

# Årsredovisning

för

## Dalafors Fastigheter AB

556279-3298

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2023-06-27.

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:

Gunnar Fors, Styrelseledamot  
2023-06-27

Styrelsen och verkställande direktören för Dalafors Fastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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.

Bolaget äger och förvaltar 2 fastigheter Läraren 9 och Läraren 10 i Stockholms innerstad.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	7 433	7 110	6 769	6 675
Resultat efter finansiella poster	4 165	2 466	3 724	3 563
Balansomslutning	54 786	53 159	53 283	53 168
Soliditet (%)	62	61	60	59
Kassalikviditet (%)	86	77	136	161

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	20 000	25 759 524	2 363 819	<b>28 243 343</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-2 100 000		<b>-2 100 000</b>
Balanseras i ny räkning			2 363 819	-2 363 819	<b>0</b>
Årets resultat				3 117 678	<b>3 117 678</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>20 000</b>	<b>26 023 343</b>	<b>3 117 678</b>	<b>29 261 021</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	26 023 343
årets vinst	3 117 678
	<b>29 141 021</b>

disponeras så att	
till aktieägare utdelas	5 400 000
i ny räkning överföres	23 741 021
	<b>29 141 021</b>

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.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		7 432 519	7 110 283
Övriga rörelseintäkter		244 950	234 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 677 469</b>	<b>7 344 583</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-2 164 603	-3 767 943
Övriga externa kostnader		-562 984	-323 060
Personalkostnader	2	-330 537	-320 061
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-260 340	-253 764
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 318 464</b>	<b>-4 664 828</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 359 005</b>	<b>2 679 755</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		443 057	368 723
Ränteintäkter		1 367	375
Räntekostnader		-638 904	-583 073
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-194 480</b>	<b>-213 975</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 164 525</b>	<b>2 465 780</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		568 400	600 000
Förändring av periodiseringsfonder		-799 302	-73 664
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>-230 902</b>	<b>526 336</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 933 623</b>	<b>2 992 116</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		-815 945	-628 297
<b>Årets resultat</b>		<b>3 117 678</b>	<b>2 363 819</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	17 061 275	17 315 039
Inventarier, verktyg och installationer	4	26 764	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 088 039</b>	<b>17 315 039</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	5	26 725 551	26 725 551
Fordringar hos koncernföretag	6	280 592	202 673
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	8 936 509	7 482 291
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>35 942 652</b>	<b>34 410 515</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>53 030 691</b>	<b>51 725 554</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		317	116 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 780	56 539
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>62 097</b>	<b>173 111</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 956 929	1 375 197
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 956 929</b>	<b>1 375 197</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 019 026</b>	<b>1 548 308</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 049 717</b>	<b>53 273 862</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		20 000	20 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 000</b>	<b>120 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		26 023 343	25 759 524
Årets resultat		3 117 678	2 363 819
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>29 141 021</b>	<b>28 123 343</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 261 021</b>	<b>28 243 343</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Periodiseringsfonder		6 271 359	5 472 057
<b>Summa obeskattade reserver</b>		<b>6 271 359</b>	<b>5 472 057</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		9 295 000	9 515 000
Övriga skulder		4 233 000	8 065 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 528 000</b>	<b>17 580 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut		220 000	220 000
Leverantörsskulder		101 828	307 541
Skatteskulder		113 726	0
Övriga skulder		4 318 116	616 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 235 667	834 047
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 989 337</b>	<b>1 978 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 049 717</b>	<b>53 273 862</b>

## 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:

Byggnader 50 år

### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	11 000 000	11 000 000
	<b>11 000 000</b>	<b>11 000 000</b>

### Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 238 319	22 238 319
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>22 238 319</b>	<b>22 238 319</b>
Ingående avskrivningar	-4 923 282	-4 669 517
Årets avskrivningar	-253 765	-253 765
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 177 047</b>	<b>-4 923 282</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 061 272</b>	<b>17 315 037</b>

### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	33 340	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 340</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-6 576	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 576</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 764</b>	<b>0</b>

**Not 5 Andelar i koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	26 725 551	26 725 551
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 725 551</b>	<b>26 725 551</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 725 551</b>	<b>26 725 551</b>

**Not 6 Fordringar hos koncernföretag**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	202 673	96 856
Tillkommande fordringar	77 919	105 817
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>280 592</b>	<b>202 673</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>280 592</b>	<b>202 673</b>

**Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	7 482 291	5 615 945
Inköp och försäljning	1 454 217	1 866 346
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 936 508</b>	<b>7 482 291</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 936 508</b>	<b>7 482 291</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Skulder som förfaller senare än 5 år	8 195 000	8 635 000
	<b>8 195 000</b>	<b>8 635 000</b>

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 9 515 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 295 000	9 515 000
	<b>9 295 000</b>	<b>9 515 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	220 000	220 000
	<b>220 000</b>	<b>220 000</b>

Danderyd 2023-06-27

*Monica Fors Engquist*  
Monica Fors Engquist  
Verkställande direktör

*Carina Fors*  
Carina Fors

*Gunnar Fors*  
Gunnar Fors

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-27

*Jonas Olsson*  
Jonas Olsson  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

## Till bolagsstämman i Dalafors Fastigheter AB

Org.nr 556279-3298

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Dalafors Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Dalafors Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Dalafors Fastigheter 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 och verkställande direktörens ansvar*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de 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 och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktörens förvaltning för Dalafors Fastigheter AB för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Dalafors Fastigheter 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 och verkställande direktörens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas 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 eller verkställande direktören 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 2023-06-27

*Jonas Olsson*  
Jonas Olsson  
Godkänd revisor