

Styrelsen för

## AB Hamngatsgaraget

Org nr 556068-6601

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<b><u>Innehåll:</u></b>	<b><u>sida</u></b>
<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>3</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>4</b>
<b>Rapport över förändringar i eget kapital</b>	<b>5</b>
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>6</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>7</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>13</b>

Undertecknad styrelseledamot i AB Hamngatsgaraget intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2023-06-12. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 12 juni 2023



Asa Roslund

**AB Hamngatsgaraget**  
Org nr 556068-6601

**Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för AB Hamngatsgaraget, org nr 556068-6601, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2022. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

**Ägarförhållanden**

Bolaget är ett dotterbolag till AB Citypalatset, ett dotterbolag till Hufvudstaden AB (publ), som är dotterbolag till L E Lundbergsföretagen AB (publ).

**Verksamheten**

Bolaget äger och förvaltar fastigheten Hästskon 10 i Stockholm. Fastigheten förvaltas av moderbolaget Hufvudstaden AB (publ).

Verkligt värde för direktägda fastigheter uppgick per 31 december 2022 till 1 108,1 (1 074,5) mnkr.

**Sammanfattning av utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning**

<i>Ekonomisk översikt</i>	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, kr	57 612 233	53 388 916	52 177 857	52 676 684	49 461 976
Rörelseresultat, kr	13 993 383	13 940 012	3 240 096	21 841 327	-45 168 157
Årets resultat, kr	12 780 066	5 754 184	-8 141 456	17 177 266	-33 125 713
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	1 108,1	1 074,5	1 065,9	1 158,8	1 146,0
Soliditet, %	63	60	59	56	53

Nyckeltalsdefinitioner: Se not 19.

**Resultat**

Hysesintäkterna uppgick under året till 57 612 233 (53 388 916) kr.

Fastighetskostnaderna uppgick till -50 392 028 (-40 462 225) kr.

Rörelseresultatet ökade till 13 993 383 (13 940 012) kr.

Årets resultat uppgick till 12 780 066 (5 754 184) kr.

**Förvärv och investeringar**

Under året har till- och ombyggnader på förvaltningsfastigheter gjorts med 9 333 613 (14 160 087) kr.

**Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer**

*Värdeförändringar i fastighetsbeståndet*

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

Upplysningar avseende verkligt värde för förvaltningsfastigheter se not 8.

*Hyresutveckling*

Hyresutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av bolagets koncentration av fastighet med lokaler och parkeringsytor i de mest intressanta kommersiella lägena.

Bolagets målsättning är att hyreskontraktspportföljen ska ha en god fördelning mellan olika hyresgäster, hyresgäst kategorier och löptider. Avsikten med detta är att erhålla ett stabilt kassaflöde.

**Förväntningar avseende den framtida utvecklingen**

Bolagets verksamhet bedrivs vidare på likvärdigt sätt under 2023 varigenom bolagets resultat bedöms ligga i nivå med resultatet 2022.

**Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 13 025 077 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		13 025 077
	Summa	<u>13 025 077</u>

Cell  
AV

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022	2021
Nettoomsättning fastighetsförvaltning		57 612 233	53 388 916
Övriga rörelseintäkter		6 773 178	1 013 321
		<u>64 385 411</u>	<u>54 402 237</u>
<b>Fastighetsförvaltningens kostnader</b>	3,4		
Underhållskostnader		-5 719 492	-651 998
Drift- och administration		-11 742 177	-9 256 066
Tomträttsavgälder		-4 400 000	-4 400 000
Fastighetsskatt		-5 576 050	-6 966 286
Avskrivningar	8	<u>-22 954 309</u>	<u>-19 187 875</u>
<b>Rörelseresultat</b>		13 993 383	13 940 012
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	11 871	15 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-2 738</u>	<u>-9 195</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		14 002 516	13 946 199
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Bokslutsdispositioner, övriga	6	<u>2 623 850</u>	<u>-6 961 580</u>
<b>Resultat före skatt</b>		16 626 366	6 984 619
Skatt på årets resultat	7	<u>-3 846 300</u>	<u>-1 230 435</u>
<b>Årets resultat</b>		12 780 066	5 754 184

## Rapport över totalresultat

Belopp i kr	2022	2021
Årets resultat	12 780 066	5 754 184
Övrigt totalresultat	-	-
<b>Årets totalresultat</b>	12 780 066	5 754 184

AB Hamngatsgaraget  
Org nr 556068-6601

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Förvaltningsfastigheter	8	193 316 640	215 713 648
Pågående nyanläggningar	9	8 776 312	–
		<u>202 092 952</u>	<u>215 713 648</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		3 695	112 929
Övriga fordringar		–	726 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 100 000	9 385 262
		<u>1 103 695</u>	<u>10 224 562</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>203 196 647</u>	<u>225 938 210</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		300 000	300 000
Uppskrivningsfond		100 615 385	105 019 784
Reservfond		69 200	69 200
		<u>100 984 585</u>	<u>105 388 984</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		245 011	7 213 008
Årets resultat		12 780 066	5 754 184
		<u>13 025 077</u>	<u>12 967 192</u>
		114 009 662	118 356 176
<b>Obeskattade reserver</b>			
Ackumulerade överavskrivningar	14	18 487 530	21 111 380
		<u>18 487 530</u>	<u>21 111 380</u>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	27 793 174	28 826 815
		<u>27 793 174</u>	<u>28 826 815</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		1 240 269	2 487 107
Skulder till moderföretag		33 501 105	49 143 596
Övriga skulder		156 805	346 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	8 008 102	5 666 934
		<u>42 906 281</u>	<u>57 643 839</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>203 196 647</u>	<u>225 938 210</u>

2023062915224

eg.  
AV  
SR

## Rapport över förändringar i eget kapital

2021	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat		
<i>Belopp i kr</i>						
Vid årets ingång	300 000	109 424 184	69 200	13 039 298		122 832 682
Årets resultat				5 754 184		5 754 184
Årets övrigt totalresultat				–		–
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>						
Uppskrivningsfond, upplösning		-4 404 400		4 404 400		–
<b>Summa</b>		<b>-4 404 400</b>		<b>4 404 400</b>		<b>–</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Koncernbidrag				-12 885 000		-12 885 000
Skatteeffekt på koncernbidrag				2 654 310		2 654 310
<b>Summa</b>				<b>-10 230 690</b>		<b>-10 230 690</b>
Vid årets utgång	300 000	105 019 784	69 200	12 967 192		118 356 176
<b>2022</b>	<b>Bundet eget kapital</b>			<b>Fritt eget kapital</b>		<b>Summa</b>
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat		eget kapital
<i>Belopp i kr</i>						
Vid årets ingång	300 000	105 019 784	69 200	12 967 192		118 356 176
Årets resultat				12 780 066		12 780 066
Årets övrigt totalresultat				–		–
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>						
Uppskrivningsfond, upplösning		-4 404 400		4 404 400		–
<b>Summa</b>		<b>-4 404 400</b>		<b>4 404 400</b>		<b>–</b>
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Koncernbidrag				-21 570 000		-21 570 000
Skatteeffekt på koncernbidrag				4 443 420		4 443 420
<b>Summa</b>				<b>-17 126 580</b>		<b>-17 126 580</b>
Vid årets utgång	300 000	100 615 385	69 200	13 025 077		114 009 662

Eget kapital, se vidare not 13.

94  
AN

AB Hamngatsgaraget  
Org nr 556068-6601

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2022	2021
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		14 002 516	13 946 199
Av- och nedskrivningar av tillgångar		22 954 309	19 187 875
Betald inkomstskatt		-440 815	-6 749
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>36 516 010</b>	<b>33 127 325</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		9 125 161	-3 259 026
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-23 422 558	-20 008 212
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>22 218 613</b>	<b>9 860 087</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	8,9	-9 333 613	-14 160 087
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-9 333 613</b>	<b>-14 160 087</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Erhållna koncernbidrag		-	4 300 000
Lämnade koncernbidrag		-12 885 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-12 885 000</b>	<b>4 300 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

### Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalyser

Erhållen ränta		11 871	15 382
Erlagd ränta		-2 738	-9 195

2023062915226

001 c  
AN

## Noter

*Belopp i kr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Överensstämmelse med lag och normgivning

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och RFR 2 Redovisning för juridiska personer utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

#### Värderingsgrunder

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

#### Redovisningsvaluta

Företagets funktionella valuta och redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK). Samtliga belopp anges i kronor om inget annat anges.

#### Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader räknat från balansdagen.

#### Redovisningsprinciper

Hufvudstaden koncernen tillämpar IFRS i sin koncernredovisning och bolaget har därför valt att tillämpa rekommendationen RFR 2 Redovisning för juridiska personer, utgiven av Rådet för finansiell rapportering.

RFR 2 innebär att årsredovisningen för den juridiska personen ska upprättas enligt samtliga av EU antagna IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för årsredovisningslagen, tryggandelagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. RFR 2 anger vilka undantag från och tillägg till IFRS som ska göras.

IFRIC 21 Avgifter, tillämpas sedan 1 januari 2015. Uttalandet innehåller regler som anger att statliga avgifter skall skuldföras i sin helhet då förpliktelsen uppstår, vilket berör fastighetsskatten för AB Hamngatsgaraget.

Kostnadsföring sker oförändrat periodiserat över året.

#### Intäkter från rörelsen

##### Hyresintäkter

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyreskontrakt. Förskottshyror redovisas därmed som förutbetalda hyresintäkter.

Rabatter lämnade som kompensation för t ex successiv inflyttning redovisas i den period de lämnas. Övriga rabatter periodiseras över hyreskontraktets löptid.

##### Statlig stöd

Statliga bidrag redovisas i rapport över finansiell ställning som upplupen intäkt när det föreligger rimlig säkerhet att bidraget kommer att erhållas och att koncernen kommer att uppfylla de villkor som är förknippade med bidraget. Bidrag periodiseras systematiskt i årets resultat på samma sätt och över samma perioder som de kostnader bidragen är avsedda att kompensera för, såvida inte villkoren för att erhålla bidraget uppfylls efter att de relaterade kostnaderna har redovisats. I dessa fall redovisas bidraget i den period under vilken företaget erhåller en fordran på staten.

#### Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter på fordringar, erhållna utdelningar och valutakursvinster. Finansiella kostnader består främst av räntekostnader på lån och andra skulder. Finansiella fordringar och finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Effektivräntan är den ränta som diskonterar de uppskattade framtida in- och utbetalningarna under ett finansiellt instruments förväntade löptid till den finansiella tillgångens eller skuldens redovisade nettovärde. Beräkningen innefattar alla avgifter som erlagts eller erhållits av avtalsparterna som är en del av effektivräntan, transaktionskostnader och alla andra över- och underkurser.

Räntekostnader direkt hänförliga till ny- och tillbyggnad som tar en betydande tid att färdigställa aktiveras i anskaffningsvärdet för tillgången ifråga.

#### Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas, tillsammans med tillhörande aktuell skatt, i eget kapital bland balanserade vinstmedel.

**AB Hamngatsgaraget**

Org nr 556068-6601

**Skatt**

Redovisad skatt utgörs av inkomstskatter och består av aktuell och uppskjuten skatt. Aktuell skatt avser årets skattepliktiga resultat avseende aktuellt räkenskapsår. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas i övrigt totalresultat varvid tillhörande skatteeffekt också redovisas i övrigt totalresultat.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Obeskattade reserver består av en skattedel och en egetkapitaldel. Den uppskjutna skatteskulden i obeskattade reserver särredovisas inte utan ingår i obeskattade reserver. Beloppen beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kan förväntas medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

**Förvaltningsfastigheter***Definition och värdering*

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa båda syften. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen eller säljaren.

Förvaltningsfastigheterna värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning samt med tillägg för eventuell uppskrivning. Anskaffningsvärdet utgörs av förvärvspris, lagfartskostnader och värdehöjande förbättringsåtgärder. Endast utgifter som genererar bestående värdehöjning av fastigheterna aktiveras. Ombyggnadskostnader av underhållskaraktär belastar resultatet. Låneutgifter aktiveras i bolaget.

Redovisningsprinciper för nedskrivningar framgår nedan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Mark skrivs inte av.

Avskrivning sker utifrån följande nyttjandeperioder:

- Kontors- och butiksbyggnader	100 år
- Byggnadsinventarier	5-20 år
- Inventarier	5 år

*Upplysningar om förvaltningsfastigheter verkliga värden*

Förvaltningsfastigheter värderas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40 Förvaltningsfastigheter. I not lämnas upplysningar avseende verkligt värde.

Verkliga värden är en form av marknadsvärden, och ska utgöra de bedömda belopp som skulle erhållas i transaktioner vid värderingstidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktioner genomförs efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Beskrivning av tillämpad värderingsprocess och teknik, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell mm framgår av not 8.

**Materiella anläggningstillgångar som inte utgör förvaltningsfastigheter**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att komma bolaget till del. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Vid investeringar aktiveras även direkt hänförliga låneutgifter i de fall finansieringskostnaden är av materiell betydelse.

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och tillgångens beräknade nyttjandeperiod:

- Inventarier 3-5 år

900 ' '   
 AN JB

### Nedskrivningar

#### Nedskrivning av förvaltningsfastigheter och materiella anläggningstillgångar

De redovisade värdena för företagets tillgångar kontrolleras vid varje balansdag för att utröna om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov. Om någon sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om det inte går att fastställa väsentligen oberoende kassaflöden till en enskild tillgång, och dess verkliga värde minus försäljningskostnader inte kan användas, grupperas tillgångarna vid prövning av nedskrivningsbehov till den lägsta nivå där det går att identifiera väsentligen oberoende kassaflöden – en så kallad kassagenererande enhet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. Vid beräkning av nyttjandevärdet diskonteras framtida kassaflöden med en diskonteringsfaktor som beaktar riskfri ränta och den risk som är förknippad med den specifika tillgången.

En nedskrivning reverseras om det har skett en förändring av beräkningarna som användes för att bestämma återvinningsvärdet. En reversering görs endast i den utsträckning som tillgångens redovisade värde inte överstiger det redovisade värde som skulle ha redovisats, med avdrag för avskrivning, om ingen nedskrivning skulle gjorts.

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

#### Bedömningar och uppskattningar

För att upprätta finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta och rimliga. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall. Faktiska utfall kan skilja sig från gjorda bedömningar och antaganden.

#### Förvaltningsfastigheter - uppgifter om verkligt värde

Vid värdering av förvaltningsfastigheter har uppskattningar och antaganden en betydande påverkan. Värderingen av förvaltningsfastigheter kräver antaganden om framtida kassaflöden samt bedömningar av aktuella marknadsmässiga avkastningskrav för varje enskild fastighet.

För att spegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och uppskattningar anges normalt i värderingarna ett så kallat värderingsintervall om +/- 5–10 %. Information om viktiga antaganden och osäkerhet vid värdering av förvaltningsfastigheter framgår av not 8.

### Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer

Bolaget har under året ej haft någon anställd. Några löner har ej utgått under året.

Ersättning till revisorer har ej utgått från bolaget, revisionsarvode erläggs av moderbolaget.

### Not 4 Operationell leasing

#### Leasingavtal där företaget är leasetagare

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal

	2022-12-31	2021-12-31
Inom ett år	4 400 000	4 400 000
Mellan ett och fem år	2 933 333	7 333 333
Senare än fem år	–	–
	<u>7 333 333</u>	<u>11 733 333</u>

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser tomrättsavgäld.

### Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

#### Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter, övriga	11 871	15 382
	<u>11 871</u>	<u>15 382</u>

#### Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, övriga	-2 738	-9 195
	<u>-2 738</u>	<u>-9 195</u>

Cell -  
N J

**AB Hamngatsgaraget**  
Org nr 556068-6601

2023062915230

**Not 6 Bokslutsdispositioner, övriga**

	2022	2021
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Byggnadsinventarier	2 623 850	-6 961 580
	<u>2 623 850</u>	<u>-6 961 580</u>

**Not 7 Skatt på årets resultat**

	2022	2021
<b>Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-4 447 297	-2 655 946
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-432 644	2
Aktuell skatt	<u>-4 879 941</u>	<u>-2 655 944</u>
<b>Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 033 641	1 425 509
Uppskjuten skatt	<u>1 033 641</u>	<u>1 425 509</u>
Totalt redovisad skattekostnad	<u>-3 846 300</u>	<u>-1 230 435</u>

**Avstämning av effektiv skatt**

	2022		2021	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		16 626 366		6 984 619
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-3 425 031	20,6%	-1 438 832
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-	0,0%	-1 310
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	11 375	-0,2%	13 771
Skatt hänförlig till tidigare år	2,6%	-432 644	0,0%	2
Övrigt	0,0%	-	-2,8%	195 934
Redovisad effektiv skatt	<u>23,1%</u>	<u>-3 846 300</u>	<u>17,6%</u>	<u>-1 230 435</u>

**Not 8 Förvaltningsfastigheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Byggnader</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	41 326 075	41 326 075
Vid årets slut	<u>41 326 075</u>	<u>41 326 075</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-33 944 765	-33 866 412
Årets avskrivning	-78 353	-78 353
	<u>-34 023 118</u>	<u>-33 944 765</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	140 661 967	146 779 189
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-6 117 222	-6 117 222
	<u>134 544 745</u>	<u>140 661 967</u>
Utgående planenligt restvärde byggnader	141 847 702	148 043 277

ed  
AV

**AB Hamngatsgaraget**  
Org nr 556068-6601

**Byggnadsinventarier**

*Akkumulerade anskaffningsvärden*

Vid årets början	91 338 251	65 239 929
Omklassificeringar	557 301	26 098 322
Vid årets slut	91 895 552	91 338 251

*Akkumulerade avskrivningar*

Vid årets början	-23 667 880	-10 675 580
Årets avskrivning	-16 758 734	-12 992 300
	-40 426 614	-23 667 880

Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	51 468 938	67 670 371
---	------------	------------

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	193 316 640	215 713 648
---------------------------------------	-------------	-------------

<b>Taxeringsvärde</b>	557 605 000	486 606 000
-----------------------	-------------	-------------

**Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Verkliga värden, mnkr</b>	1 108,1	1 074,5

**Verkligt värde**

Företaget redovisar förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde. Nedan lämnas information om verkligt värde. Verkligt värde definieras som det pris som vid värderingstidpunkten skulle erhållas vid försäljning av en tillgång eller betalas vid överlåtelse av en skuld genom en ordnad transaktion mellan marknadsaktörer, en form av marknadsvärde.

**Värderingsmetod**

Värdering av fastighetsbeståndet har skett genom att varje enskild fastighets verkliga värde bedömts. Bedömningen har gjorts genom tillämpning av värdering enligt en variant av ortprismetoden som kallas för nettokapitaliseringsmetoden. Metoden innebär att marknadens avkastningskrav sätts i relation till fastighetens driftsnetto.

Bedömningen av avkastningskraven är baserad på inhämtad information om marknadens förräntningskrav på köp och försäljningar av jämförbara fastigheter i likartade lägen. Har det gjorts få eller inga affärsavslut i fastighetens delområde, analyseras transaktioner i anslutande område. Även affärer som inte kommit till avslut ger vägledning om marknadens avkastningskrav. Hänsyn har även tagits till olika fastighetstyper, teknisk standard och byggnadskonstruktion. Avkastningskraven som används vid värderingen varierar mellan olika regioner och olika delområden inom regionerna. Informationen avstäms med värderings- och rådgivningsföretag.

Driftnettot baseras på marknadsanpassade hyresintäkter. Hyresintäkterna marknadsanpassas genom att befintliga hyror justeras med nytecknade och omförhandlade hyresavtal samt med hänsyn till förväntad hyresutveckling.

**Not 9**

**Pågående nyanläggningar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Vid årets början	-	11 938 235
Omklassificeringar	-557 301	-26 098 322
Investeringar	9 333 613	14 160 087
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	8 776 312	-

**Not 10**

**Finansiella instrument och finansiell riskhantering**

**Finansiell riskhantering**

Hanteringen av finansiella risker inom Hufvudstaden-koncernen är centraliserad till finansfunktionen i moderbolaget och regleras av koncernens finanspolicy som gäller för samtliga koncernföretag. För mer information om koncernens finansiella risker och hanteringen av dessa, se årsredovisningen för Hufvudstaden AB (publ).

Företaget är exponerat för följande finansiella risker: finansieringsrisk, ränterisk samt kreditrisk.

AN

**AB Hamngatsgaraget**  
Org nr 556068-6601

**Not 11 Uppskjuten skatt**

**Redovisade uppskjutna skattefordringar och skulder**

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	27 793 174	29 022 749	-27 793 174	-29 022 749
Inventarier	-	195 934	-	-	-	195 934
Skatteskulder, netto	-	195 934	27 793 174	29 022 749	-27 793 174	-28 826 815

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	1 100 000	1 100 000
Övriga poster	-	8 285 262
	1 100 000	9 385 262

**Not 13 Eget kapital**

	2022-12-31	2021-12-31
Akties kvotvärde	100	100
Antal aktier	3 000	3 000

**Upplysningar om kapital och kapitalstruktur**

**Bundna fonder**

Bundna fonder får inte minskas genom vinstutdelning.

*Reservfond*. Syftet med reservfonden har varit att spara en del av nettovinsten, som inte går åt för täckning av balanserad förlust.

*Uppskrivningsfond*. Vid en uppskrivning av en materiell- eller finansiell anläggningstillgång avsätts uppskrivningsbeloppet till en uppskrivningsfond.

**Fritt eget kapital**

*Balanserade vinstmedel*. Utgörs av tidigare års fria egna kapital efter lämnad vinstutdelning. Balanserade vinstmedel utgör tillsammans med årets resultat det belopp som finns tillgängligt för utdelning till aktieägarna.

**Vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 13 025 077 kronor, balanseras i ny räkning.

**Not 14 Ackumulerade överavskrivningar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar utöver plan byggnadsinventarier	18 487 530	21 111 380
	18 487 530	21 111 380

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	5 934 120	5 409 792
Upplupna driftskostnader	591 419	146 362
Upplupna projektkostnader	146 632	110 780
Övriga upplupna kostnader	1 335 931	-
	8 008 102	5 666 934

**Not 16 Ställda panter och eventalförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 17 Närstående**

Bolaget har en närstående relation med moderbolaget och dess ägare, se förvaltningsberättelsen.

Koncernbidrag lämnas till Hufvudstaden AB i enlighet med gällande skatteregler. Samtliga övriga närståendetransaktioner sker enligt armlängdsprincipen.

AN  
JA

**AB Hamngatsgaraget**  
Org nr 556068-6601

**Not 18 Hållbarhetsrapport**

AB Hamngatsgaraget omfattas av en Hållbarhetsrapport upprättad av moderbolaget Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, med säte i Stockholm.

**Not 19 Nyckeltalsdefinitioner**

Marknadsvärde fastigheter, kr Det belopp som fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen går mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Soliditet, % Justerat eget kapital vid årets slut i förhållande till balansomslutning.

Stockholm den 1 juni 2023

  
Anders Nygren  
Styrelseordförande

  
Åsa Roslund  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 juni 2023  
PricewaterhouseCoopers AB

  
Erik Draskovic Ydemark  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i AB Hamngatsgaraget, org.nr 556068-6601

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för AB Hamngatsgaraget för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av AB Hamngatsgaragets finansiella ställning per den 31 december 2022 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 AB Hamngatsgaraget.

### 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 AB Hamngatsgaraget 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 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 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.

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 AB Hamngatsgaraget för år 2022 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 AB Hamngatgaraget 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 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
- 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 revisions sed 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 8 juni 2023

PricewaterhouseCoopers AB



Erik Drasković Ydre mark  
Auktoriserad revisor