

# Årsredovisning

för

## Fastigheten Dykarhuset AB

556678-4004

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastigheten Dykarhuset AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-02. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm 2025-06-02

  
Anneli Jansson

# Årsredovisning

för

## Fastigheten Dykarhuset AB

556678-4004

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändringar i eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen för Fastigheten Dykarhuset AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, med säte i Stockholm. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Dykaren 10, Stockholm. Bolaget har inte haft några anställda under räkenskapsåret och all förvaltning har köpts från Humlegården Fastigheter AB, org nr 556682-1202.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under året

Under räkenskapsåret har bolaget präglats av den fortsatta oron i omvärlden. Bolaget har dock haft en begränsad påverkan på intäktssidan genom indexreglerade hyror. Vidare har räntesänkningarna medfört minskade kostnader för finansiering. Bolaget har starka ägare och ingår i en koncern med stark balansräkning, tillgång till finansiering samt med en stabil kundbas.

Flerårsöversikt (tkr)	2024	2023	2022	2021
Hysesinkomster	41 260	41 736	38 825	36 640
Resultat efter finansiella poster	22 136	22 830	21 119	20 421
Balansomslutning	385 059	380 851	382 408	383 250
Investeringar	7 582	9 299	4 039	6 708

### Förväntad framtida utveckling

Under år 2025 kommer fortsatt förvaltning och utveckling av bolagets fastighet att ske.

### Hållbar utveckling

Hållbarhetsarbetet består av att ha ett långsiktigt förhållningssätt vid ny- och ombyggnationer samt att nå en förbättrad resurseffektivitet i fastigheterna. Humlegården arbetar med att miljöcertifiera fastighetsbeståndet enligt BREEAM In-Use och enligt Miljöbyggnad..

### Möjligheter och risker

Den mest betydelsefulla faktorn för risknivån i ett fastighetsbolag är utvecklingen av värdet på fastigheterna. Fastighetsvärdet påverkas av utbud och efterfrågan på fastighetsmarknaden, där priset bestäms av förväntat driftöverskott och direktavkastningskrav. Riskerna i den löpande förvaltningen påverkas av utvecklingen av hyresnivåer, fastighetskostnader och uthyrningsgrad. Investeringar i fastigheter kräver god tillgång till kapital. Finansiering sker antingen via externa lån eller från koncernföretag inom Humlegården.

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	194 067 236
årets vinst	12 316 015
	<b>206 383 251</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	206 383 251
---	-------------

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

2025071508883

2025071508884

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	3	41 260	41 736
Övriga rörelseintäkter		1	68
		<b>41 261</b>	<b>41 804</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftskostnader		-4 180	-4 126
Reparation- och underhållskostnader		-397	-504
Fastighetsskatt		-2 950	-2 950
Fastighetsadministration	4	-2 122	-2 035
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-9 649</b>	<b>-9 615</b>
<b>Driftsöverskott</b>		<b>31 612</b>	<b>32 189</b>
Avskrivningar		-6 495	-6 425
<b>Rörelseresultat</b>		<b>25 117</b>	<b>25 764</b>
Finansiella intäkter	5	13	37
Finansiella kostnader	5	-2 994	-2 971
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>22 136</b>	<b>22 830</b>
Bokslutsdispositioner	6	-6 626	-18 512
<b>Resultat före skatt</b>		<b>15 510</b>	<b>4 318</b>
Aktuell skatt	7	0	0
Uppskjuten skatt		-3 194	-885
<b>Årets resultat*</b>		<b>12 316</b>	<b>3 433</b>

\* Årets resultat överensstämmer med övrigt totalresultat

2025071508885

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Förvaltningsfastigheter	8	376 682	375 594
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
		<b>376 682</b>	<b>375 594</b>

#### Summa anläggningstillgångar

376 682

375 594

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Hyses- och kundfordringar	10	48	90
Aktuella skattefordringar		3 108	158
Övriga fordringar		580	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	4 642	4 945
		<b>8 377</b>	<b>5 257</b>

