

2024042612368

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 19 april 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Stockholm den 19 april 2024.

  
Christer Alteskog  
Styrelseledamot

# ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

för

Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB

556606-2807

Årsredovisningen omfattar:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB  
556606-2807

## ÅRSREDOVISNING FÖR DRAGARBRUNN 23:3 FASTIGHETS AB

Styrelsen och verkställande direktören för Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet omfattar ägande, utveckling och förvaltning av fast och lös egendom.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den svenska fastighetsmarknaden har under året präglats av hög inflation, snabbt stigande räntor, högre projektkostnader och en inbromsande konjunktur. Detta har påverkat koncernen negativt i form av stigande räntor och högre kostnader. Samtidigt har hyresmarknaden och efterfrågan på koncernens lokaler varit god under året. Det förändrade marknadsläget skapar både möjligheter och utmaningar för koncernen och utsikterna för 2024 är således tudelade.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

#### Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
Hysesintäkter	35 715	34 279	34 716	32 811
Rörelseresultat	14 975	12 865	14 373	3 423
Balansomslutning	511 723	509 232	511 008	531 533

#### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten att bedrivas med oförändrad inriktning.

Fastigheten kommer fortsätta att förvaltas och utvecklas med målsättningen att ge en bra avkastning.

#### Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar. Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till kreditrisk samt förändringen i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden. Koncernens riskhantering är centraliserad till Stadsrum Fastigheter AB och en beskrivning av riskhanteringen finns i det bolagets årsredovisning.

**Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB**  
556606-2807

### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	197 537 796
årets förlust	<u>-5 730 527</u>
	<b><u>191 807 269</u></b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att till aktieägarna utdelas

	9 000 000
i ny räkning balanseras	<u>182 807 269</u>
	<b><u>191 807 269</u></b>

### Styrelsens yttrande enligt 18 kap 4 § Aktiebolagslagen

Den föreslagna utdelningen reducerar bolagets soliditet till 37 procent vilket är betryggande mot bakgrund av att verksamheten sedan utgången av räkenskapsåret bedrivits med lönsamhet. Styrelsen bedömer att bolagets likviditet kan upprätthållas på en betryggande nivå. Med beaktande av relationen mellan bolagets tillgångar, skulder och eget kapital samt med hänsyn till resultatprognoser och investeringsbehov per denna dag anser vi således att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet. Den föreslagna utdelningen är även försvarlig med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Utdelningen påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar. Styrelsens uppfattning är vidare att bolagets ekonomiska ställning med beaktande av den föreslagna utdelningen är betryggande för fordringsägarna. Styrelsen kan inte heller finna andra omständigheter som föranleder att utdelning inte bör ske enligt styrelsens förslag.

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

Dragårbrunn 23:3 Fastighets AB  
556606-2807

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Belopp i tkr</b>			
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hyresintäkter	4, 5	35 715	34 279
Övriga rörelseintäkter		358	247
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>36 073</b>	<b>34 526</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	6	-7 602	-7 411
Övriga externa kostnader		-2 445	-3 744
Avskrivningar	7	-11 051	-10 506
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-21 098</b>	<b>-21 661</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>14 975</b>	<b>12 865</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-13 747	-4 707
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-13 746</b>	<b>-4 707</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 229</b>	<b>8 158</b>
Bokslutsdispositioner	10	-5 200	-8 570
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 971</b>	<b>-412</b>
Skatt på årets resultat	11, 12	-1 760	-641
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-5 731</b>	<b>-1 053</b>
<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>			
<b>Belopp i tkr</b>			
Årets resultat		-5 731	-1 053
Övrigt totalresultat		-	-
<b>ÅRETS TOTALRESULTAT</b>		<b>-5 731</b>	<b>-1 053</b>

