

Årsredovisning

för

DYKAREN Fastighets Aktiebolag

556502-6795

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-06-17.

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
2024-06-17

Styrelsen för DYKAREN Fastighets Aktiebolag avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

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

Företaget har sitt säte i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2023 har renoveringar och underhåll utförts utöver det löpande underhållet som hölls på en något lägre nivå för att möta räntehöjningarna som steg avsevärt under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret är ny ventilation i fastigheten Libbarbo 2:6 samt utförde diverse renoveringar där. En ny värmeanläggning inköptes även till fastigheten Gyllby 3:30.

Vi köpte även fastigheten Vincentius 33 av Stockholms stad som tidigare var en tomträtt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	20 814	18 053	17 015	16 051
Resultat efter finansiella poster	563	-1 074	1 878	449
Soliditet (%)	5,5	6,2	8,9	8,1

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	3 977 222	-131 544	3 965 678
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-545 160		-545 160
Balanseras i ny räkning			-131 544	131 544	0
Årets resultat				324 512	324 512
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	3 300 518	324 512	3 745 030

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 300 518
årets vinst	324 512
	3 625 030

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	555 634
i ny räkning överföres	3 069 396
	3 625 030

Styrelsen föreslås bemyndigas att besluta om tidpunkt då utdelningen skall betalas.

Styrelsen anser att förslaget är förenligt med försiktighetsregeln i 17 kap. 3 § aktiebolagslagen enligt följande redogörelse: Styrelsens uppfattning är att vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav verksamhetens art, omfattning och risk ställer på storleken på det egna kapitalet, bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		20 813 832	17 919 940
Övriga rörelseintäkter		268 796	189 959
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		21 082 628	18 109 899
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-12 165 463	-13 603 987
Övriga externa kostnader		-1 737 795	-1 090 325
Personalkostnader	2	-1 583 316	-1 535 266
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 469 518	-1 245 166
Summa rörelsekostnader		-16 956 092	-17 474 744
Rörelseresultat		4 126 536	635 155
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		315 925	19 102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 879 372	-1 727 801
Summa finansiella poster		-3 563 447	-1 708 699
Resultat efter finansiella poster		563 089	-1 073 544
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-149 000	942 000
Summa bokslutsdispositioner		-149 000	942 000
Resultat före skatt		414 089	-131 544
Skatter			
Skatt på årets resultat		-89 577	0
Årets resultat		324 512	-131 544

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier, verktyg och installationer	3	41 555	33 600
Byggnader och mark	4	88 138 134	79 369 274
Summa materiella anläggningstillgångar		88 179 689	79 402 874
Summa anläggningstillgångar		88 179 689	79 402 874
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m. m.</i>			
Förskott till leverantörer		26 263	0
Summa varulager		26 263	0
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		659 120	553 408
Övriga fordringar		333 610	483 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 756	168 124
Summa kortfristiga fordringar		1 178 486	1 205 155
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 282 522	3 137 179
Summa kassa och bank		3 282 522	3 137 179
Summa omsättningstillgångar		4 487 271	4 342 334
SUMMA TILLGÅNGAR		92 666 960	83 745 208

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
Summa bundet eget kapital		120 000	120 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 300 518	3 977 222
Årets resultat		324 512	-131 544
Summa fritt eget kapital		3 625 030	3 845 678
Summa eget kapital		3 745 030	3 965 678
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 663 000	1 514 000
Summa obeskattade reserver		1 663 000	1 514 000
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	83 437 000	72 320 000
Summa långfristiga skulder		83 437 000	72 320 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		923 000	800 000
Förskott från kunder		64 000	0
Leverantörsskulder		315 498	2 228 055
Övriga skulder		187 185	69 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 332 247	2 847 897
Summa kortfristiga skulder		3 821 930	5 945 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 666 960	83 745 208

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
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	110 049 230	73 760 230
	110 049 230	73 760 230

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	3	2

Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	231 109	231 109
Inköp	7 955	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 064	231 109
Ingående avskrivningar	-197 509	-197 509
Utgående ackumulerade avskrivningar	-197 509	-197 509
Utgående redovisat värde	41 555	33 600

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100 924 072	88 245 234
Inköp	10 238 570	12 678 838
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 162 642	100 924 072
Ingående avskrivningar	-21 554 798	-20 309 632
Årets avskrivningar	-1 469 710	-1 245 166
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 024 508	-21 554 798
Utgående redovisat värde	88 138 134	79 369 274

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	3 692 000	3 200 000
Förfaller senare än 5 år	79 745 000	69 120 000
	83 437 000	72 320 000

Sollentuna 2024-06-14

Bengt Gylleus
Bengt Gylleus
Ordförande

Ulla-Bella Gylleus
Ulla-Bella Gylleus

Nina Lingström
Nina Lingström

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-17

Daniel Bohlin
Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i DYKAREN Fastighets Aktiebolag

Org.nr 556502-6795

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för DYKAREN Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av DYKAREN Fastighets Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till DYKAREN Fastighets Aktiebolag enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 DYKAREN Fastighets Aktiebolag för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till DYKAREN Fastighets Aktiebolag 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

2024-06-17

Daniel Bohlin
Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor