

Styrelsen för

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB

Org nr 556724-2531

får härmed avge

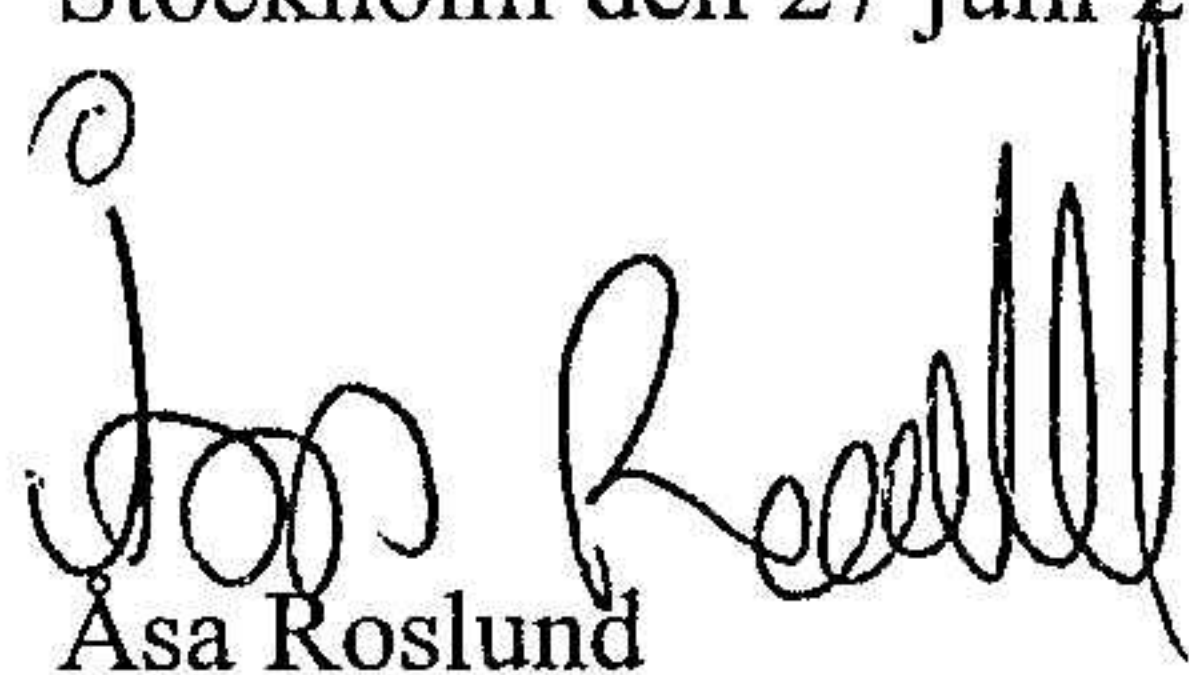
Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Rapport över förändringar i eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	13

Undertecknad styrelseledamot i Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2025-06-27. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 27 juni 2025


Asa Roslund

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB

Org nr 556724-2531

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB, org nr 556724-2531, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2024. Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Ägarförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, med säte i Stockholm, som är dotterbolag till L E Lundbergsföretagen AB (publ).

Verksamheten

Bolaget äger fastigheten Inom Vallgraven 3:2 i Göteborg. Fastigheten förvaltas av moderbolaget Hufvudstaden AB (publ).

Verkligt värde för direkt ägda fastigheter uppgick per 31 december 2024 till 72,0 (72,8) mnkr.

Sammanfattning av utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, kr	1 066 276	348 145	–	–	1 158 844
Rörelseresultat, kr	-755 084	-5 390 141	-28 294 070	-54 247 448	-5 456 554
Årets resultat, kr	-601 348	-4 323 687	-17 649 982	-47 890 554	-4 292 732
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	72,0	72,8	78,4	26,7	82,0
Soliditet, %	30	29	29	1	3

Nyckeltalsdefinitioner: Se not 15.

Resultat

Hysesintäkterna uppgick under året till 1 066 276 (348 145) kr.

Fastighetskostnaderna uppgick till -1 821 360 (-5 738 286) kr.

Rörelseresultatet var -755 084 (-5 390 141) kr.

