

Årsredovisning

för

Visby Fastigheter AB

559307-2340

Räkenskapsåret

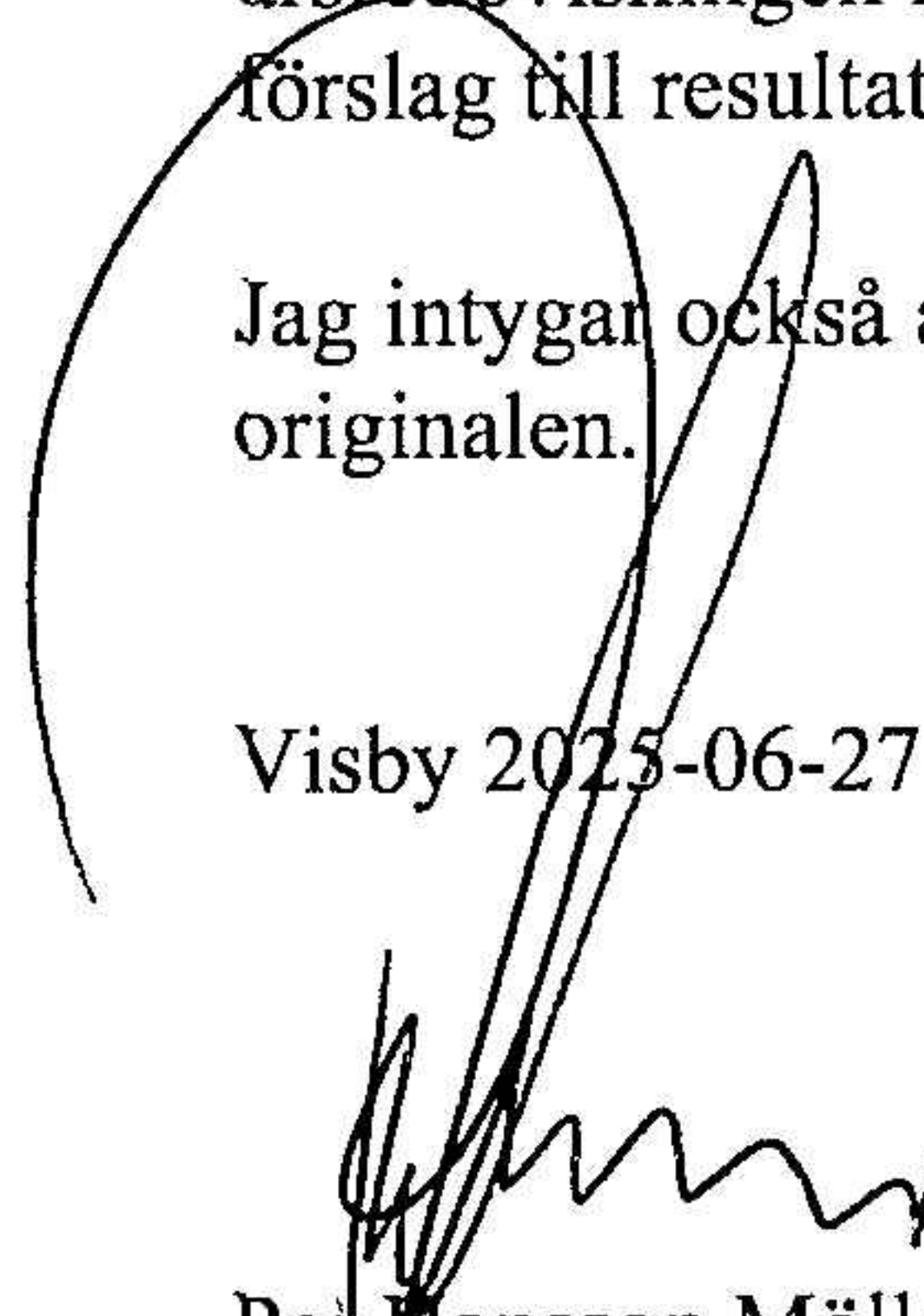
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Visby Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-26. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Visby 2025-06-27


Per Hansson Möllerfors

Årsredovisning
för
Visby Fastigheter AB
559307-2340
Räkenskapsåret
2024

Styrelsen och verkställande direktören för Visby Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 bedriver förvaltning och uthyrning av fastigheter och bostäder.

