



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Vittsjöborg 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 6
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 2022-06-01 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
-----------------------------	----------------	---------------

Vittsjöborg 3	2018	Malmö
---------------	------	-------

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/Folksam ömsesidig sakförsäkring.

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 11 hyreslägenheter om 757kvm och 99 bostadsrätter om 7402 kvm. Byggnadernas totalyta är 9779 kvm med garage inräknat.

### Styrelsens sammansättning

Enar Leif Gunnar Johansson	Ordförande
Gun-Britt Anita Dahner	Styrelseledamot
Bengt Wüeggertz	Styrelseledamot
Birthe Carina Löfqvist	Styrelseledamot
Sandra Therése Anderberg	Styrelseledamot
Katharina Hansson Gladh	Suppleant
Petra Moberg	Suppleant

### Valberedning

Michael Mårtensson  
Ulrika Klinkert

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Erik Mauritzson Revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

2023	Fasadrenovering
2022-2023	Installation av solceller
2022	Målning av väggar och slipning av golv i källaren
2022	Byte av tak
2022	Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2021	Översyn skyddsrum
2021	Byte av frånluftsfläktar
2020	Installation av laddstolpar
2019-2021	Stambyte
2019-2020	Installation av IMD mätdata
2019	Byte av entrédörrar och porttelefon

## Planerade underhåll

2025-2026	Renovering/byte av fönster och balkongdörrar
2024	Renovering av hissar

## Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel och städning	Lars Hansson i Skåne AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Internet	Sappa AB
Elavtal	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Ekonomisk förvaltning	SBC
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Bredablick Förvaltning
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	TKE
Serviceavtal portar	Swedsecur

## 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 2023 blev bättre än det planerade resultatet för året. Främsta anledningarna till det bättre resultatet var extraordinära intäkter på totalt 1,2 Mkr (elstöd och försäkringsersättningar) samt lägre kostnader för el och planerat underhåll.

Under året har ingen hyreslägenhet sålts däremot erhöll föreningen slutbetalning för en lägenhet som såldes under 2022. 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 amortering skett enligt plan. Samtliga lån förutom ett lån på ca 25 Mkr med rörliga ränta knuten till referensräntan stibor, har bundna räntor med löptider på ytterligare mellan 0,7 år och 3 år.

Vid slutet av 2023 hade föreningen en bättre likviditet än planerat, ca 2,8 Mkr, främst beroende på lägre underhåll och de extra ordinära intäkterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 9%.

## Förändringar i avtal

Föreningen bytte ekonomisk förvaltare till SBC fr o m 1 januari 2023, vid samma tidpunkt bytte föreningen även försäkringsbolag till Bostadsrätterna (Folksam), båda bytena föregicks av upphandlingar.

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

## Övriga uppgifter

### Projekt

Under året har två större projekt genomförts, dels installation av solpaneler på fastighetens tak och dels översyn och lagning av delar av fasaden.

Solpanelerna togs i drift i slutet av februari 2023 och producerade under 2023 78.177 kWh, därav förbrukade vi i fastigheten 85 %, resterande produktion såldes till E.ON. Kalkylen för installationen av solpanelerna byggde på en årsproduktion på 75.000 kWh. En uppräknig av produktionen till en 12 månaders produktion ger en årsproduktion på 80.000 kWh. Erfarenheter visar att årsproduktionen kan variera med 5- 7,5 % beroende på antal soltimmar och hur de är spridda under året. Solpanelernas produktion bidrog till att minska föreningen elkostnad med ca 150.000 kronor.

I samband med takbytet, under 2022, upptäcktes skador på en antal fönsterbalkar och fogar på den västra fasaden ut mot Limhamnsvägen. Vid närmare undersökningar visade det sig att skadorna var betydligt mer omfattande än vad som först hade antagits. Mer eller mindre alla skador var på den västra fasaden, som utsätts för stor påverkan av vind och regn. Uppskattningsvis bör nu fasaderna klara de nästa 10-15 åren utan någon större översyn.

I garaget har ny LED-armatur installerats som minskar elförbrukningen och underhållsarbetet avsevärt.

Under året har hissprojektet startat med planeringen och upphandlingen av renovering/modernisering av våra hissar. Projektet omfattar ny mekanik och elektronik, ny hissorg samt inte minst en tillgänglighetsanpassning av hissarna. Tillgänglighetsanpassningen innebär att de tunga slagdörrarna kommer att ersättas med automatiska skjutdörrar och att öppningen in till hissen kommer att bli bredare. Enligt planeringen kommer hissprojektet att starta i månadsskiftet april/maj 2024 och avslutas i september. En hiss i taget kommer att renoveras/ moderniseras och då vara avstängd under 5 veckor.

### Övrigt

Under slutet av året blev föreningen stämnda inför Tingsrätten i Malmö av en medlem. Orsaken till stämningen var en tvist i samband med stambytet i fastigheten. Föreningen engagerade en jurist för att säkerställa föreningens intressen på bästa sätt. I januari 2024 nåddes en förlikning som innebar en mindre kostnad för föreningen förutom juristkostnader och mycket arbete för styrelsen som innebar att annat arbete inte kunde genomföras enligt plan.

Föreningens fixargrupp arrangerade under hösten en fixardag då en höststädning 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.

Innan jul hölls det årliga glöggminglet på en av takterrasserna.

Vad kommer att hända under 2024

Vi kommer under 2024 starta upp ett förprojekt inför en framtida 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. Arbetet med att ta fram till en lösning som tillfredställer oss själva, staden och museet kommer med all sannolikhet att ta rätt lång tid, varför en projektstart först kommer att ske under 2025. Dessutom skall en finansiering tas fram.

Vi delar sedan huset byggdes värmecentral med grannfastigheten på Roslins väg, ägaren till grannfastigheten planerar att installera sin egen värmecentral under 2024 och därmed sluta använda värmecentralen som vi har. Som planeringen ser ut så kommer det inte att påverka vår värmeförsörjning direkt. På sikt ger det dock oss möjligheter att se över vår värmecentral för att optimera vår värmeförsörjning, både ur ett ekonomiskt perspektiv men även ur en miljömässigt perspektiv.

På grund av husets ålder och det tidigare eftersatta underhållet dyker problem/åtgärder regelbundet upp som gör att omprioriteringar måste göras.

Förhoppningsvis kommer inflationen och räntorna att komma ned på en mer normal nivå under 2024 och därmed ge mindre kostnadsökningar för driften av fastigheten. 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.

Vi kommer under 2024 även ansöka om att retroaktivt lyfta momsen för installation av laddstolpar samt installation av individuell mätdata och installation av solpaneler hos skatteverket.

Eftersom vi har begränsade ekonomiska förutsättningar så krävs hårda prioriteringar för att kunna genomföra önskvärda projekt inom våra ekonomiska förutsättningar.

Under åren har många projekt genomförts som har lyft fastighetens attraktionskraft, många av dem 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 i föreningen vid räkenskapsårets slut var 141 st. Tillkommande medlemmar var 14 och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 10 överlåtelser samt ett tillträde via upplåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 906 268	8 439 552	7 716 754	7 485 107
Resultat efter fin. poster	-87 454	-5 971 074	-5 183 362	-25 447 932
Soliditet (%)	58	57	57	54
Yttre fond	2 135 000	-	-	-
Taxeringsvärde	217 658 000	217 658 000	178 000 000	178 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	922	857	796	710
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	59,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	17 119	17 274	17 753	19 365
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 958	13 075	13 193	14 391
Sparande per kvm totalyta, kr	342	214	-530	-2 602
Elkostnad per kvm totalyta, kr	44	92	63	33
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	122	112	117	105
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	32	30	30
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	236	210	168
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,03	1,73	1,34	1,23
Räntekänslighet (%)	18,56	22,0	24,0	28,0

**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 379 918 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 debiterats ytor under 2023 som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll samt till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024.

Ytterligare höjningar kan bli aktuella.



## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	211 983 826	-	2 099 806	214 083 632
Upplåtelseavgifter	12 616 618	-	730 094	13 346 712
Fond, yttre underhåll	0	-	2 135 000	2 135 000
Balanserat resultat	-46 392 133	-5 971 074	-2 135 000	-54 498 207
Årets resultat	-5 971 074	5 971 074	-87 454	-87 454
<b>Eget kapital</b>	<b>172 237 237</b>	<b>0</b>	<b>2 742 446</b>	<b>174 979 683</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-52 363 207
Årets resultat	-87 454
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-2 135 000
<b>Totalt</b>	<b>-54 585 661</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	1 569 541
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-53 016 120</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 906 268	8 439 552
Övriga rörelseintäkter	3	2 484 432	1 205 189
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 390 700</b>	<b>9 644 741</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-5 160 988	-9 843 868
Övriga externa kostnader	9	-1 608 025	-1 420 832
Personalkostnader	10	-325 623	-331 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 896 663	-1 806 639
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 991 299</b>	<b>-13 402 424</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>2 399 401</b>	<b>-3 757 682</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		95 149	2 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 582 004	-2 216 045
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 486 854</b>	<b>-2 213 392</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-87 454</b>	<b>-5 971 074</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-87 454</b>	<b>-5 971 074</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	298 124 209	298 820 545
Pågående projekt		0	304 825
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>298 124 209</b>	<b>299 125 370</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>298 124 209</b>	<b>299 125 370</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		192 942	200 168
Övriga fordringar	14	2 908 267	696 459
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	330 049	735 536
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 431 258</b>	<b>1 632 163</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 516 200	2 484 852
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 516 200</b>	<b>2 484 852</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 947 458</b>	<b>4 117 015</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>304 071 667</b>	<b>303 242 385</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		227 430 344	224 600 444
Fond för yttre underhåll		2 135 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>229 565 344</b>	<b>224 600 444</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-54 498 207	-46 392 133
Årets resultat		-87 454	-5 971 074
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-54 585 661</b>	<b>-52 363 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>174 979 683</b>	<b>172 237 237</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	81 743 850	127 863 026
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>81 743 850</b>	<b>127 863 026</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		44 971 176	0
Leverantörsskulder		424 361	1 137 458
Skatteskulder		88 171	53 830
Övriga kortfristiga skulder		0	96 473
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 864 426	1 854 361
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 348 134</b>	<b>3 142 122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>304 071 667</b>	<b>303 242 385</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>2 399 401</b>	<b>-3 757 682</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 896 663	1 806 639
	<b>4 296 064</b>	<b>-1 951 043</b>
Erhållen ränta	35 955	2 653
Erlagd ränta	-2 444 133	-2 093 680
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 887 886</b>	<b>-4 042 070</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-283 284	32 098
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-903 034	486 460
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>701 567</b>	<b>-3 523 512</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-895 502	-304 825
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-895 502</b>	<b>-304 825</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Bundet eget kapital	2 829 900	3 086 738
Upptagna lån	0	287 400
Amortering av lån	-1 148 000	-1 436 200
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>1 681 900</b>	<b>1 937 938</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 487 965</b>	<b>-1 890 399</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 178 521</b>	<b>5 068 920</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 666 486</b>	<b>3 178 521</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.

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 beräknas även kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme, avgifter som är obligatoriska för medlemmarna.