Årets resultat uppgick till -601 348 (-4 323 687) kr.

Förändringen av årets resultat förklaras med att ombyggnationen för att konvertera fastighetens kontor till bostäder slutfördes 2023. Detta har medfört att fastigheten gått in i en mer förvaltande fas med fokus på uthyrning av bostäderna i fastigheten.

Förvärv och investeringar

Under året har till- och ombyggnader på förvaltningsfastigheter gjorts med 59 748 (222 754) kr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer*Värdeförändringar i fastighetsbeståndet*

Bolaget är exponerat för värdeförändring i fastighetsbeståndet. Värdena påverkas framförallt av hyresnivåer och omvärldens direktavkastningskrav.

Upplysningar avseende verkligt värde för förvaltningsfastigheter se not 6.

Hysesutveckling

Hysesutvecklingen utgör både en risk och en möjlighet. Risken begränsas emellertid av bolagets koncentration av fastighet med bostäder i de mest intressanta kommersiella läget.

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB
Org nr 556724-2531

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Bolagets verksamhet bedrivs vidare på likvärdigt sätt under 2025 varigenom bolagets resultat bedöms ligga i nivå med resultatet 2024.

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 24 362 809 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		24 362 809
	Summa	<u>24 362 809</u>

ank=20250702:2025070425442

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024	2023
Nettoomsättning fastighetsförvaltning		1 066 276	348 145
Fastighetsförvaltningens kostnader	3		
Underhållskostnader		-892 042	-3 298 411
Drift- och administration		-294 508	-2 041 485
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-634 810	-398 390
Rörelseresultat		-755 084	-5 390 141
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	1 121	20 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 696	-65 093
Resultat efter finansiella poster		-757 659	-5 434 366
Resultat före skatt		-757 659	-5 434 366
Skatt på årets resultat	5	156 311	1 110 679
Årets resultat		-601 348	-4 323 687

Rapport över totalresultat

Belopp i kr	2024	2023
Årets resultat	-601 348	-4 323 687
Övrigt totalresultat	—	—
Årets totalresultat	-601 348	-4 323 687

ark=20250702:2025070425443

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB
Org nr 556724-2531

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	6	62 063 345	62 698 155
Pågående nyanläggningar	7	282 502	222 754
		<u>62 345 847</u>	<u>62 920 909</u>
Summa anläggningstillgångar		62 345 847	62 920 909
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		57 944	44 936
Övriga fordringar		17 824 396	19 254 946
		<u>17 882 340</u>	<u>19 299 882</u>
Summa omsättningstillgångar		17 882 340	19 299 882
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>80 228 187</u>	<u>82 220 791</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	10	100 000	100 000
		<u>100 000</u>	<u>100 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		24 964 157	28 176 244
Årets resultat		-601 348	-4 323 687
		<u>24 362 809</u>	<u>23 852 557</u>
		24 462 809	23 952 557
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	9	440 749	309 978
		<u>440 749</u>	<u>309 978</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		55 061 900	55 336 304
		<u>55 061 900</u>	<u>55 336 304</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		116 868	1 539 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	145 861	1 082 894
		<u>262 729</u>	<u>2 621 952</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>80 228 187</u>	<u>82 220 791</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

2023	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	Aktie-kapital		Balanserade vinstmedel, årets resultat	
Belopp i kr				
Vid årets ingång	100 000		23 571 044	23 671 044
Årets resultat			-4 323 687	-4 323 687
Årets övrigt totalresultat			-	-
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Koncernbidrag			5 800 000	5 800 000
Skatteeffekt på koncernbidrag			-1 194 800	-1 194 800
<i>Summa</i>			<i>4 605 200</i>	<i>4 605 200</i>
Vid årets utgång	100 000		23 852 557	23 952 557
2024	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	Summa eget kapital
	<i>Aktie-kapital</i>		<i>Balanserade vinstmedel, årets resultat</i>	
<i>Belopp i kr</i>				
Vid årets ingång	100 000		23 852 557	23 952 557
Årets resultat			-601 348	-601 348
Årets övrigt totalresultat			-	-
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Koncernbidrag			1 400 000	1 400 000
Skatteeffekt på koncernbidrag			-288 400	-288 400
<i>Summa</i>			<i>1 111 600</i>	<i>1 111 600</i>
Vid årets utgång	100 000		24 362 809	24 462 809

