

# Årsredovisning

för

## Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB

559101-4955

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie bolagsstämma den 26/5-2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den



Mario Pagliaro, Styrelseledamot

# Årsredovisning

för

## Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB

559101-4955

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning och äger fastigheten Uppsala-Dragarbrunn 20:6 i Uppsala kommun.

Bolaget har inga anställda varför administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB.

Inga löner och ersättningar har utgått.

### Ägarförhållanden

Bolaget är sedan april 2023 ett helägt dotterbolag till Bonnier Fastigheter AB, vars moderbolag är Albert Bonnier AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 974	9 147	9 122	9 511	8 270
Resultat efter finansiella poster	-4 692	-1 249	2 275	2 879	1 517
Balansomslutning	89 128	88 201	85 300	87 712	90 111
Eget kapital	2 521	1 560	2 117	974	795
Soliditet (%)	3	2	2	1	1

### Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Den globala ekonomin stabiliseras i takt med att inflationen sjunker och centralbankerna justerar sina styrräntor därefter. För närvarande befinner sig Sverige i en lågkonjunktur som blir alltmer påtaglig på arbetsmarknaden i år, och arbetslösheten beräknas nå en topp på 8,4 procent. Detta kan ha en negativ påverkan på fastighetsmarknaden genom ökade vakanser och försämrade betalningsförmåga.

Samtidigt har inflationen sjunkit snabbt den senaste tiden och nedgången förväntas fortsätta under 2024. Lägre räntor och stigande reallöner gör att hushållens konsumtion beräknas växa relativt snabbt från och med slutet av 2024. Konjunkturen borde börja återhämta sig vid årets slut, men det lär dröja till 2026 innan lågkonjunkturen är över.

Den geopolitiska situationen med pågående konflikter i Europa och Mellanöstern samt en tydlig trend mot ökad polarisering och protektionism utgör en osäkerhetsfaktor för de framtida ekonomiska utsikterna, då ökade handelshinder kan leda till förnyad inflationspress.

### Hållbarhetsupplysningar

Bonnier Fastigheter har som mål att utvecklas genom lönsam, hållbar tillväxt och hållbarhetsaspekterna är en integrerad del av verksamheten. Bonnier Fastigheter har som målsättning att samtliga fastigheter ska vara miljöcertifierade med goda betyg. En miljöcertifiering är ett kvitto på att rätt prioriteringar görs i hållbarhetsarbetet för fastigheten och aktuellt betyg utgör en handlingsplan för fortsatt utveckling.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	7 509 885
årets förlust	-5 039 071
	<b>2 470 814</b>
disponeras så att i ny räkning överföres	2 470 814
	<b>2 470 814</b>

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

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	4	6 975 6 975	9 146 9 146
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-3 023	-2 939
Fastighetsskatt		-1 050	-960
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	11, 12	-2 621	-2 487
		<b>-6 694</b>	<b>-6 386</b>
<b>Rörelseresultat</b>	6, 7	<b>281</b>	<b>2 760</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	63	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-4 756	-4 057
		<b>-4 693</b>	<b>-4 009</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 412</b>	<b>-1 249</b>
Bokslutsdispositioner		-280	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-4 692</b>	<b>-1 249</b>
Skatt på årets resultat	10	-347	-241
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 039</b>	<b>-1 490</b>

2025061220201

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	11	70 714	71 598
Inventarier, verktyg och installationer	12	10 489	11 423
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	1 787	0
		<b>82 990</b>	<b>83 021</b>

#### Summa anläggningstillgångar

82 990

83 021

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		0	1
Fordringar hos koncernföretag	14	6 000	3 000
Övriga fordringar		110	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28	71
		<b>6 138</b>	<b>3 080</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	15	0	2 101
		<b>0</b>	<b>2 101</b>

