

Brf Vittsjöborg 3

Årsredovisning 2022

A graphic illustration at the bottom of the page features silhouettes of various house shapes in shades of yellow and black. To the right, a group of birds is shown in flight against the yellow background.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Vittsjöborg 3
769613-1684
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vittsjöborg 3, 769613-1684, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Birthe Löfqvist	Ordförande	2023
Per-Olof Derborn	Ledamot	2023
Gun-britt Dahner	Ledamot	2024
Katharina Hansson Gladh	Ledamot	2023
Bengt Wüeggertz	Ledamot	2024
Leif Johansson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Michael Mårtensson	Suppleant	2023
Camilla Johansson	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Kenny Nylund
Ulrika Klinkert

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Vittsjöborg 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 110 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1954. Fastighetens adress är Limhamnsvägen 10 A-C.

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt och 11 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	33	37	34	2

Total tomtarea:	4 574 kvm
Total bostadsarea:	8 159 kvm
- varav bostadsrättsarea:	7 402 kvm
- varav hyresrättsarea:	757 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2022-10-13.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Hansson Lars i Skåne AB
Hansson Lars i Skåne AB
Tele2
Sappa
E.ON
E.ON
Bredablick Förvaltning
Anticimex
ThyssenKrupp Elevator
Swedsecur

Fastighetsskötsel
Städning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Skadedjursbekämpning
Serviceavtal hissar
Serviceavtal portar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 270 715 kr och planerat underhåll för 6 255 506 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-03-02 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 2 135 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 262 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Skyddsrum	2021
Ventiler trapphus	2021
Stambyte	2019-2021
Inköpt torkumlare & tvättmaskiner	2019
Byte av entredörrar & porttelefon	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningen

Föreningen har kommit en bra bit på väg med att rusta upp huset men även med att vidtaga åtgärder som rustar oss för framtiden när vi nu avlägger föreningens femte årsredovisning. Mycket av det stora arbetet som förekom i början har alltmer satt sig, som att märka upp och strukturera vinds- o källarförråd, få rutiner på plats som ett litet exempel.

Fastigheten hade omfattande renoverings- och underhållsbehov.

Från att år 2018 ha ägt 22 hyreslägenheter finns 11 hyreslägenheter kvar vid utgången av 2022 efter det att föreningen sålt två under året

Föreningen är idag attraktiv att bo i med ett fantastiskt läge. Helhetsintrycket dras inte längre ned av ett hus med ett skamfilat yttre, men mer finns såklart att göra.

Föreningen bytte fr o m 2021 leverantör för den tekniska förvaltningen till Lars Hansson i Skåne AB. Inför 2023 byter föreningen ekonomisk förvaltare till SBC efter genomförd upphandling. Likaså byter föreningen från 2023 försäkringsbolag till Bostadsrätterna (Folksam) efter genomförd upphandling.

Efter pandemin har det mesta återgått till "normalt liv" så föreningen kunde hålla sin stämma fysiskt 2022. Två personer slutade i styrelsen som ersattes av två nya. Styrelsen består därmed av sex ordinarie ledamöter och två ersättare.

De oroligheter som råder i omvärlden med krig i vår närhet påverkar föreningen. Både vad gäller de ökade räntorna men även de ökade energipriserna och övriga prisstegringar.

Projekt

Under våren 2022 installerades säkerhetsdörrar som upphandlats till samtliga i huset. Förberedelserna hade pågått under lång tid. Det blev väldigt tyst i lägenheterna av de nya dörrarna och snyggt o enhetligt med träfaner så likt originalet som möjligt. Säkerheten för oss boende gällande brand och inbrott är nu på helt nya nivåer.

Renoveringen som hade påbörjats med att fräscha upp källaren med färg kunde under året slutföras. Det kunde dock ske först efter att fukt i väggarna lokaliserats och drivits ut, ny puts lagts och slutligen blev det ljust o fint med ny färg. Vidare släpades betonggolvet och oljebehandlades med dammbindande medel.

