

Styrelsen för

AB Hamngatsgaraget

Org nr 556068-6601

får härmed avge

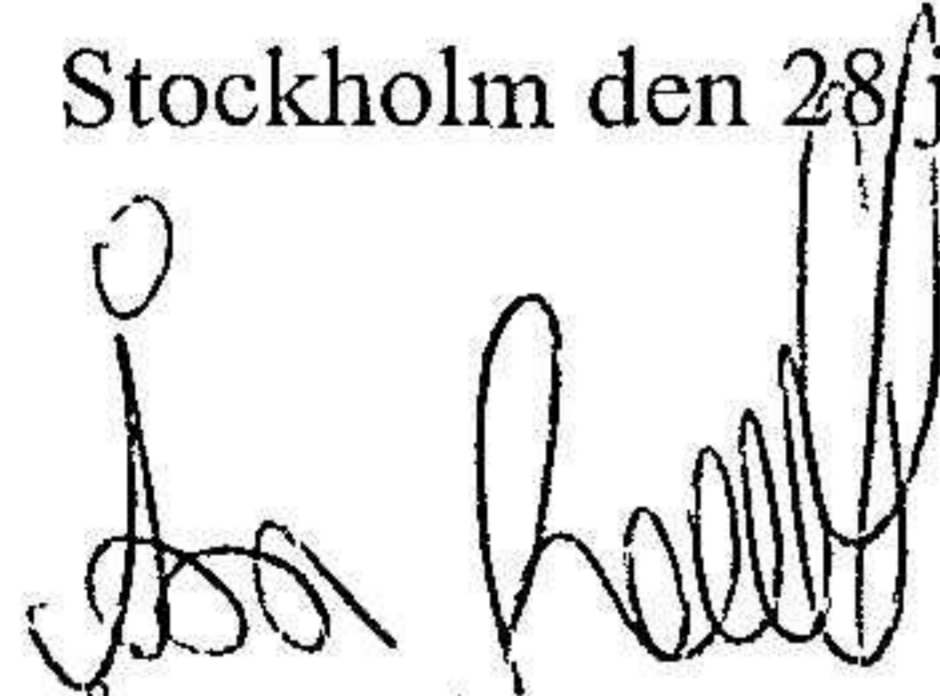
Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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

Undertecknad styrelseledamot i AB Hamngatsgaraget intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen fastställts på årsstämman den 2024-06-28. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 28 juni 2024



Åsa Roslund

AB Hamngatsgaraget
Org nr 556068-6601

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för AB Hamngatsgaraget, org nr 556068-6601, får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2023. 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 fastigheten Hästskon 10 i Stockholm. Fastigheten förvaltas av moderbolaget Hufvudstaden AB (publ).

Verkligt värde för direktägda fastigheter uppgick per 31 december 2023 till 1 046,0 (1 108,1) mnkr.

Sammanfattning av utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning fastighetsförvaltning, kr	67 208 926	57 612 233	53 388 916	52 177 857	52 676 684
Rörelseresultat, kr	15 960 809	13 993 383	13 940 012	3 240 096	21 841 327
Årets resultat, kr	17 927 241	12 780 066	5 754 184	-8 141 456	17 177 266
Marknadsvärde fastigheter, mnkr	1 046,0	1 108,1	1 074,5	1 065,9	1 158,8
Soliditet, %	66	63	60	59	56

Nyckeltalsdefinitioner: Se not 19.

Resultat

Hysesintäkterna uppgick under året till 67 208 926 (57 612 233) kr.

Fastighetskostnaderna uppgick till -52 088 067 (-50 392 028) kr.

Rörelseresultatet ökade till 15 960 809 (13 993 383) kr.

Årets resultat uppgick till 17 927 241 (12 780 066) kr.

Förvärv och investeringar

Under året har till- och ombyggnader på förvaltningsfastigheter gjorts med 4 647 283 (9 333 613) kr.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Värddeförändringar i fastighetsbeståndet

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

Uppllysningar 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 hyreskontraktportföljen 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 2024 varigenom bolagets resultat bedöms ligga i nivå med resultatet 2023.

