

Årsredovisning och Koncernredovisning

Galären i Luleå AB

Org. nr. 556069-5081

Räkenskapsår 2023-01-01—2023-12-31

Undertecknad styrelseledamot i Galären i Luleå AB intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkning fastställts på årsstämma den 19 juni 2024. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Luleå 2024-06-19



Gunnar Tählin

Årsredovisning och Koncernredovisning

Galären i Luleå AB

Org. nr. 556069-5081

Räkenskapsår 2023-01-01—2023-12-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

-	Förvaltningsberättelse	2
-	Finansiella rapporter koncernen	5
-	Finansiella rapporter moderbolaget	10
-	Noter	15
	Not 1 Allmän information	15
	Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper	15
	Not 3 Rörelsesegment	21
	Not 4 Hyresintäkter och övriga intäkter	23
	Not 5 Kostnader Fastighetsförvaltningen	24
	Not 6 Kostnader operatörsverksamhet	24
	Not 7 Anställda och personalkostnader	25
	Not 8 Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar	26
	Not 9 Central administration	27
	Not 10 Finansiella intäkter	27
	Not 11 Finansiella kostnader	27
	Not 12 Finansiell riskhantering	28
	Not 13 Värdeförändringar	31
	Not 14 Bokslutsdispositioner	32
	Not 15 Skatt	32
	Not 16 Goodwill	33
	Not 17 Immateriella tillgångar	33
	Not 18 Rörelsefastigheter	34
	Not 19 Förvaltningsfastigheter	35
	Not 20 Materiella anläggningstillgångar	39
	Not 21 Nyttjanderättstillgångar	39
	Not 22 Andelar i koncernföretag	40
	Not 23 Fordringar hos koncernföretag	41
	Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav	41
	Not 25 Kundfordringar	42
	Not 26 Övriga fordringar	42
	Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	42
	Not 28 Likvida medel	43
	Not 29 Eget kapital	43
	Not 30 Skulder	43
	Not 31 Skulder till kreditinstitut	44
	Not 32 Uppskjuten skatt	45
	Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46
	Not 34 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	46
	Not 35 Finansiella instrument	47
	Not 36 Transaktioner med närstående	47
	Not 37 Händelser efter balansdagen	48
-	Definitioner	49
-	Underskrifter	50

Förvaltningsberättelse koncernen

Styrelsen och verkställande direktören för Galären i Luleå AB, org.nr 556069-5081, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023. Galären i Luleå AB är ett helägt dotterbolag till Galären Holding AB, org.nr 556710-7346, som även de upprättar koncernredovisning.

Förvaltningsverksamhet

Koncernen äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter och kommersiella lokaler i Luleå Kommun. Fastighetsbeståndet omfattade per 2023-12-31 totalt 52 (51) fastigheter med 611 (611) lägenheter och 92 (90) tkvm kommersiella lokaler, varav 13 tkvm rapporteras som operatörsytor. Vid årsskiftet var 99% av lägenheterna och ca 90% av den totala lokalytan externt uthyrd. Den genomsnittliga bostadshyran per balansdagen uppgick till 1 727 (1 661) kr per m². Koncernen förvaltar och administrerar fastigheterna med egen personal.

Operatörsverksamhet

Koncernen driver rörelse i egna fastigheter vilket rapporteras som operatörsverksamhet i koncernredovisningen. Matsalen i Luleå AB bedriver hotell- och restaurangrörelse under varumärkena Savoy, Ego och Trattoria Montecchio. Hotellet är väletablerat och restaurangen har genomgått en mycket lyckad renovering under pandemin. Nöjeshallen i Luleå AB bedriver ett upplevelsecenter och erbjuder diverse spel-, lek- och sportmöjligheter samt konferenser och nöjesevent.

Finansiell rapportering

Dessa finansiella rapporter för koncernen upprättas med tillämpning av IFRS.

Personal

I moderbolaget ökade genomsnittligt anställda då fastighetskötsel insourcades i mitten på 2022. Inom de operatörsdrivande dotterbolagen har ingen större förändring skett under verksamhetsåret. Uppgifter om medeltal anställda och ersättning till anställda inom koncernen lämnas i not 7.