Dragarbrunn 23;3 Fastighets AB  
556606-2807

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Belopp i tkr			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	13	482 563	482 077
Pågående nyanläggningar	14	-	72
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>482 563</b>	<b>482 149</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>482 563</b>	<b>482 149</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar	15	122	431
Fordringar hos koncernföretag		21 870	24 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		7 168	2 342
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>29 160</b>	<b>27 083</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>29 160</b>	<b>27 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>511 723</b>	<b>509 232</b>

Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB  
556606-2807

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120</b>	<b>120</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		197 538	198 591
Årets resultat		-5 731	-1 053
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>191 807</b>	<b>197 538</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>191 927</b>	<b>197 658</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	16	<b>944</b>	<b>90</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för uppskjuten skatt	17, 18	4 396	2 636
<b>Summa avsättningar</b>		<b>4 396</b>	<b>2 636</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till koncernföretag	19	288 000	288 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>288 000</b>	<b>288 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		155	81
Skulder till koncernföretag		17 703	10 650
Aktuella skatteskulder		1 002	961
Övriga skulder		1 889	1 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 707	7 303
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 456</b>	<b>20 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>511 723</b>	<b>509 232</b>

Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB  
556606-2807

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>208 591</b>	<b>208 711</b>
Utdelning			-10 000	-10 000
Årets resultat			-1 053	-1 053
Övrigt totalresultat			0	0
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>197 538</b>	<b>197 658</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>197 538</b>	<b>197 658</b>
Årets resultat			-5 731	-5 731
Övrigt totalresultat			0	0
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>191 807</b>	<b>191 927</b>

### Klassificering av eget kapital

#### Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 100 st och kvotvärdet är 1 000 kr per aktie.

#### Reservfond

Reservfonden utgör en del av bundet eget kapital och får endast användas för täckning av förlust, ökning av aktiekapitalet genom fond-/nyemission eller återbetalning till aktieägarna.

#### Balanserat resultat

Balanserat resultat motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från aktieägaren.

Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB  
556606-2807

<b>KASSAFLÖDESANALYS</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
Belopp i tkf		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		14 975	12 865
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		11 051	10 506
<b>Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar</b>		<b>26 026</b>	<b>23 371</b>
Erhållen ränta		1	-
Erlagd ränta		-10 864	-4 832
Betald inkomstskatt		41	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>15 204</b>	<b>18 539</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-4 517	8 261
Minskning av rörelseskulder		-1 662	-18 464
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>9 025</b>	<b>8 336</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-	-272
Investering i pågående projekt		-11 953	-
Försäljning av pågående projekt		488	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-11 465</b>	<b>-272</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>	<b>20</b>		
Utbetald utdelning		-	-10 000
Förändring övriga långfristiga skulder		-	10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-2 440</b>	<b>8 064</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>24 310</b>	<b>16 246</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>21</b>	<b>21 870</b>	<b>24 310</b>

**Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB**  
556606-2807

## NOTER

### Not 1 Allmän information

Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB, org nr 556606-2807, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Stadsrum Fastigheter KC 3 AB, org nr 559176-9848, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största och minsta koncernen som Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Stadsrum Fastigheter AB, org nr 559028-9624, med säte i Stockholm.

### Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer.

#### Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Nya och ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas inte få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Redovisningsvaluta

Bolagets funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för bolaget. Om inget annat anges redovisas alla siffror i tusentals SEK. Bolaget genomför för närvarande inte några transaktioner i utländsk valuta. Varken valutakursdifferenser och/eller omräkningsdifferenser redovisas i Rapport över totalresultat.

#### Intäkter

Bolagets intäkter består av hyresintäkter från uthyrningsverksamhet av kommersiella fastigheter. Hyresintäkterna redovisas i den period som hyresgästen nyttjar lokalen. IFRS 15, och därmed RFR2, kräver att en uppdelning mellan lokalhyra och service görs. I de fastigheter som bolaget äger kan hyresgästen inte påverka valet av leverantör, frekvens eller ha annan påverkan på utförandet. Bolaget har bedömt att den service som tillhandahålls till hyresgästerna är en integrerad del av hyran och all ersättning redovisas därmed som hyra.

Bolagets hyresavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Hyresintäkter inklusive tillägg från förvaltningsfastigheterna aviseras kvartals- eller månadsvis i förskott och redovisas linjärt som en intäkt i resultaträkningen över kontraktperiodens längd. Lämnade hyresrabatter periodiseras linjärt över hyreskontraktets löptid.

För fastighetshandel gäller, såväl för fastighets- som bolagsavyttring, att avyttringen redovisas och resultatavräknas när det bedöms som sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodoräknas, vilket oftast är vid till- respektive frånträdesdagen.

**Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB**  
556606-2807

### **Personal**

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar, varför personalkostnader saknas.

### **Skatter**

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot kommandit/handelsbolag varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i kommandit/handelsbolag. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. Temporära skillnader beaktas ej i skillnader hänförliga till andelar i dotter- och intresseföretag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Bolaget redovisar koncernbidrag enligt alternativregeln vilket innebär att koncernbidrag som erhålls eller lämnas redovisas som bokslutsdispositioner. Aktieägartillskott förs direkt mot kommandit/handelsbolag hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt kommandit/handelsbolag.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller bolaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

**Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB**  
556606-2807

2024042612373

**Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Byggnader	50 år
Markanläggningar	20 år
Hysesgästpassningar	Kontraktperioden
Byggnadsinventarier	5 år
Markinventarier	5 år

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

**Nedskrivningar**

Redovisade värden för bolagets tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns indikation på nedskrivningsbehov. Om sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om tillgångens redovisade värde efter återföring inte överstiger det redovisade värde som tillgången skulle haft om nedskrivning inte skett.

**Kundfordringar**

Kundfordringar redovisas till det belopp som förväntas inflyta efter avdrag för osäkra fordringar som bedömts individuellt. Hysesfordringars förväntade löptid är kort, varför värdet redovisats till nominellt belopp utan diskontering. Reservering av osäkra hysesfordringar redovisas i rörelsens intäkter.

**Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med eventuell nedskrivning.

**Likvida medel**

Bolaget har inga tillgängliga banktillgodohavanden då bolaget finansieras genom cashpool via koncernkopplat konto.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

**Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB**  
556606-2807

### **Skulder**

Skulder är redovisade till nominellt belopp varmed utbetalning beräknas ske.

### **Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder klassificeras i kategorin andra finansiella skulder. Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en legal rätt att kvitta beloppen samt att det föreligger avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

### **Kassaflödesanalys**

Indirekt metod tillämpas vid upprättande av kassaflödesanalys. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medför in- eller utbetalningar.

### **Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med RFR 2 kräver att styrelsen och företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt gör antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningarna och antagandena är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer som under rådande förhållanden synes vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och antaganden används sedan för att bedöma redovisade värden på tillgångar och skulder som inte annars framgår tydligt från andra källor. Verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning och ha en påverkan på bolagets nedskrivningsprövning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5-10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 13 Förvaltningsfastigheter.

**Drägarbrunn 23:3 Fastighets AB**  
556606-2807

**Not 4 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad**

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Kontor	6 695	-
Handel/retail	29 020	34 279
<b>Summa</b>	<b>35 715</b>	<b>34 279</b>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Uppsala	35 715	34 279
<b>Summa</b>	<b>35 715</b>	<b>34 279</b>

**Not 5 Avtalade framtida hyresintäkter**

Hyresavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler och bostäder. Framtida minimileaseavgifter som hänför sig till icke-uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller till betalning enligt nedan.

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avtalade hyresintäkter inom ett år	33 545	29 362
Avtalade hyresintäkter mellan ett och fem år	121 007	79 561
Avtalade hyresintäkter senare än fem år	46 516	14
<b>Summa</b>	<b>201 068</b>	<b>108 937</b>

**Not 6 Fastighetskostnader**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Drift- och underhållskostnader	-3 332	-3 141
Fastighetskatt	-4 270	-4 270
<b>Summa</b>	<b>-7 602</b>	<b>-7 411</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Avskrivningar byggnader	-11 051	-10 506
<b>Summa</b>	<b>-11 051</b>	<b>-10 506</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-
Ränteintäkter, övriga	1	-
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB  
556606-2807

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-13 747	-4 701
Räntekostnader, övriga	-	-6
<b>Summa</b>	<b>-13 747</b>	<b>-4 707</b>

**Not 10 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Avskrivningar utöver plan		
- avseende inventarier, verktyg och installationer	-854	-
Lämnade koncernbidrag	-4 346	-8 570
<b>Summa</b>	<b>-5 200</b>	<b>-8 570</b>

**Not 11 Skatt på årets resultat**

	2023	2022
Aktuell skatt		
- skatt på årets resultat	-	14
Uppskjuten skatt		
- avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på byggnader	-1 760	-655
<b>Summa</b>	<b>-1 760</b>	<b>-641</b>

**Not 12 Avstämning av effektiv skatt**

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-3 971		-412
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	818	20,6%	85
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-47,9%	-1 903	0,0%	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	-	-15,5%	-64
Skatteeffekt temporära skillnader på fastigheter	-17,0%	-675	-164,1%	-676
Skatt hänförlig till skattereduktion inventarier	0,0%	-	3,4%	14
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-44,3%</b>	<b>-1 760</b>	<b>-155,6%</b>	<b>-641</b>

**Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB**  
556606-2807

**Not 13 Förvaltningsfastigheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	654 180	653 980
Överfört från pågående nyanläggningar	11 537	-
Nyanskaffningar	-	200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>665 717</b>	<b>654 180</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-172 103	-161 597
Årets avskrivningar enligt plan	-11 051	-10 506
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-183 154</b>	<b>-172 103</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>482 563</b>	<b>482 077</b>

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 603 000 tkr (615 000). Värderingen har genomförts av externa oberoende värderingsmän och vid värdebedömningen tillämpas normalt en avkastningsbaserad metod som bygger på analyser av framtida kassaflöden. Den avkastningsbaserade metoden kombineras med en ortsprismetod genom avstämningar mot genomförda transaktioner av likartade objekt.

Det förekommer inga begränsningar i rätten att sälja någon av förvaltningsfastigheterna eller att disponera hyresintäkterna och ersättning vid avyttring.

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Redovisat värde vid årets början	72	-
Aktiveringar	-11 537	-
Investeringar	11 953	72
Försäljningar	-488	-
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>72</b>

Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB  
556606-2807

**Not 15 Kundfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	610	496
Avsättning för osäkra kundfordringar	-488	-65
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>122</b>	<b>431</b>
<b>Avsättning för osäkra kundfordringar</b>		
Avsättning vid årets början	-65	-
Årets reservering	-423	-65
<b>Avsättning vid årets slut</b>	<b>-488</b>	<b>-65</b>
<b>Åldersfördelade kundfordringar</b>		
Ej förfallna kundfordringar	-	4
Förfallna 31 - 90 dagar	122	427
<b>Summa ej nedskrivna kundfordringar</b>	<b>122</b>	<b>431</b>
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	488	65
<b>Summa kundfordringar</b>	<b>610</b>	<b>496</b>

Bolaget har redovisat förluster på -423 tkr (-65) för nedskrivning av kundfordringar.

**Not 16 Obeskattade reserver**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar utöver plan - avseende inventarier, verktyg och installationer	944	90
<b>Summa</b>	<b>944</b>	<b>90</b>

**Not 17 Uppskjuten skatt**

2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	4 396	4 396
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>4 396</b>	<b>4 396</b>
2022-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Fastigheter	-	2 636	2 636
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>0</b>	<b>2 636</b>	<b>2 636</b>

**Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB**  
556606-2807

**Not 18 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag**

<b>2023</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisat över resultaträkningen</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Fastigheter	-2 636	-1 760	-4 396
<b>Summa</b>	<b>-2 636</b>	<b>-1 760</b>	<b>-4 396</b>
<b>2022</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Redovisat över resultaträkningen</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Fastigheter	-1 981	-655	-2 636
<b>Summa</b>	<b>-1 981</b>	<b>-655</b>	<b>-2 636</b>

**Not 19 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	288 000	288 000
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>288 000</b>	<b>288 000</b>

**Not 20 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Ingående redovisat värde	288 000	278 000
Kassaflödespåverkande förändringar	-	10 000
<b>Utgående redovisat värde långfristiga skulder</b>	<b>288 000</b>	<b>288 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>288 000</b>	<b>288 000</b>

**Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB**  
556606-2807

**Not 21 Likvida medel**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</b>		
Koncernkonto hos moderföretag	21 870	24 310
<b>Summa</b>	<b>21 870</b>	<b>24 310</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter till förmån för koncernbolag:</b>		
Fastighetsinteckning	288 000	288 000
<b>Summa ställda säkerheter till förmån för koncernbolag</b>	<b>288 000</b>	<b>288 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>288 000</b>	<b>288 000</b>

**Not 23 Finansiella instrument**

För bolagets finansiella instrument föreligger det inte några väsentliga skillnader mellan redovisade värden och verkliga värden varför ingen särskild upplysning om verkligt värde lämnas. Räntenivåer på balansdagen, inklusive marginaler, för lånen motsvarar villkoren i lånekontrakten. Kundfordringar och leverantörsskulder har samtliga korta löptider.

**Not 24 Transaktioner med närstående**

Av total försäljning och inköp mätt i kronor avser 0 % (0) av försäljningen och 42,2 % (34) av inköpen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

**Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB  
556606-2807

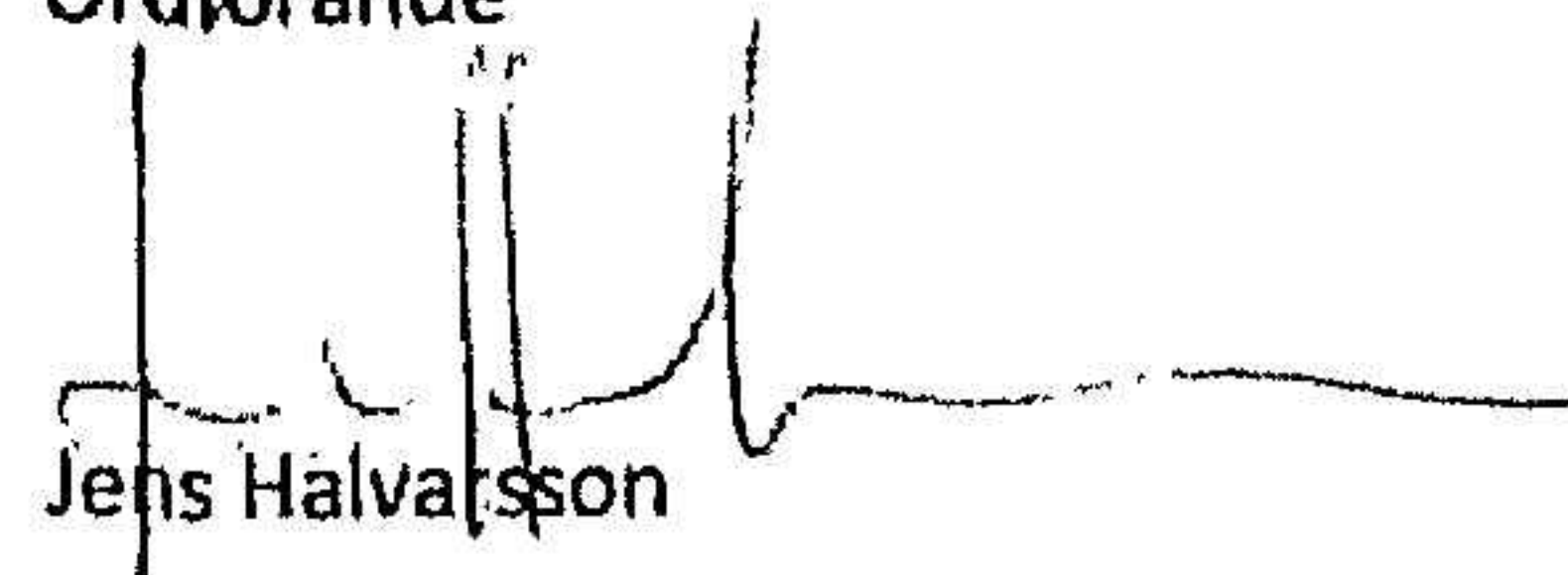
Stockholm den 19/4-2024



Magnus Alteskog  
Ordförande



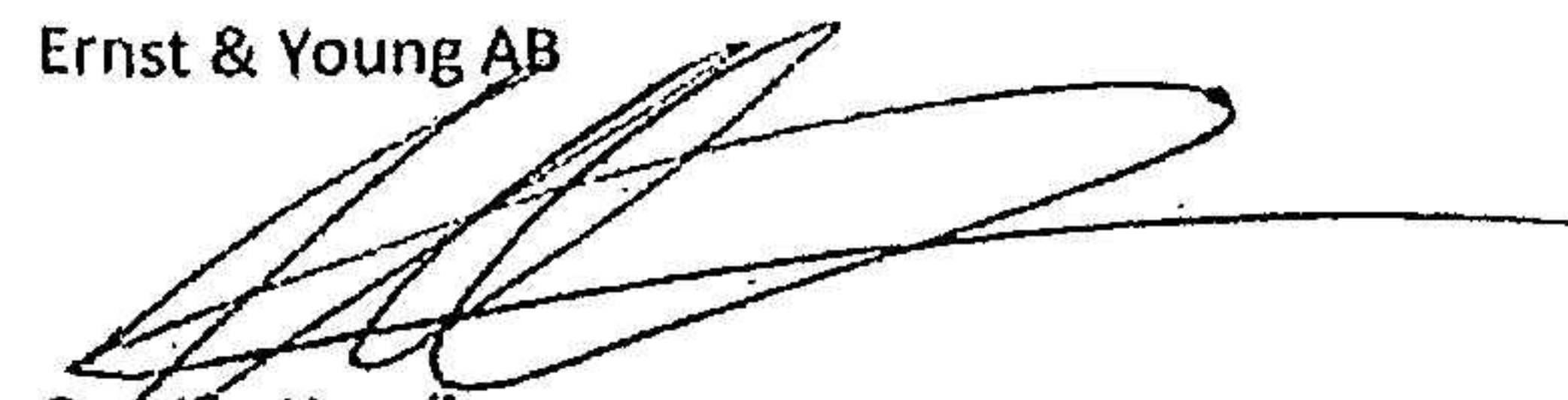
Christer Alteskog



Jens Halvarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19/4-2024

Ernst & Young AB



Cecilia Norell  
Auktoriserad revisor

2024042612377



Öppna bettet  
working world

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB, org.nr 556606-2807

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Dragarbrunn 23:3 Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Dragarbrunn 23:3 Fastighets 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 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 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 och verkställande direktören 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 att 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktörens använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

2024042612378

## Rapport om ändra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören 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 Dragarbrunn 23:3 Fastighets AB enligt god revisionssed 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 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. Den 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

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 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.

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 19/4-2024

Ernst & Young AB

Camilla Norell  
Auktoriserad revisor