

Bolagsverket

2024-07-17

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

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 28/05-2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Nyköping den

28/05 - 2024



Eva Landén

ÅRSREDOVISNING

2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget erhållit aktieägartillskott om 65 300 tkr.

Flerårsöversikt (tkr)

	2023	2022	2021	2020
<i>Resultaträkning i tkr</i>				
Hysesintäkter	17 229	13 252	14 772	13 294
Resultat e. finansiella poster	-81 534	-24 488	-11 917	-155 744
<i>Balansräkning i tkr</i>				
Balansomslutning	388 648	341 842	339 317	246 683

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	65 324 632
årets förlust	<u>-65 217 756</u>
	<u>106 876</u>

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

	<u>106 876</u>
	<u>106 876</u>

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



Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

2024071810283

RESULTATRÄKNING	Not	2023-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförvaltning			
Hysesintäkter	4	17 229	13 252
Övriga rörelseintäkter	5	178	-
Fastighetskostnader	6	-90 472	-30 662
Rörelseresultat		-73 065	-17 410
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 682	2 002
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-10 151	-9 080
Summa finansiella poster		-8 469	-7 078
Resultat efter finansiella poster		-81 534	-24 488
Bokslutsdispositioner	9	16 316	14 256
Resultat före skatt		-65 218	-10 232
Skatt på årets resultat	10, 11	-	-2 168
ÅRETS RESULTAT		-65 218	-12 400
RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT			
Belopp i tkr	Not	2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Årets resultat		-65 218	-12 400
Övrigt totalresultat		-	-
ÅRETS TOTALRESULTAT		-65 218	-12 400



Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
Belopp i tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	12	123 494	192 142
Pågående arbeten	13	147 889	100 240
Inventarier	14	17 139	19 321
Summa materiella anläggningstillgångar		288 522	311 703
Summa anläggningstillgångar		288 522	311 703
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	15	235	483
Fordringar hos koncernföretag		94 189	18 468
Övriga kortfristiga fordringar		4 602	9 981
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 100	1 207
Summa kortfristiga fordringar		100 126	30 139
Summa omsättningstillgångar		100 126	30 139
SUMMA TILLGÅNGAR		388 648	341 842



Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

BALANSRÄKNING	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		65 325	12 425
Årets resultat		-65 218	-12 400
Summa fritt eget kapital		107	25
Summa eget kapital		157	75
Långfristiga skulder			
	16		
Skulder till kreditinstitut		-	72 159
Skulder till koncernföretag		292 811	232 811
Summa långfristiga skulder		292 811	304 970
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		68 736	-
Leverantörsskulder		3 467	12 172
Skulder till koncernföretag		18 807	20 340
Aktuella skatteskulder		322	326
Övriga kortfristiga skulder		44	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 304	3 929
Summa kortfristiga skulder		95 680	36 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		388 648	341 842



Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Belopp i tkr

	Aktiekapital	Reservfond	Balanserat resultat	Totalt eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	50	-	10 875	10 925
Erhållet aktieägartillskott		0	1 550	1 550
Årets resultat			-12 400	-12 400
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2022-12-31	50	0	25	75
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	-	25	75
Erhållet aktieägartillskott		0	65 300	65 300
Årets resultat			-65 218	-65 218
Övrigt totalresultat			-	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	0	107	157

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 Västeråsgallerian
556833-2232

KASSAFLÖDESANALYS	Not	2023-01-01	2022-01-01
Belopp i tkr		2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-73 065	-17 410
<i>Justering för ej kassaflödespåverkande poster</i>			
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		70 842	15 771
Rörelseresultat exklusive av- och nedskrivningar		-2 223	-1 639
Erhållen ränta		1 682	2 002
Erlagd ränta		-10 159	-9 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-10 700	-8 717
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		5 493	-10 849
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-482	11 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-5 689	-8 379
Investeringsverksamheten			
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-12	-15
Investeringar i pågående arbeten		-47 649	-100 829
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-47 661	-100 844
Finansieringsverksamheten			
	18		
Erhållna koncernbidrag		14 256	19 104
Lämnade koncernbidrag		-	-327
Upptagna lån koncernföretag		60 000	2 515
Amortering banklån		-3 423	-
Amortering koncernkonto		-9 363	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		61 470	21 292
Årets kassaflöde		8 120	-87 931
Likvida medel vid årets början		0	87 931
Likvida medel vid årets slut	19	8 120	0



Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

NOTER

Not 1 Allmän information

Fastighets AB Västeråsgallerian, org nr 556833-2232, med säte i Nyköping 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 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 Västerås Gallerian
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.