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 14 831 818 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		14 831 818
	Summa	<u>14 831 818</u>

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023	2022
Nettoomsättning fastighetsförvaltning		67 208 926	57 612 233
Övriga rörelseintäkter		839 950	6 773 178
		<u>68 048 876</u>	<u>64 385 411</u>
Fastighetsförvaltningens kostnader	3,4		
Underhållskostnader		-3 573 813	-5 719 492
Drift- och administration		-14 977 589	-11 742 177
Tomträttsavgälder		-4 400 000	-4 400 000
Fastighetsskatt		-4 736 100	-5 576 050
Avskrivningar	8	<u>-24 400 565</u>	<u>-22 954 309</u>
Rörelseresultat		15 960 809	13 993 383
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	15 122	11 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	<u>-4 336</u>	<u>-2 738</u>
Resultat efter finansiella poster		15 971 595	14 002 516
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga	6	<u>5 097 880</u>	<u>2 623 850</u>
Resultat före skatt		21 069 475	16 626 366
Skatt på årets resultat	7	<u>-3 142 234</u>	<u>-3 846 300</u>
Årets resultat		17 927 241	12 780 066

Rapport över totalresultat

Belopp i kr	2023	2022
Årets resultat	17 927 241	12 780 066
Övrigt totalresultat	-	-
Årets totalresultat	17 927 241	12 780 066

2024070130409

AB Hamngatsgaraget
Org nr 556068-6601

2024070130410

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	8	179 270 772	193 316 640
Pågående nyanläggningar	9	3 068 898	8 776 312
		<u>182 339 670</u>	<u>202 092 952</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		1 252 121	3 695
Övriga fordringar		207 979	—
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 100 000	1 100 000
		<u>2 560 100</u>	<u>1 103 695</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>184 899 770</u>	<u>203 196 647</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		300 000	300 000
Uppskrivningsfond		96 210 985	100 615 385
Reservfond		69 200	69 200
		<u>96 580 185</u>	<u>100 984 585</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 095 423	245 011
Årets resultat		17 927 241	12 780 066
		<u>14 831 818</u>	<u>13 025 077</u>
		<u>111 412 003</u>	<u>114 009 662</u>
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	14	13 389 650	18 487 530
		<u>13 389 650</u>	<u>18 487 530</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	11	26 563 598	27 793 174
		<u>26 563 598</u>	<u>27 793 174</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		937 478	1 240 269
Skulder till moderföretag		29 419 487	33 501 105
Övriga skulder		127 425	156 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	3 050 129	8 008 102
		<u>33 534 519</u>	<u>42 906 281</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>184 899 770</u>	<u>203 196 647</u>

Rapport över förändringar i eget kapital

2022	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	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		–
Summa		-4 404 400		4 404 400		–
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Koncernbidrag				-21 570 000		-21 570 000
Skatteeffekt på koncernbidrag				4 443 420		4 443 420
Summa				-17 126 580		-17 126 580
Vid årets utgång	300 000	100 615 385	69 200	13 025 077		114 009 662
2023						
	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital		
	Aktie-kapital	Upp-skrivnings-fond	Reserv-fond	Balanserade vinstmedel, årets resultat		Summa eget kapital
<i>Belopp i kr</i>						
Vid årets ingång	300 000	100 615 385	69 200	13 025 077		114 009 662
Årets resultat				17 927 241		17 927 241
Årets övrigt totalresultat				–		–
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>						
Uppskrivningsfond, upplösning		-4 404 400		4 404 400		–
Summa		-4 404 400		4 404 400		–
<i>Transaktioner med ägare</i>						
Koncernbidrag				-25 850 000		-25 850 000
Skatteeffekt på koncernbidrag				5 325 100		5 325 100
Summa				-20 524 900		-20 524 900
Vid årets utgång	300 000	96 210 986	69 200	14 831 818		111 412 003

Eget kapital, se vidare not 13.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		15 971 595	14 002 516
Av- och nedskrivningar av tillgångar		24 400 565	22 954 309
Betald inkomstskatt		-1 722	-440 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>40 370 438</u>	<u>36 516 010</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 456 405	9 125 161
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-12 696 750	-23 422 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>26 217 283</u>	<u>22 218 613</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	8,9	-4 647 283	-9 333 613
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-4 647 283</u>	<u>-9 333 613</u>
Finansieringsverksamheten			
Lämnade koncernbidrag		-21 570 000	-12 885 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-21 570 000</u>	<u>-12 885 000</u>
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Erhållen ränta		15 122	11 871
Erlagd ränta		-4 336	-2 738

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

2024070130414

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

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

	2023-12-31	2022-12-31
Inom ett år	2 933 333	4 400 000
Mellan ett och fem år	–	2 933 333
Senare än fem år	–	–
	<u>2 933 333</u>	<u>7 333 333</u>

Leasingavtal där företaget är leasegivare avser tomrättsavgäld.

