

FASTSTÄLLELSEINTYG

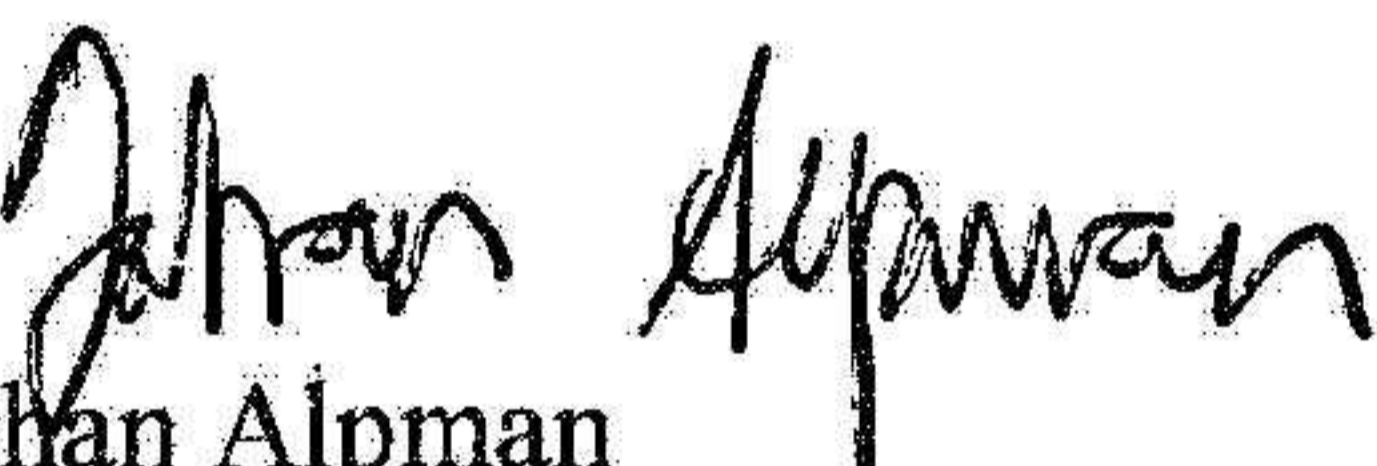
Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg
556518-4495

för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 7 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Lidingö 2023-05-07


Johan Alpman
Styrelseledamot

Härmed intygar jag att kopia
stämmer med originalet

Johan Appman

0709-453717

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- noter
- underskrifter

2
3
4
6
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 2022, bolagets tjugosjätte verksamhetsår. Tjänster för fastghetsförvaltning upphandlas hos externa uppdragstagare. Bolaget har inga anställda. Arvode till styrelsen har ej utgått.

Företagets säte är i Malmö.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett flertal lägenheter har under räkenskapsåret totalrenoverats.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i tkr

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 882	12 090	11 706	11 450
Resultat efter finansiella poster	6 039	6 119	1 881	6 247
Soliditet (%)	56,83	49,46	33,69	46,60
Resultat i % av nettoomsättningen	50,82	50,61	16,07	54,55
Balansomslutning	30 537	25 453	26 460	25 437
Kassalikviditet (%)	108,31	63,38	48,64	54

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktie kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	7 636 237	4 713 910
Resultatdisposition enligt beslut från stämman			4 713 910	-4 713 910
Årets resultat				4 666 484
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	12 350 147	4 666 484

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	7 636 237
Årets resultat	4 666 484
	<hr/>
	12 302 721

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	12 302 721
	<hr/>
	12 302 721

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

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		11 882 235	12 090 215
Övriga rörelseintäkter		686	658
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>11 882 921</u>	<u>12 090 873</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-5 262 497	-5 442 639
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-447 780	-447 772
Summa rörelsekostnader		<u>-5 710 277</u>	<u>-5 890 411</u>
Rörelseresultat		6 172 644	6 200 462
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 247	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 527	-81 415
Summa finansiella poster		<u>-133 280</u>	<u>-81 415</u>
Resultat efter finansiella poster		6 039 364	6 119 047
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-125 000	-145 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>-125 000</u>	<u>-145 000</u>
Resultat före skatt		5 914 364	5 974 047
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 247 880	-1 260 137
Årets resultat		<u>4 666 484</u>	<u>4 713 910</u>

2023050905881

Penneo dokumentrycket US76A-AN2Z5-T4NKZ-GUPWT-80EET-GFIT

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

2022-12-31

2021-12-31

3

17 648 394

18 096 174

17 648 394

18 096 174

17 648 394

18 096 174

96 493

163 554

213 128

211 436

256 959

17 867

566 580

392 857

12 322 516

6 964 465

12 322 516

6 964 465

12 889 096

7 357 322

30 537 490

25 453 496

Penneo dokumentnyk:ef-US7GA-ANZZS-T4NKZ-GUPWT-BOEET-GIFIT

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

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

Aktiekapital

100 000

100 000

Reservfond

20 000

20 000

Summa bundet eget kapital

120 000

120 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 636 237

2 922 327

Årets resultat

4 666 484

4 713 910

Summa fritt eget kapital

12 302 721

7 636 237

Summa eget kapital

12 422 721

7 756 237

Obeskattade reserver

Övriga obeskattade reserver

6 215 000

6 090 000

Summa obeskattade reserver

6 215 000

6 090 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4

10 000 000

10 000 000

Förskott från kunder

43 283

43 283

Leverantörsskulder

750 653

336 016

Övriga skulder

990

2 645

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 104 843

1 225 315

Summa kortfristiga skulder

11 899 769

11 607 259

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

30 537 490

25 453 496

2023050905882

Penneo dokumentnyckel: US76A-ANZS-TANKZ-GUPWT-BOEET-GIFT

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 och mark

Antal år

50

Bolagets avskrivningsprinciper är oförändrade.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal

2022

2021

Bolaget har ingen anställd personal.

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

2022-12-31

2021-12-31

Ingående anskaffningsvärden

22 936 378

22 936 378

Utgående anskaffningsvärden

22 936 378

22 936 378

Ingående avskrivningar

-4 840 204

-4 392 432

Årets avskrivningar

-447 780

-447 772

Utgående avskrivningar

-5 287 984

-4 840 204

Redovisat värde

17 648 394

18 096 174

Taxeringsvärden

Mark

77 158 000

77 193 000

Byggnader

116 472 000

97 429 000

193 630 000

174 622 000

Övriga noter

Not 4 Ställda säkerheter

2022-12-31

2021-12-31

Fastighetsinteckningar

10 000 000

10 000 000

Summa ställda säkerheter

10 000 000

10 000 000

Not 5 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett inledande arbete avseende stambyte och renovering av badrum har inletts under året. Renoveringsarbetet har påbörjats under våren 2023.

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningsstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Malmö den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Johan Alpman

Ulrika Bladh

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.
Ernst & Young AB

Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: U57GA-ANZ5-T4NKZ-CUPWT-BOEET-GIFIT

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."

Johan Alpman

Styrelseordförande

Serienummer: 19690716xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2023-04-26 09:51:55 UTC



Ulrika Britta Bladh

Styrelseledamot

Serienummer: 19781217xxxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2023-05-01 18:10:45 UTC



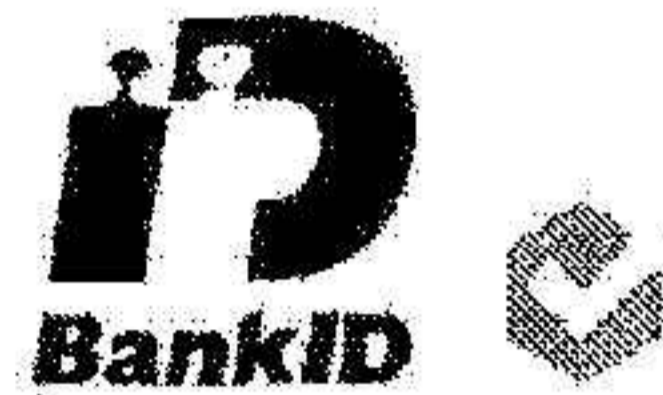
Jan Fredrik Borg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19740625xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2023-05-02 06:22:51 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

Penneo dokumentnyckel: US7GA-ANJZ5-T4NKZ-GUPWT-BUEET-GJFT



Härmed intygs jag att kopia
Stämmer med original

John Alpmann

0709-465717

2023050905885

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 2022-01-01 – 2022-12-31.

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg 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 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 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.

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: AZBXG-71LOK-QSS01-BJFUS-E406M-AMNSBP



2023050905886

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 2022-01-01 – 2022-12-31 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 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 Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg 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.

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 revisioner 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 signatur

Ernst & Young AB

Fredrik Borg

Fredrik Borg

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: AZRXG-T11.OK-QSS01-BJFUS-EA06M-MWNSBP

PENNEO

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

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

Jan Fredrik Borg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19740625xxxx

IP: 82.183.xxx.xxx

2023-05-02 06:22:51 UTC



2023050905887

Penneo dokumentnyckel: AZBK6-T11OK-QSS01-BJFUS-E4C6M-MWS8P

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>