

**Årsredovisning**  
för  
**Fastighetsbolaget Ystad AB**  
556695-1520

Räkenskapsåret  
2024-05-01 - 2025-04-30

**Fastställelseintyg**

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-08-28.  
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

**Elektroniskt underskriven av:**

Åke Sahlin, Styrelseledamot  
2025-08-28

Styrelsen för Fastighetsbolaget Ystad AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget äger och förvaltar aktier och fastigheter.

Företaget har sitt säte i Skåne län, Ystad kommun.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ytterligare industrifastigheter anskaffats.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Bolaget har köpt 76 procent av andelarna i Umia Ystad AB.

### Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
Åke Sahlin	1 000	1 000

Flerårsöversikt (tkr)	2024/25	2023/24	2022/23	2021/22
Nettoomsättning	12 348	9 709	9 465	6 835
Resultat efter finansiella poster	12 834	92 824	6 087	5 419
Balansomslutning	187 681	178 367	98 039	84 662
Soliditet (%)	98	98	94	97

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	82 322 923	91 123 669	173 546 592
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Utdelning		-3 000 000		-3 000 000
Balanseras i ny räkning		91 123 669	-91 123 669	0
Årets resultat			11 694 556	11 694 556
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>170 446 592</b>	<b>11 694 556</b>	<b>182 241 148</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	170 446 592
årets vinst	11 694 556
	<b>182 141 148</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	182 141 148
	<b>182 141 148</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-05-01 -2025-04-30</b>	<b>2023-05-01 -2024-04-30</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		12 347 675	9 709 098
Övriga rörelseintäkter		0	721 284
		<b>12 347 675</b>	<b>10 430 382</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-3 219 153	-2 303 030
Personalkostnader	3	-6 612	-25 816
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 271 821	-2 374 093
		<b>-6 497 586</b>	<b>-4 702 939</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>5 850 089</b>	<b>5 727 443</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	6 571 000	86 354 830
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-193 470	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		606 096	742 029
Räntekostnader och liknande resultatposter		79	-123
		<b>6 983 705</b>	<b>87 096 736</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>12 833 794</b>	<b>92 824 179</b>
Bokslutsdispositioner	5	239 000	-465 714
<b>Resultat före skatt</b>		<b>13 072 794</b>	<b>92 358 465</b>
Skatt på årets resultat	6	-1 378 238	-1 234 796
<b>Årets resultat</b>		<b>11 694 556</b>	<b>91 123 669</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	105 063 412	82 318 008
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 809 237	3 395 216
Pågående nyanläggningar	9	530 853	2 574 601
		<b>107 403 502</b>	<b>88 287 825</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	0	0
Andra långfristiga fordringar	11	29 806 530	60 000 000
		<b>29 806 530</b>	<b>60 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>137 210 032</b>	<b>148 287 825</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		255 354	128 922
Aktuella skattefordringar		91 112	1 250 423
Övriga fordringar		7 231 073	178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	447 753	908 060
		<b>8 025 292</b>	<b>2 287 583</b>
<i>Kassa och bank</i>		42 445 280	27 791 654
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>50 470 572</b>	<b>30 079 237</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>187 680 604</b>	<b>178 367 062</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		170 446 592	82 322 923
Årets resultat		11 694 556	91 123 669
		<b>182 141 148</b>	<b>173 446 592</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>182 241 148</b>	<b>173 546 592</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	13	959 000	1 198 000
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	1 224 961	943 458
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 224 961</b>	<b>943 458</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		904 636	863 579
Övriga skulder		546 607	327 606
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 804 252	1 487 827
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 255 495</b>	<b>2 679 012</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>187 680 604</b>	<b>178 367 062</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2024-05-01 -2025-04-30</b>	<b>2023-05-01 -2024-04-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		5 850 090	5 727 443
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	16	3 271 821	1 933 800
Erhållen ränta		1 200 159	39 481
Erhållen utdelning		0	765 000
Erlagd ränta		79	-123
Betald inkomstskatt		-749 634	-1 774 037
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>9 572 515</b>	<b>6 691 564</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-126 432	34 407
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 704 756	12 970 045
Förändring av leverantörsskulder		41 057	742 722
Förändring av kortfristiga skulder		687 741	-3 199 509
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>3 470 125</b>	<b>17 239 229</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-22 387 499	-19 325 085
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		0	880 000
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		0	-60 000 000
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		36 571 000	91 361 970
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>14 183 501</b>	<b>12 916 885</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Utbetald utdelning		-3 000 000	-9 000 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-3 000 000</b>	<b>-9 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>14 653 626</b>	<b>21 156 114</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		27 791 654	6 635 540
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>42 445 280</b>	<b>27 791 654</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-7 %
Markanläggningar	5 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10-20 %

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

#### Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

#### Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

#### ***Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld***

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

#### ***Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar***

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

#### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### ***Aktuell skatt***

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

#### ***Uppskjuten skatt***

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

### **Ersättningar till anställda**

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### **Not Resultat från andelar i intresseföretag**

#### **Not 2 Arvode till revisorer**

	<b>2024-05-01</b>	<b>2023-05-01</b>
	<b>-2025-04-30</b>	<b>-2024-04-30</b>
<b>Österlenrevision AB</b>		
Revisionsuppdrag	0	25 200
	<b>0</b>	<b>25 200</b>
<b>Faktor AB</b>		
Revisionsuppdrag	31 125	0
	<b>31 125</b>	<b>0</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

