669
Balanseras i ny räkning				-13 814 669	13 814 669
Årets resultat					-4 173 745
Belopp vid årets utgång	100 000	10 000 000	20 000	-1 511 948	-4 173 745

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 511 948
Årets resultat	-4 173 745
	<hr/>
	-5 685 693

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-5 685 693
	<hr/>
	-5 685 693

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		12 351 299	11 740 806
Övriga rörelseintäkter		1 225	105 127
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>12 352 524</u>	<u>11 845 933</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-14 429 619	-30 781 873
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-677 108	-458 736
Summa rörelsekostnader		<u>-15 106 727</u>	<u>-31 240 609</u>
Rörelseresultat		-2 754 203	-19 394 676
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		126 311	161 925
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-1 545 853	-796 918
Summa finansiella poster		<u>-1 419 542</u>	<u>-634 993</u>
Resultat efter finansiella poster		-4 173 745	-20 029 669
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		0	6 215 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>0</u>	<u>6 215 000</u>
Resultat före skatt		-4 173 745	-13 814 669
Årets resultat		<u>-4 173 745</u>	<u>-13 814 669</u>

2025061828455

Penneo dokumentnyckel: AMQOT-XAZHH-YHOMQ-BQ5ZE-IJZCS-0816D

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2024-12-31

2023-12-31

4

27 535 465

27 535 465

27 535 465

241 579

0

97 318

338 897

6 579 665

6 579 665

6 918 562

34 454 027

27 963 369

27 963 369

27 963 369

177 072

1 460 725

92 552

1 730 349

2 228 164

2 228 164

3 958 513

31 921 882

2025061828454

Penneo dokumentnyckel: AMQOT-XAZHH-YHOMQ-BQ5ZE-IJZCS-0816D

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Aktiekapital

Uppskrivningsfond

Reservfond

Summa bundet eget kapital**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital**Summa eget kapital****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2024-12-31

2023-12-31

100 000

10 000 000

20 000

10 120 000

-1 511 948

-4 173 745

-5 685 693

4 434 307

27 000 000

43 283

1 280 908

0

1 695 529

30 019 720

34 454 027

100 000

10 000 000

20 000

10 120 000

12 302 721

-13 814 669

-1 511 948

8 608 052

20 000 000

21 003

2 361 116

725

930 986

23 313 830

31 921 882

2025061828455

Penneo dokumentnyckel: AMQOT-XAZHH-YHOMQ-BQ5ZE-IJ2CS-0816D

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år

50

Bolagets avskrivningsprinciper är oförändrade.

Not 2 Personal

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för långfristiga skulder
Övriga finansiella kostn

2024

2023

1 345 238

594 729

200 615

202 189

1 545 853

796 918

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

23 710 089

22 936 378

Inköp

249 204

773 711

Utgående anskaffningsvärden

23 959 293

23 710 089

Ingående avskrivningar

-5 746 720

-5 287 984

Årets avskrivningar

-677 108

-458 736

Utgående avskrivningar

-6 423 828

-5 746 720

Ingående uppskrivningar

10 000 000

0

Årets uppskrivningar

0

10 000 000

Utgående uppskrivningar

10 000 000

10 000 000

Redovisat värde

27 535 465

27 963 369

Taxeringsvärden

Mark

77 158 000

77 158 000

Byggnader

116 472 000

116 472 000

193 630 000

193 630 000

Uppskrivit i syfte av stambyte och renovering av badrum. Oavskrivit uppskrivningsbelopp uppgår till 10 000 000 kr.

Not 5 Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

30 000 000

20 000 000

Summa ställda säkerheter

30 000 000

20 000 000

2025061828456

Penneo dokumenttrycker: AMQOT-XAZHH-YHOMQ-BQ5ZE-IJCS-0816D

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

NOTER

Not 6 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**
Inget väsentligt har tillkommit efter balansdagen.

Not 7 **Definition av nyckeltal**

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Malmö den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Johan Alpman

Ulrika Bladh

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur.
Ernst & Young AB

Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2025061828458

Johan Alpman

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 0695aed3d17d10[...]ec448554ef81d

IP: 137.61.xxx.xxx

2025-04-25 12:52:19 UTC



Ulrika Britta Bladh

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: d280b288d8478b[...]82571100383e1

IP: 151.236.xxx.xxx

2025-04-25 13:13:32 UTC



Jan Fredrik Borg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 750a20d400bfff[...]78be0e04a8d66

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-25 13:30:53 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



2025061828459

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg, org.nr 556518-4495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Penneo dokumentnyckel: LJOA-KEAD5-TUE2K-O3EW3-8GJVH-FX5GI



2025061828460

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg 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.

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Fredrik Borg
Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: LJJOA-KEAD5-TUEZK-O3EW3-8GJVH-FX5GI

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Jan Fredrik Borg (SSN-validerad)

Signing Partner

Serienummer: 750a20d400bfff[...]78be0e04a8d66

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-25 13:31:28 UTC



2025061828461

Penneo dokumentnyckel: LJJA-KEAD5-TUE2K-O3EW3-8GJVH-FX5GI

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.