Under hösten påbörjades det stora byggprojektet för året - att byta tak på huset. Det gamla taket av eternit ersattes av ett underhållsfritt falsat ALU-plåttak i liknande färg. Livslängden på det nya taket beräknas till 40-50 år. De gamla takgluggarna sattes igen och taket blev därmed helt tätt. Dessutom togs den murade skorstenen ned. Taken över terrasserna fick ny papp och betongväggarna från taksidan lagades och putsades. Vidare togs beslut att utnyttja tillfället med att installera solpaneler i början av 2023 innan byggställningarna tagits bort. Med galopperande energipriser och en världsbild som ser annorlunda ut är det viktigt att både tänka ekonomiskt och att ta ett samhällligt ansvar.

Under året genomfördes OVK-besiktning i samtliga lägenheter.

Ekonomi

2022 års resultat för föreningen är ca 0,6 Mkr bättre än budget utifrån planerade renoveringar. Föreningen har klarat finansieringen genom försäljning av hyreslägenheter under året. Ytterligare försäljning av hyreslägenheter förväntas också utgöra en viktig del för föreningen vid finansieringen av framtida projekt.

Föreningens största lån på ca 70 Mkr skulle ha förfall i april 2023. Vid början av 2022 fanns signaler att den exceptionellt låga räntenivån som varit i flera år kom att höjas. Därpå invaderades Ukraina av Ryssland med oroligheter och ökad ränta och priser som följd. Styrelsen beslutade i april 2022 att lösa lånet vilket sattes om till ett nytt lån med 50 Mkr på fem år till 2,46 % i ränta och resterande ca 20 Mkr med rörlig ränta.

Övriga aktiviteter

Föreningen kunde för första gången på flera år hålla sin stämma fysiskt då vi träffades 11 maj 2022. Vidare hölls det årliga glöggminglet på en av takterrasserna.

Föreningens fixargrupp engagerade sig vid två tillfällen för att rensa undan, kasta bråte och göra fint. Då hyrdes container in och föreningen bjöd sedan på pizza.

Inför 2023

Skådar vi in i 2023 kommer framför allt ett projekt att slutföras:

- Montering av solpaneler och installation av dess anläggning för elproduktion.

Husets hissar har fått en tydlig rekommendation av fackmän att renoveras eller bytas ut. En hiss i taget kommer att åtgärdas med beräknad start slutet av 2023. Det är ett nödvändigt arbete som kommer att ställa krav på oss boende i huset med 9-10 våningar.

I samband med takbytet upptäcktes att fönsterbalkarna över ett större antal fönster var skadade och behöver lagas eller bytas. Efter filmning av drönare har fackmän bedömt att fasaderna generellt är i gott skick men vissa delar som är mest utsatta för väder och vind har skador. Under våren 2023 kommer ett projekt att starta för att åtgärda fönsterbalkar och övriga skador på fasaden vilket kommer att göras med lift.

Ny LED-armatur projekteras för garaget.

På grund av husets ålder och eftersatta underhåll dyker problem/åtgärder upp regelbundet som gör att vissa omprioriteringar ibland krävs.

Föreningen har de senaste åren vidtagit flera kostnadsbesparande åtgärder, både för föreningen och direkt för den boende. Energipriserna har stigit kraftigt under 2022 men förhoppningsvis kommer de att dämpas. Föreningens lån kommer troligtvis att bli väsentligt dyrare efterhand som de förfaller och ska omsättas med nya till högre ränta än vi har idag.

Det är en hård prioritering som krävs för att kunna genomföra alla önskvärda projekt. Många projekt har lyft husets attraktionskraft, andra projekt är och har varit direkt nödvändiga. Vi är alla tillsammans ägare av denna fantastiska fastighet, placerad på ett av Malmös absolut bästa lägen, och steg för steg kommer vår eftersatta 50-talspärla att återfå sin forna glans.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 19 överlåtelse).

Under 2022 har 2 upplåtelse av bostadsrätter skett. (fg år skedde 4 upplåtelse)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 3 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelse betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 140 medlemmar.

20 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

18 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 142 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 9 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	9 645	9 561	8 818	8 252
Resultat efter finansiella poster*	-5 971	-5 183	-25 448	-14 000
Förändring av underhållsfond	-	-	-	-3 300
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-4 164	-3 376	-23 641	-8 893
Sparande kr / kvm	256	176	279	239
Soliditet (%)	57	57	54	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	774	751	737	691
Bostadshyra kr / kvm	1 807	1 583	1 256	1 362
Driftskostnad, kr / kvm	407	384	319	334
Energikostnad, kr / kvm	283	252	201	199
Ränta, kr / kvm	272	212	212	184
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	262	257	248	165
Lån, kr / kvm	15 671	15 812	17 248	13 878
Räntekänslighet (%)	22	24	28	24
Snittränta (%)	1,73	1,34	1,23	1,32

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	221 513 706	-	-41 208 771	-5 183 362
Disposition enligt föreningsstämma			-5 183 362	5 183 362
Avsättning till underhållsfond		2 135 000	-2 135 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 135 000	2 135 000	
Årets upplåtelse	3 086 738			
Årets resultat				-5 971 074
Vid årets slut	224 600 444	-	-46 392 133	-5 971 074

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-46 392 133
Årets resultat före fondförändring	-5 971 074
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-2 135 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 135 000
Summa över/underskott	-52 363 207

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-52 363 207
-----------------------------------	--------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 749 912	7 716 754
Övriga rörelseintäkter	3	1 894 829	1 843 980
Summa rörelseintäkter		9 644 741	9 560 734
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-9 846 648	-9 276 046
Övriga externa kostnader	7	-1 418 052	-1 555 166
Personalkostnader	8	-331 084	-381 253
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 806 639	-1 806 639
Summa rörelsekostnader		-13 402 423	-13 019 104
Rörelseresultat		-3 757 682	-3 458 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 653	4 352
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 216 045	-1 729 344
Summa finansiella poster		-2 213 392	-1 724 992
Resultat efter finansiella poster		-5 971 074	-5 183 362
Årets resultat		-5 971 074	-5 183 362

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,16	298 820 545	300 627 184
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	304 825	-
Summa materiella anläggningstillgångar		299 125 370	300 627 184

Summa anläggningstillgångar

		299 125 370	300 627 184
--	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		200 168	36 781
Övriga fordringar		2 790	2 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	735 536	931 025
Summa kortfristiga fordringar		938 494	970 592

Kassa och bank

	12	3 178 521	5 068 920
--	----	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		4 117 015	6 039 512
--	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR

		303 242 385	306 666 696
--	--	-------------	-------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		224 600 444	221 513 706
Summa bundet eget kapital		224 600 444	221 513 706
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-46 392 133	-41 208 771
Årets resultat		-5 971 074	-5 183 362
Summa fritt eget kapital		-52 363 207	-46 392 133
Summa eget kapital		172 237 237	175 121 573
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	101 186 850	122 343 402
Summa långfristiga skulder		101 186 850	122 343 402
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	26 676 176	6 668 424
Leverantörsskulder		1 137 458	774 609
Skatteskulder		53 830	14 707
Övriga skulder		96 473	-11 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 854 361	1 755 085
Summa kortfristiga skulder		29 818 298	9 201 721
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 242 385	306 666 696

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 757 682	-3 458 370
Avskrivningar	1 806 639	1 806 640
	-1 951 043	-1 651 730
Erhållen ränta	2 653	4 352
Erlagd ränta	-2 216 045	-1 729 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-4 164 435	-3 376 723
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	32 098	-489 375
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	608 825	-271 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 523 512	-4 137 843
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-304 825	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-304 825	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	3 086 738	13 129 928
Upptagna lån	74 970 776	5 518 824
Amortering av låneskulder	-76 119 576	-17 234 583
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 937 938	1 414 169
Årets kassaflöde	-1 890 399	-2 723 674
Likvida medel vid årets början	5 068 920	7 792 594
Likvida medel vid årets slut	3 178 521	5 068 920