#### 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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 328 007	5 725 525
Hysesintäkter bostäder	1 300 618	1 368 105
Hysesintäkter p-plats	326 955	172 745
Hysesintäkter p-plats, moms	354 260	489 859
Hysesintäkter förråd	100	0
Intäkter kabel-TV	6 120	0
Bredband	131 900	130 809
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-6 322
Hyses- och avgiftsrabatt	-5 376	0
Elintäkter avräkning, moms	1 091	0
El	21 472	0
El, moms	354 716	505 982
Elintäkter laddstolpe moms	35 450	0
Gemensamhetslokal	100	0
Fakturerade kostnader	10 625	0
Påminnelseavgift	1 140	0
Dröjsmålsränta	362	0
Pantsättningsavgift	9 807	13 447
Överlåtelseavgift	16 754	20 410
Administrativ avgift	3 026	0
Andrahandsuthyrning	9 142	18 936
Öres- och kronutjämning	-1	56
<b>Summa</b>	<b>8 906 268</b>	<b>8 439 552</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Vidarefakturerade kostnader	171 589	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	1 241 641	0
Fakturerade kostnader	0	1 205 324
Elstöd	254 742	0
Övriga intäkter	18 498	-135
Försäkringsersättning	797 962	0
<b>Summa</b>	<b>2 484 432</b>	<b>1 205 189</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	262 965	127 242
Fastighetsskötsel utöver avtal	60 605	1 238
Fastighetsskötsel gård enl avtal	1 223	7 275
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	600	0
Städning enligt avtal	0	143 217
Besiktningar	8 125	0
Hissbesiktning	21 271	4 866
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 617	0
Brandskydd	28 436	24 953
Myndighetstillsyn	8 340	11 456
Gårdkostnader	706	0
Gemensamma utrymmen	0	5 611
Sophantering	0	1 882
Garage/parkering	95 942	0
Snöröjning/sandning	7 216	0
Serviceavtal	43 919	29 285
Förbrukningsmaterial	20 256	28 616
<b>Summa</b>	<b>564 220</b>	<b>385 640</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	3 589	9 401
Installationer	661	1 250
Hyseslägenheter	0	981
Bostadsrättslägenheter	4 923	0
Tvättstuga	14 633	9 232
Trapphus/port/entr	3 356	20 194
Dörrar och lås/porttele	849	0
VVS	67 610	17 796
Värmeanläggning/undercentral	8 462	21 560
Ventilation	10 310	15 144
Elinstallationer	17 675	8 830
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 233	4 774
Hissar	42 127	19 982
Tak	2 888	0
Fasader	1 501	0
Fönster	20 013	5 957
Balkonger/altaner	0	2 711
Garage/parkering	10 507	11 978
Vattenskada	0	2 759
Skador/klotter/skadegörelse	3 615	118 166
<b>Summa</b>	<b>214 952</b>	<b>270 715</b>



### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	39 797	241 482
Hyreslägenheter	0	195 181
Tvättstuga	0	35 518
Entr/trapphus	0	2 063 407
Källare	109 877	0
VVS	0	330 293
Värmeanläggning	0	11 250
Ventilation	0	104 005
Elinstallationer	-563 250	0
Hiss	40 502	0
Tak	525 237	3 265 376
Fasader	1 307 817	8 994
Garage/parkering	77 784	0
<b>Summa</b>	<b>1 537 765</b>	<b>6 255 506</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	431 915	896 236
Uppvärmning	1 197 479	1 098 707
Vatten	381 836	313 871
Sophämtning/renhållning	130 492	127 574
Grovsopor	4 229	0
<b>Summa</b>	<b>2 145 951</b>	<b>2 436 388</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	118 495	77 013
Kabel-TV	100 021	88 432
Bredband	131 695	119 880
Övriga fastighetskostnader	136 520	6 625
Fastighetsskatt	211 370	203 670
<b>Summa</b>	<b>698 101</b>	<b>495 620</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 277	3 800
Tele- och datakommunikation	6 082	3 685
Juridiska åtgärder	87 001	3 494
Inkassokostnader	7 934	2 340
Revisionsarvoden extern revisor	3 425	25 000
Styrelseomkostnader	0	881
Fritids och trivselkostnader	8 769	0
Föreningskostnader	5 772	21 182
Förvaltningsarvode enl avtal	89 107	140 216
Överlåtelsekostnad	11 674	0
Pantsättningskostnad	15 388	0
Övriga förvaltningsarvoden	8 250	0
Korttidsinventarier	163	33 547
Administration	78 082	35 341
Konsultkostnader	55 650	36 500
Vidarefakturerade kostnader	1 227 453	1 098 707
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	16 140
<b>Summa</b>	<b>1 608 025</b>	<b>1 420 832</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	262 501	251 500
Övriga arvoden	-10 000	10 000
Arbetsgivaravgifter	73 122	69 584
<b>Summa</b>	<b>325 623</b>	<b>331 084</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	2 581 269	2 215 878
Dröjsmålsränta	451	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	284	0
Övriga räntekostnader	0	167
<b>Summa</b>	<b>2 582 004</b>	<b>2 216 045</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	307 251 527	307 251 527
Årets inköp	1 200 327	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>308 451 854</b>	<b>307 251 527</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 430 982	-6 624 343
Årets avskrivning	-1 896 663	-1 806 639
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 327 645</b>	<b>-8 430 982</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>298 124 209</b>	<b>298 820 545</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>