#### Summa omsättningstillgångar

6 138

5 181

### SUMMA TILLGÅNGAR

89 128

88 202

2025061220202

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
		<b>50</b>	<b>50</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		7 510	3 000
Årets resultat		-5 039	-1 490
		<b>2 471</b>	<b>1 510</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 521</b>	<b>1 560</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	17	1 656	1 309
<b>Summa avsättningar</b>		<b>1 656</b>	<b>1 309</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Depositioner från hyresgäster		266	266
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>266</b>	<b>266</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Checkräkningskredit		2 276	0
Leverantörsskulder		497	107
Skulder till koncernföretag	18	80 880	84 000
Aktuella skatteskulder		279	261
Övriga skulder		0	236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	753	463
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>84 685</b>	<b>85 067</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 128</b>	<b>88 202</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>2 067</b>	<b>2 117</b>
Omföring av föregående års resultat		2 067	-2 067	0
Utdelning		-2 067		-2 067
Aktieägartillskott		3 000		3 000
Årets resultat			-1 490	-1 490
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>50</b>	<b>3 000</b>	<b>-1 490</b>	<b>1 560</b>
<b>Ingående eget kapital 2024-01-01</b>	<b>50</b>	<b>3 000</b>	<b>-1 490</b>	<b>1 560</b>
Omföring av föregående års resultat		-1 490	1 490	0
Aktieägartillskott		6 000		6 000
Årets resultat			-5 039	-5 039
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>50</b>	<b>7 510</b>	<b>-5 039</b>	<b>2 521</b>

2025061220204

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	280	2 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 621	2 512
Erhållen ränta	63	48
Erlagd ränta	-4 746	-4 057
Betald inkomstskatt	18	0

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-1 764      1 263

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	1	13
Förändring av kortfristiga fordringar	2 661	-78
Förändring av leverantörsskulder	390	4
Förändring av kortfristiga skulder	-3 075	-1 074
Koncernbidrag erhållna/lämnade	0	4 286
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 787</b>	<b>4 414</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 590	-246
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 590</b>	<b>-246</b>

### Finansieringsverksamheten

Utbetald utdelning	0	-2 067
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-2 067</b>

### Årets kassaflöde

-4 377      2 101

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 101	0
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>-2 276</b>	<b>2 101</b>

2025061220205

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen för Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Tillämpning av RFR 2 innebär att företaget så långt som möjligt tillämpar alla av EU godkända International Financial Reporting Standards (IFRS) samt tolkningar av IFRS Interpretations Committee (IFRIC) inom ramen för Årsredovisningslagen och Tryggandelagen samt beaktat sambandet mellan redovisning och beskattning.

Nya och ändrade standarder och tolkningar som trätt i kraft från och med 1 januari 2024 har inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets finansiella rapporter 2024. Inga publicerade standarder som ännu ej trätt i kraft har påverkat bolaget.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). I redovisningen har värdering av poster skett till anskaffningsvärde. Nedan beskrivs de väsentliga redovisningsprinciper som tillämpats.

Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB med org.nr. 559101-4955 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm.

Moderföretag i den största koncernen som Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB är dotterföretag till är Albert Bonnier AB, org.nr. 556520-0341, med säte i Stockholm. Moderföretag i den minsta koncernen som AB Stormkransen är dotterföretag till är Bonnier Fastigheter AB, org.nr. 556058-2354, med säte i Stockholm.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Hysesintäkter*

Företagets intäkter består i huvudsak av leasingintäkter från operationella leasingavtal. Se vidare nedan avseende Leasingavtal.

#### *Koncernbidrag*

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

### **Materiella anläggningstillgångar**

#### *Byggnader och mark*

Fastigheterna i företaget klassificeras som förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet menas att fastigheten innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdeökning eller en kombination av båda. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde. Därefter redovisas de till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter avseende en förvaltningsfastighet skall läggas till det redovisade värdet för fastigheten ifråga om det är sannolikt att den ekonomiska nytta som är förknippad med fastigheten förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter skall redovisas som kostnader i den period de uppkommer.

En fastighet upphör att redovisas som tillgång i samband med att den avyttras eller när den slutligt tas i bruk och det bedöms att den inte kommer att betinga något värde i samband med en framtida avyttring.

Övriga materiella anläggningstillgångar tas upp till anskaffningsvärdet efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till tillgången för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska förmåner som kan hänföras till posten kommer företaget till godo och att anskaffningsvärdet för densamma kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

#### *Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs över tillgångens nyttjandeperiod som uppskattas till:

Byggnader	20-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Byggnadsinventarier	10-20 år

Aktiverade hyresgäst Anpassningar skrivs generellt av över hyreskontraktets löptid.

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder, restvärden och avskrivningsmetoder omprövas löpande, minst i slutet av varje räkenskapsperiod. Effekten av eventuella ändringar i bedömningar redovisas framåttriktat.

#### *Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från rapporten över finansiell ställning vid utrangering eller avyttring, eller när inga framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången. Den vinst eller förlust som uppstår vid utrangering eller avyttring av tillgången, utgörs av skillnaden mellan eventuella nettointäkter vid avyttringen och dess redovisade värde, redovisas i resultatet i den period när tillgången tas bort från rapporten över finansiell ställning.

### **Nedskrivningar av anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av eventuell nedskrivning.

Återvinningsvärdet är det högre värdet av det verkliga värdet minus försäljningskostnader och dess nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången.

Om återvinningsvärdet för en tillgång fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning ska omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Då en nedskrivning sedan återförs, ökar tillgångens redovisade värde till det omvärderade återvinningsvärdet, men det förhöjda redovisade värdet får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

### **Låneutgifter**

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

### **Finansiella instrument**

För redovisning av finansiella instrument tillämpar företaget en metod med utgångspunkt i anskaffningsvärde enligt Årsredovisningslagen.

Omsättningstillgångar redovisas till lägsta värdets princip, dvs det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Med anskaffningsvärde avses utgifterna för tillgångens förvärv samt utgifter direkt hänförliga till förvärvet. Med nettoförsäljningsvärde avses försäljningsvärdet efter avdrag för beräknad försäljningskostnad.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. För vad som ingår i anskaffningsvärde (se ovan).

Kapitalrabatt och direkta emissionsutgifter vid upptagande av lån periodiseras, dock längst över tiden till dess skulden förfaller till betalning.

### *Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar*

Har en finansiell anläggningstillgång på balansdagen ett lägre värde än anskaffningsvärdet skrivs tillgången ned till detta lägre värde.

### **Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och banktillgodohavanden samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter samt är föremål för en obetydlig risk för värdeförändringar. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

### **Leasingavtal**

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Företaget innehar enbart operationella leasingavtal.

#### *Leasegivare*

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

### **Inkomstskatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från redovisat resultat i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Företagets aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar prövas vid varje bokslutstillfälle och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga överskott kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Uppskjuten skatt beräknas enligt de skattesatser som förväntas gälla för den period då tillgången återvinns eller skulden regleras, baserat på de skattesatser (och skattelagar) som har beslutats eller aviserats per balansdagen.

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital.

### 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.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Viktiga uppskattningar och bedömningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Bolaget är exponerad för värdeförändring i fastighetsbeståndet. Värdena påverkas framförallt av hyresnivåer och omvärldens direktavkastningskrav. I övrigt finns inga väsentliga risker eller osäkerheter i verksamheten.

Värdering sker externt vid respektive årsskifte. Till den externa värderingsfirman har företaget lämnat uppgifter om gällande och kommande hyreskontrakt, löpande drift- och underhållskostnader samt bedömda investeringar. Vid värdering till verkligt värde används en avkastningsvärdesansats. Denna bygger på en nuvärdesberäkning av framtida kassaflöden. Kalkylperioden utgörs av minst 10 år. Under kalkylperioden utgörs intäkterna av avtalade hyresnivåer fram till avtalstiden upphör. För perioden därefter beräknas hyresintäkterna till den marknadshyra som gäller idag. Drifts- och underhållskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader och erfarenheter av jämförbara objekt. Kostnaderna bedöms öka i takt med inflation. Investeringar har bedömts utifrån det behov som föreligger. Fastighetsskatten bedöms utifrån senaste taxeringsvärden. Långsiktig vakans beaktas i värderingarna och bedöms utifrån fastighetens läge och skick. Kalkylränta och direktavkastningskrav är baserat på den externa värderarens erfarenhetsmässiga bedömningar av marknadens förräntningskrav. I relation till fastighetens bokförda värde kan den externa bedömningen av fastighetens verkliga värde delas in i följande intervall:

- |                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| 1. I nivå med eller överstigande | från 0% till 10% över bokfört värde |
| 2. Väsentligt överstigande       | >10% till 40% över bokfört värde    |
| 3. Avsevärt överstigande         | >40% över bokfört värde             |

### Not 3 Finansiell riskhantering

Företaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknadsrisk (ränterisk i verkligt värde, ränterisk i kassaflödet och prisrisk), kreditrisk och likviditetsrisk.

Ränterisk

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade

marknadsräntor. Fastighetsbolag är huvudsakligen exponerade för ränterisk genom dess lånefinansiering. Upplåning som görs med rörlig ränta exponerar företaget för ränterisk avseende kassaflöde vilken delvis neutraliseras av kassamedel med rörlig ränta. Upplåning som görs med fast ränta exponerar företaget för ränterisk avseende verkligt värde

#### Kreditrisk

Med kreditrisk avses risken för att motparten i en transaktion orsakar företaget en förlust genom att inte fullfölja sina avtalsenliga förpliktelser. Företagets exponering för kreditrisk är huvudsakligen hänförlig till hyres- och kundfordringar. För att begränsa företagets kreditrisk görs en kreditbedömning av varje ny kund. Befintliga kunders finansiella situation följs också löpande upp för att på ett tidigt stadium identifiera varningssignaler.

#### Likviditetsrisk

Med likviditetsrisk avses risken att företaget får problem med att möta dess åtagande relaterade till företagets finansiella skulder. Kassaflödesprognoser upprättas och analyseras på en regelbunden basis för att säkerställa att företaget har tillräckligt med kassamedel för att möta behovet i den löpande verksamheten.

#### Not 4 Nettoomsättning

Företagets förvaltningsfastighet hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Summan av årets variabla avgifter (bashyra) som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 5.154 tkr (6.265 tkr). Framtida minileasingavgifter (bashyra) avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2024	2023
<b>Förfallotidpunkt:</b>		
Inom ett år	4 176	5 332
Senare än ett år men inom fem år	5 028	6 814
Senare än fem år	0	0
	<b>9 204</b>	<b>12 146</b>

#### Not 5 Drift och fastighetskostnader

	2024	2023
Driftskostnader	875	490
Reparation och underhåll	308	890
Förvaltningskostnader	790	570
Övriga fastighetskostnader	1 050	989
	<b>3 023</b>	<b>2 939</b>

#### Not 6 Arvode till revisorer

Administration och fastighetsförvaltning har utförts på konsultbasis av Bonnier Fastigheter AB, vilken även svarat för revisionskostnaderna.

#### Not 7 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag

2024	2023
------	------

2025061220212

Inköp	1 370	1 320
Försäljning	-567	0
	<b>803</b>	<b>1 320</b>

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Albert Bonnier AB-koncernen. Samtliga transaktioner med närstående sker på marknadsmässiga villkor.

### Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	63	42
Ränteintäkter	0	6
	<b>63</b>	<b>48</b>

2025061220213

### Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	4 756	4 055
Övriga räntekostnader	0	2
	<b>4 756</b>	<b>4 057</b>

### Not 10 Aktuell och uppskjuten skatt

	2024	2023
Uppskjuten-skatt	347	241
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>347</b>	<b>241</b>
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-4 692	-1 249
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-967	-257
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1 313	498
<b>Redovisad skattekostnad</b>	<b>347</b>	<b>241</b>

Följande komponenter ingår i skattekostnaden:

Uppskjuten skatt avseende årets skillnad bokförings- och skattemässiga avskrivningar på fastigheter.

### Not 11 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	80 002	96 563
Inköp/Omfört från Pågående nyanläggningar	805	27
Omklassificeringar		-16 589
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>80 807</b>	<b>80 001</b>
Ingående avskrivningar	-8 404	-11 303
Omklassificeringar		4 393
Årets avskrivningar	-1 688	-1 494
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 092</b>	<b>-8 404</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 715</b>	<b>71 597</b>
Varav anskaffningsvärde för mark	5 850	5 850

Verkligt värde

Som beskrivet i Not 3 sker en extern värdering vid varje årsskifte. Enligt definierade värdeintervall visar nämnd värdering att fastighetens verkliga värde vid utgången av året befinner sig i värdeintervall 3 ("Avsevärt överstigande bokfört värde").

## Not 12 Inventarier

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	16 809	0
Inköp/Omföring från Pågående nyanläggningar		220
Omklassificeringar		16 589
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 809</b>	<b>16 809</b>
Ingående avskrivningar	-5 386	0
Omklassificeringar		-4 393
Årets avskrivningar	-934	-993
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 320</b>	<b>-5 386</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 489</b>	<b>11 423</b>

## Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	25
Inköp	2 592	246
Årets omföring till byggnad	-805	-27
Årets omföring till inventarier		-219
Årets avräkning investeringsmoms		0
Årets omföring till resultaträkning		-25
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 787</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 787</b>	<b>0</b>

## Not 14 Fordringar på koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig ej räntebärande fordran	6 000	3 000
	<b>6 000</b>	<b>3 000</b>

## Not 15 Kortfristiga placeringar hos koncernföretag

Kassa och bank utgör likvida medel som genom koncernbolaget AB Bonnier Fastigheter Finans (publ) placeras på bankkonto i ett för koncernen gemensamt centralkontosystem. Medlen är tillgängliga utan föregående uppsägning.

## Not 16 Eget kapital

### Aktiekapital

Samtliga aktier är av samma aktieslag, är fullt betalda och berättigar till en röst. Inga aktier är reserverade för överlåtelse enligt optionsavtal eller andra avtal. Antalet aktier vid utgången uppgår till 500 (500) till ett kvotvärde av 100 kronor. Ingen utdelning är föreslagen för året.

Rapport över förändring i eget kapital presenteras på sidan 6.

### Not 17 Uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Skillnad redovisat värde och skattemässigt värde byggnader	1 656	1 309
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 656</b>	<b>1 309</b>

Skattesatsen för beräkning av uppskjuten skatt uppgår till 20,6% (20,6%).

### Not 18 Skulder till koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig räntebärande skuld	80 600	84 000
Ej räntebärande kortfristiga skulder (koncernbidrag)	280	
	<b>80 880</b>	<b>84 000</b>

### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna driftskostnader	98	98
Förutbetalda hyror	193	364
Övriga interimsskulder	454	0
Upplupna räntek koncern	8	0
	<b>753</b>	<b>462</b>

### Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</b>		
Fastighetsinteckning	84 000	84 000
	<b>84 000</b>	<b>84 000</b>

### Not 21 Eventualförpliktelser

Bolaget har inga eventualförpliktelser.

2025061220215

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga händelser av väsentlig betydelse har inträffat efter räkenskapsårets utgång

Stockholm den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Tomas Hermansson  
Ordförande

Mario Pagliaro

Thomas Tranberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

2025061220217



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

26.05.2025 18:25

**SENT BY OWNER:**

Emelie Danielsson • 23.05.2025 13:26

**DOCUMENT ID:**

H1EYsA6bel

**ENVELOPE ID:**

HkmYiCTbxx-H1EYsA6bel

**DOCUMENT NAME:**

559101-4955 Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20 6 AB f  
ör 20240101-20241231.pdf

19 pages

**SHA-512:**

b4cc54824b3660287e33147983aec4a4b9e0ff301ce30  
a6d2b6c3125d06cb201e9469d32a7e5f199781ec7d396e  
7c035dbf17df3de7b99a0c6bb04fc846b799

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Mario Pagliaro mario.pagliaro@bonnierfast igheter.se	✍️ Signed Authenticated	23.05.2025 13:29 23.05.2025 13:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/11/18) IP: 85.224.230.32
BO THOMAS TRANBERG thomas.tranberg@bonnierf astigheter.se	✍️ Signed Authenticated	23.05.2025 13:42 23.05.2025 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/26) IP: 80.72.11.69
TOMAS HERMANSSON tomas.hermansson@bonni erfastigheter.se	✍️ Signed Authenticated	23.05.2025 13:54 23.05.2025 13:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/20) IP: 80.72.11.69
Helena Sigrid Elisabet Ehre nberg helena.ehrenborg@pwc.co m	✍️ Signed Authenticated	26.05.2025 18:25 26.05.2025 18:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/12/10) IP: 84.17.219.58

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

2025061220218

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB, org.nr 559101-4955

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB enligt god revisors sed 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 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## 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 Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 AB för år 2024 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Bonnier Fastigheter Dragarbrunn 20:6 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-26 16:03:13 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Ellsabet  
Ehrenborg

Helena Ehrenborg  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2025061220221