

ÅRSREDOVISNING

för

Dykaren Fastighets AB

Org.nr. 556502-6795

Styrelsen avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31

Innehåll	Sida
-förvaltningsberättelse	2
-resultaträkning	4
-balansräkning	5
-noter	7
-underskrifter	9

FASTSTÄLLELSEINTYG

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-14.

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
Nina Lingström, Styrelseledamot
2023-06-14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Företagets verksamhet utgörs av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Bolaget äger och förvaltar tio fastigheter.

Företagets säte är Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2022 har renoveringar och underhåll utöver det löpande underhållet utförts. Byggnation av sophus vid Nattskärran 3 har slutförts. Flera fläktar har bytts ut på grund av ålder och slitage. Taket på Arkaden 1 har renoverats. Två fastigheter förvärvades i Örbyhus där en fjärrvärmeanläggning installerades i den ena fastigheten.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	18 053 982	17 015 435	16 051 066	16 583 299
Resultat efter finansiella poster	-1 073 544	1 878 342	449 712	1 337 909
Soliditet (%)	6,17	8,9	8,06	8,15

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	100 000	3 175 297	1 348 147	4 523 444
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämman:		1 348 147	-1 348 147	0
Utdelning till aktieägare		-546 222		-546 222
Årets resultat			-131 544	-131 544
Belopp vid årets utgång	100 000	3 977 222	-131 544	3 845 678

Dykaren Fastighets AB

Org.nr. 556502-6795

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	3 977 222
Årets resultat	<u>-131 544</u>
	3 845 678

Förslag till disposition:

Utdelning	545 160
Balanseras i ny räkning	<u>3 300 518</u>
	3 845 678

Förslag till beslut om vinstutdelning

Styrelsen föreslår att utdelning lämnas med 545 160 kr. vilket motsvarar 54,516 kr. per aktie.

Styrelsen föreslår att utbetalning av utdelningen skall ske i omedelbar anslutning till årsstämman.

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen.

Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		18 053 982	17 015 435
Övriga rörelseintäkter		55 917	19 208
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>18 109 899</u>	<u>17 034 643</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-13 603 987	-11 021 748
Övriga externa kostnader		-1 089 555	-703 958
Personalkostnader	2	-1 536 036	-1 529 569
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 245 166	-1 164 597
Summa rörelsekostnader		<u>-17 474 744</u>	<u>-14 419 872</u>
Rörelseresultat		635 155	2 614 771
Finansiella poster			
Ränteintäkter		18 922	0
Räntekostnader		-1 727 621	-736 429
Summa finansiella poster		<u>-1 708 699</u>	<u>-736 429</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 073 544	1 878 342
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		942 000	-147 000
Summa bokslutsdispositioner		<u>942 000</u>	<u>-147 000</u>
Resultat före skatt		-131 544	1 731 342
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	-383 195
Årets resultat		<u>-131 544</u>	<u>1 348 147</u>

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	79 369 274	67 935 602
Inventarier, verktyg och installationer	4	33 600	33 600
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>79 402 874</u>	<u>67 969 202</u>
Summa anläggningstillgångar		79 402 874	67 969 202
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		553 408	966 902
Övriga fordringar		483 623	90 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 124	61 713
Summa kortfristiga fordringar		<u>1 205 155</u>	<u>1 118 799</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 137 179	4 951 431
Summa kassa och bank		<u>3 137 179</u>	<u>4 951 431</u>
Summa omsättningstillgångar		4 342 334	6 070 230
SUMMA TILLGÅNGAR		83 745 208	74 039 432

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		<u>120 000</u>	<u>120 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 977 222	3 175 297
Årets resultat		-131 544	1 348 147
Summa fritt eget kapital		<u>3 845 678</u>	<u>4 523 444</u>
Summa eget kapital		3 965 678	4 643 444
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 514 000	2 456 000
Summa obeskattade reserver		<u>1 514 000</u>	<u>2 456 000</u>
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		72 320 000	63 120 000
Summa långfristiga skulder		<u>72 320 000</u>	<u>63 120 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		800 000	640 000
Leverantörsskulder		2 228 055	234 359
Övriga skulder		69 578	101 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 847 897	2 843 675
Summa kortfristiga skulder		<u>5 945 530</u>	<u>3 819 988</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		83 745 208	74 039 432

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	Antal år
Byggnader och mark	50
Markanläggningar	20
Inventarier	5

Noter till resultaträkningen

Not 2	Medelantal anställda	2022	2021
	Medelantal anställda		
	Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.		
	Medelantal anställda har varit	2	2

Noter till balansräkningen

Not 3	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	88 245 234	85 127 561
	Inköp	12 678 838	3 117 673
	Utgående anskaffningsvärden	100 924 072	88 245 234
	Ingående avskrivningar	-20 309 632	-19 145 035
	Årets avskrivningar	-1 245 166	-1 164 597
	Utgående avskrivningar	-21 554 798	-20 309 632
	Redovisat värde	79 369 274	67 935 602

Dykaren Fastighets AB

Org.nr. 556502-6795

Not 4	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>231 109</u>	<u>231 109</u>
	Utgående anskaffningsvärden	<u>231 109</u>	<u>231 109</u>
	Ingående avskrivningar	<u>-197 509</u>	<u>-197 509</u>
	Utgående avskrivningar	<u>-197 509</u>	<u>-197 509</u>
	Redovisat värde	33 600	33 600

Not 5	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	3 200 000	2 560 000
	Förfaller senare än 5 år	<u>69 120 000</u>	<u>60 560 000</u>
		72 320 000	63 120 000

Övriga noter

Not 6	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	73 760 230	73 760 230

Dykaren Fastighets AB

Org.nr. 556502-6795

Not 7 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

Sollentuna

Nina Lingström

Nina Lingström

2023-06-13

Bengt Gylleus

Bengt Gylleus

2023-06-13

Ulla-Bella Gylleus

Ulla-Bella Gylleus

2023-06-13

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 juni 2023.

BDO Mälardalen AB

Joanna Benes

Joanna Benes

Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Dykaren Fastighets AB, org.nr 556502-6795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Dykaren Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Dykaren Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Dykaren Fastighets AB enligt god revisorssed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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 Dykaren Fastighets AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Dykaren Fastighets 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 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.

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 revisionssed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Sollentuna 2023-06-13

BDO Mälardalen AB

Joanna Benes

Joanna Benes

Auktoriserad revisor