



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vittsjöborg 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 5         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 6         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 7         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 7         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 7         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 8</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 9</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 11</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 12</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 20</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-29. Stadgar registrerades 2024-08-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Vittsjöborg 3        | 2018    | Malmö  |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1954

Föreningen har 10 hyreslägenheter och 100 bostadsrätter om totalt 8 159 kvm. Byggnadernas totalyta är 9779 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Leif Johansson          | Ordförande      |
| Gun-Britt Dahner        | Styrelseledamot |
| Adam Zacharias Risberg  | Styrelseledamot |
| Frida Grundal           | Styrelseledamot |
| Katharina Hansson Gladh | Styrelseledamot |
| Sandra Anderberg        | Styrelseledamot |
| Karl Erik Jonas Nilsson | Suppleant       |
| Louise Skantz           | Suppleant       |

### Valberedning

Birthe Löfqvist, Per-Olof Derborn

### Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen.

### Revisorer

Erik Mauritzson    Auktoriserad revisor    E&Y

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 17 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

### Utförda historiska underhåll

|           |   |                                                                                                                  |
|-----------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024      | ● | Renovering av hissar                                                                                             |
| 2023      | ● | Fasadrenovering                                                                                                  |
| 2022-2023 | ● | Installation av solceller                                                                                        |
| 2022      | ● | Målning av väggar och slipning av golv i källaren<br>Byte av tak<br>Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar |
| 2021      | ● | Översyn skyddsrum<br>Byte av frånluftsfläktar                                                                    |
| 2020      | ● | Installation av laddstolpar                                                                                      |
| 2019-2021 | ● | Stambyte                                                                                                         |
| 2019-2020 | ● | Installation av IMD mätdata                                                                                      |
| 2019      | ● | Byte av entrédörrar och porttelefon                                                                              |

### Planerade underhåll

|           |   |                                                                                       |
|-----------|---|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 2025      | ● | Ventilation vind<br>Lagning av ytskiktet på väggarna i trapphusen                     |
| 2025-2026 | ● | Renovering/byte av fönster och balkongdörrar<br>Installation av nya fjärrvärmeväxlare |

### Avtal med leverantörer

|                                |                         |
|--------------------------------|-------------------------|
| Ekonomisk förvaltning          | SBC                     |
| Elavtal                        | E.ON                    |
| Fastighetsskötsel och städning | Lars Hansson i Skåne AB |

|                                     |                        |
|-------------------------------------|------------------------|
| Internet                            | Sappa AB               |
| Kabel-TV                            | Tele2 AB               |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete | Bredablick Förvaltning |
| Serviceavtal hissar                 | ALT Hissar Malmö AB    |
| Serviceavtal portar                 | Swedsecur              |
| Skadedjursbekämpning                | Anticimex              |

### Övrig verksamhetsinformation

Föreningen har kommit en bra bit på väg med att rusta upp fastigheten men även att genomföra åtgärder som rustar oss för framtiden. Vid föreningens övertagande (2018) hade fastigheten ett omfattande renoverings- och underhållsbehov. Med de åtgärder som har vidtagits och som planeras är vi på väg att skapa förutsättningar att ge vår fantastiska fastighet den charm och standard som den förtjänar. Innan vi når dit kommer mycket hårt arbete behövas. Vi skall dock inte glömma att vår förening redan idag är attraktiv att bo i med sitt fantastiskt läge,

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Resultatet för 2024 blev bättre än det planerade resultatet för året. Främsta anledningarna till det bättre resultatet var bidrag för tillgänglighetsanpassning av hissarna på 0,6 Mkr samt lägre kostnader för el och planerat underhåll.

Under året har en hyreslägenhet sålts med tillträde i februari 2025. Handpenning erhöles under året, slutbetalningen kommer att ske i samband tillträdet.

När möjlighet ges kommer ytterligare hyreslägenheter att säljas för att finansiera framtida underhåll och investeringar.

Föreningen har under året inte tagit upp några nya lån däremot har ett lån på 20 Mkr omförhandlats i samband med att lånet löpte ut. Amortering har skett enligt plan. Samtliga lån, förutom två lån på ca 44 Mkr med rörliga ränta knuten till referensräntan stibor, har bundna räntor med löptider på ytterligare mellan 0,6 år och 2 år.

Vid slutet av 2024 hade föreningen en bättre likviditet än planerat, ca 1,0 Mkr, främst beroende på lägre planerat underhåll och handpenningen för den sålda hyreslägenheten.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 5 %.

