

FASTSTÄLLELSEINTYG

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg
556518-4495

för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 27 April 2024. 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 2024-04-28



Johan Alpman
Styrelseledamot

Härmed intygas att kopia
stämmer med original

Johan Almqvist
0709-465717

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023, bolagets tjugosjunde 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 arbete med stambyte och renovering av badrum påbörjats. Arbetet kommer att färdigställas under 2024.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i tkr

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 741	11 882	12 090	11 706
Resultat efter finansiella poster	-20 030	6 039	6 119	1 881
Soliditet (%)	26,96	56,83	49,46	33,69
Resultat i % av nettoomsättningen	neg.	50,82	50,61	16,07
Balansomslutning	31 922	30 537	25 453	26 460
Kassalikviditet (%)	16,97	108,31	63,38	48,64

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Uppskrivn.fond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	0	20 000	7 636 237	4 666 484
Förändring av uppskrivningsfond		10 000 000		0	
Balanseras i ny räkning				4 666 484	-4 666 484
Årets resultat					-13 814 669
Belopp vid årets utgång	100 000	10 000 000	20 000	12 302 721	-13 814 669

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	12 302 721
Årets resultat	-13 814 669
	-1 511 948

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 511 948
	-1 511 948

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

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		11 740 806	11 882 235
Övriga rörelseintäkter		105 127	686
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		11 845 933	11 882 921
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-30 781 873	-5 262 497
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-458 736	-447 780
Summa rörelsekostnader		-31 240 609	-5 710 277
Rörelseresultat		-19 394 676	6 172 644
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		161 925	24 247
Räntekostnader	3	-796 918	-157 527
Summa finansiella poster		-634 993	-133 280
Resultat efter finansiella poster		-20 029 669	6 039 364
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		6 215 000	-125 000
Summa bokslutsdispositioner		6 215 000	-125 000
Resultat före skatt		-13 814 669	5 914 364
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-1 247 880
Årets resultat		-13 814 669	4 666 484

2024043007932

Dokumentation av bokslutet 2023

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.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal 2023 2022

Bolaget har ingen anställd personal.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter 2023 2022

Låneräntor	594 729	157 883
Kostn.ränta, skatt	1 814	718
Övriga finansiella kostn	200 375	0
	<u>796 918</u>	<u>158 601</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark 2023-12-31 2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden	22 936 378	22 936 378
Inköp	773 711	0
Utgående anskaffningsvärden	23 710 089	22 936 378
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 287 984	-4 840 204
Årets avskrivningar	-458 736	-447 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 746 720	-5 287 984
Ingående uppskrivningar	0	0
Årets uppskrivningar	10 000 000	0
Utgående uppskrivningar	10 000 000	0
Redovisat värde	27 963 369	17 648 394
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	77 158 000	77 158 000
Byggnader	116 472 000	116 472 000
	<u>193 630 000</u>	<u>193 630 000</u>

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

Not 5 Kortfristiga fordringar 2023-12-31 2022-12-31

Avräkn skatter o avgifter	8 823	1 156
Skattefordran	1 451 902	211 972
	<u>1 460 725</u>	<u>213 128</u>

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

NOTER

Not 6	Uppskrivningsfond	2023-12-31	2022-12-31
	Belopp vid årets ingång	0	0
	Årets uppskrivning	10 000 000	0
	Belopp vid årets utgång	10 000 000	0

Anläggningstillgångarnas utgående bokförda värde exklusive uppskrivningar uppgår till 17 963 369 kr.

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	20 000 000	10 000 000
	Summa ställda säkerheter	20 000 000	10 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget väsentligt har tillkommit efter balansdagen.

Not 9 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 lämnats den

Ernst & Young AB

Fredrik Borg

Auktoriserad revisor

Dokumentation av signaturer i PDF-format

PENNEO

Signatureerna 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

ÅR-VD / Styrelseledamot

Serienummer: 0695aed3d17d10e178c4f029bceec448554xxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2024-04-10 21:53:15 UTC



Ulrika Britta Bladh

ÅR-VD / Styrelseledamot

Serienummer: d280b288d8478b2d13eeaf6382f82571100xxx

IP: 85.227.xxx.xxx

2024-04-11 20:33:38 UTC



Jan Fredrik Borg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 750a20d400bfff61d33857c5f78be0e04xxx

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-12 08:56:46 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 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>

2024043007937

Penneo.com AB, Reg. No. 802017-802017, Org. No. 802017-802017, Org. No. 802017-802017



2024043007938

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 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 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 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.

Härmed inbeges ett kopierat
skimmer med original
Nobben Alpmann
0709-465717

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.

Dokumentation av revisionen är tillgänglig för intressenter enligt 10 kap. 10 § i lag (2007:1225) om offentlig information.



2024043007939

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 2023-01-01 – 2023-12-31 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 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 överträdelse 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
Emst & Young AB

Fredrik Borg

Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Emst & Young AB, Malmö, Sverige. EY är ett varumärke för Ernst & Young Global Limited.

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

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 750a20d400bffc61d33857c5f78be0e04ax

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-04-12 08:56:46 UTC



2024043007940

Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com> Detta dokumentet är certifierat med Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>

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>