Omsättning och resultat

Koncernens hyresintäkter uppgick under verksamhetsåret 2023 till 164,7 (148,1) Mkr. Ökningen kan hänföras till ökad uthyrning och genomförda hyresgästanpassningar exempelvis, SKF (+3,2 Mkr), Lumire (+2,8 Mkr), och Dekra (+0,9 Mkr) men även till högre index både gällande lokaler och bostäder (+11,7 Mkr). Inom Fastighetsförvaltning uppgick fastighetskostnaderna till -55,8 (-55,1) Mkr. Högre kostnader för värme (-2,8 Mkr), elenergi (-1,2 Mkr), VA (-0,7 Mkr) och vattenskador (-1,5 Mkr) har motverkats av lägre kostnader för Snöröjning (+0,5 Mkr) samt administration (+2,2 Mkr). Bruttoresultatet för förvaltningen uppgick till 119,5 (102,8) Mkr vilket motsvarar en överskottsgrad på 69 (66) %. Bruttoresultatet för operatörsverksamheten uppgick till 3,6 (0,3) Mkr. Resultat före värdeförändringar uppgick till 60,2 (59,5) Mkr.

Värdeförändring och skatt

I och med förvärven av de tidigare hyresgästerna omklassificeras dessa lokalytor från förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter. För den finansiella redovisningen innebär detta att fastigheterna från och med kvartal 2 2019 rapporterats till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. En extern värdering av koncernens fastighetsbestånd genomförs vid varje balansdag. Årets värdering genererade en orealiserad värdeförändring om -70,4 (-72,0) Mkr. En negativ förändring på grund av allmänt högre avkastningskrav har mötts av förbättrade kassaflöden och uthyrningar. Värdeförändringen på finansiella instrument om -34,5 (93,8) Mkr avser förändring i marknadsvärde på räntederivat till följd av förändrade marknadsräntor. I resultatet redovisas skatt uppgående till 4,9 (-16,4) Mkr där absoluta merparten avser uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. Resultat efter skatt uppgick till -39,8 (65,0) Mkr.

Investeringar och försäljningar

Under året har fastigheten Daggkåpan 4 förvärvats. Fastigheten är ett nedlagt fritidshem och skall konverteras till entreprenörsbostäder. Inga fastigheter har försålts under 2023. Koncernen investerade totalt ca 87 (131) Mkr i befintligt fastighetsbestånd. Flera stora projekt har färdigställts under året; på Vattenormen 2 överlämnades nya ytor till SKF under februari månad, på fastigheten Bindaren 20 färdigställdes etapp 2 för Lumire under juli månad, ett projekt som totalt omsatte ca 78 Mkr. I slutet av 2023 inleddes två nya, större projekt; på fastigheten Vändskivan 5D anpassas nya lokaler till Skatteverket, vilka beräknas färdigställas i november 2024. På Ytterviken 17:44 omdanas befintlig byggnad för att passa ny hyresgäst, färdigt i oktober 2024.

Finansiell ställning

Koncernen har en antagen finanspolicy där strävan är låg finansiell risk och långsiktiga finansieringskällor. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 68,0 (66,0) Mkr men väntas minska under 2024 då flera projekt delfinansieras med egen kassa. Koncernen hade på bokslutsdagen beviljade checkkrediter om 25,0 (25,0) Mkr. Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 55 (54)%, där koncernen har inom policyns ramar möjligheten att gå upp till 65% belåningsgrad i samband med kapitalintensiva utvecklingsprojekt. Det egna kapitalet uppgick till 1 123 (1 163) Mkr. Med hänsyn tagen till uppskjuten skatt var koncernens justerade soliditet 44,5 (45,9) %. Räntebärande skulder till kreditinstitut utgjorde 1 710 (1 674) Mkr, där den genomsnittliga räntan för lånestocken uppgick vid årets utgång till 3,5 (2,8)%. Vid årsskiftet löpte 663 Mkr, eller 39 % av lånestocken, till rörlig ränta. Hur koncernen hanterar sina finansierings- och ränterisker beskrivs närmare i not 12. *y*

