

Årsredovisning

för

City Fastigheter Stockholm-Visby AB

559216-0971

Räkenskapsåret

2025-01-01 - 2025-12-31

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-07 . 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:

Roy Abd-El Ahad, Styrelseledamot
2026-04-16

Styrelsen för City Fastigheter Stockholm-Visby AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet är att äga och förvalta fastigheter med uthyrning av lokaler och andra boenden centralt i Visby innerstad.

Företaget har sitt säte i Gotlands kommun.

Väsentliga finansiella poster och redovisningsgrunder

Under balansposten *Kortfristiga skulder till kreditinstitut* har lån vars avtalstid löper ut under 2026 redovisats i sin helhet. Dessa lån uppgår till 5 000 000 kr. Avsikten är att förnya dessa lån i samband med att avtalstiden löper ut, och bolagets styrelse gör bedömningen att detta kommer att genomföras utan väsentliga hinder.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 701	5 191	4 375	1 384
Resultat efter finansiella poster	-3 503	309	588	170
Soliditet (%)	61	79	87	77

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskriv- ningsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 051 593	10 866 753	47 223	12 015 569
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			47 223	-47 223	0
Årets resultat				48 549	48 549
Belopp vid årets utgång	50 000	1 051 593	10 913 976	48 549	12 064 118

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	10 913 976
årets vinst	48 549
	10 962 525
disponeras så att	
i ny räkning överföres	10 962 525
	10 962 525

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		5 700 737	5 191 368
Övriga rörelseintäkter		8 355	2 103
		5 709 092	5 193 471
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-8 700 023	-4 650 651
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-190 846	-190 846
		-8 890 869	-4 841 497
Rörelseresultat		-3 181 777	351 974
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	118 950	786
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-440 285	-43 444
		-321 335	-42 658
Resultat efter finansiella poster		-3 503 112	309 316
Bokslutsdispositioner			
Lämnade koncernbidrag		0	-250 000
Mottagna koncernbidrag		3 600 000	0
		3 600 000	-250 000
Resultat före skatt		96 888	59 316
Skatt på årets resultat		-48 339	-12 093
Årets resultat		48 549	47 223

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	11 831 558	12 000 000
Inventarier, verktyg och installationer	6	50 392	72 796
		11 881 950	12 072 796
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	7 697 891	0
		7 697 891	0
Summa anläggningstillgångar		19 579 841	12 072 796
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		108 549	56 975
Fordringar hos koncernföretag		5 513	0
Aktuella skattefordringar		0	51 681
Övriga fordringar		64 218	21 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	2 880 000
		178 280	3 010 546
<i>Kassa och bank</i>		83 191	215 139
Summa omsättningstillgångar		261 471	3 225 685
SUMMA TILLGÅNGAR		19 841 312	15 298 481

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
Uppskrivningsfond	8	1 051 593	1 051 593
		1 101 593	1 101 593
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 913 976	10 866 753
Årets resultat		48 549	47 223
		10 962 525	10 913 976
Summa eget kapital		12 064 118	12 015 569
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	293 360	285 849
Summa avsättningar		293 360	285 849
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	10	1 515 253	2 280 063
Summa långfristiga skulder		1 515 253	2 280 063
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 000 000	0
Leverantörsskulder		293 830	250 000
Skulder till koncernföretag		0	200 000
Aktuella skatteskulder		29 365	0
Övriga skulder		457	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		644 929	267 000
Summa kortfristiga skulder		5 968 581	717 000
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 841 312	15 298 481

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

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:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,25 - 5,00 %
Inventarier, verktyg och installationer	20,00 %

Byggnader och mark

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund: 400 år
- Stomkomplettering: 50 år
- Värme och sanitet: 30 år
- El: 30 år
- Inre ytskikt: 25 år
- Fasad: 25 år
- Fönster: 25 år
- Köksinredning: 20 år
- Yttertak: 20 år
- Ventilation: 20 år
- Styr-/övervakning: 50 år
- Restpost: 60 år

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

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 överförs 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.

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 nettoredovisas 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 lagstadsats. 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 2 Uppgifter om moderföretag

Moderföretag i den minsta koncern där företaget ingår och som upprättar koncernredovisning är Gotlandskronan Holding AB med organisationsnummer 559018-7976 med säte i Gotlands kommun.

Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	-2025-12-31	-2024-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	118 349	0
Övriga ränteintäkter	601	786
	118 950	786

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	51 211	43 416
Övriga räntekostnader	389 074	28
	440 285	43 444

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 206 251	11 206 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 206 251	11 206 251
Ingående avskrivningar	-530 675	-362 233
Årets avskrivningar	-168 442	-168 442
Utgående ackumulerade avskrivningar	-699 117	-530 675
Ingående uppskrivningar	1 324 424	0
Årets uppskrivningar	0	1 324 424
Utgående ackumulerade uppskrivningar	1 324 424	1 324 424
Utgående redovisat värde	11 831 558	12 000 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 000	112 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 000	112 000
Ingående avskrivningar	-39 204	-16 800
Årets avskrivningar	-22 404	-22 404
Utgående ackumulerade avskrivningar	-61 608	-39 204
Utgående redovisat värde	50 392	72 796

Not 7 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Tillkommande fordringar	7 697 891	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 697 891	0
Utgående redovisat värde	7 697 891	0

Not 8 Uppskrivningsfond

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	1 051 593	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	1 051 593
Belopp vid årets utgång	1 051 593	1 051 593

Not 9 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Byggnader och mark	293 360	285 849
	293 360	285 849

Not 10 Skulder till koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 515 253	2 280 063
	1 515 253	2 280 063

Not 11 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roy Abd-El Ahad
Roy Abd-El Ahad
Styrelseledamot
2026-04-01

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-02

Per Gardelin
Per Gardelin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i City Fastigheter Stockholm-Visby AB, Org.nr. 559216-0971

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för City Fastigheter Stockholm-Visby AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av City Fastigheter Stockholm-Visby ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 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 City Fastigheter Stockholm-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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2024 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2025 har därmed inte utförts.

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 City Fastigheter Stockholm-Visby AB för år 2025 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 City Fastigheter Stockholm-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.

Visby den 2 april 2026

Per Gardelin
Per Gardelin

Auktoriserad revisor