Not 5 Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter, övriga	15 122	11 871
	<u>15 122</u>	<u>11 871</u>

Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, övriga	-4 336	-2 738
	<u>-4 336</u>	<u>-2 738</u>

AB Hamngatsgaraget
 Org nr 556068-6601

2024070130416

Not 6 Bokslutsdispositioner, övriga

	2023	2022
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Byggnadsinventarier	5 097 880	2 623 850
	<u>5 097 880</u>	<u>2 623 850</u>

Not 7 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Årets skattekostnad, aktuell skatt	-5 326 822	-4 447 297
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	955 012	-432 644
Aktuell skatt	<u>-4 371 810</u>	<u>-4 879 941</u>
Uppskjuten skattekostnad (-)/skatteintäkt (+)		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 229 576	1 033 641
Uppskjuten skatt	<u>1 229 576</u>	<u>1 033 641</u>
Totalt redovisad skattekostnad	<u>-3 142 234</u>	<u>-3 846 300</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		21 069 475		16 626 366
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-4 340 312	20,6%	-3 425 031
Ej avdragsgilla kostnader	0,0%	-650	0,0%	-
Ej skattepliktiga intäkter	-0,1%	10 880	-0,1%	11 375
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-1,1%	232 836	0,0%	-
Skatt hänförlig till tidigare år	-4,5%	955 012	2,6%	-432 644
Redovisad effektiv skatt	<u>14,9%</u>	<u>-3 142 234</u>	<u>23,1%</u>	<u>-3 846 300</u>

Not 8 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader		
<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	-34 023 118	-33 944 765
Årets avskrivning	-78 353	-78 353
	<u>-34 101 471</u>	<u>-34 023 118</u>
<i>Ackumulerade uppskrivningar</i>		
Vid årets början	134 544 745	140 661 967
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-6 117 223	-6 117 222
	<u>128 427 522</u>	<u>134 544 745</u>
Utgående planenligt restvärde byggnader	135 652 126	141 847 702

AB Hamngatsgaraget
 Org nr 556068-6601

2024070130417

Byggnadsinventarier
Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	91 895 552	91 338 251
Omklassificeringar	10 354 697	557 301
Vid årets slut	102 250 249	91 895 552

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-40 426 614	-23 667 880
Årets avskrivning	-18 204 989	-16 758 734
	-58 631 603	-40 426 614

Utgående planenligt restvärde byggnadsinventarier	43 618 646	51 468 938
---	------------	------------

Redovisat värde vid årets slut	179 270 772	193 316 640
---------------------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde	473 610 000	557 605 000
-----------------------	-------------	-------------

Information om förvaltningsfastigheternas verkliga värde för upplysningsändamål

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Verkliga värden, mnkr	1 046,0	1 108,1

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>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Vid årets början	8 776 312	–
Omklassificeringar	-10 354 697	-557 301
Investeringar	4 647 283	9 333 613
Redovisat värde vid årets slut	3 068 898	8 776 312

Not 10 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 11 Uppskjuten skatt

Redovisade uppskjutna skattefordringar och skulder

	Uppskjuten skattefordran		Uppskjuten skatteskuld		Netto	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsfastigheter	-	-	26 563 598	27 793 174	-26 563 598	-27 793 174
Skatteskulder, netto	-	-	26 563 598	27 793 174	-26 563 598	-27 793 174

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	1 100 000	1 100 000
	1 100 000	1 100 000

Not 13 Eget kapital

	2023-12-31	2022-12-31
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, 14 831 818 kronor, balanseras i ny räkning.

Not 14 Ackumulerade överavskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar utöver plan byggnadsinventarier	13 389 650	18 487 530
	13 389 650	18 487 530

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	2 076 867	5 934 120
Upplupna driftskostnader	789 538	591 419
Upplupna projektkostnader	183 724	146 632
Övriga upplupna kostnader	-	1 335 931
	3 050 129	8 008 102

Not 16 Ställda panter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Närstående

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

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

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 31 maj 2024


Anders Nygren
Styrelseordförande


Åsa Roslund
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 juni 2024
PricewaterhouseCoopers AB


Erik Draskovic Ydreemark
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 2023.

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 2023 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. 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 2023 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till AB Hamngatsgaraget 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, 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 10 juni 2024

PricewaterhouseCoopers AB



Erik Draskovic Ydre mark
Auktoriserad revisor