Miljö och hållbarhet

Galären har höga ambitioner när det gäller kvaliteten på bostäder och kommersiella lokaler. Företagets strävan är att vid all nyproduktion av både bostäder och lokaler klara miljömärkning. Även vid större anpassningar utreds möjligheten till miljömärkt byggnad. Under 2023 har tre av koncernens lokalfastigheter anpassats för Green Building certifiering eller Miljöbyggnad; Vattenormen 2, Vändskivan 5D samt Bindaren 20. Ytterligare två fastigheter miljöcertifieras under 2024.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter balansdagen har den svenska inflationen sakta men stabilt påbörjat en nedgång. Den tidigare höga allmänna inflationen kommer dock fortsatt att påverka koncernens drifts- och underhållskostnader samt investeringskostnader. Samtidigt erhåller Galären koncernen en viss kompensation i form av högre förhandlade hyror gällande bostäder. En betydande del av Galärens intäkter kommer från lokalkontrakt och där har Galären blivit direkt kompenserad för allmänna kostnadsökningar genom indexklausul och avtal om s.k. kallhyror.

Riksbankens höjningar av styrräntan bedöms ha nått kulmen under 2023 och marknaden förväntar sig ett flertal sänkningar under 2024. Styrräntan påverkar i hög grad den del av skuldportföljen som inte är räntesäkrad. För verksamhetsåret 2024 är dryga 50% av skuldportföljen räntesäkrad, vilket gör Galärens finansiella ställning fortsatt stark.

Framtiden

Koncernen uppdaterar fortlöpande sin fleråriga affärsplan. Där är huvudinriktningen nyproduktion av bostadsfastigheter. Under 2023 har, med anledning av det makroekonomiska läget, Galären koncernen fortsatt prioriterat utveckling av lokalfastigheter. Den långsiktiga tillväxten, som innebär en årlig investeringsvolym överstigande 200 Mkr, väntas främst ske på redan ägda fastigheter men även förvärv och markanvisningar kan bli aktuella.

Moderbolaget

Koncernens förvaltningsverksamhet är främst hänförd till moderbolaget Galären i Luleå AB. Moderbolagets resultat efter finansnetto uppgick till 30,1 (27,1) Mkr. Moderbolagets resultat förbättrades främst genom ökad försäljning och indexjusteringar men motverkades av högre räntekostnader. Det egna kapitalet uppgick till 264,8 (260,0) Mkr per 31 december 2023.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen förvaltar både bostads- och lokalfastigheter samt driver besöksnäring i egen regi. Omkring 60 (60%) av förvaltningsverksamhetens framtida hyresintäkter hänförs till kommersiella lokaler men från en bred och kreditvärdig kundbas. Koncernen har ca 140 (149) aktiva lokalkontrakt, varav topp 25 står för ca 41% av koncernens totala hyresvärde. Det enskilt största kontraktet representerar ca 4,9% av hyresintäkterna. Både lokal- och bostadsfastigheterna är belägna i attraktiva områden med god efterfrågan. Risker för prisvariationer i drift- och underhållskostnader är begränsad, då lokalhyresgästerna själva står för absolut merparten av risken. Behovet av el upphandlas enligt säkringspolicy flera år framåt, ett arbete som intensifierats med anledning av elbristen i Europa. Samtliga fastigheter värderas av extern part vid årsskiftet. En procents förändring i värde motsvarar ca 30 Mkr. Galären är, som nämnts ovan, även exponerade gällande finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs närmare i not 12. ✓

