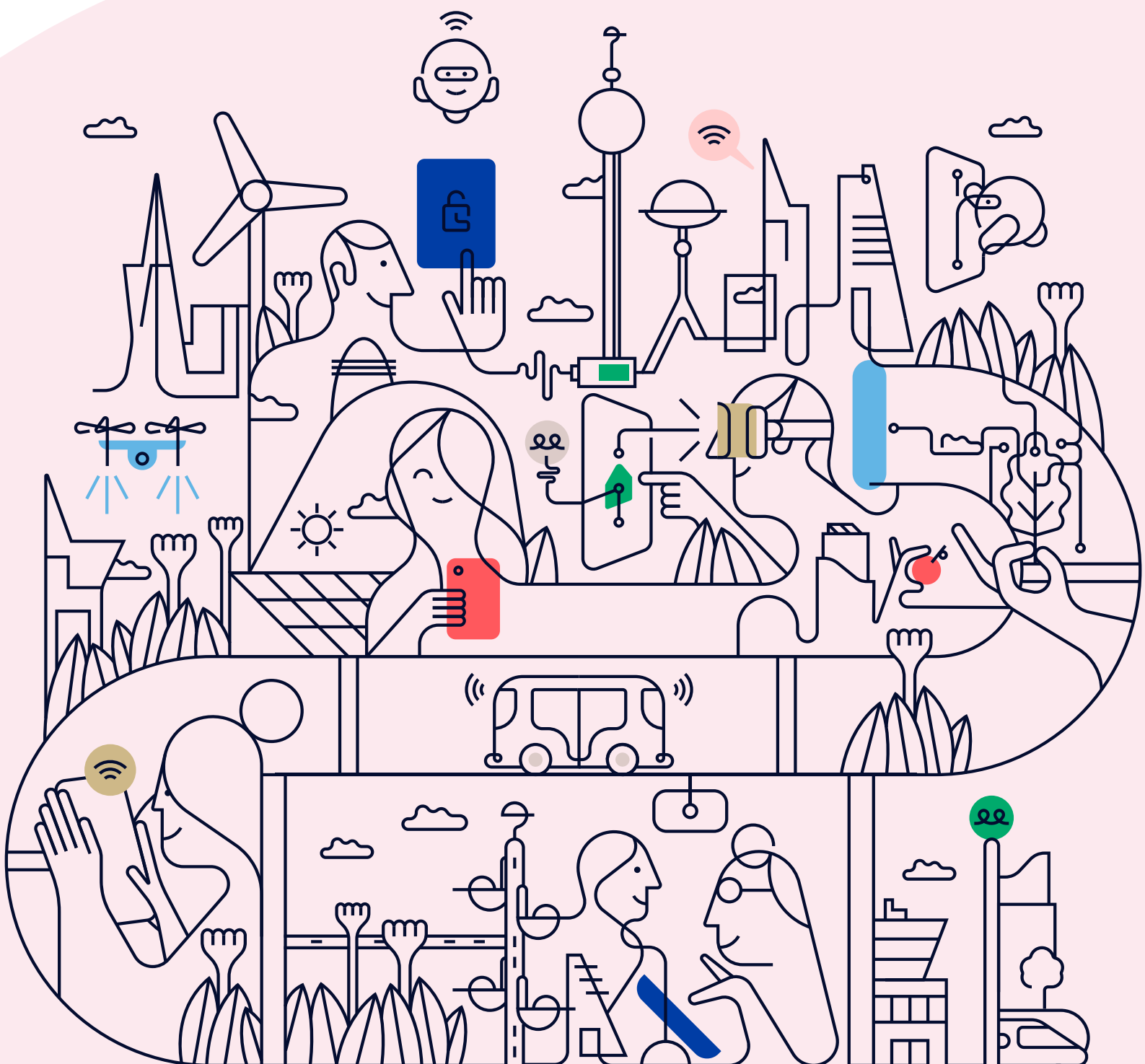




Välkommen till årsredovisningen för Brf Vittsjöborg 3

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

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

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 Byte av tak Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2021	●	Översyn skyddsrum 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 Lagning av ytskiktet på väggarna i trapphusen
2025-2026	●	Renovering/byte av fönster och balkongdörrar 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 föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	214 083 632	-	-	214 083 632
Upplåtelseavgifter	13 346 712	-	-	13 346 712
Fond, yttre 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
Eget kapital	174 979 683	0	-3 319 519	171 660 164

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
Totalt	-58 266 108
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	2 495 928
Balanseras i ny räkning	-55 770 180

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 643 274	10 319 498
Övriga rörelseintäkter	3	873 654	1 071 202
Summa rörelseintäkter		11 516 928	11 390 700
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-11 973 541	-8 991 299
RÖRELSERESULTAT		-456 613	2 399 401
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		77 066	95 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 939 972	-2 582 004
Summa finansiella poster		-2 862 906	-2 486 854
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 319 519	-87 454
ÅRETS RESULTAT		-3 319 519	-87 454

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
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 430 344	227 430 344
Fond för yttre underhåll		2 495 928	2 135 000
Summa bundet eget kapital		229 926 272	229 565 344
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-54 946 589	-54 498 207
Årets resultat		-3 319 519	-87 454
Summa fritt eget kapital		-58 266 108	-54 585 661
SUMMA EGET KAPITAL		171 660 164	174 979 683
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	68 277 600	81 743 850
Summa långfristiga skulder		68 277 600	81 743 850
Kortfristiga skulder			
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
Summa kortfristiga skulder		60 370 485	47 348 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 308 250	304 071 667

Kassaflödesanalys

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

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
Summa	10 643 274	10 319 498

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
Summa	873 654	1 071 202

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
Summa	570 961	564 220

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
Summa	604 628	214 952

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
Summa	4 133 816	1 537 765

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
Summa	2 207 030	2 145 951

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
Summa	530 070	698 101

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
Summa	1 618 245	1 608 025

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

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

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
Summa	2 939 972	2 582 004

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

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

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
Vid årets slut	0	0

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
Summa	3 513 814	2 908 267

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
Summa	256 263	330 049

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 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
Summa			125 567 026	126 715 026
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
Summa	2 097 763	1 864 426

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

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

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE 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 elg.johansson@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 09:15 06.05.2025 09:14	eID Low	Swedish BankID IP: 84.216.137.77
2. Sandra Therése Anderberg sandraanderberg91@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 09:30 06.05.2025 09:26	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.112.142
3. Katharina Elisabeth Hansson Gladh kattagladh@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 10:09 06.05.2025 10:08	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.89.164
4. FRIDA GRUNDAL grundahlf@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 15:08 06.05.2025 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 46.195.184.242
5. Gun-Britt Anita Dahner gb_dahner@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 18:29 06.05.2025 09:25	eID Low	Swedish BankID IP: 130.235.240.5
6. Adam Zacharias Risberg adamrisberg@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2025 19:53 06.05.2025 19:51	eID Low	Swedish BankID IP: 213.204.233.172
7. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	06.05.2025 20:44 06.05.2025 20:44	eID Low	Swedish BankID 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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