#### Summa omsättningstillgångar

8 377

5 257

### SUMMA TILLGÅNGAR

385 059

380 851

## Balansräkning

Tkr

Not 2024-12-31 2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

12

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

194 067

190 634

Årets resultat

12 316

3 433

**206 383**

**194 067**

#### Summa eget kapital

**206 483**

**194 167**

#### Obeskattade reserver

13

52 547

53 209

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

14

11 336

8 142

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

295

469

Skulder till koncernföretag

96 355

113 984

Övriga skulder

3 397

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

14 646

10 881

#### Summa kortfristiga skulder

**114 693**

**125 333**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**385 059**

**380 851**

2025071508887

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>190 634</b>	<b>190 734</b>
Årets resultat		3 433	3 433
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>194 067</b>	<b>194 167</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>100</b>	<b>194 067</b>	<b>194 167</b>
Årets resultat		12 316	12 316
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>206 383</b>	<b>206 483</b>

Aktiekapitalet består av ett enda aktieslag uppdelat på 1 000 aktier (1 000). Aktiens kvotvärde uppgår till 100 kronor per aktie.

## Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		25 117	25 764
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	16	6 495	6 425
Erhållen ränta		13	37
Erlagd ränta		-2 994	-2 971
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>28 631</b>	<b>29 255</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		42	-90
Förändring av kortfristiga fordringar		34	4 522
Förändring av leverantörsskulder		-174	306
Förändring av kortfristiga skulder		-14 439	-8 733
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>14 094</b>	<b>25 260</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i egna fastigheter		-7 582	-9 299
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-6 512	-15 961
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		0	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

2025071508888

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fastigheten Dykarhuset AB, org nr 556678-4004, med säte i Stockholm, bedriver verksamhet i associationsformen aktiebolag. Huvudkontorets adress är Engelbrektsplan 1. Företaget är helägt dotterföretag till Humlegården Fastigheter AB (publ), org nr 556682-1202, som upprättar koncernredovisning.

### Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

### Rapporteringsenhet och redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i tusental kronor om inget annat anges.

### Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Se vidare not 2.

Ändringen i IAS 1 Utformning av finansiella rapporter har tillämpats avseende redogörelse för bolagets väsentliga redovisningsprinciper. Ändringen syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper genom att uppmuntra att endast väsentliga principer beskrivs och förklara hur dessa principer tillämpas. Beskrivningen av redovisningsprinciperna har därför koncentrerats till väsentliga principer och fokuserat på tillämpningen av dessa principer.

Inga nya eller ändrade IFRS inklusive uttalanden bedöms påverka bolaget under 2025.

### Leasing - företaget som leasegivare

Hysesintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt över hyresavtalens (leasingavtalens) avtalsperiod. Hyresrabatter periodiseras över kontraktets löptid, utom ifråga om rabatter som lämnas på grund av faktorer som tillfälligt begränsar hyresgästens fulla utnyttjande av förhyrda lokaler (t ex försenad hyresgästpassning), vilka redovisas över den period begränsningen föreligger. Vid förtidslösen av hyreskontrakt redovisas ersättning från hyresgäst som intäkt i sin helhet omedelbart. I samband med hyresaviseringen ingår vissa tilläggsdebiteringar, dessa särredovisas i not.

### Statligt stöd

Statliga stöd för elkostnader har under året redovisats som övrig intäkt. Den del av elstödet som härrör direkt till hyresgäst har utbetalats och redovisats som minskad intäkt.

### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder samt nedskrivningar av finansiella tillgångar. Ränteutgifter aktiveras inte i förvaltningsfastigheter utan kostnadsförs löpande.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag, såväl lämnade som erhållna, redovisas som bokslutsdispositioner.

### **Uppskjuten skatt**

Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver.

### **Förvaltningsfastigheter**

#### *Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att kontrollen av fastigheten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

Kontors- och butiksbyggnader	100 år
Industribyggnader och övriga byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	10-40 år
Hyresgästanpassningar	Kontraktperioden

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet då det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelarna som är förknippade med tillgången kommer företaget tillgodo samt att anskaffningskostnaden kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Reparationer kostnadsförs löpande.