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserat resultat

227 811 190

årets resultat

4 645 544

232 456 734

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas

-

i ny räkning överföres

232 456 734

232 456 734

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar. *fy*

ank=20240627;2024062803022

Rapport över totalresultat - koncernen

Tkr	Not	2023	2022
Intäkter Fastighetsförvaltning	<u>3,4</u>		
Hyresintäkter		164 737	148 074
Serviceintäkter		9 538	8 406
Övriga rörelseintäkter	<u>3,4</u>	998	1 473
Intäkter Operatörsverksamhet	<u>3</u>	69 656	62 262
Nettoomsättning		244 928	220 216
Kostnader Fastighetsförvaltning	<u>3,5,6,7</u>		
Driftskostnader		-22 283	-22 307
Underhåll		-8 058	-5 190
Fastighetsskatt		-6 818	-6 767
Uthyrning och fastighetsadministration		-18 644	-20 840
Kostnader Operatörsverksamhet	<u>3,6,7</u>	-66 034	-61 908
Bruttoresultat		123 091	103 204
<i>varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning</i>		<i>119 470</i>	<i>102 849</i>
<i>varav bruttoresultat Operatörsverksamhet</i>		<i>3 621</i>	<i>354</i>
Central administration	<u>3,7,9,21</u>	-10 215	-10 488
Finansiella intäkter	<u>3, 10</u>	1 024	8
Finansiella kostnader	<u>3,11,12,21</u>	-53 716	-33 199
Resultat före värdeförändringar		60 184	59 525
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	<u>3,13</u>	-70 417	-71 967
Värdeförändring finansiella instrument	<u>3,12,13</u>	-34 531	93 848
Resultat före skatt		-44 764	81 406
Aktuell skatt	<u>3,15</u>	400	-152
Uppskjuten skatt	<u>3,15</u>	4 522	-16 262
Resultat efter skatt		-39 841	64 992
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-39 841	64 992

Hela resultatet är hänförligt till moderbolagets aktieägare då inga innehav utan bestämmande inflytande föreligger. *21*

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	<u>16</u>	4 314	4 314
Övrig immateriell tillgång	<u>17</u>		181
Rörelsefastigheter	<u>18</u>	145 831	150 547
Förvaltningsfastigheter	<u>13,19</u>	2 890 463	2 870 400
Materiella anläggningstillgångar	<u>20</u>	17 047	17 773
Nyttjanderättstillgång	<u>21</u>	6 968	4 203
Andra långfristiga värdepappersinnehav	<u>24</u>	1 264	1 264
Fordringar på koncernföretag	<u>23</u>	10 450	7 249
Derivatinstrument	<u>12,13</u>	44 214	80 935
Summa anläggningstillgångar		3 120 552	3 136 866
Omsättningstillgångar			
Varulager		992	948
Kundfordringar	<u>25</u>	7 146	6 314
Derivatinstrument	<u>21</u>	2 190	-
Övriga fordringar	<u>26</u>	1 579	6 359
Aktuella skattefordringar		10 719	10 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>27</u>	2 403	3 776
Likvida medel	<u>28</u>	67 917	65 926
Summa omsättningstillgångar		92 947	94 166
SUMMA TILLGÅNGAR		3 213 499	3 231 032

ank=20240627;2024062803024

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	<u>29</u>		
Aktiekapital		10 950	10 950
Övrigt tillskjutet kapital		88 803	88 803
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		1 023 016	1 062 860
Summa eget kapital		1 122 769	1 162 613
SKULDER			
	<u>30</u>		
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	<u>32</u>	310 128	314 650
Derivatinstrument	<u>12,13</u>	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	<u>12,31</u>	1 671 521	1 644 622
Leasingskuld	<u>21</u>	6 709	3 881
Summa långfristiga skulder		1 988 357	1 963 153
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 676	35 792
Kortfristiga räntebärande skulder	<u>12,30</u>	38 097	29 438
Kortfristig leasingskuld	<u>21</u>	919	1 086
Övriga skulder		1 523	2 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>33</u>	43 158	36 295
Summa kortfristiga skulder		102 373	105 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 213 499	3 231 032

ank=20240627;2024062803025

Kassaflödesanalys - koncernen

ank=20240627;2024062803026

Tkr	Not	2023	2022
<u>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</u>			
Bruttoresultat		123 091	103 204
Central administration		-10 215	-10 488
Erhållen ränta		934	8
Betald ränta		-51 048	-32 513
<i>Återföring av icke kassamässiga poster</i>			
Återföring avskrivningar		9 113	10 488
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet			-42
Betald skatt		524	5 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		72 399	76 621
Förändring kortfristiga fordringar		5 365	-6 766
Förändring kortfristiga skulder		-15 238	14 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten		62 526	84 840
<u>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Investering i förvaltningsfastigheter	<u>19</u>	-90 480	-142 967
Investering i rörelsefastigheter	<u>18</u>	1 359	-1 859
Investeringar materiella anläggningstillgångar		-3 767	-3 270
Försäljning materiella anläggningstillgångar		-	300
Försäljning finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-92 888	-147 796
<u>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Nyupplåning räntebärande skulder		73 650	145 574
Amortering av räntebärande skulder		-38 097	-29 438
Förändring koncernfordran	<u>23</u>	-3 200	-7 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		32 353	108 885
Periodens kassaflöde		1 992	45 930
Likvida medel vid periodens början		65 926	19 997
Likvida medel vid periodens slut		67 918	65 926 <i>ny</i>

