

# ÅRSREDOVISNING

för

## Huvudgatan Fastigheter AB

Org.nr. 559067-4163

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	3
- balansräkning	4
- noter	6
- underskrifter	7

Undertecknad styrelseledamot i Huvudgatan Fastigheter AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalot, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 2024-09-24. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag beträffande den uppkomna förlusten.

STOCKHOLM 2024-09-24

Johan Sundström

# ÅRSREDOVISNING

för

## Huvudgatan Fastigheter AB

Org.nr. 559067-4163

Styrelsen och verkställande direktören får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	8

# Huvudgatan Fastigheter AB

Org.nr. 559067-4163

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget skall verka inom fastighetsbranschen och arbeta med utveckling, förvaltning samt IT-system. Bolaget är moderbolag i koncern som är verksam inom utveckling och förvaltning av fastigheter. Fastighetsutvecklingen bedrivs via dotterbolaget Huvudgtan Utveckling AB org. nummer 559105-5826 medan förvaltning bedrivs via dotterbolaget Huvudgatan Förvaltning AB, org. nummer 559081-4504. Bolaget ägs till 50,1% av Grevgatan Investment AB, 556858-0293 och till 49,9% även av Unshakable AB, 559021-4465. Företaget har sitt säte i Stockholm.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget och koncernen har haft stora ekonomiska utmaningar under 2023 med ansträng likviditet som följd. Utmaningarna är i huvudsak hänförliga till den fastighets utvecklingen, i form av nyproducerade bostadsrätter, som bedrivits i Idre via dotterbolaget Huvudgatan Utveckling AB. Av resultaträkningen framgår de negativa resultatet för bolaget från denna satsning och på bokslutsdagen är hela aktiekapital förbrukat. Någon kontrollbalansräkning har inte upprättats. Under hösten 2023 inleddes arbetet med att refinansiera bolaget för att därigenom kunna krympa skuldsättningen, återställa aktiekapitalet samt förbättra lönsamheten.

#### Likviditetsrisk

Arbetet med refinansieringen tog längre tid än väntat men har kunnat verkställas efter sommaren 2024. Refinansieringen har skett genom att långivare i dotterbolagen Huvudgatan Utveckling AB samt Huvudgatan Förvaltning AB accepterat att konvertera sina fordringar till aktier i Huvudgatan Fastigheter AB. Detta har resulterat i att skuldsättningen minskat avsevärt i koncernens dotterbolag samt att Huvudgatan Fastigheter AB tillförts ca 40,7 Mkr i form av eget kapital och bolagets aktiekapital har därmed återställts. Styrelsen har därefter låtit upprätta en kontrollbalansräkning per 2024-09-20.

Bolaget har haft en ansträngd likviditet under 2023 och det har fortsatt under 2024. Företagsledningen gör bedömningen att det kan komma att behövas ett mindre tillskott av kapital under 2024 för att klara likviditeten. Från och med 2025 räknar företagsledningen med ett positivt kassaflöde för helåret då de kostnadsbesparingar som genomförts får full effekt samt att uthyrningsgraden ökar. Företagsledningen följer utvecklingen löpande och kommer besluta om åtgärder i det fall behovet uppstår.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 514	1 653	0	180
Resultat efter finansiella poster	-18 803	-9 430	7 073	1 991
Soliditet (%)	-82,2	35,9	58,0	51,9

Definitioner av nyckeltal, se noter

### Förändringar i eget kapital

	Aktiekapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 000	16 069 406	-6 927 729	9 191 677
Balanseras i ny räkning		-6 927 729	6 927 729	0
Årets resultat			-17 373 726	-17 373 726
Belopp vid årets utgång	50 000	9 141 677	-17 373 726	-8 182 049

# Huvudgatan Fastigheter AB

Org.nr. 559067-4163

## Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat

9 141 677

Årets resultat

-17 373 726

-8 232 049

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning

-8 232 049

-8 232 049

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2024092604125

# Huvudgatan Fastigheter AB

Org.nr. 559067-4163

## RESULTATRÄKNING

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 514 496	1 652 596
Övriga rörelseintäkter		<u>0</u>	<u>169 400</u>
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		1 514 496	1 821 996
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-5 229 807	-6 116 516
Personalkostnader	2	-2 528 272	-2 380 229
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-251 555</u>	<u>-251 555</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-8 009 634	-8 748 300
<b>Rörelseresultat</b>		-6 495 138	-6 926 304
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		2 580	100 018
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-11 820 949	-1 847 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-489 348</u>	<u>-756 019</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-12 307 717	-2 503 643
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-18 802 855	-9 429 947
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		1 429 129	3 271 566
Lämnade koncernbidrag		<u>0</u>	<u>-769 349</u>
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		1 429 129	2 502 217
<b>Resultat före skatt</b>		-17 373 726	-6 927 730
<b>Årets resultat</b>		<u>-17 373 726</u>	<u>-6 927 730</u>