#### Förändringar i avtal

Fr o m 1 januari 2024 har nytt serviceavtal för hissarna tecknats med ALT Hiss Malmö AB.

Omförhandling och förlängning med 5 år har gjorts beträffande avtalen för av Kabel-TV (Tele2) och bredband (Sappa).

#### Övriga uppgifter

##### Projekt

Under året har vårt hissprojektet genomförts. Projektet har omfattat ny mekanik och elektronik, ny hissorgsinredning samt inte minst en tillgänglighetsanpassning av hissarna. Tillgänglighetsanpassningen innebär att de tunga slagdörrarna har ersattas med automatiska skjutdörrar och att öppningen in till hissen har blivit bredare. Föreningen har beviljats ett tillgänglighetsbidrag på 0,6 Mkr ifrån Boverket.

Under året har även infarten ifrån Limhamnsvägen fräschats upp för att minska risken för fallolyckor och ge ett bra intryck ifrån Limhamnsvägen.

##### Övrigt

Föreningens fixargrupp arrangerade under våren en fixardag då en vårstädning gjordes både inom och utomhus. I samband med fixardagen hyrdes en container in där alla medlemmar kunde kasta möbler m m som inte kan/skall lämnas i miljöhuset. Fixardagen avslutades traditionsenligt med att förening bjöd på pizza och dryck.

I augusti arrangerade föreningen en kräftskiva i kombination med ett firande att det var 70 år sedan fastigheten färdigställdes. Det var särskilt uppskattat att två av de som flyttade in när fastigheten togs i bruk kunde delta i firandet. Under kvällen visades bilder och många berättelser/aneddoter ifrån fastighetens 70 år.

Innan jul hölls det årliga glöggminglet på en av takterrasserna.

Under åren har många projekt genomförts som har lyft fastighetens attraktionskraft, många av dem har varit helt nödvändiga för att säkerställa fastighetens framtid funktionalitet.

Vi är alla tillsammans ägare av denna fantastiska fastighet, belägen på ett av Malmös absoluta bästa lägen, och steg för steg kommer vår eftersatta 50-talspärla att återfå sin glans.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 143 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser och 1 upplåtelse av en tidigare hyresrätt.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 10 643 274  | 8 906 268   | 8 439 552   | 7 716 754   |
| Resultat efter fin. poster                         | -3 319 519  | -87 454     | -5 971 074  | -5 183 362  |
| Soliditet (%)                                      | 57          | 58          | 57          | 57          |
| Yttre fond                                         | 2 495 928   | 2 135 000   | -           | -           |
| Taxeringsvärde                                     | 217 658 000 | 217 658 000 | 217 658 000 | 178 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 956         | 922         | 857         | 796         |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 61,4        | 59,9        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 16 795      | 17 119      | 17 274      | 17 753      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 12 840      | 12 958      | 13 075      | 13 193      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 296         | 342         | 214         | -530        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 44          | 44          | 92          | 63          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 126         | 122         | 112         | 117         |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 45          | 39          | 32          | 30          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 215         | 206         | 236         | 210         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 2,33        | 2,03        | 1,73        | 1,34        |
| Räntekänslighet (%)                                | 17,75       | 18,56       | 22,0        | 24,0        |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 306 412 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och planerat underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 214 083 632        | -                                            | -                               | 214 083 632        |
| Upplåtelseavgifter       | 13 346 712         | -                                            | -                               | 13 346 712         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 2 135 000          | -1 569 541                                   | 1 930 469                       | 2 495 928          |
| Balanserat resultat      | -54 498 207        | 1 482 087                                    | -1 930 469                      | -54 946 589        |
| Årets resultat           | -87 454            | 87 454                                       | -3 319 519                      | -3 319 519         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>174 979 683</b> | <b>0</b>                                     | <b>-3 319 519</b>               | <b>171 660 164</b> |

Resultatdisposition

|                                                                    |                    |
|--------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                    |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -53 016 120        |
| Årets resultat                                                     | -3 319 519         |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -1 930 469         |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-58 266 108</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                    |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas                            | 2 495 928          |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-55 770 180</b> |