Eget kapital, se vidare not 10.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024	2023
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-757 659	-5 434 366
Av- och nedskrivningar av tillgångar		634 810	398 390
Övriga förändringar		—	778 010
Betald inkomstskatt		-2 053	-2 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-124 902	-4 260 712
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 418 277	-2 523 430
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-7 033 627	-44 803 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 740 252	-51 587 246
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-59 748	-222 754
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-59 748	-222 754
Finansieringsverksamheten			
Erhållna koncernbidrag		5 800 000	51 810 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		5 800 000	51 810 000
Årets kassaflöde		—	—
Likvida medel vid årets början		—	—
Likvida medel vid årets slut		—	—

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalyser

Erhållen ränta		1 121	20 868
Erlagd ränta		-3 696	-65 093

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB

Org nr 556724-2531

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 Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB. 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.

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.

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.

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.

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB
Org nr 556724-2531

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 redovisningsstandardens 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 6.

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

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.

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB

Org nr 556724-2531

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 6.

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 Finansiella intäkter och kostnader**Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	1 121	20 868
	<u>1 121</u>	<u>20 868</u>

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, övriga	-3 696	-65 093
	<u>-3 696</u>	<u>-65 093</u>

Not 5 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	287 080	1 192 745
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	2	2
Aktuell skatt	<u>287 082</u>	<u>1 192 747</u>
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-130 771	-82 068
Uppskjuten skatt	<u>-130 771</u>	<u>-82 068</u>
Totalt redovisad skattekostnad	156 311	1 110 679

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-757 659		-5 434 366
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	156 078	20,6%	1 119 479
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-	-0,2%	-13 101
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	231	0,1%	4 299
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	2	0,0%	2
Redovisad effektiv skatt	<u>20,6%</u>	<u>156 311</u>	<u>20,4%</u>	<u>1 110 679</u>

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB
Org nr 556724-2531

Not 6	Förvaltningsfastigheter	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader och mark			
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		66 731 717	19 055 825
Omklassificeringar		—	47 675 892
Vid årets slut		66 731 717	66 731 717
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-4 033 562	-3 635 172
Årets avskrivning		-634 810	-398 390
		-4 668 372	-4 033 562
Utgående planenligt restvärde byggnader		62 063 345	62 698 155
Redovisat värde vid årets slut		62 063 345	62 698 155
Varav mark			
		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		3 250 725	3 250 725
Redovisat värde vid årets slut		<u>3 250 725</u>	<u>3 250 725</u>
Taxeringsvärde		65 000 000	65 000 000
Varav mark		29 000 000	29 000 000
Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål			
		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Verkliga värden, mnkr		72,0	72,8
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.			
Not 7			
Pågående nyanläggningar			
		<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Vid årets början		222 754	48 453 902
Omklassificeringar		—	-48 453 902
Investeringar		59 748	222 754
Redovisat värde vid årets slut		<u>282 502</u>	<u>222 754</u>

Not 8 Finansiella instrument och finansiell riskhantering

Finansiell riskhantering

Hantering 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.

Not 9 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och skulder

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsfastigheter	–	–	440 749	309 978	-440 749	-309 978
Skatteskulder, netto	0	0	440 749	309 978	-440 749	-309 978

Not 10 Eget kapital

	2024-12-31	2023-12-31
Akties kvotvärde	100	100
Antal aktier	1 000	1 000

Upplysningar om kapital och kapitalstruktur

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 fritt eget kapital, 24 362 809 kronor, balanseras i ny räkning.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	145 861	88 839
Upplupna driftskostnader	–	747 597
Upplupna projektkostnader	–	246 458
	145 861	1 082 894

Not 12 Ställda panter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB

Org nr 556724-2531

Not 13 Närstående

Bolaget har en närståenderelation med moderbolaget och dess ägare, se förvaltningsberättelsen. Koncernbidrag erhålls från moderbolaget i enlighet med gällande skatteregler. Samtliga övriga närståendetransaktioner sker enligt armlängdsprincipen.