### Not 3 Anställda och personalkostnader

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
<b>Medelantalet anställda</b>		
Män	0,1 <b>0,1</b>	0,1 <b>0,1</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	6 000 <b>6 000</b>	800 <b>800</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	612 <b>612</b>	81 <b>81</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>6 612</b>	<b>881</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel män i styrelsen	100 %	100 %

### Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Erhållna utdelningar	0	765 000
Resultat vid avyttringar	6 571 000 <b>6 571 000</b>	85 589 830 <b>86 354 830</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2024-05-01 -2025-04-30	2023-05-01 -2024-04-30
Förändring av överavskrivningar	239 000 <b>239 000</b>	-465 714 <b>-465 714</b>

## Not 6 Aktuell och uppskjuten skatt

	<b>2024-05-01</b> <b>-2025-04-30</b>	<b>2023-05-01</b> <b>-2024-04-30</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	1 096 735	995 630
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	281 503	239 166
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>1 378 238</b>	<b>1 234 796</b>

## Avstämning av effektiv skatt

		<b>2024-05-01</b> <b>-2025-04-30</b>		<b>2023-05-01</b> <b>-2024-04-30</b>
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		13 072 794		92 358 465
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-2 692 996	20,60	-19 025 844
Ej avdragsgilla kostnader		-42 130		-416
Ej skattepliktiga intäkter		1 356 888		17 791 464
Skattereduktion inventarieinköp				0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>10,54</b>	<b>-1 378 238</b>	<b>1,34</b>	<b>-1 234 796</b>

## Not 7 Byggnader och mark

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	93 946 252	79 290 796
Inköp	24 280 385	14 655 456
Omklassificeringar	1 134 514	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>119 361 151</b>	<b>93 946 252</b>
Ingående avskrivningar	-11 628 244	-9 809 807
Årets avskrivningar	-2 669 495	-1 818 437
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 297 739</b>	<b>-11 628 244</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>105 063 412</b>	<b>82 318 008</b>

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	4 779 445	3 124 123
Inköp	150 861	1 655 322
Omklassificeringar	-1 531 525	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 398 781</b>	<b>4 779 445</b>
Ingående avskrivningar	-1 384 229	-828 573
Omklassificeringar	397 011	
Årets avskrivningar	-602 326	-555 656
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 589 544</b>	<b>-1 384 229</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 809 237</b>	<b>3 395 216</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	2 574 601	
Inköp	530 853	2 574 601
Omklassificeringar	-2 574 601	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>530 853</b>	<b>2 574 601</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>530 853</b>	<b>2 574 601</b>

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	0	5 772 140
Försäljningar		-5 772 140
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 11 Andra långfristiga fordringar**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Ingående anskaffningsvärden	60 000 000	0
Tillkommande fordringar		60 000 000
Avgående fordringar	-30 000 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>30 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
Årets nedskrivningar	-193 470	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-193 470</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 806 530</b>	<b>60 000 000</b>

Av årets nedskrivningar avser 193 470 kr nedskrivningar till det värde som tillgången har på balansdagen även om det inte kan antas att värdenedgången är bestående.

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Förutbetalda försäkringspremier	314 427	180 671
Förutbetald tomrätt	24 841	24 841
Upplupna ränteintäkter	108 485	702 548
	<b>447 753</b>	<b>908 060</b>

### Not 13 Obeskattade reserver

	2025-04-30	2024-04-30
Akkumulerade överavskrivningar	959 000	1 198 000
	<b>959 000</b>	<b>1 198 000</b>

### Not 14 Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### Uppskjuten skatt på temporära skillnader

#### 2025-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	0	1 224 961	1 224 961
	<b>0</b>	<b>1 224 961</b>	<b>1 224 961</b>

#### 2024-04-30

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Avdragsgilla temporära skillnader	943 458	943 458
	<b>943 458</b>	<b>943 458</b>

#### Förändring av uppskjuten skatt

	Belopp vid årets ingång	Redovisas i resultaträk.	Belopp vid årets utgång
Avdragsgilla temporära skillnader	943 458	281 503	1 224 961
	<b>943 458</b>	<b>281 503</b>	<b>1 224 961</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-04-30	2024-04-30
Övriga upplupna kostnader	206 403	48 592
Förutbetalda hyresintäkter	1 597 849	1 439 235
	<b>1 804 252</b>	<b>1 487 827</b>

### Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2025-04-30	2024-04-30
Avskrivningar	3 271 821	2 374 093
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	0	-440 293
	<b>3 271 821</b>	<b>1 933 800</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	<b>2025-04-30</b>	<b>2024-04-30</b>
Fastighetsinteckningar	14 150 000	14 150 000
Fastighetsinteckningar äganderegistrerad	19 875 000	19 875 000
	<b>34 025 000</b>	<b>34 025 000</b>

Ystad 2025-08-28

*Åke Sahlin*  
Åke Sahlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-08-28

Faktor AB

*Håkan Ekstrand*  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighetsbolaget Ystad AB

Org.nr 556695-1520

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget Ystad AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget Ystad ABs finansiella ställning per den 2025-04-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Ystad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023-05-01 - 2024-04-30, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-09-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



### ***Revisorns ansvar***

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighetsbolaget Ystad AB för räkenskapsåret 2024-05-01 - 2025-04-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorers ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Fastighetsbolaget Ystad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### *Revisorers ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i

Fastighetsbolaget Ystad AB, Org.nr 556695-1520



risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ystad 2025-08-28

*Håkan Ekstrand*

---

Håkan Ekstrand  
auktoriserad revisor