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	100 år
---------	--------

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	5 725 525	5 456 179
Hyror bostäder	1 361 783	1 412 011
Hyror p-platser/garage	662 604	848 564
Summa	7 749 912	7 716 754

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	130 809	82 498
EI	505 982	330 136
Överlåtelseavgifter	20 410	20 188
Andrahandsuthyrningsavgifter	18 936	22 249
Övriga intäkter	1 218 692	1 388 909
Summa	1 894 829	1 843 980

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	981	3 809
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 232	5 784
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	34 832
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	20 194	32 325
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 401	37 161
VA & sanitet, installationer	17 796	30 762
Värme, installationer	21 560	15 330
Ventilation, installationer	15 144	5 006
El, installationer	8 830	10 494
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 774	1 913
Hiss	19 982	15 053
Övriga installationer	1 250	7 925
Huskropp	8 668	8 780
Markytor	-	14 875
P-platser/garage	11 978	2 525
Vattenskador	2 759	1 103 853
Brandskador	118 166	-
Övrigt	-	2 001
Summa	270 715	1 332 428

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Bostäder	17 681	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	35 518	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	36 661
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 063 407	10 947
Övrigt, gemensamma utrymmen	418 982	566 306
VA & sanitet, installationer	330 293	3 472 724
Värme, installationer	11 250	427 223
Ventilation, installationer	104 005	206 250
El, installationer	-	63 636
Huskropp, tak	3 265 376	-
Huskropp, fasader	8 994	-
Huskropp, fönster	-	29 467
Summa	6 255 506	4 813 214

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	203 670	160 490
Teknisk förvaltning	278 972	276 859
Besiktningkostnader	16 322	10 859
Bevakningskostnader	-	4 375
Snöröjning	-	21 000
Serviceavtal	29 285	44 099
Förbrukningsinventarier	-	12 572
Förbrukningsmaterial	28 616	27 531
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 625	55 988
El	896 235	614 107
Uppvärmning	1 098 707	1 146 791
Vatten och avlopp	313 871	291 779
Avfallshantering	129 456	160 595
Försäkringar	77 013	84 298
Systematiskt brandskyddsarbete	24 953	40 999
Hyressättningsavgift	2 780	2 085
Kabel-TV	88 432	86 252
Bredband	119 880	89 725
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 610	-
Summa	3 320 427	3 130 404

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	33 547	64 073
Kontorsmateriel och trycksaker	1 118	-
Tele och post	6 640	8 343
Förvaltningskostnader	191 577	198 313
Revision	25 000	23 650
Jurist- och advokatkostnader	3 494	52 144
Bankkostnader	741	7 095
IT-tjänster	2 261	2 376
Övriga externa tjänster	36 500	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	16 140	7 930
Övriga externa kostnader	1 101 034	1 191 242
Summa	1 418 052	1 555 166

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	251 500	285 299
Valberedning	10 000	10 000
Summa	261 500	295 299
Sociala avgifter	69 584	85 954
Summa	331 084	381 253

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 806 639	1 806 639
Summa	1 806 639	1 806 639

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	180 663 898	180 663 898
-Mark	126 587 629	126 587 629
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	304 825	-
	307 556 352	307 251 527
Utgående anskaffningsvärden	307 556 352	307 251 527
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 624 343	-4 817 704
	-6 624 343	-4 817 704
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 806 639	-1 806 639
	-1 806 639	-1 806 639
Utgående avskrivningar	-8 430 982	-6 624 343
Redovisat värde	299 125 370	300 627 184
<i>Varav</i>		
Byggnader	172 232 916	174 039 555
Mark	126 587 629	126 587 629
Pågående nyanläggningar	304 825	-
Taxeringsvärden		
Bostäder	214 000 000	178 000 000
Lokaler	3 658 000	-
Totalt taxeringsvärde	217 658 000	178 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>136 658 000</i>	<i>97 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	398 056	357 737
Förutbetalda kostnader	337 480	573 288
Summa	735 536	931 025

