

# Årsredovisning

för

## Dione Fastighetsförvaltning AB

559037-1786

Räkenskapsåret

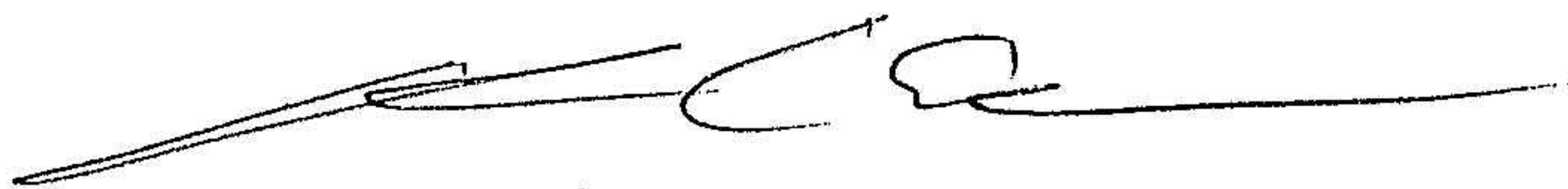
2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Dione Fastighetsförvaltning AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-06-13. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Uppsala 2023-06-13



Per-Arne Karlsson

**Årsredovisning**  
för  
**Dione Fastighetsförvaltning AB**  
559037-1786  
Räkenskapsåret  
2022

Styrelsen för Dione Fastighetsförvaltning 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 sysslar med fastighetsförvaltning.

Företaget har sitt säte i Uppsala.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under året fått en ny ägare, Trallan AB äger numer 100% av aktierna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 500	3 600	3 500	4 072
Resultat efter finansiella poster	1 255	662	923	1 182
Balansomslutning	40 116	41 581	41 480	42 523
Soliditet (%)	6,0	5,6	5,6	5,5

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	2 272 365	85	2 322 450
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		85	-85	0
Årets resultat			7 885	7 885
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>2 272 450</b>	<b>7 885</b>	<b>2 330 335</b>

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 272 450
årets vinst	7 885
	<b>2 280 335</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 280 335
	<b>2 280 335</b>

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

## Resultaträkning

Not  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning 4 499 995 3 599 997  
**Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.** 4 499 995 3 599 997

### Rörelsekostnader

Drift och fastighetskostnader -1 029 146 -839 758  
Övriga externa kostnader -199 774 -199 218  
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar -1 554 609 -1 490 311  
**Summa rörelsekostnader** -2 783 529 -2 529 287  
**Rörelseresultat** 1 716 466 1 070 710

### Finansiella poster

Ränteintäkter 2 706 263  
Räntekostnader -463 952 -409 471  
**Summa finansiella poster** -461 246 -409 208  
**Resultat efter finansiella poster** 1 255 220 661 502

### Bokslutsdispositioner

Lämnade koncernbidrag -1 150 000 -660 000  
Förändring av överavskrivningar -95 210 0  
**Summa bokslutsdispositioner** -1 245 210 -660 000  
**Resultat före skatt** 10 010 1 502

### Skatter

Skatt på årets resultat -2 125 -1 417  
**Årets resultat** 7 885 85

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

2

36 328 010

37 813 129

Inventarier, verktyg och installationer

3

479 510

0

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**36 807 520**

**37 813 129**

**Summa anläggningstillgångar**

**36 807 520**

**37 813 129**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Fordringar hos koncernföretag

250 000

600 000

Övriga fordringar

255 188

267 733

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 697

36 600

**Summa kortfristiga fordringar**

**542 885**

**904 333**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 765 321

2 863 621

**Summa kassa och bank**

**2 765 321**

**2 863 621**

**Summa omsättningstillgångar**

**3 308 206**

**3 767 954**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**40 115 726**

**41 581 083**

## Balansräkning

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

2 272 450

2 272 365

Årets resultat

7 885

85

**Summa fritt eget kapital**

**2 280 335**

**2 272 450**

**Summa eget kapital**

**2 330 335**

**2 322 450**

#### Obeskattade reserver

Akkumulerade överavskrivningar

95 210

0

**Summa obeskattade reserver**

**95 210**

**0**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

23 700 000

26 100 000

**Summa långfristiga skulder**

**23 700 000**

**26 100 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

129 428

87 396

Skulder till koncernföretag

12 077 808

12 027 808

Övriga skulder

1 494 770

834 266

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

288 175

209 164

**Summa kortfristiga skulder**

**13 990 181**

**13 158 634**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**40 115 726**

**41 581 083**



## 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

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	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.

##### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

##### Soliditet (%)

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

### Not 2 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 163 875	42 448 878
Omklassificeringar	0	-285 003
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>42 163 875</b>	<b>42 163 875</b>
Ingående avskrivningar	-4 350 746	-2 860 435
Omklassificeringar	0	-9 053
Årets avskrivningar	-1 485 119	-1 481 258
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 835 865</b>	<b>-4 350 746</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>36 328 010</b>	<b>37 813 129</b>
Taxeringsvärden byggnader	37 200 000	37 200 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	9 600 000
	<b>46 800 000</b>	<b>46 800 000</b>
Bokfört värde byggnader	30 986 182	32 471 301
Bokfört värde mark	5 341 828	5 341 828
	<b>36 328 010</b>	<b>37 813 129</b>

2023061526208

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	549 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>549 000</b>	<b>0</b>
Årets avskrivningar	-69 490	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-69 490</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>479 510</b>	<b>0</b>

### Not 4 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 900 000	20 100 000
	<b>18 900 000</b>	<b>20 100 000</b>

### Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>

### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av väsentlighet har skett efter räkenskapsårets slut.



Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

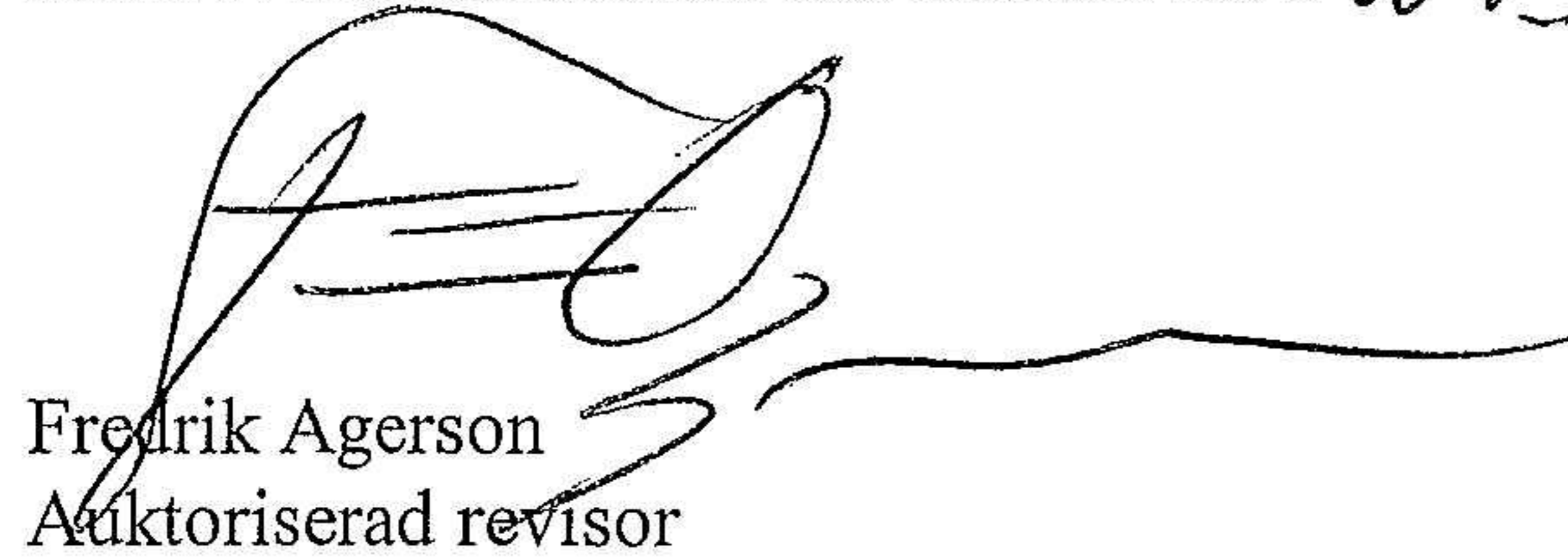
Uppsala den 2 maj 2023



Per-Arne Karlsson

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-13



Fredrik Agerson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Dione Fastighetsförvaltning AB

Org.nr 559037-1786

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Dione Fastighetsförvaltning AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Dione Fastighetsförvaltning ABs finansiella ställning per den 2022-12-31 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 Dione Fastighetsförvaltning 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.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har därmed inte utförts.

### 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 Dione Fastighetsförvaltning 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 ledamot 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 Dione Fastighetsförvaltning 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 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 om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Uppsala 2023-06-13



Fredrik Agerson  
Auktoriserad revisor

Bolagsverket  
Årsredovisningar  
851 98 SUNDSVALL

Härmed översändes räkenskapshandlingar för:

Dione Fastighetsförvaltning AB  
Bufferten AB  
Arne Karlsson Förvaltnings AB

org.nr 559037-1786 ✓  
org.nr 556800-0821 ✓  
org.nr 556123-7545 ✓

Uppsala 2023-06-14

Philip Pettersson