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024               | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|--------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                    |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 10 643 274         | 10 319 498        |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 873 654            | 1 071 202         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>11 516 928</b>  | <b>11 390 700</b> |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                    |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -8 046 505         | -5 160 988        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -1 618 245         | -1 608 025        |
| Personalkostnader                                 | 10            | -382 119           | -325 623          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -1 926 672         | -1 896 663        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-11 973 541</b> | <b>-8 991 299</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-456 613</b>    | <b>2 399 401</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                    |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 77 066             | 95 149            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -2 939 972         | -2 582 004        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-2 862 906</b>  | <b>-2 486 854</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-3 319 519</b>  | <b>-87 454</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-3 319 519</b>  | <b>-87 454</b>    |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 18 | 296 197 537 | 298 124 209 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 296 197 537 | 298 124 209 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 296 197 537 | 298 124 209 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 301 238     | 192 942     |
| Övriga fordringar                            | 14     | 3 513 814   | 2 908 267   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15     | 256 263     | 330 049     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 4 071 315   | 3 431 258   |
| Kassa och bank                               |        |             |             |
| Kassa och bank                               |        | 39 397      | 2 516 200   |
| Summa kassa och bank                         |        | 39 397      | 2 516 200   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 4 110 712   | 5 947 458   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 300 308 250 | 304 071 667 |

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |        | 227 430 344        | 227 430 344        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 2 495 928          | 2 135 000          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>229 926 272</b> | <b>229 565 344</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | -54 946 589        | -54 498 207        |
| Årets resultat                               |        | -3 319 519         | -87 454            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-58 266 108</b> | <b>-54 585 661</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>171 660 164</b> | <b>174 979 683</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 68 277 600         | 81 743 850         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>68 277 600</b>  | <b>81 743 850</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 16, 18 | 57 289 426         | 44 971 176         |
| Leverantörsskulder                           |        | 447 570            | 424 361            |
| Skatteskulder                                |        | 149 259            | 88 171             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |        | 386 467            | 0                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17     | 2 097 763          | 1 864 426          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>60 370 485</b>  | <b>47 348 134</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>300 308 250</b> | <b>304 071 667</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-456 613</b>   | <b>2 399 401</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 1 926 672         | 1 896 663        |
|                                                                                 | <b>1 470 059</b>  | <b>4 296 064</b> |
| Erhållen ränta                                                                  | 136 260           | 35 955           |
| Erlagd ränta                                                                    | -2 957 807        | -2 444 133       |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-1 351 488</b> | <b>1 887 886</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | 51 794            | -283 284         |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 721 936           | -903 034         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-577 758</b>   | <b>701 567</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | 0                 | -895 502         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>          | <b>-895 502</b>  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                  |
| Bundet eget kapital                                                             | 0                 | 2 829 900        |
| Amortering av lån                                                               | -1 148 000        | -1 148 000       |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 148 000</b> | <b>1 681 900</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-1 725 758</b> | <b>1 487 965</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>4 666 486</b>  | <b>3 178 521</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 940 728</b>  | <b>4 666 486</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Vittsjöborg 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Byggnad                 | 1 %  |
| Fastighetsförbättringar | 10 % |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                                   | 2024              | 2023              |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 6 708 043         | 6 328 007         |
| Hysesintäkter bostäder            | 1 351 967         | 1 300 618         |
| Hysesintäkter p-plats             | 536 039           | 326 955           |
| Hysesintäkter p-plats, moms       | 279 431           | 354 260           |
| Hysesintäkter förråd              | 2 000             | 100               |
| Intäkter kabel-TV                 | 9 775             | 6 120             |
| Bredband                          | 131 800           | 131 900           |
| Hyses- och avgiftsrabatt          | -5 544            | -5 376            |
| Elintäkter avräkning, moms        | 0                 | 1 091             |
| El                                | 30 948            | 21 472            |
| El, moms                          | 332 328           | 354 716           |
| Elintäkter laddstolpe moms        | 36 182            | 35 450            |
| Intäkter solel, moms              | 2 922             | 0                 |
| Gemensamhetslokal                 | 200               | 100               |
| Nycklar/lås vidarefakturerings    | 500               | 0                 |
| Fakturerade kostnader             | 0                 | 10 625            |
| Påminnelseavgift                  | 1 560             | 1 140             |
| Dröjsmålsränta                    | 152               | 362               |
| Pantsättningsavgift               | 9 645             | 9 807             |
| Överlåtelseavgift                 | 14 330            | 16 754            |
| Administrativ avgift              | 7 044             | 3 026             |
| Andrahandsuthyrning               | 1 912             | 9 142             |
| Vidarefakturerade kostnader       | 162 300           | 171 589           |
| Vidarefakturerade kostnader, moms | 1 029 743         | 1 241 641         |
| Öres- och kronutjämning           | -3                | -1                |
| <b>Summa</b>                      | <b>10 643 274</b> | <b>10 319 498</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                        | 2024           | 2023             |
|------------------------|----------------|------------------|
| Elstöd                 | 0              | 254 742          |
| Övriga erhållna bidrag | 600 000        | 0                |
| Övriga intäkter        | 280            | 18 498           |
| Försäkringsersättning  | 273 374        | 797 962          |
| <b>Summa</b>           | <b>873 654</b> | <b>1 071 202</b> |

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                         | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal             | 251 934        | 262 965        |
| Fastighetsskötsel utöver avtal          | 34 090         | 60 605         |
| Fastighetsskötsel gård enl avtal        | 0              | 1 223          |
| Fastighetsskötsel gård utöver avtal     | 0              | 600            |
| Städning enligt avtal                   | 2 286          | 0              |
| Städning utöver avtal                   | 19 600         | 0              |
| Besiktningar                            | 53 750         | 8 125          |
| Hissbesiktning                          | 4 008          | 21 271         |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 0              | 4 617          |
| Brandskydd                              | 60 877         | 28 436         |
| Myndighetstillsyn                       | 0              | 8 340          |
| Gårdkostnader                           | 388            | 706            |
| Gemensamma utrymmen                     | 546            | 0              |
| Sopphantering                           | 3 431          | 0              |
| Garage/parkering                        | 91 904         | 95 942         |
| Snöröjning/sandning                     | 11 753         | 7 216          |
| Serviceavtal                            | 31 100         | 43 919         |
| Förbrukningsmaterial                    | 5 294          | 20 256         |
| <b>Summa</b>                            | <b>570 961</b> | <b>564 220</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Reparationer                 | 0              | 3 589          |
| Installationer               | 0              | 661            |
| Hyseslägenheter              | 27 903         | 0              |
| Bostadsrättslägenheter       | 12 971         | 4 923          |
| Tvättstuga                   | 2 283          | 14 633         |
| Trapphus/port/entr           | 0              | 3 356          |
| Sophantering/återvinning     | 8 000          | 0              |
| Dörrar och lås/porttele      | 93 426         | 849            |
| Övriga gemensamma utrymmen   | 665            | 0              |
| VVS                          | 11 749         | 67 610         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0              | 8 462          |
| Ventilation                  | 0              | 10 310         |
| Elinstallationer             | 0              | 17 675         |
| Tele/TV/bredband/porttelefon | 0              | 2 233          |
| Hissar                       | 22 590         | 42 127         |
| Tak                          | 0              | 2 888          |
| Fasader                      | 0              | 1 501          |
| Fönster                      | 0              | 20 013         |
| Garage/parkering             | 42 033         | 10 507         |
| Vattenskada                  | 383 009        | 0              |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 0              | 3 615          |
| <b>Summa</b>                 | <b>604 628</b> | <b>214 952</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                      | 2024             | 2023             |
|----------------------|------------------|------------------|
| Underhåll av byggnad | 0                | 39 797           |
| Källare              | 0                | 109 877          |
| Vind                 | 13 563           | 0                |
| Dörrar och lås       | 84 500           | 0                |
| Elinstallationer     | 0                | -563 250         |
| Hiss                 | 3 911 722        | 40 502           |
| Tak                  | 0                | 525 237          |
| Fasader              | 0                | 1 307 817        |
| Fönster              | 12 906           | 0                |
| Mark/gård/utemiljö   | 111 125          | 0                |
| Garage/parkering     | 0                | 77 784           |
| <b>Summa</b>         | <b>4 133 816</b> | <b>1 537 765</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 427 816          | 431 915          |
| Uppvärmning             | 1 231 808        | 1 197 479        |
| Vatten                  | 441 319          | 381 836          |
| Sophämtning/renhållning | 100 464          | 130 492          |
| Grovsopor               | 5 623            | 4 229            |
| <b>Summa</b>            | <b>2 207 030</b> | <b>2 145 951</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar     | 129 266        | 118 495        |
| Kabel-TV                   | 66 328         | 100 021        |
| Bredband                   | 110 863        | 131 695        |
| Övriga fastighetskostnader | 7 733          | 136 520        |
| Fastighetsskatt            | 215 880        | 211 370        |
| <b>Summa</b>               | <b>530 070</b> | <b>698 101</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kreditupplysning                                   | 738              | 3 277            |
| Tele- och datakommunikation                        | 3 074            | 6 082            |
| Juridiska åtgärder                                 | 23 563           | 87 001           |
| Inkassokostnader                                   | 14 567           | 7 934            |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 154 267          | 0                |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 35 875           | 3 425            |
| Styrelseomkostnader                                | 3 211            | 0                |
| Fritids och trivselkostnader                       | 3 460            | 8 769            |
| Föreningskostnader                                 | 37 489           | 5 772            |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 92 906           | 89 107           |
| Överlåtelsekostnad                                 | 24 072           | 11 674           |
| Pantsättningskostnad                               | 14 548           | 15 388           |
| Övriga förvaltningsarvoden                         | 0                | 8 250            |
| Korttidsinventarier                                | 1 611            | 163              |
| Administration                                     | 9 591            | 78 082           |
| Konsultkostnader                                   | 46 250           | 55 650           |
| Vidarefakturerade kostnader                        | 1 144 893        | 1 227 453        |
| Bostadsrätterna Sverige                            | 8 130            | 0                |
| <b>Summa</b>                                       | <b>1 618 245</b> | <b>1 608 025</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 286 500        | 262 501        |
| Övriga arvoden      | 20 000         | -10 000        |
| Arbetsgivaravgifter | 75 619         | 73 122         |
| <b>Summa</b>        | <b>382 119</b> | <b>325 623</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024             | 2023             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 2 939 972        | 2 581 269        |
| Dröjsmålsränta                     | 0                | 451              |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 0                | 284              |
| <b>Summa</b>                       | <b>2 939 972</b> | <b>2 582 004</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 308 451 854        | 307 251 527        |
| Årets inköp                                   | 0                  | 1 200 327          |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>308 451 854</b> | <b>308 451 854</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -10 327 645        | -8 430 982         |
| Årets avskrivning                             | -1 926 672         | -1 896 663         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-12 254 317</b> | <b>-10 327 645</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>296 197 537</b> | <b>298 124 209</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>126 587 629</i> | <i>126 587 629</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 136 658 000        | 136 658 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 81 000 000         | 81 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>217 658 000</b> | <b>217 658 000</b> |

