

# Årsredovisning

för

## Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB

556447-9367

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 Fastighetsbolaget i Visby Innerstan 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 i Visby med fokus på Visby innerstad. Fastighetsinnehavet består av både bostäder och lokaler. Företaget är ett helägt dotterbolag till Gotlandskronan Holding AB (559018-7976).

Företaget har sitt säte i Gotlands kommun.

#### *Väsentliga finansiella poster och redovisningsgrunder*

Under balansposten *Kortfristiga skulder till kreditinstitut* har i år, utöver planerad amortering för 2026, även lån vars avtalstid löper ut under 2026 redovisats i sin helhet. Dessa lån uppgår till 109 962 700 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.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har bolaget överlåtit samtliga andelar i dess dotterbolag till koncernens yttersta moderbolag Gotlandskronan Holding AB som en del i en omstrukturering inom koncernen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	14 712	14 598	14 802	12 211
Resultat efter finansiella poster	2 983	850	4 532	4 550
Soliditet (%)	49	50	27	21

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Uppskriv- ningsfond</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	141 371 206	20 000	60 576 597	11 128	<b>202 078 931</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning				11 128	-11 128	<b>0</b>
Avskrivning på uppskrivningar		-125 225		125 225		<b>0</b>
Årets resultat					290 911	<b>290 911</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>141 245 981</b>	<b>20 000</b>	<b>60 712 950</b>	<b>290 911</b>	<b>202 369 842</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	60 712 950
årets vinst	290 911
	<b>61 003 861</b>

disponeras så att	
utdelning beslutad på extrastämma 2026-03-17	27 264 700
i ny räkning överföres	33 739 161
	<b>61 003 861</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-01-01 -2025-12-31</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning		14 712 181	14 597 619
Övriga rörelseintäkter		1 008 172	0
		<b>15 720 353</b>	<b>14 597 619</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader		-1 924 612	-1 636 267
Övriga externa kostnader		-1 416 940	-1 981 588
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 308 916	-2 151 202
		<b>-5 650 468</b>	<b>-5 769 057</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 069 885</b>	<b>8 828 562</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	396 581	95 098
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-7 483 703	-8 073 473
		<b>-7 087 122</b>	<b>-7 978 375</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 982 763</b>	<b>850 187</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnade koncernbidrag		-2 500 000	-150 000
Förändring av periodiseringsfonder		1 000 000	600 000
		<b>-1 500 000</b>	<b>450 000</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 482 763</b>	<b>1 300 187</b>
Skatt på årets resultat		-1 191 852	-1 289 059
<b>Årets resultat</b>		<b>290 911</b>	<b>11 128</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	392 220 398	402 792 884
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 388 741	128 000
		<b>394 609 139</b>	<b>402 920 884</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	0	62 500
Fordringar hos koncernföretag	8	23 278 763	4 972 412
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	2 410 000	2 410 000
Andra långfristiga fordringar	10	1 450 000	1 450 000
		<b>27 138 763</b>	<b>8 894 912</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>421 747 902</b>	<b>411 815 796</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		835 183	1 714 771
Fordringar hos koncernföretag		37 344	20 422
Övriga fordringar		813	294 344
		<b>873 340</b>	<b>2 029 537</b>
<i>Kassa och bank</i>		215 150	406 594
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 088 490</b>	<b>2 436 131</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>422 836 392</b>	<b>414 251 927</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Uppskrivningsfond	11	141 245 981	141 371 206
Reservfond		20 000	20 000
		<b>141 365 981</b>	<b>141 491 206</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		60 712 950	60 576 597
Årets resultat		290 911	11 128
		<b>61 003 861</b>	<b>60 587 725</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>202 369 842</b>	<b>202 078 931</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		3 580 000	4 580 000
		<b>3 580 000</b>	<b>4 580 000</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	12	39 436 962	39 418 644
<b>Summa avsättningar</b>		<b>39 436 962</b>	<b>39 418 644</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	56 203 163	72 033 417
Skulder till koncernföretag		2 817 270	150 000
Övriga skulder		112 081	509 609
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 132 514</b>	<b>72 693 026</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	112 636 704	90 045 904
Leverantörsskulder		384 207	1 227 006
Aktuella skatteskulder		2 235 931	1 776 950
Övriga skulder		799 711	391 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 260 521	2 039 510
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>118 317 074</b>	<b>95 481 326</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>422 836 392</b>	<b>414 251 927</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.

#### 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.

#### 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, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### Byggnader och mark

Huvudindelningen av bolagets fastigheter är byggnader och mark, där bolagets byggnader har delats in i ett antal komponenter med olika bedömda nyttjandeperioder. Ingen avskrivning sker på komponenten mark, vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

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

<b>Komponent</b>	<b>Avskrivningstid</b>
Stomme och grund	150 - 400 år
Stomkomplettering	45 - 50 år
Värme och sanitet	20 - 30 år
El	25 - 30 år
Inre ytskikt	25 år
Fasad	25 - 30 år
Fönster	25 - 30 år
Köksinredning	15 - 20 år
Yttertak	20 - 30 år
Ventilation	20 - 25 år
Hiss	25 år
Styr- och 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 förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

### **Andelar i dotterföretag**

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

### **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.

### **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.

### **Koncernbidrag**

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

### **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.

### **Uppskattningar och bedömningar**

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper, baseras ofta på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Inga väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar och antaganden på balansdagen bedöms kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår.

## 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 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Ränteintäkter från koncernföretag	396 581	93 975
Övriga ränteintäkter	0	1 123
	<b>396 581</b>	<b>95 098</b>

## Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Räntekostnader till koncernföretag	0	58 062
Övriga räntekostnader	7 483 703	8 015 411
	<b>7 483 703</b>	<b>8 073 473</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 751 251	237 583 251
Inköp	0	168 000
Försäljningar/utrangeringar	-8 500 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>229 251 251</b>	<b>237 751 251</b>
Ingående avskrivningar	-13 007 745	-10 856 543
Försäljningar/utrangeringar	236 430	0
Årets avskrivningar	-2 151 202	-2 151 202
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 922 517</b>	<b>-13 007 745</b>
Ingående uppskrivningar	178 049 378	0
Årets uppskrivningar	0	178 049 378
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-157 714	0
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>177 891 664</b>	<b>178 049 378</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>392 220 398</b>	<b>402 792 884</b>

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 000	0
Inköp	2 260 741	128 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 388 741</b>	<b>128 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 388 741</b>	<b>128 000</b>

**Not 7 Andelar i koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	62 500	62 500
Försäljningar	-62 500	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>62 500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>62 500</b>

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 972 412	5 768 183
Tillkommande fordringar	19 425 788	3 852 975
Avgående fordringar	-1 119 437	-4 648 746
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>23 278 763</b>	<b>4 972 412</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>23 278 763</b>	<b>4 972 412</b>

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 410 000	2 410 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 410 000</b>	<b>2 410 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>2 410 000</b>	<b>2 410 000</b>

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 450 000	1 450 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 450 000</b>	<b>1 450 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 450 000</b>	<b>1 450 000</b>

**Not 11 Uppskrivningsfond**

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets ingång	141 371 206	0
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	0	141 371 206
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-125 225	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>141 245 981</b>	<b>141 371 206</b>

#### Not 12 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Byggnader och mark	39 436 962	39 418 644
	<b>39 436 962</b>	<b>39 418 644</b>

#### Not 13 Skulder som avser flera poster

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	56 203 163	72 033 417
Övriga skulder	112 081	509 609
	<b>56 315 244</b>	<b>72 543 026</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	112 636 704	90 045 904
Övriga skulder	202 098	216 464
	<b>112 838 802</b>	<b>90 262 368</b>

I balansposten *Kortfristiga skulder till kreditinstitut* har även lån vars avtalstid löper ut under 2026 redovisats i sin helhet. Dessa lån uppgår till 109 962 700 kr. Avsikten är förnya dessa lån när avtalstiden löper ut. Bolaget har inga indikationer på att en förnyelse inte skulle komma till stånd.

Balansposten *Övriga skulder* avser beviljade betalningsanstånd hos Skatteverket.

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	34 433 307	40 742 057
	<b>34 433 307</b>	<b>40 742 057</b>

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har en extra utdelning om 27 264 700 kronor beslutats på en extrastämma den 17 mars 2026. Detta har skett i samband med en översikt av finansieringsstrukturen på koncernnivå.

### Not 16 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	195 367 000	188 500 000
Pantsatt andel i bostadsrätt	2 200 000	2 200 000
	<b>197 567 000</b>	<b>190 700 000</b>

## 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 Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB, Org.nr. 556447-9367

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsbolaget i Visby Innerstan AB för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsbolaget i Visby Innerstan 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 Fastighetsbolaget i Visby Innerstan 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 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 i Visby Innerstan 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 Fastighetsbolaget i Visby Innerstan 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