

FASTSTÄLLELSEINTYG

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg
556518-4495

för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 13 juni 2022. 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 2022-09-22



Johan Alpman
Styrelseledamot

Jag intygar att denna kopia
överensstämmer med originalet

Johan Alpmann
0709-465717

ÅRSREDOVISNING

för

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

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 Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg, Malmö får härmed avge redovisning för bolagets verksamhet under 2021, bolagets tjugofemte 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

Ett flertal lägenheter har under räkenskapsåret totalrenoverats.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i tkr

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	12 090	11 706	11 451	11 300
Resultat efter finansiella poster	6 119	1 881	6 247	6 596
Soliditet (%)	49,46	33,69	46,60	48,39
Resultat i % av nettoomsättningen	50,61	16,07	54,55	58,37
Balansomslutning	25 453	26 460	25 437	26 243
Kassalikviditet (%)	63,38	48,64	54,00	409,49

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Reserv fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	1 287 831	2 834 495
Resultatdisposition enl. årsstämma			2 834 495	-2 834 495
Utdelning			-1 200 000	
Årets resultat				4 713 910
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	2 922 326	4 713 910

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	2 922 327
Årets resultat	4 713 910
	<u>7 636 237</u>
Förslag till disposition:	
Balanseras i ny räkning	<u>7 636 237</u>
	7 636 237

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

2022061720176

Parinao dokumentnyskylt: U-MGY-WJYUD-ELL54-GB20T-YE5FO-BC17Z

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

RESULTATRÄKNING

	Not	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		12 090 215	11 705 676
Övriga rörelseintäkter		658	199 220
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>12 090 873</u>	<u>11 904 896</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-5 442 639	-9 479 363
Personalkostnader	2	0	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-447 772	-447 772
Summa rörelsekostnader		<u>-5 890 411</u>	<u>-9 927 135</u>
Rörelseresultat		6 200 462	1 977 761
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 415	-96 359
Summa finansiella poster		<u>-81 415</u>	<u>-96 359</u>
Resultat efter finansiella poster		6 119 047	1 881 402
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-145 000	1 750 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>-145 000</u>	<u>1 750 000</u>
Resultat före skatt		5 974 047	3 631 402
Skatter			
Skatt på årets resultat		-1 260 137	-796 907
Årets resultat		<u>4 713 910</u>	<u>2 834 495</u>

2022061720177

Perman dokumentsyckel: UAMGY-WYUD-ELL.S4-G820T-YESFO-3C17Z

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

2021-12-31

2020-12-31

3

18 096 174

18 096 174

18 096 174

163 554

211 436

17 867

392 857

6 964 465

6 964 465

7 357 322

25 453 496

18 543 946

18 543 946

18 543 946

74 798

666 162

48 228

789 188

7 127 163

7 127 163

7 916 351

26 460 297

2022061720178

Penneo dokumentnycfel:UAMGY-WYUD-ELLSA-G820T-YESFO-3C17Z

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

2 922 327

1 287 831

Årets resultat

4 713 910

2 834 495

Summa fritt eget kapital

7 636 237

4 122 326

Summa eget kapital

7 756 237

4 242 326

Obeskattade reserver

Övriga obeskattade reserver

6 090 000

5 945 000

Summa obeskattade reserver

6 090 000

5 945 000

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4

0

7 000 000

Summa långfristiga skulder

0

7 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

4

10 000 000

3 000 000

Förskott från kunder

43 283

43 283

Leverantörsskulder

336 016

670 221

Övriga skulder

2 645

4 400 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 225 315

1 159 467

Summa kortfristiga skulder

11 607 259

9 272 971

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

25 453 496

26 460 297

2022061720179

Penneo dokumentryckel: UMKG-YWYUD-ELLS4-GR20T-YESFO-BC17Z

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.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader

Antal år
50

Bolagets avskrivningsprinciper är oförändrade.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal

Bolaget har ingen anställd personal.

Noter till balansräkningen

Not 3 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärden
Utgående anskaffningsvärden
Ingående avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar
Redovisat värde

2021-12-31

23 608 322
23 608 322
-5 064 376
-447 772
-5 512 148
18 096 174

2020-12-31

23 608 322
23 608 322
-4 616 604
-447 772
-5 064 376
18 543 946

Taxeringsvärden

Mark
Byggnader

77 193 000
97 429 000
174 622 000

77 193 000
97 429 000
174 622 000

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

Förfaller inom 1 år
Förfaller inom 2 - 5 år

2021-12-31

10 000 000
0
10 000 000

2020-12-31

3 000 000
7 000 000
10 000 000

Bolaget har ett lån som har slutförfallodag under 2022. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer att omsättas på förfalldagen.

Övriga noter

Not 5 Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar
Summa ställda säkerheter

2021-12-31

10 000 000
10 000 000

2020-12-31

10 000 000
10 000 000

Parneo dokumenttryckeri: UMBGY-WWJUD-ELLS4-GR207-YESFO-BC17Z

2022061720180

Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg

Org.nr. 556518-4495

NOTER

Not 6 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Peter Seifert

Ulrika Bladh

Johan Alpman

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

Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

2022061720181

Perseo dokumentnyckel: U4MGY-WYUD-ELI S4-GB20T-YE5FO-3C17Z

PENNEO

Signaturen 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."

PETER SEIFERT

Styrelseordförande

Serienummer: 19820825xxxx

IP: 81.229.xxx.xxx

2022-06-07 15:01:32 UTC



Johan Alpman

Styrelseledamot

Serienummer: 19690716xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2022-06-07 17:52:52 UTC



Ulrika Bladh

Styrelseledamot

Serienummer: 19781217xxxx

IP: 185.102.xxx.xxx

2022-06-08 07:01:07 UTC



Jan Fredrik Borg

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19740625xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-10 12:02:41 UTC



Penneo dokument ID: DAMGY-WYUJID-ELL54-CE20T-YE5FG-8C1Z7

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringstidpunkten i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originala 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.

När 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/validate>

EY

Jag intygar att den kopierade
"överensstemmen med originalet"
John Hjman
0709-465717

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg, org.nr 566518-4495

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Vittsjöborg för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31.

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 2021 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

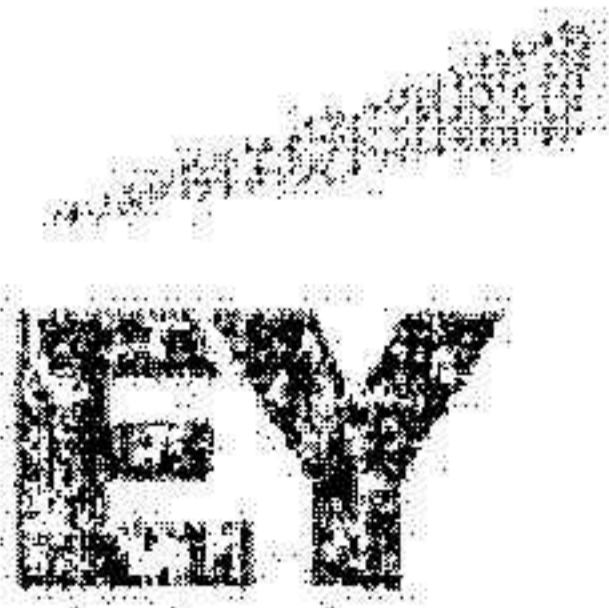
Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men 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, förfälskning, 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.

Senast dokumentnyckel: L45HA-53EU6-D2WB0-E5WB3G-0ANPT-H0LGD



2022061720185

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 Viitsjöborg för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31 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 Viitsjöborg 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 underskrift

Ernst & Young AB

Fredrik Borg

Fredrik Borg

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: 1-F5HA-53EUS-12M80-ESW3G-0ANPT-HOLGD

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: 19740625xxxx

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-06-10 12:08:13 UTC



2022061720186

Penneo Dokumentnr: 13584-S2E16-24M79-ESW3G-QA9PT-HO1GD

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade 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/validate>