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

|                          | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--------------------------|------------|------------|
| Vid årets början         | 0          | 304 825    |
| Anskaffningar under året | 0          | 895 502    |
| Färdigställt under året  | 0          | -1 200 327 |
| <b>Vid årets slut</b>    | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

#### NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                                | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 12 483           | 32 329           |
| Momsavräkning                  | 0                | 514 980          |
| Övriga kortfristiga fordringar | 600 000          | 210 672          |
| Transaktionskonto              | 1 831 034        | 1 094 707        |
| Borgo räntekonto               | 1 070 298        | 1 055 579        |
| <b>Summa</b>                   | <b>3 513 814</b> | <b>2 908 267</b> |

#### NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                           | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader    | 12 408         | 12 155         |
| Förutbet försäkr premier  | 45 296         | 38 674         |
| Förutbet kabel-TV         | 2 775          | 8 670          |
| Förutbet bredband         | 19 826         | 35 398         |
| Upplupna ränteintäkter    | 0              | 59 194         |
| Övr förutb kostn uppl int | 175 958        | 175 958        |
| <b>Summa</b>              | <b>256 263</b> | <b>330 049</b> |

#### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-07-30               | 1,04 %                  | 13 466 250          | 13 466 250          |
| Handelsbanken         | 2027-03-30               | 2,46 %                  | 48 277 600          | 48 277 600          |
| Handelsbanken         | 2025-08-29               | 3,01 %                  | 20 000 000          | 20 000 000          |
| Handelsbanken         | 2027-09-01               | 1,09 %                  | 20 000 000          | 20 000 000          |
| Handelsbanken         | 2025-04-11               | 3,55 %                  | 23 823 176          | 24 971 176          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>125 567 026</b>  | <b>126 715 026</b>  |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 57 289 426          | 44 971 176          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 119 827 026 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Upplupna kostnader               | 133 442          | 23 743           |
| Uppl kostnad Städning entrepr    | 2 286            | 0                |
| Uppl kostn el                    | 60 845           | 59 949           |
| Uppl kostnad Värme               | 161 090          | 175 234          |
| Uppl kostn räntor                | 465 043          | 482 878          |
| Uppl kostn vatten                | 112 277          | 101 240          |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 17 334           | 0                |
| Uppl kostnad arvoden             | 296 500          | 262 500          |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 93 160           | 82 477           |
| Förutbet hyror/avgifter          | 755 786          | 676 405          |
| <b>Summa</b>                     | <b>2 097 763</b> | <b>1 864 426</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning | 141 328 000 | 141 328 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Förhoppningsvis kommer vi få bygglov/startbesked under våren/sommaren så att vi kan starta vårt fönsterprojekt för renovering/byte av våra fönster och balkongdörrar. Eftersom vår fastighet ligger inom ett sk bevarandeområde i Malmö så finns det en hel del regler och önskemål ifrån staden och museet när det gäller förändringar av fasader och fastighetens utseende/uttryck. Detta gör att hela bygglovs processen tar lite extra lång tid. Efter att bygglovet/startbeskedet har erhållits kommer projekterings- och upphandlingsarbetet att starta, liksom att hitta en bra finansieringslösning. Projektet kommer med all säkerhet att fortgå även under 2026. Vi delar sedan huset byggdes värmecentral med grannfastigheten på Roslins väg, ägaren till grannfastigheten planerar att installera sin egen värmecentral i separata utrymmen i vår undercentral under 2025 och därmed sluta använda värmecentralen som vi har tillsammans. Som planeringen ser ut så kommer det inte att påverka vår värmeförsörjning direkt. Vi kommer under 2025 starta ett arbetet med att se över vår värmecentral för att optimera vår värmeförsörjning, både ur ett ekonomiskt perspektiv men även ur ett miljömässigt perspektiv. På grund av husets ålder och det tidigare eftersatta underhållet dyker problem/åtgärder regelbundet upp som gör att omprioriteringar måste göras. Vi kommer under året att behöva omförhandla ett lån, som med all sannolikhet kommer att medföra en högre ränta men med en positiv ränteutveckling under året så blir förhoppningsvis påverkan på våra kostnader begränsad. Eftersom vi har begränsade ekonomiska förutsättningar så krävs hårda prioriteringar för att kunna genomföra önskvärda projekt inom våra ekonomiska förutsättningar.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