Företaget har sitt säte på Gotland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har fortsatt renoveringarna av fastigheterna både invändigt och utvändigt.

Bolagets omsättning har minskat mot föregående år då ett antal lägenheter har stått tomma under året, dessa har bolaget då passat på att renovera.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 013	11 850	11 159	11 318
Resultat efter finansiella poster	-4 524	-3 357	-376	4 487
Soliditet (%)	-1,1	0,1	-0,3	-0,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 000	3 195 208	-1 910 931	1 309 277
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-1 910 931	1 910 931	0
Koncernintern ränta som ej redovisats tidigare år		-2 284 167		-2 284 167
Årets resultat			1 086 641	1 086 641
Belopp vid årets utgång	25 000	-999 890	1 086 641	111 751

Villkorade, ännu ej återbetalda, aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 2 800 000 kr (2 800 000).

Koncerninternränta för åren 2021-2023 har rättats i år vilket framgår ovan.

Jämförelsetalen har räknats om avseende 2023 års ej bokförda ränta, resultatpåverkan med 1 235 000 kr. Resterande av rättelse enligt ovan avser 2021 samt 2022 och uppgår till 1 049 167 kr. Dessa har endast redovisats i eget kapital.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-999 890
årets vinst	1 086 641
	86 751
behandlas så att	
i ny räkning överföres	86 751
	86 751

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		11 012 609	11 850 392
Övriga rörelseintäkter		0	15 782
		11 012 609	11 866 174
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader		-6 167 087	-5 836 929
Övriga externa kostnader		-1 224 464	-1 277 199
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 420 194	-2 178 813
Övriga rörelsekostnader		0	-1 008
		-9 811 745	-9 293 949
Rörelseresultat		1 200 864	2 572 225
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	6
Räntekostnader och liknande resultatposter	2	-5 725 061	-5 928 936
		-5 724 998	-5 928 930
Resultat efter finansiella poster		-4 524 134	-3 356 705
Bokslutsdispositioner		5 400 000	0
Resultat före skatt		875 866	-3 356 705
Skatt på årets resultat		210 775	210 774
Årets resultat		1 086 641	-3 145 931

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

3	7 443	11 755
	7 443	11 755

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4	107 517 033	104 447 067
---	-------------	-------------

Inventarier, verktyg och installationer

5	1 040 245	1 311 877
---	-----------	-----------

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

6	0	4 634 382
	108 557 278	110 393 326

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

7	445 000	445 000
	445 000	445 000

Summa anläggningstillgångar

	109 009 721	110 850 081
--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

485 112	556 445
---------	---------

Fordringar hos koncernföretag

3 940 650	2 746 650
-----------	-----------

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

0	30 000
---	--------

Övriga fordringar

679 645	403 564
---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

108 828	70 553
---------	--------

5 214 235	3 807 212
------------------	------------------

Kassa och bank

1 304	151 898
-------	---------

Summa omsättningstillgångar

5 215 539	3 959 110
------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

114 225 260	114 809 191
--------------------	--------------------

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

25 000

25 000

25 000

25 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-999 890

2 146 041

Årets resultat

1 086 641

-3 145 931

86 751

-999 890

Summa eget kapital

111 751

-974 890

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

8

12 049 587

12 260 362

Summa avsättningar

12 049 587

12 260 362

Långfristiga skulder

9, 10

Skulder till kreditinstitut

74 338 585

75 679 995

Skulder till koncernföretag

25 000 000

25 000 000

Summa långfristiga skulder

99 338 585

100 679 995

Kortfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

1 000 008

637 772

Leverantörsskulder

700 450

508 843

Aktuella skatteskulder

0

338 058

Övriga skulder

3 351

3 351

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 021 528

1 355 700

Summa kortfristiga skulder

2 725 337

2 843 724

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

114 225 260

114 809 191

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Immateriella anläggningstillgångar

Koncessioner, patent, licenser, varumärken 5 år

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader 25-100 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 år

Not 2 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	1 405 000	1 235 000
Räntekostnader för långfristiga skulder	4 296 545	4 624 141
	5 701 545	5 859 141

Not 3 Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 560	21 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 560	21 560
Ingående avskrivningar	-9 805	-5 493
Årets avskrivningar	-4 312	-4 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 117	-9 805
Utgående redovisat värde	7 443	11 755

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 748 999	116 748 999
Omklassificeringar	5 138 953	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 887 952	116 748 999
Ingående avskrivningar	-12 301 932	-10 427 591
Årets avskrivningar	-2 068 987	-1 874 341
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 370 919	-12 301 932
Utgående redovisat värde	107 517 033	104 447 067

ank=20250630;2025070212837

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 050 163	1 645 611
Inköp	75 263	404 552
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 125 426	2 050 163
Ingående avskrivningar	-738 286	-438 126
Årets avskrivningar	-346 895	-300 160
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 085 181	-738 286
Utgående redovisat värde	1 040 245	1 311 877

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 634 382	2 736 014
Inköp	504 571	1 898 368
Omklassificeringar	-5 138 953	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 634 382
Utgående redovisat värde	0	4 634 382

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	445 000	445 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	445 000	445 000
Utgående redovisat värde	445 000	445 000

Not 8 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	12 260 362	12 471 136
Årets avsättningar	-210 775	-210 774
Belopp vid årets utgång	12 049 587	12 260 362

Not 9 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	70 859 435	75 359 435
	70 859 435	75 359 435

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 75 338 593 kronor (76 317 767 kr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	74 338 585	76 067 759
	74 338 585	76 067 759
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 000 008	250 008
	1 000 008	250 008

Not 11 Uppgifter om moderföretag

Bolaget är helägt dotterbolag till PMJ Holding AB, org. nr. 559306-0063, med säte på Gotland.

Med stöd av 7 kap 3 a § ÅRL upprättas ingen koncernredovisning.

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett antal av bolagets lägenheter har stått tomma under vintern 24/25 och bolaget har då passat på att renovera dessa inför framtida försäljning.

Bolaget har alla 123 lägenheter uthyrda från sommaren och framåt.

Not 13 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har företaget inga eventualförpliktelser.

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	76 359 435	76 359 435
	76 359 435	76 359 435

Underskriven den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Per Hansson Möllerfors
Verkställande direktör

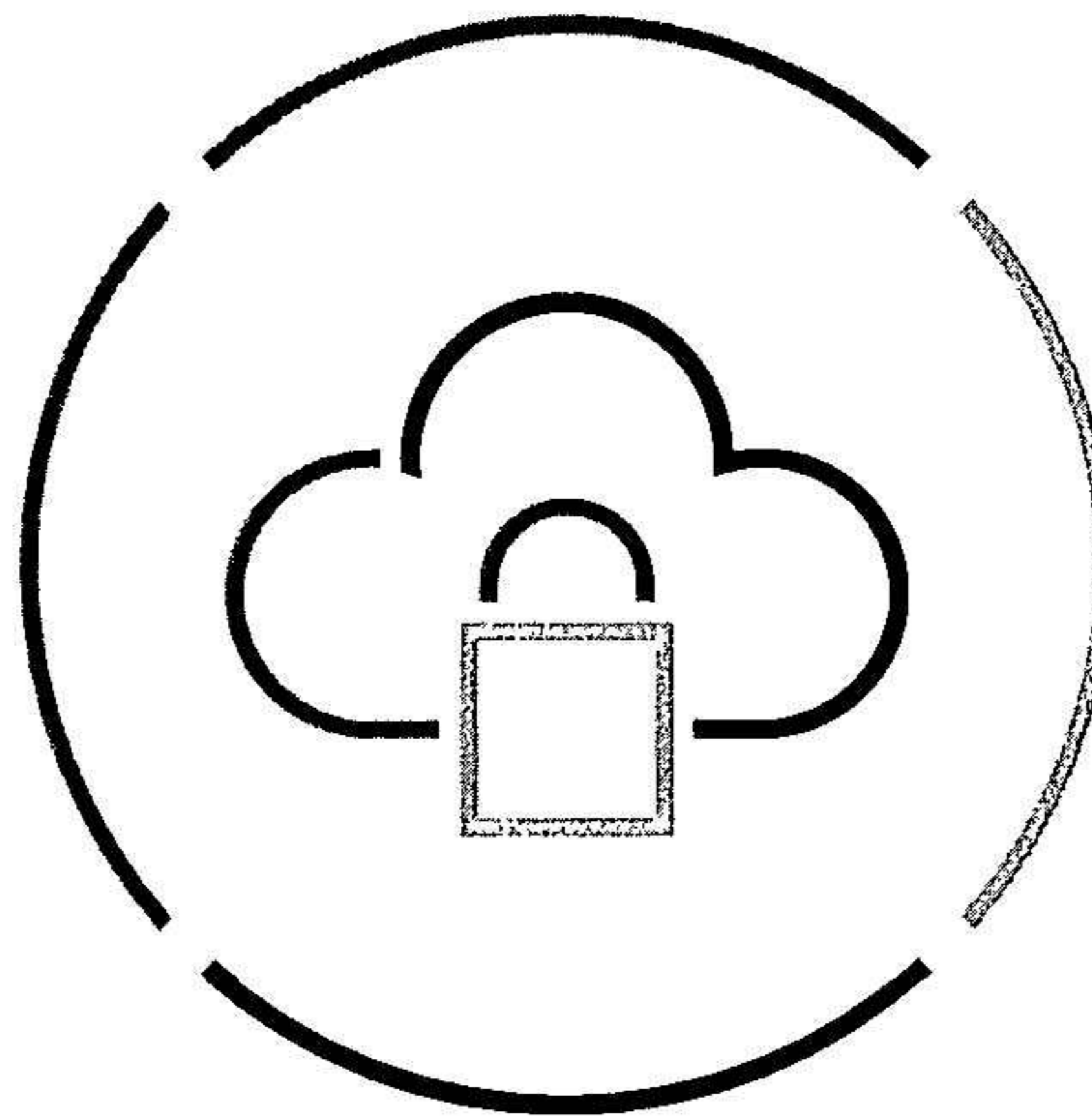
Jonas Bäckstäde

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martina Ronquist
Auktoriserad revisor
Grant Thornton Sweden AB

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-06-25 18:10:38 UTC+00:00

VD

Per Gunnar Hansson Möllerfors



BankID

SE BankID - d6dbf686-c5d2-499a-87b6-1287a8a11637

2025-06-25 18:31:26 UTC+00:00

Ordförande

JONAS PATRIK BÄCKSTÄDE



BankID

SE BankID - 60607d48-85d7-40c2-8e95-e1d66dc88cd9

2025-06-25 18:48:53 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

MARTINA RONQUIST



BankID

SE BankID - eefc1092-5504-4a7e-9a14-a401bce84d41

ank=20250630:2025070212841

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Visby Fastigheter AB

Org.nr. 559307 - 2340

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Visby Fastigheter AB för år 2024.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Visby Fastigheter AB 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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. 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 bolagets 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 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 ett bolag 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 och verkställande direktörens förvaltning för Visby Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Visby Fastigheter AB 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande

direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige använder vi 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 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Visby, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Martina Ronquist
Auktoriserad revisor

ank=20250630;2025070212844



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

25.06.2025 20:48

SENT BY OWNER:

Martina Ronquist · 25.06.2025 20:15

DOCUMENT ID:

Hkgoh22YNxl

ENVELOPE ID:

Ski3nnYNge-Hkgoh22YNxl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Visby Fastigheter AB 2024-01-01-2
024-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

961c9236e6dced0cdadd0a73ecb8cbb2e777c8229672d
d0835ce8b35f659d9d28af2461d5e35e37defced8641f15
38eeee30f8db2611287446d7d1486e9d1965

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MARTINA RONQUIST	Signed	25.06.2025 20:48	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/04/01)
martina.ronquist@se.gt.co m	Authenticated	25.06.2025 20:47	Low	IP: 78.72.126.215

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

Attachments

No attachments 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

Custom events

No custom events related to this document

auk=20250630:2025070212845

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