Not 14 Hållbarhetsrapport

Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB omfattas av en Hållbarhetsrapport upprättad av moderbolaget Hufvudstaden AB (publ), org nr 556012-8240, med säte i Stockholm.

Not 15 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 18 juni 2025

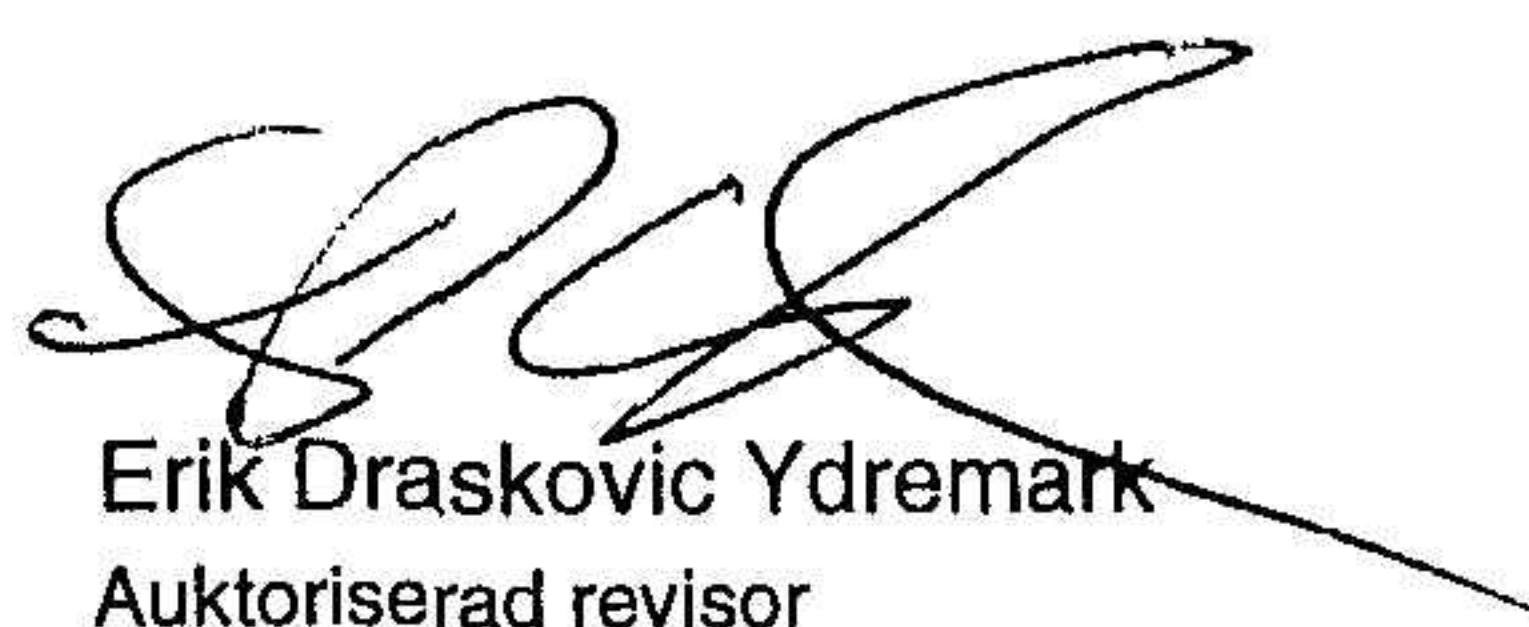


Anders Nygren
Ordförande



Asa Roslund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 juni 2025
PricewaterhouseCoopers AB



Erik Draskovic Ydre mark
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB, org.nr 556724-2531

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Gbg Inom Vallgraven 3-2 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 Gbg Inom Vallgraven 3-2 AB.

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 Gbg Inom Vallgraven 3-2 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 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. 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 Gbg Inom Vallgraven 3-2 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 Gbg Inom Vallgraven 3-2 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. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den 23 juni 2025

PricewaterhouseCoopers AB



Erik Draskovic Ydremer
Auktoriserad revisor