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 674 274	1 087 998
Transaktionskonto Handelsbanken	808 629	3 978 975
Transaktionskonto SEB	1 950	1 947
Transaktionskonto SHB	693 668	-
Summa	3 178 521	5 068 920

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	26 676 176	6 668 424
Förfaller 2-5 år från balansdagen	101 186 850	102 343 402
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	20 000 000
Summa	127 863 026	129 011 826

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	127 863 026	129 011 826
Summa	127 863 026	129 011 826

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek*	2,11 %	2023-04-11	-	25 258 176	-	25 258 176
Stadshypotek	1,66 %	Löst	70 026 752	-	70 026 752	-
Stadshypotek	0,71 %	2024-09-01	20 000 000	-	-	20 000 000
Stadshypotek	1,04 %	2025-07-30	13 466 250	-	-	13 466 250
Stadshypotek	2,46 %	2027-03-30	-	49 712 600	574 000	49 138 600
Stadshypotek	1,09 %	2027-09-01	20 000 000	-	-	20 000 000
Stadshypotek	0,49 %	Löst	5 518 824	-	5 518 824	0
Summa			129 011 826	74 970 776	76 119 576	127 863 026

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	343 663	325 921
Upplupna räntekostnader	345 007	222 642
Förutbetalda intäkter	693 669	669 862
Upplupna revisionsarvoden	24 700	23 200
Upplupna driftkostnader	447 322	513 459
Summa	1 854 361	1 755 084

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	141 328 000	141 328 000
Summa ställda säkerheter	141 328 000	141 328 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Birthe Löfqvist
Styrelseordförande

Per-Olof Derborn

Gun-britt Dahner

Katharina Hansson Gladh

Bengt Wüeggertz

Leif Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Vittsjöborg Årsredovisning

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 01 2023 09:17AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6447AB215A788
MAJ 01 2023 09:17AM



Apr 25 2023 12:31PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Apr 26 2023 05:04PM	Birthe Löfqvist granskade dokumentet:
Maj 01 2023 08:58AM	 Birthe Carina Löfqvist signerade dokumentet
Apr 25 2023 02:41PM	Per-Olof Derborn granskade dokumentet:
Apr 25 2023 02:48PM	 PER-OLOF DERBORN signerade dokumentet
Apr 25 2023 01:12PM	Gun-Britt Dahnér granskade dokumentet:
Apr 25 2023 01:25PM	 Gun-Britt Anita Dahner signerade dokumentet
Apr 25 2023 01:11PM	Katharina Hansson Gladh granskade dokumentet:
Apr 25 2023 01:12PM	 Katharina Elisabeth Hansson Gladh signerade dokumentet
Apr 25 2023 02:03PM	Bengt Wueggertz granskade dokumentet:
Apr 27 2023 01:44PM	 BENGT WÜEGGERTZ signerade dokumentet
Apr 25 2023 12:48PM	Leif Johansson granskade dokumentet:
Apr 25 2023 01:35PM	 Enar Leif Gunnar Johansson signerade dokumentet
Maj 01 2023 09:14AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 01 2023 09:17AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 01 2023 09:17AM	Dokumentet har signerats



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 2022.

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 2022 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av 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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den enligt det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Revisionsberättelse Vittsjöborg

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 01 2023 09:17AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6447B0B82F1EE
MAJ 01 2023 09:17AM

Registrerade händelser

Apr 25 2023 12:52PM	Maria Lundgren skickade dokumentet till deltagarna
Maj 01 2023 09:17AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 01 2023 09:17AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 01 2023 09:17AM	Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäker

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

