

Årsredovisning

för

DYKAREN Fastighets Aktiebolag

556502-6795

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-05-25.

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

2026-05-26

Styrelsen för DYKAREN Fastighets Aktiebolag 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

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

Företaget har sitt säte i Sollentuna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året 2025 har renoveringar och underhåll utförts utöver det löpande underhållet. Detta arbete har delvis rört sig om installationer av kompletterande värmesystem i några av bolagets fastigheter i form av Valentinus och Vicentius. Bolagets fastighetsbestånd har även utökats med ytterligare en fastighet i Gyllby 302 där värmesystemet har konverterats från oljepanna till bergväme.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	22 364	21 158	20 814	18 053
Resultat efter finansiella poster	3 613	-187	563	-1 074
Soliditet (%)	6,9	4,6	5,5	6,2

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	3 069 396	-30 267	3 159 129
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-551 518		-551 518
Balanseras i ny räkning			-30 267	30 267	0
Årets resultat				2 485 725	2 485 725
Belopp vid årets utgång	100 000	20 000	2 487 611	2 485 725	5 093 336

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 487 611
årets vinst	2 485 725
	4 973 336
disponeras så att	
till aktieägare utdelas	509 000
i ny räkning överföres	4 464 336
	4 973 336

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	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		22 363 841	21 158 455
Övriga rörelseintäkter		33 633	11 346
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		22 397 474	21 169 801
Rörelsekostnader			
Handelsvaror		-8 748 725	-10 193 175
Övriga externa kostnader		-4 058 954	-3 927 101
Personalkostnader	2	-1 338 817	-1 592 930
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 621 831	-1 477 654
Övriga rörelsekostnader		-801	-216
Summa rörelsekostnader		-15 769 128	-17 191 076
Rörelseresultat		6 628 346	3 978 725
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 072	97 442
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 027 580	-4 262 960
Summa finansiella poster		-3 015 508	-4 165 518
Resultat efter finansiella poster		3 612 838	-186 793
Bokslutsdispositioner			
Förändring av periodiseringsfonder		-606 000	328 000
Summa bokslutsdispositioner		-606 000	328 000
Resultat före skatt		3 006 838	141 207
Skatter			
Skatt på årets resultat	3	-521 113	-171 474
Årets resultat		2 485 725	-30 267

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	90 675 894	87 739 959
Inventarier, verktyg och installationer	5	1 388 236	0
Övriga materiella anläggningstillgångar	6	41 555	41 555
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	0	1 171 379
Summa materiella anläggningstillgångar		92 105 685	88 952 893
Summa anläggningstillgångar		92 105 685	88 952 893
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		47 170	134 076
Övriga fordringar		47	282 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		200 033	150 997
Summa kortfristiga fordringar		247 250	567 247
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 519 887	1 924 526
Summa kassa och bank		3 519 887	1 924 526
Summa omsättningstillgångar		3 767 137	2 491 773
SUMMA TILLGÅNGAR		95 872 822	91 444 666

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
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		2 487 611	3 069 396
Årets resultat		2 485 725	-30 267
Summa fritt eget kapital		4 973 336	3 039 129
Summa eget kapital		5 093 336	3 159 129
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		1 941 000	1 335 000
Summa obeskattade reserver		1 941 000	1 335 000
Långfristiga skulder			
	8		
Övriga skulder		82 522 370	80 640 010
Summa långfristiga skulder		82 522 370	80 640 010
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		2 117 640	2 117 640
Förskott från kunder		18 087	6 334
Leverantörsskulder		1 532 675	1 607 432
Skatteskulder		342 497	0
Övriga skulder		153 114	186 016
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 152 103	2 393 105
Summa kortfristiga skulder		6 316 116	6 310 527
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 872 822	91 444 666

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
Maskiner och andra tekniska anläggningar	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

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	112 583 305	110 049 230
	112 583 305	110 049 230

Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	2	3

Not 3 Särskild not om skatteskillnader

Skattekostnaden för räkenskapsåret har reducerats med 121 081 kr till följd av ändrad slutlig skatt gällande föregående år.

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 242 121	111 162 642
Inköp	1 675 240	1 079 479
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	2 158 578	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 075 939	112 242 121
Ingående avskrivningar	-24 502 162	-23 024 508
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	699 119	0
Årets avskrivningar	-1 597 003	-1 477 654
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 400 046	-24 502 162
Utgående redovisat värde	90 675 893	87 739 959

Utgående värden per 2024-12-31 i not 4 har justerats efter att en felaktig summa om totalt 142 074 kr har upptäckts vid försäljningar/utrangeringar i föregående årsredovisning. Denna summa skulle egentligen förekomma under not gällande övriga materiella anläggningstillgångar.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	239 064
Inköp	996 833	
Omklassificeringar	1 115 349	-239 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 112 182	0
Ingående avskrivningar	0	-197 509
Omklassificeringar	-699 119	197 509
Årets avskrivningar	-24 827	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-723 946	0
Utgående redovisat värde	1 388 236	0

Not 6 Övriga materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 990	0
Försäljningar/utrangeringar	-55 435	-142 074
Omklassificeringar	0	239 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 555	96 990
Ingående avskrivningar	-55 435	0
Försäljningar/utrangeringar	55 435	142 074
Omklassificeringar	0	-197 509
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-55 435
Utgående redovisat värde	41 555	41 555

Utgående värden per 2024-12-31 har korrigerats efter att ett belopp på 142 074 kr gällande försäljningar/utrangeringar felaktigt placerats under not för Byggnader och Mark i föregående årsredovisning.

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 171 379	0
Inköp	2 691 521	1 171 379
Omklassificeringar	-3 862 900	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 171 379
Utgående redovisat värde	0	1 171 379

Not 8 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	8 470 560	8 470 560
Förfaller senare än 5 år	74 051 810	72 169 450
	82 522 370	80 640 010

Årsredovisningen beslutades 2026-05-21

Nina Lingström
Nina Lingström
Ordförande
2026-05-23

Ulla-Bella Gylleus
Ulla-Bella Gylleus

2026-05-25

Torbjörn Gylleus
Torbjörn Gylleus

2026-05-22

Alfred Lingström
Alfred Lingström

2026-05-25

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-05-25

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 2025

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 2025-12-31 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 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 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

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 DYKAREN Fastighets Aktiebolag 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 ledamöter 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 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.

Stockholm 2026-05-25

Daniel Bohlin

Daniel Bohlin
Auktoriserad revisor