

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 07/06-2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 07/06-2025


Eva Landén

ÅRSREDOVISNING

2024-01-01 - 2024-12-31

för

Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

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



Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETS AB VÄSTERÅSGALLERIAN

Styrelsen för Fastighets AB Västeråsgallerian upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (tkr)

	2024	2023	2022	2021
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	23 899	17 229	13 252	14 772
Resultat e. finansiella poster	-27 110	-81 534	-24 488	-11 917
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	416 614	388 648	341 842	339 317

Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

Under det kommande året förväntas verksamheten bedrivas med oförändrad inriktning.

Information om risker och osäkerhetsfaktorer

Bolagets verksamhet, resultat och ställning påverkas av ett antal riskfaktorer och grundar sig i vissa fall, särskilt gällande fastighetsvärderingar, på bedömningar.

Riskerna som påverkar resultat och kassaflöde är främst hänförliga till förändringar i hyresnivå, uthyrningsgrad, allmän kostnadsutveckling, räntenivåer och likviditeten på fastighetsmarknaden.



Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande står följande vinstmedel, i kronor:

balanserad vinst	106 876
årets vinst	<u>15 132 941</u>
	<u>15 239 817</u>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att
i ny räkning balanseras

<u>15 239 817</u>
<u>15 239 817</u>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

RESULTATRÄKNING	Not	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hyresintäkter	4	23 899	17 229
Övriga rörelseintäkter	5	-	178
Fastighetskostnader	6	-42 561	-90 472
Rörelseresultat		-18 662	-73 065
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 047	1 682
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-13 495	-10 151
Summa finansiella poster		-8 448	-8 469
Resultat efter finansiella poster		-27 110	-81 534
Bokslutsdispositioner	9	40 551	16 316
Resultat före skatt		13 441	-65 218
Skatt på årets resultat	10, 11	1 692	-
ÅRETS RESULTAT		15 133	-65 218

RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT	Not	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Årets resultat		15 133	-65 218
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		15 133	-65 218



Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	283 922	288 522
Inventarier	13	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		283 922	288 522
Finansiella anläggningstillgångar			
Uppskjutna skattefordringar	14,15	1 692	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 692	0
Summa anläggningstillgångar		285 614	288 522
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	16	163	235
Fordringar hos koncernföretag		129 090	94 189
Övriga kortfristiga fordringar		1 419	4 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		328	1 100
Summa kortfristiga fordringar		131 000	100 126
Summa omsättningstillgångar		131 000	100 126
SUMMA TILLGÅNGAR		416 614	388 648



Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

BALANSRÄKNING	Not	2024-12-31	2023-12-31
Belopp i tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50	50
Summa bundet eget kapital		50	50
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		107	65 325
Årets resultat		15 133	-65 218
Summa fritt eget kapital		15 240	107
Summa eget kapital		15 290	157
Långfristiga skulder			
	17		
Skulder till kreditinstitut		68 736	-
Skulder till koncernföretag		292 811	292 811
Summa långfristiga skulder		361 547	292 811
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	68 736
Leverantörsskulder		694	3 467
Skulder till koncernföretag		32 464	18 807
Aktuella skatteskulder		183	322
Övriga kortfristiga skulder		152	44
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	6 284	4 304
Summa kortfristiga skulder		39 777	95 680
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		416 614	388 648

Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-	25	75
Erhållet aktieägartillskott			65 300	65 300
Årets resultat			-65 218	-65 218
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	107	157
Ingående eget kapital 2024-01-01	50	-	107	157
Årets resultat			15 133	15 133
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	0	15 240	15 290

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registerade aktiekapitalet. Antalet aktier uppgår till 50 000 st och kvotvärdet är 1,00 kr per aktie.

Balanserat resultat

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



Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr		2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-18 662	-73 065
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		24 413	70 842
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		5 751	-2 223
Erhållen ränta		5 047	1 682
Erlagd ränta		-13 085	-10 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 287	-10 700
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-65 194	5 493
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 553	-482
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-61 928	-5 689
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-19 769	-47 661
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 769	-47 661
Finansieringsverksamheten	19		
Erhållna koncernbidrag		16 316	14 256
Erhållna aktieägartillskott		65 300	-
Amortering av banklån		-	-3 423
Upptagna lån koncernföretag		-	60 000
Amortering av skuld koncernföretag		-	-9 363
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		81 616	61 470
Årets kassaflöde		-81	8 120
Likvida medel vid årets början		8 120	0
Likvida medel vid årets slut	20	8 039	8 120

Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

NOTER

Not 1 Allmän information

Fastighets AB Västeråsgallerian, org nr 556833-2232, med säte i Stockholm är ett helägt dotterbolag till Corem Agora Fem AB, org nr 556722-3564, med säte i Stockholm, Sverige.

Moderbolag i den största koncernen som Fastighets AB Västeråsgallerian är dotterbolag till och där koncernredovisning och hållbarhetsrapport upprättas är Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Moderbolag i den minsta koncernen som Fastighets AB Västeråsgallerian är dotterbolag till och där koncernredovisning upprättas är Corem Kelly AB, org nr 556482-5833, med säte i Stockholm.

Fastighets AB Västeråsgallerian:s kontor är beläget i Nyköping.

Inga revisionskostnader har belastat bolagets räkenskaper under året. De revisionskostnader som är att hänföra till bolaget har fakturerats till Corem Property Group AB (publ), org nr 556463-9440, med säte i Stockholm.

Bolaget har ej haft några anställda under innevarande eller föregående år, varför några löner eller ersättningar ej har utbetalts.

Not 2 Väsentliga redovisningsprinciper

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

Nya redovisningsprinciper och kommande förändringar

Inga nya eller ändrade IFRS med framtida tillämpning förväntas få någon väsentlig effekt på företagets finansiella rapporter.

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

Värderingsgrunder tillämpade vid upprättande av bolagets finansiella rapporter

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

Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

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

Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232**Intäkter**

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

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

Skatter

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

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

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

Obeskattade reserver samt bokslutsdispositioner redovisas inklusive uppskjuten skatt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

ank=20250703;2025070704319

Materiella anläggningstillgångar

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

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

Förändring av justeringsmoms redovisas som en tillkommande eller avgående del av anskaffningsvärdet för den tillgång förändringen avser.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Hiresgästpassningar	Kontraktperioden

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggning och byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda klassificeras som förvaltningsfastigheter. Fastigheter som används i den egna verksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Fastigheter som köpts in uteslutande för att säljas inom en snar framtid eller för att förädlas före försäljningen klassificeras som fastigheter som innehas för försäljning.

Föregående år redovisades byggnadsinventarier som inventarier samt pågående arbeten som en separat tillgång i balansräkningen. Jämförelseåret har räknats om så att dessa poster ingår i Förvaltningsfastigheter.

Nedskrivningar

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

Kundfordringar

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

Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärden minskat med förväntade kreditförluster.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut.

Posten likvida medel redovisas i posten fordringar hos koncernföretag i årsredovisningen då koncernen använder sig av Koncernkonto/Cash Pool.

Avsättningar

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

Skulder

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.

Leverantörsskulder

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

Finansiella instrument

Med anledning av sambandet mellan redovisning och beskattning tillämpas inte reglerna om finansiella instrument enligt IFRS 9 i bolaget som juridisk person, utan bolaget tillämpar i enlighet med ÅRL anskaffningsvärdemetoden. I bolaget värderas därmed finansiella anläggningstillgångar till anskaffningsvärde och finansiella omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, med tillämpning av nedskrivning för förväntade kreditförluster enligt IFRS 9 avseende tillgångar som är skuldinstrument. För övriga finansiella tillgångar baseras nedskrivning på marknadsvärden. Värdeförändringar redovisas i resultaträkningen.

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

Kassaflödesanalys

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

Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

Not 3 Kritiska bedömningar och uppskattningar

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

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om det framtida kassaflödet samt fastställelse av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/-5–10 procent. Information om detta samt de antaganden och bedömningar som har gjorts framgår av Not 12 Förvaltningsfastigheter.

Not 4 Operationell leasing

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

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år	23 888	21 515
Förfaller mellan ett och fem år	62 519	50 590
Förfaller senare än fem år	26 659	30 355
Summa	113 066	102 460

Not 5 Exceptionella intäkter och kostnader

	2024	2023
Erhållet elstöd	-	178
Summa	0	178

Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

Not 6 Fastighetskostnader

	2024	2023
Drift- och underhållskostnader	-14 432	-15 929
Fastighetsskatt	-2 129	-2 129
Förvaltningsarvode	-1 587	-1 572
Nedskrivningar fastighet	-17 678	-66 482
Avskrivningar	-6 735	-4 360
Summa	-42 561	-90 472

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:

	2024	2023
Byggnader	-1 799	-1 726
Markanläggningar	-23	-
Byggnadsinventarier	-4 913	-2 634
Summa	-6 735	-4 360

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter	8	8
Ränteintäkter, koncernföretag	5 039	1 674
Summa	5 047	1 682

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader	-2 984	-1 496
Räntekostnader, koncernföretag	-10 416	-8 560
Övriga finansiella kostnader	-95	-95
Summa	-13 495	-10 151

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	47 377	16 316
Lämnade koncernbidrag	-6 826	-
Summa	40 551	16 316

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt		
- avseende aktiverade underskottsavdrag	1 692	-
Summa	1 692	0

Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		13 441		-65 218
Skatt enligt gällande skattesats (20,6%)	20,6%	-2 769	20,6%	13 435
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	0,4%	-56	-1,4%	-884
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	-1,9%	253	0,0%	1
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	-17,0%	2 286	-19,2%	-12 551
Skatteeffekt underskottsavdrag	-14,7%	1 978	0,0%	-1
Redovisad effektiv skatt	-12,6%	1 692	0,0%	0

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	581 851	534 190
Justeringsmoms	44	12
Nyanskaffningar	19 769	47 649
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	601 664	581 851
Ingående avskrivningar enligt plan	-52 758	-48 398
Årets avskrivningar enligt plan	-6 735	-4 360
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-59 493	-52 758
Ingående nedskrivningar	-240 571	-174 089
Årets nedskrivningar	-17 678	-66 482
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-258 249	-240 571
Utgående redovisat värde	283 922	288 522

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 284 000 tkr (292 000). Bolaget värderar fastigheterna varje kvartal. Fastigheterna externvärderas minst en gång per rullande tolv månadersperiod och internvärderas de övriga kvartalen. Vid värdebedömningen tillämpas en värderingsmetod som grundar sig på ortsprismetoden. För de fastigheter där större värdepåverkande händelser inträffat, eller där avvikelse från marknadsmässigt avkastningskrav föreligger, görs även en kassaflödesanalys utifrån fastighetens budgeterade driftnetto. Värderingen sker enligt nivå 3 inom värderingshierarkin i IFRS 13.

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

Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

Not 13 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	115	115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115	115
Ingående avskrivningar enligt plan	-115	-115
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-115	-115
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Uppskjutna skattefordringar

2024-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	1 692	-	1 692
Netto uppskjuten skattefordran	1 692	0	1 692
2023-12-31	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Underskottsavdrag	-	-	-
Netto uppskjuten skattefordran	0	0	0

Not 15 Förändring av uppskjuten skatt i temporära skillnader och underskottsavdrag

	Belopp vid årets ingång	Redovisat över resultaträkningen	Belopp vid årets utgång
Underskottsavdrag	-	1 692	1 692
Summa	0	1 692	1 692



Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

Not 16 Kundfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar brutto	435	235
Avsättning för osäkra kundfordringar	-272	-
Utgående redovisat värde	163	235
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-	-
Konstaterade förluster	-	99
Årets reservering	-272	-99
Avsättning vid årets slut	-272	0
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	163	4
Förfallna över 30 dagar	-	231
Summa ej nedskrivna kundfordringar	163	235
Förfallna och nedskrivna kundfordringar	272	-
Summa kundfordringar	435	235

Bolaget har redovisat förluster på -272 tkr (-99) för nedskrivning av kundfordringar.

Not 17 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	-
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	361 547	292 811
Summa	361 547	292 811

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förskott från hyresgäster	4 847	3 301
Upplupna räntekostnader	678	268
Övriga poster	759	735
Summa	6 284	4 304

Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

Not 19 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	292 811	304 970
Kassaflödespåverkande förändringar	68 736	60 000
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering till kortfristig finansiell skuld	-	-72 159
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	361 547	292 811
Kortfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	68 736	9 363
Kassaflödespåverkande förändringar	-68 736	-12 786
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering från långfristig finansiell skuld	-	72 159
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	0	68 736
Utgående redovisat värde	361 547	361 547

Not 20 Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Medel på koncernkonto	8 039	8 120
Summa	8 039	8 120

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckning	287 657	287 657
Summa ställda säkerheter ställda för egna skulder och avsättningar:	287 657	287 657
Summa ställda säkerheter	287 657	287 657

Not 22 Finansiella instrument

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

Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

Not 23 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 30,3 % (27,2) av inköpen och 6 % (10,2) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Eva Landén
Ordförande

Rutger Arnhult

Patrik Essehorn

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Västeråsgallerian, org. nr 556833-2232

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Västeråsgallerian för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Västeråsgallerians 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.

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 Fastighets AB Västeråsgallerian enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 27 maj 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den

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.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden





ank=20250703;2025070704329

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Västeråsgallerian 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 Fastighets AB Västeråsgallerian 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.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Henrik Brorsson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557548059378

Dokument

4422 ÅR Fastighets AB Västeråsgallerian 2024 inkl RB
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-06-03 07:44:55 CEST (+0200) av Nadir Mizi (NM)
Färdigställt 2025-06-04 23:36:57 CEST (+0200)

Initierare

Nadir Mizi (NM)
Corem Property Group AB
nadir.mizi@corem.se
+46765553195

Signerare

Eva Landén (EL)
Personnummer 650420-6944
eva.landen@corem.se
+46706588186



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Margareta Landén"
Signerade 2025-06-03 07:46:50 CEST (+0200)

Patrik Essehorn (PE)
Personnummer 670613-1239
patrik.essehorn@walthon.se
+46708820375



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2025-06-03 08:11:14 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557548059378

Rutger Arnhult (RA)

Personnummer 670508-3936

rutger.arnhult@m2am.se

+46704582470



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Hans

Jarl Rutger Arnhult"

Signerade 2025-06-03 07:52:46 CEST (+0200)

Henrik Brorsson (HB)

KPMG

Personnummer 910415-3177

henrik.brorsson@kpmg.se

+46709812735



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HENRIK BRORSSON"

Signerade 2025-06-04 23:36:57 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