2024092604126

# Huvudgatan Fastigheter AB

Org.nr. 559067-4163

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2023-12-31

2022-12-31

Summa materiella anläggningstillgångar

3

679 283

930 838

679 283

930 838

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag

4

5 649 396

181 173

Fordringar hos koncernföretag

5

0

8 380 644

Summa finansiella anläggningstillgångar

5 649 396

8 561 817

Summa anläggningstillgångar

6 328 679

9 492 655

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

72 874

0

Fordringar hos koncernföretag

2 836 244

14 220 000

Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag

505 224

471 566

Övriga fordringar

105 094

705 495

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

69 202

208 336

Summa kortfristiga fordringar

3 588 638

15 605 397

##### Kassa och bank

Kassa och bank

39 155

486 518

Summa kassa och bank

39 155

486 518

Summa omsättningstillgångar

3 627 793

16 091 915

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**9 956 472**

**25 584 570**

2024092604127

# Huvudgatan Fastigheter AB

Org.nr. 559067-4163

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Not

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

Summa bundet eget kapital

50 000

50 000

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

9 141 677

16 069 406

Årets resultat

-17 373 726

-6 927 729

Summa fritt eget kapital

-8 232 049

9 141 677

Summa eget kapital

-8 182 049

9 191 677

#### Långfristiga skulder

6

Skulder till koncernföretag

2 692 435

3 392 435

Summa långfristiga skulder

2 692 435

3 392 435

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

645 817

181 714

Skulder till koncernföretag

10 361 463

7 989 684

Övriga skulder

4 078 699

4 270 800

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

360 107

558 260

Summa kortfristiga skulder

15 446 086

13 000 458

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**9 956 472**

**25 584 570**

2024092604128

# Huvudgatan Fastigheter AB

Org.nr. 559067-4163

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Inventarier, verktyg och installationer

3-5

### Not 2 Medelantal anställda

2023

2022

*Medelantal anställda*

Medelantalet anställda bygger på av bolaget betalda närvarotimmar relaterade till en normal arbetstid.

Medelantal anställda har varit

3,00

3,00

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

1 268 944

1 268 944

Utgående anskaffningsvärden

1 268 944

1 268 944

Ingående avskrivningar

-338 106

-86 551

Årets avskrivningar

-251 555

-251 555

Utgående avskrivningar

-589 661

-338 106

Redovisat värde

679 283

930 838

### Not 4 Andelar i koncernföretag

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

181 173

181 173

Tillskott

17 289 172

0

Utgående anskaffningsvärden

17 470 345

181 173

Årets nedskrivningar

-11 820 949

0

Utgående nedskrivningar

-11 820 949

0

Redovisat värde

5 649 396

181 173

### Not 5 Fordringar hos koncernföretag

2023-12-31

2022-12-31

Ingående anskaffningsvärden

8 380 644

10 650 998

Reglerade fordringar

-8 380 644

-2 270 354

Utgående anskaffningsvärden

0

8 380 644

Redovisat värde

0

8 380 644

### Not 6 Långfristiga skulder

2023-12-31

2022-12-31

Skuld till Grevgatan Investment AB förfaller inom 5 år

2 692 435

3 392 435

2 692 435

3 392 435

2024092604129

# Huvudgatan Fastigheter AB

Org.nr. 559067-4163

## NOTER

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	Upplupna koncernräntor	269 244	536 887
	Övrigt	90 863	21 373
		<u>360 107</u>	<u>558 260</u>

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Borgensåtagande till förmån för koncernföretag	159 872 386	8 750 000

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbetet med refinansieringen tog längre tid än väntat men har kunnat verkställas efter sommaren 2024. Refinansieringen har skett genom att långivare i dotterbolagen Huvudgatan Utveckling AB samt Huvudgatan Förvaltning AB accepterat att konvertera sina fordringar till aktier i Huvudgatan Fastigheter AB. Detta har resulterat i att skuldsättningen minskat avsevärt i koncernens dotterbolag samt att Huvudgatan Fastigheter AB tillförts ca 40,7 Mkr i form av eget kapital och bolagets aktiekapital har därmed återställts. Styrelsen har därefter låtit upprätta en kontrollbalansräkning per 2024-09-20.

Bolaget har haft en ansträngd likviditet under 2023 och det har fortsatt under 2024. Företagsledningen gör bedömningen att det kan komma att behövas ett mindre tillskott av kapital under 2024 för att klara likviditeten. Företagsledningen följer utvecklingen löpande och kommer besluta om åtgärder i det fall behovet uppstår.

### Not 10 Koncernförhållanden

Bolaget är moderbolag, men med stöd av ÅRL 7 kap 3 § upprättas inte någon koncernredovisning.

### Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

STOCKHOLM

24/9-2024

Johan Sundström  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/9 2024.

Samuel Bjälkemo  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Huvudgatan Fastigheter AB  
Org. nr 559067-4163

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Huvudgatan Fastigheter AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Huvudgatan Fastigheter AB:s finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Huvudgatan Fastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen sidan 2, samt not 9, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång, där det framgår att företagsledningen gör bedömningen att det kan komma att behövas ett mindre tillskott av kapital under 2024 för att klara behovet av likviditet. Företagsledningen följer utvecklingen löpande och kommer besluta om åtgärder i det fall behovet uppstår.

#### 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 på 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga

felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Huvudgatan Fastigheter AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Huvudgatan Fastigheter AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens 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.

### Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

### Anmärkningar

Som framgår av årsredovisningens balansräkning understiger bolagets eget kapital hälften av aktiekapitalet, varför styrelsen har en skyldighet att, enligt 25 kap. 13 § aktiebolagslagen, upprätta en kontrollbalansräkning. Någon kontrollbalansräkning har inte upprättats.

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 7 kap. 10 § aktiebolagslagen, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Stockholm den 24/9 2024

  
Samuel Bjälkemo  
Auktoriserad revisor