

Årsredovisning
för
Pipdånen i Visby AB
559045-9433

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-03-24.
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
2026-03-27

Styrelsen för Pipdånen i Visby AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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.

Uppgifter om moderföretaget

Namn	Org.nr	Säte
Fastighetsaktiebolaget Valutan	556085-3938	Stockholm

Under året har inga koncerninterna inköp eller försäljningar skett.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har påbörjat byggnation av nya byggnader.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 359	4 893	4 667	4 092
Resultat efter finansiella poster	2 058	3 054	2 870	2 784
Soliditet (%)	4,2	15,6	20,6	16,9

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	6 258 002	1 554 094	7 862 096
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		1 551 754	-1 551 754	0
Årets resultat			1 371 829	1 371 829
Belopp vid årets utgång	50 000	7 809 756	1 374 169	9 233 925

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 809 756
årets vinst	1 371 829
	9 181 585
disponeras så att i ny räkning överföres	9 181 585
	9 181 585

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

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning

4 359 347

4 892 687

Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.

4 359 347

4 892 687

Rörelsekostnader

Driftkostnader

-615 777

-751 608

Övriga externa kostnader

-302 965

-27 621

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-342 053

-213 169

Summa rörelsekostnader

-1 260 795

-992 398

Rörelseresultat

3 098 552

3 900 289

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

11 686

48 908

Räntekostnader och liknande resultatposter

-1 052 369

-894 995

Summa finansiella poster

-1 040 683

-846 087

Resultat efter finansiella poster

2 057 869

3 054 202

Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag

0

-1 000 000

Förändring av periodiseringsfonder

-317 000

-89 000

Summa bokslutsdispositioner

-317 000

-1 089 000

Resultat före skatt

1 740 869

1 965 202

Skatter

Skatt på årets resultat

-369 040

-413 448

Årets resultat

1 371 829

1 551 754

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	25 175 926	12 734 679
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	3	229 678 327	40 122 466
Summa materiella anläggningstillgångar		254 854 253	52 857 145
Summa anläggningstillgångar		254 854 253	52 857 145
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 403 662	1 399 303
Fordringar hos koncernföretag		0	1 136 598
Övriga fordringar		20 987	2 116 121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 736	14 181
Summa kortfristiga fordringar		1 518 385	4 666 203
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		340 057	765 548
Summa kassa och bank		340 057	765 548
Summa omsättningstillgångar		1 858 442	5 431 751
SUMMA TILLGÅNGAR		256 712 695	58 288 896

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 809 756

6 258 002

Årets resultat

1 371 829

1 551 754

Summa fritt eget kapital

9 181 585

7 809 756

Summa eget kapital

9 231 585

7 859 756

Obeskattade reserver

Periodiseringsfonder

1 906 000

1 589 000

Summa obeskattade reserver

1 906 000

1 589 000

Långfristiga skulder

4, 5

Övriga skulder till kreditinstitut

18 260 000

18 535 000

Skulder till koncernföretag

172 435 402

0

Summa långfristiga skulder

190 695 402

18 535 000

Kortfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

220 000

165 000

Leverantörsskulder

32 341 205

28 343 415

Övriga skulder

20 174 370

0

Skatteskulder

483 038

501 680

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 661 095

1 295 045

Summa kortfristiga skulder

54 879 708

30 305 140

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

256 712 695

58 288 896

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

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 600 636	14 600 636
Omklassificeringar	12 783 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 383 936	14 600 636
Ingående avskrivningar	-1 865 957	-1 652 788
Årets avskrivningar	-342 053	-213 169
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 208 010	-1 865 957
Utgående redovisat värde	25 175 926	12 734 679

Not 3 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 122 466	4 382 888
Inköp	202 339 161	35 739 578
Omklassificeringar	-12 783 300	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 678 327	40 122 466
Utgående redovisat värde	229 678 327	40 122 466

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen		
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	189 815 402	17 600 000
	189 815 402	17 600 000

Not 5 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 18 480 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 260 000	18 480 000
	18 260 000	18 480 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	220 000	220 000
	220 000	220 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	37 800 000	37 800 000
	37 800 000	37 800 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24

Bromma

Tino Goetze

Tino Goetze

2026-03-24

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-03-24

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 2025.

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 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 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 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 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 2026-03-24

Tobias Benne
Tobias Benne
Godkänd revisor