#### *Upplýsingar om förvaltningsfastigheternas verkliga värden*

Upplýsingar som lämnas i not om förvaltningsfastigheternas verkliga värde baseras på beräkningar i enlighet med redovisningsstandarden IFRS 13 Värdering till verkligt värde. Beskrivning av tillämpad värderingsmetod framgår av not 8.

### **Övriga materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

Inventarier	5-7 år
-------------	--------

### Leasing - företaget som leasetagare

Samtliga leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i enlighet med undantagsreglerna i RFR 2. Leasingavgifterna kostnadsförs linjärt över leasingperiodens löptid. RFR 2 ger en valmöjlighet att tillämpa IFRS 16, bolaget har enligt valmöjligheten valt att inte tillämpa IFRS 16 i juridisk person. Rörliga avgifter kostnadsförs löpande för den period till vilken de hänförs. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas linjärt som en minskning av leasingkostnaden i resultatet.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna finansiella placeringar, lånefordringar, hyres- och kundfordringar och likvida medel. Bland skulderna återfinns leverantörsskulder och låneskulder. Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minus eventuell nedskrivning och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella fordringar och skulder där den förväntade löptiden är kort, redovisas dessa till nominellt belopp, eftersom diskonteringseffekten inte är väsentlig.

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

#### Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande effekt på det bedömda värdet. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet. För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5-10%. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 8.

#### Not 3 Intäkternas fördelning - operationella leasingavtal

Hyresintäkter avser intäkter från avtal om uthyrning av industri- och kontorslokaler samt övriga utrymmen tillhörande förvaltningsfastigheter. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till det operationella leasingavtalet fördelas enligt följande:

Avtalade framtida hyresintäkter avseende befintliga hyresavtal förfaller till betalning enligt följande:

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Inom ett år	40 865	17 181
Senare än ett år men inom fem år	163 147	68 694
Senare än fem år	64 392	74 424
	<b>268 404</b>	<b>160 299</b>

Tilläggsdebitering avseende service- och övriga intäkter uppgick till 2 450 tkr och motsvarar 5,94 % procent av totala intäkten.

#### Not 4 Ersättning till revisorerna

Arvode till bolagets revisorer faktureras moderbolaget Humlegården Fastigheter AB (publ).

### Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Finansiella intäkter</b>		
Ränteintäkter, övriga	13	37
	<b>13</b>	<b>37</b>
<b>Finansiella kostnader</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-2 994	-2 971
	<b>-2 994</b>	<b>-2 971</b>

### Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning	-661	12 000
Lämnade koncernbidrag	7 288	6 512
	<b>6 627</b>	<b>18 512</b>

### Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-3 194	-885
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-3 194</b>	<b>-885</b>

### Avstämning av skattekostnad

	2024-01-01 -2024-12-31		2023-01-01 -2023-12-31	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		15 510		4 318
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,6	-3 195	20,6	-889
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-1		0
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		2		5
Underskottsavdrag från tidigare år		0		0
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>20,6</b>	<b>-3 194</b>	<b>20,5</b>	<b>-885</b>

### Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	449 436	440 137
Investeringar	7 583	9 299
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>457 019</b>	<b>449 436</b>
Ingående avskrivningar	-73 842	-67 417
Årets avskrivningar	-6 495	-6 425
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-80 337</b>	<b>-73 842</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>376 682</b>	<b>375 594</b>
Varav pågående arbete	7 634	12 976
Taxeringsvärde	295 000	295 000
Verkligt värde förvaltningsfastighet	783 000	767 000

### Värderingsmetod

Ovan lämnas information om verkligt värde på förvaltningsfastigheterna. Verkligt värde baseras på marknadsvärden och representerar de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Värderingen sker enligt Humlegårdens värderingspolicy och genomförs av den oberoende fastighetsfirman Cushman & Wakefield. Fastigheterna värderas enligt RICS Red Book Principles. Verkliga värden har fastställts med en kombinerad tillämpning av ortsprismetod och avkastningsbaserad metod. Den avkastningsbaserade metoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden under 10 år samt nuvärdet av ett restvärde år 11. Restvärdet har bedömts genom en evighetskapitalisering av ett uppskattat marknadsmässigt driftnetto. Evighetskapitaliseringen sker med ett direktavkastningskrav.

Värderingarna av företagets fastigheter har skett med indata hänförlig till nivå 3 enligt IFRS värderingshierarki, då ej observerbara indata som använts i värderingarna har en väsentlig påverkan på bedömda värden.

Indata: Direktavkastningskravet fastställs enligt ortsprismetoden. Hyresinbetalningarna beräknas utifrån befintliga lokalhyreskontrakt fram till avtalstidens slut. Perioden därefter beräknas hyresintäkterna till aktuell marknadshyra. Kassaflödet för drift-, underhålls-, och administrationskostnader baseras på historiska kostnader och på erfarenheter av jämförbara objekt. Investeringar beräknas utifrån det investeringsbehov som bedöms föreligga.

Byggrätter värderas främst genom tillämpning av ortsprismetoden.

Verkligt värde för ny- och tillbyggnadsprojekt bestäms utifrån det lägsta av verkligt värde för byggrätten och verkligt värde för fastigheten i färdigt skick med avdrag för kvarstående kostnader för att färdigställa projektet.

2025071508894

### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 128	1 128
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 128</b>	<b>1 128</b>
Ingående avskrivningar	-1 128	-1 128
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 128</b>	<b>-1 128</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Hyres- och kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Ej förfallna	48	15
Förfallna upp till 30 dagar	0	0
Förfallna 31-360 dagar	0	75
	<b>48</b>	<b>90</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44	39
Upplupna hyresintäkter	3 752	4 907
Övrigt	846	0
	<b>4 642</b>	<b>4 946</b>

### Not 12 Förslag till vinstdisposition

	2024-12-31
<b>Förslag till vinstdisposition (kronor)</b>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	194 067 236
årets vinst	12 316 015
	<b>206 383 251</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	206 383 251

2025071508895

### Not 13 Obeskattade reserver

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	52 547	53 209
	<b>52 547</b>	<b>53 209</b>

### Not 14 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Fövaltningsfastighet	11 336	8 142
	<b>11 336</b>	<b>8 142</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	11 070	10 719
Upplupna driftkostnader	171	162
Övrigt	3 405	0
	<b>14 646</b>	<b>10 881</b>

### Not 16 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	6 495	6 425
	<b>6 495</b>	<b>6 425</b>

### Not 17 Transaktioner med närstående

Närstående till bolaget är andra bolag inom Humlegården-koncernen vars moderbolag är Humlegården Fastigheter AB (publ), 556682-1202. Ersättningar till dessa bolag framgår nedan. Vidare är styrelsen närstående och till denna utgår inga ersättningar.

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Transaktioner mellan koncernföretag, tkr</b>		
Inköp från andra koncernföretag	3 089	3 050
Räntekostnader till andra koncernföretag	2 994	2 971
Skulder till andra koncernföretag	96 355	113 984

2025071508896

**Not 18 Händelser efter balansdagen**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm per datum som framgår av min elektroniska underskrift

Anneli Jansson

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

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastigheten Dykarhuset AB, org. nr 556678-4004

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastigheten Dykarhuset AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastigheten Dykarhuset ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastigheten Dykarhuset AB enligt god revisionsssed 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 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

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 revisionsssed 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 förvaltning för Fastigheten Dykarhuset 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 styrelseledamoten ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastigheten Dykarhuset AB enligt god revisorsred 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 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

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 styrelseledamoten 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Fredrik Sjölander  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## ANNELI JANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 27470ce1c33018[...]dba0cbd767e88

IP: 91.218.xxx.xxx

2025-05-26 13:08:39 UTC



## FREDRIK SJÖLANDER

Auktoriserad revisor

Serienummer: 1d9c6b9e8e5a22[...]2c9533eade810

IP: 195.84.xxx.xxx

2025-05-26 13:46:49 UTC



2025071508899

Penneo dokumentnyckel: CB10A-SIPVA-J5JUPG-LARVD-29TJWJ-V8LPO

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.