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.

Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

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
Byggnadsinventarier	25 år
Inventarier	5-10 år
Hysesgäst Anpassningar	Kontraktperioden

Förvaltningsfastigheter innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa. 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.

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.

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.

Bolagets andel av medel på koncernkonto redovisas i balansräkningen som en fordran eller skuld hos koncernföretag. Jämförelseårets belopp har räknats om då bolaget föregående år redovisade medel på koncernkonto som kassa och bank alternativt kortfristig skuld till kreditinstitut.

Skulder

Skulder är redovisade till upplupet anskaffningsvärde varmed utbetalning beräknas ske.

Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

Leverantörsskulder

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

Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller bolaget på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs eller på annat sätt bortfaller.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, aktier och andelar, kundfordringar och övriga fordringar samt bland skulderna leverantörsskulder och övriga skulder.

Finansiella instrument förutom derivat redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella tillgångar redovisas minskat för eventuell förlustreserv. Bedömningen för eventuella förlustreserver görs individuellt för väsentliga finansiella fordringar.

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.

Positiva medel på koncernkonto ingår i kassaflödesanalysen i likvida medel.

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.

Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

Not 4 Operationell leasing

Hysesavtalen i bolaget är ur ett redovisningsperspektiv att betrakta som operationella leasingavtal. Avtalen avser uthyrning av lokaler. Hyreskontraktens förfallostruktur visar hur stor del av kontraktsvärdet som förfaller per år. Kontraktsvärdet avser hyreskontraktens årsvärde och avser enbart ej uppsägningsbara kontrakt.

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år	3 793	3 947
Förfaller mellan ett och fem år	13 395	9 942
Förfaller senare än fem år	5 441	792
Summa	22 629	14 681

Not 5 Exceptionella intäkter och kostnader

	2023	2022
Erhållet elstöd	178	-
Summa	178	0

Not 6 Fastighetskostnader

	2023	2022
Drift- och underhållskostnader	-15 929	-11 452
Fastighetsskatt	-2 129	-2 126
Förvaltningsarvode	-1 572	-1 313
Avskrivningar	-70 842	-15 771
Summa	-90 472	-30 662

Avskrivningarna är fördelade enligt nedan:

	2023	2022
Byggnader	-1 726	-1 827
Nedskrivningar	-66 482	-11 905
Inventarier	-2 182	-1 372
Hyresgästanpassningar	-452	-667
Summa	-70 842	-15 771

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	8	3
Ränteintäkter, koncernföretag	1 674	1 999
Summa	1 682	2 002

Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader	-1 496	-1 505
Räntekostnader, koncernföretag	-8 560	-7 369
Övriga finansiella kostnader	-95	-206
Summa	-10 151	-9 080

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	16 316	14 256
Summa	16 316	14 256

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Uppskjuten skatt - avseende temporär skillnad mellan redovisat och skattemässigt värde på fastigheter	-	-2 168
Summa	0	-2 168

Not 11 Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-65 218		-10 232
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	13 435	20,6%	2 108
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader och ej bokförda intäkter	-1,4%	-884	-7,1%	-728
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej bokförda kostnader	0,0%	1	0,0%	-
Skatteeffekt av ej redovisade temporära skillnader	-19,2%	-12 551	-36,3%	-3 712
Skatteeffekt underskottsavdrag	0,0%	-1	1,6%	164
Redovisad effektiv skatt	0,0%	0	-21,2%	-2 168

Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

Not 12 Förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	409 908	404 721
Överfört från pågående nyanläggningar	-	5 172
Nyanskaffningar	12	15
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	409 920	409 908
Ingående avskrivningar enligt plan	-43 677	-41 183
Årets avskrivningar enligt plan	-2 178	-2 494
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-45 855	-43 677
Ingående nedskrivningar	-174 089	-162 184
Årets nedskrivningar	-66 482	-11 905
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-240 571	-174 089
Utgående redovisat värde	123 494	192 142

Verkligt värde för fastigheterna uppgår till 292 000 tkr (314 000). 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 avvikelser 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.

Not 13 Pågående arbeten

	2023-12-31	2022-12-31
Redovisat värde vid årets början	100 240	14 308
Investeringar	47 649	100 829
Omföring till förvaltningsfastigheter	-	-5 172
Omföring till inventarier	-	-9 725
Utgående redovisat värde	147 889	100 240

Not 14 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	24 157	14 432
Omföring från pågående projekt	-	9 725
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 157	24 157
Ingående avskrivningar enligt plan	-4 836	-3 464
Årets avskrivningar enligt plan	-2 182	-1 372
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 018	-4 836
Utgående redovisat värde	17 139	19 321

Fastighets AB Västeråsgallerian
556833-2232

2024071810295

Not 15 Kundfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Kundfordringar brutto	235	483
Utgående redovisat värde	235	483
Avsättning för osäkra kundfordringar		
Avsättning vid årets början	-	-
Konstaterade förluster	99	-
Årets reservering	-99	-
Avsättning vid årets slut	0	0
Åldersfördelade kundfordringar		
Ej förfallna kundfordringar	4	291
Förfallna < 30 dagar	-	171
Förfallna över 30 dagar	231	21
Summa ej nedskrivna kundfordringar	235	483
Summa kundfordringar	235	483

Not 16 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller till betalning mellan ett och fem år efter balansdagen	-	72 159
Skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	292 811	232 811
Summa	292 811	304 970

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förskott från hyresgäster	3 301	2 414
Upplupna räntekostnader	268	276
Övriga poster	735	1 239
Summa	4 304	3 929



Fastighets AB Västerås Gallerian
556833-2232

2024071810296

Not 18 Finansiella skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	304 970	311 818
Kassaflödespåverkande förändringar	60 000	-6 848
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering till kortfristig finansiell skuld	-72 159	-
Utgående redovisat värde långfristiga skulder	292 811	304 970
Kortfristiga skulder		
Ingående redovisat värde	9 363	-
Kassaflödespåverkande förändringar	-12 786	9 363
<i>Förändringar hänförliga till ej kassaflödespåverkande poster:</i>		
Omklassificering från långfristig finansiell skuld	72 159	-
Utgående redovisat värde kortfristiga skulder	68 736	9 363
Utgående redovisat värde	361 547	314 333

Not 19 Likvida medel

	2023-12-31	2022-12-31
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:		
Medel på koncernkonto	8 120	-
Summa	8 120	0

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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 21 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 Västerås Gallerian
556833-2232

Not 22 Transaktioner med närstående

Av totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 27,2 % (33,6) av inköpen och 10,2 % (15,4) av försäljningen andra företag inom hela den koncern som bolaget tillhör.

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Nyköping 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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557518146488

Dokument

4422 ÅR fastighets AB Västeråsgallerian 2023
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-05-23 08:22:27 CEST (+0200) av Elin Björk
(EB)
Färdigställt 2024-05-27 15:32:35 CEST (+0200)

Signerare

Elin Björk (EB)
Corem Property Group AB
elin.bjork@corem.se
Signerade 2024-05-23 08:22:27 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva
Margareta Landén"
Signerade 2024-05-23 09:46:08 CEST (+0200)

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

Rutger Arnhult (RA)
Personnummer 670508-3936
rutger.arnhult@m2am.se
+46704582470



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK ESSEHORN"
Signerade 2024-05-23 08:56:46 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Jarl Rutger Arnhult"
Signerade 2024-05-24 14:50:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518146488

Katrine Söderberg (KS)

Personnummer 811123-7528

katrine.soderberg@se.ey.com

+46703189812



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KATRINE SÖDERBERG"

Signerade 2024-05-27 15:32:35 CEST (+0200)

Godkännare

Christoffer Johansson (CJ)

Ernst & Young AB

Christoffer.Johansson1@se.ey.com

+46708459927

Godkände 2024-05-24 15:40:13 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>





Building a better
working world

2024071810300

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöden 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 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. 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.

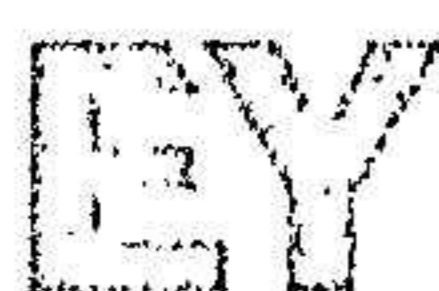
Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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. 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 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 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.



Building a better
working world

2024071810301

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Fastighets AB Västerås Gallerian för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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 Fastighets AB Västerås Gallerian 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 styrelseledamoten 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 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 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

Ernst & Young AB

Katrine Söderberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för saker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

KATRINE SÖDERBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: 9f3611499c0490[...]0c0d142e4e2c5

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-27 13:46:16 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

2024071810302

Penneo dokumentnyckel: COK16-4ZNYC-BA618-52FDI-K76BT-NILXV