<b>NOT 13 PÅGÅENDE PROJEKT</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Vid årets början	304 825	0
Anskaffningar under året	895 502	304 825
Färdigställt under året	1 200 327	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>304 825</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	32 329	2 790
Momsavräkning	514 980	0
Övriga kortfristiga fordringar	210 672	0
Transaktionskonto	1 094 707	693 669
Borgo räntekonto	1 055 579	0
<b>Summa</b>	<b>2 908 267</b>	<b>696 459</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	12 155	337 480
Förutbet kabel-TV	8 670	0
Förutbet bredband	35 398	0
Förutbet försäkr premier	38 674	0
Upplupna hyror, avgifter	0	398 056
Upplupna ränteintäkter	59 194	0
Övr förutb kostn uppl int	175 958	0
<b>Summa</b>	<b>330 049</b>	<b>735 536</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-07-30	1,04 %	13 466 250	13 466 250
Handelsbanken	2027-03-30	2,46 %	48 277 600	49 138 600
Handelsbanken	2024-09-01	0,71 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2027-09-01	1,09 %	20 000 000	20 000 000
Handelsbanken	2024-04-11	4,65 %	24 971 176	25 258 176
Summa			126 715 026	127 863 026
Varav kortfristig del			<b>44 971 176</b>	<b>0</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 125 567 026 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	23 743	447 322
Uppl kostn el	59 949	0
Uppl kostnad Värme	175 234	0
Uppl kostnad Extern revisor	0	24 700
Uppl kostn räntor	482 878	345 007
Uppl kostn vatten	101 240	0
Uppl kostn löner	0	261 500
Uppl kostnad arvoden	262 500	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	82 477	82 163
Förutbet hyror/avgifter	676 405	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	693 669
<b>Summa</b>	<b>1 864 426</b>	<b>1 854 361</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2023-12-31

141 328 000

2022-12-31

141 328 000

## Underskrifter

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

Malmö

---

Bengt Wüeggertz  
Styrelseledamot

---

Birthe Carina Löfqvist  
Styrelseledamot

---

Enar Leif Gunnar Johansson  
Ordförande

---

Gun-Britt Anita Dahner  
Styrelseledamot

---

Sandra Therése Anderberg  
Styrelseledamot

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

---

E&Y  
Erik Mauritzson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2024 07:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 14:45

DOCUMENT ID:

S1wxdPRbC

ENVELOPE ID:

BkUluPOWR-S1wxdPRbC

DOCUMENT NAME:

Brf Vittsjöborg 3, 769613-1684 - Årsredovisning 2023.pdf  
22 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Enar Leif Gunnar Johansson elg.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 15:12 30.04.2024 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/06/23) IP: 84.216.137.77
2. Sandra Therése Anderberg Sandraanderberg91@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 15:22 30.04.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/04/05) IP: 213.204.232.50
3. Gun-Britt Anita Dahner gb_dahner@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 15:27 30.04.2024 15:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/21) IP: 94.234.109.241
4. Bengt Wüeggertz B.wueggertz@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 15:56 30.04.2024 15:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/04/10) IP: 213.204.244.216
5. Birthe Carina Löfqvist birthe.lof@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2024 06:54 01.05.2024 06:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/05/14) IP: 81.224.35.164
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	01.05.2024 07:47 01.05.2024 07:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) 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 2023.

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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 2023 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 betydande 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 räkenskaper. 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:

01.05.2024 07:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.04.2024 14:45

DOCUMENT ID:

HybDIOPCWR

ENVELOPE ID:


HJell\_vAbR-HybDIOPCWR

DOCUMENT NAME:

RB Vittsjöborg.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	 Signed Authenticated	01.05.2024 07:47 01.05.2024 07:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) 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