---

Adam Zacharias Risberg  
Styrelseledamot

---

Frida Grundal  
Styrelseledamot

---

Gun-Britt Dahner  
Styrelseledamot

---

Katharina Hansson Gladh  
Styrelseledamot

---

Leif Johansson  
Ordförande

---

Sandra Anderberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

E&Y  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 20:44

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 09:10

DOCUMENT ID:

Bybml8VDege

ENVELOPE ID:

rkmlINDglx-Bybml8VDege

DOCUMENT NAME:

Brf Vittsjöborg 3, 769613-1684 - Årsredovisning 2024.pdf  
22 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                    | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. Enar Leif Gunnar Johansson<br>elg.johansson@gmail.com     | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 09:15<br>06.05.2025 09:14 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 84.216.137.77   |
| 2. Sandra Therése Anderberg<br>sandraanderberg91@gmail.com   | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 09:30<br>06.05.2025 09:26 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.114.112.142 |
| 3. Katharina Elisabeth Hansson Gladh<br>kattagladh@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 10:09<br>06.05.2025 10:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.89.164   |
| 4. FRIDA GRUNDAL<br>grundahlf@gmail.com                      | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 15:08<br>06.05.2025 15:08 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 46.195.184.242  |
| 5. Gun-Britt Anita Dahner<br>gb_dahner@hotmail.com           | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 18:29<br>06.05.2025 09:25 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 130.235.240.5   |
| 6. Adam Zacharias Risberg<br>adamrisberg@gmail.com           | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 19:53<br>06.05.2025 19:51 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.204.233.172 |
| 7. ERIK MAURITZSON<br>erik.mauritzson@se.ey.com              | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 20:44<br>06.05.2025 20:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 85.24.130.243   |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3, org.nr 769613-1684

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3 för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman 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 föreningen 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 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 föreningens 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.

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. Risker 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 föreningens 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 föreningens 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 en förening 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman 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 denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen 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 föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens 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 föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 föreningens 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, det datum som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.05.2025 20:45

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 06.05.2025 09:10

DOCUMENT ID:

HyXmgIEvegl

ENVELOPE ID:

SJe7IINDlxe-HyXmgIEvegl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Vittsjöborg 3.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                 | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS           |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-------------------|
| 1. ERIK MAURITZSON        |  Signed | 06.05.2025 20:45 | eID    | Swedish BankID    |
| erik.mauritzson@se.ey.com | Authenticated                                                                            | 06.05.2025 20:44 | Low    | IP: 85.24.130.243 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed