

# Årsredovisning

för

## Pipdånen i Visby AB

559045-9433

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-05-17.

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:

Tino Goetze, Styrelseledamot

2024-05-17

Styrelsen för Pipdånen i Visby AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i Visby, Gotland.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighetsaktiebolaget Valutan.

#### Uppgifter om moderföretaget

Namn	Org.nr	Säte
Fastighetsaktiebolaget Valutan	556085-3938	Stockholm

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 667	4 092	4 070	3 979
Resultat efter finansiella poster	2 870	2 784	2 545	2 715
Soliditet (%)	20,6	16,9	14,5	14,5

#### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 750 120	525 552	3 325 672
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		523 212	-523 212	0
Årets resultat			984 670	984 670
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>3 273 332</b>	<b>987 010</b>	<b>4 310 342</b>

#### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 273 332
årets vinst	984 670
	<b>4 258 002</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	4 258 002
	<b>4 258 002</b>

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

## Resultaträkning

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	4 666 733	4 091 824
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>4 666 733</b>	<b>4 091 824</b>

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader	-467 825	-604 204
Övriga externa kostnader	-338 921	-186 198
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-213 169	-213 169
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 019 915</b>	<b>-1 003 571</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>3 646 818</b>	<b>3 088 253</b>

### Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	88 245	4 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	-865 534	-308 423
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-777 289</b>	<b>-304 356</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>2 869 529</b>	<b>2 783 897</b>

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag	-1 400 000	-2 000 000
Förändring av periodiseringsfonder	-211 300	-138 000
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>	<b>-1 611 300</b>	<b>-2 138 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>1 258 229</b>	<b>645 897</b>

### Skatter

Skatt på årets resultat	-273 559	-122 685
<b>Årets resultat</b>	<b>984 670</b>	<b>523 212</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	12 947 848	13 161 017
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	4 382 888	3 780 421
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 330 736</b>	<b>16 941 438</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>17 330 736</b>	<b>16 941 438</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 531 513	1 703 292
Fordringar hos koncernföretag		6 536 598	5 936 598
Övriga fordringar		16 059	242 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 847	9 246
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>8 094 017</b>	<b>7 891 323</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 299 244	905 415
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 299 244</b>	<b>905 415</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 393 261</b>	<b>8 796 738</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 723 997</b>	<b>25 738 176</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 273 332	2 750 120
Årets resultat		984 670	523 212
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 258 002</b>	<b>3 273 332</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 308 002</b>	<b>3 323 332</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		1 500 000	1 288 700
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 288 700</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	4, 5		
Övriga skulder till kreditinstitut		18 480 000	18 920 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 480 000</b>	<b>18 920 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		440 000	440 000
Leverantörsskulder		234 921	56 553
Övriga skulder		208 918	227 417
Skatteskulder		156 020	5 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 396 136	1 477 028
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 435 995</b>	<b>2 206 144</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 723 997</b>	<b>25 738 176</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader 50 år

### Not 2 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 600 636	14 600 636
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 600 636</b>	<b>14 600 636</b>
Ingående avskrivningar	-1 439 619	-1 226 450
Årets avskrivningar	-213 169	-213 169
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 652 788</b>	<b>-1 439 619</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 947 848</b>	<b>13 161 017</b>

### Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 780 421	657 144
Inköp	602 467	3 123 277
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 382 888</b>	<b>3 780 421</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 382 888</b>	<b>3 780 421</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen</b>		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	16 720 000	17 160 000
	<b>16 720 000</b>	<b>17 160 000</b>

### Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 920 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 480 000	18 920 000
	<b>18 480 000</b>	<b>18 920 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	440 000	440 000
	<b>440 000</b>	<b>440 000</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 800 000	37 800 000
	<b>37 800 000</b>	<b>37 800 000</b>

Bromma 2024-05-17

*Tino Goetze*  
Tino Goetze

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-17

*Tobias Benne*  
Tobias Benne  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Pipdånen i Visby AB

Org.nr 559045-9433

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Pipdånen i Visby AB för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Pipdånen i Visby ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 Pipdånen i Visby 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 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 lämpligt, 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*

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 Pipdånen i Visby AB för räkenskapsåret 2023 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 *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Pipdånen i Visby 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.

**Revisorns 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 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.

Stockholm 2024-05-17

*Tobias Benne*

Tobias Benne

Godkänd revisor