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

ank=20240627;2024062803027

Tkr	Aktiekapital	Hänförligt till moderbolagets ägare		Summa eget kapital
		Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	
Eget kapital 2022-01-01	10 950	88 803	997 868	1 097 621
Årets resultat	-	-	64 992	64 992
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	64 992	64 992
<i>Transaktioner med ägare</i>	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	10 950	88 803	1 062 860	1 162 613
Årets resultat	-	-	-39 841	-39 841
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-39 841	-39 841
<i>Transaktioner med ägare</i>	-	-	-	-
<i>Justering</i>	-	-	-	-3
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	10 950	88 803	1 023 019	1 122 769

Antal aktier: 1 095 000 st med kvotvärde på 10 kr

Resultaträkning - moderbolaget

Tkr	Not	2023	2022
Hysesintäkter	<u>4</u>	171 448	155 331
Serviceintäkter	<u>4</u>	9 985	8 726
Övriga rörelseintäkter	<u>4</u>	1 887	1 469
Fastighetskostnader	<u>5</u>		
Driftskostnader		-22 051	-21 889
Underhåll		-8 031	-5 158
Fastighetskatt		-6 771	-6 676
Uthyrning och fastighetsadministration	<u>7,36</u>	-18 993	-21 149
Driftsöverskott före avskrivningar		127 474	110 655
Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar	<u>8,20</u>	-43 430	-45 014
Bruttoresultat		84 044	65 641
Central administration	<u>7,9</u>	-7 494	-7 489
Rörelseresultat		76 550	58 153
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>10</u>	3 430	515
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>11,12,21</u>	-49 861	-31 520
Resultat efter finansnetto		30 118	27 148
Bokslutsdispositioner	<u>14</u>	-20 015	-16 390
Resultat före skatt		10 103	10 758
Aktuell skatt	<u>15</u>	551	-152
Uppskjuten skatt	<u>15</u>	-6 009	-1 998
Årets resultat		4 646	8 607

Totalresultat för moderbolaget

Tkr	Not	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen		4 646	8 607
Övrigt totalresultat			
Årets totalresultat		4 646	8 607

ank=20240627;2024062803028

Balansräkning - moderbolaget

ank=20240627;2024062803029

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övrig immateriell tillgång	<u>17</u>	-	181
Rörelsefastigheter	<u>18</u>	72 506	74 270
Förvaltningsfastigheter	<u>19</u>	1 790 062	1 638 971
Materiella anläggningstillgångar	<u>20</u>	3 143	4 320
Pågående nyanläggningar	<u>19</u>	31 999	132 935
Nyttjanderättstillgångar	<u>21</u>	6 968	4 203
		1 904 678	1 854 880
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	<u>22</u>	2 125	2 125
Fordringar hos koncernföretag	<u>23</u>	72 995	64 104
Andra långfristiga värdepapper	<u>24</u>	1 215	1 215
		76 335	67 444
Summa anläggningstillgångar		1 981 013	1 922 324
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	<u>25</u>	3 437	3 004
Aktuella skattefordringar		10 403	10 403
Övriga fordringar	<u>26</u>	1 223	5 600
Fordringar hos koncernföretag	<u>23</u>	1 373	26
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>27</u>	2 383	2 419
		18 819	21 452
Kassa och bank	<u>28</u>	60 087	60 337
Summa omsättningstillgångar		78 906	81 789
SUMMA TILLGÅNGAR		2 059 919	2 004 113

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Balansräkning – moderbolaget

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	<u>29</u>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 950	10 950
Uppskrivningsfond		20 306	20 869
Reservfond		951	951
		32 207	32 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		227 811	218 641
Årets resultat		4 646	8 607
		232 457	227 249
Summa eget kapital		264 664	260 019
SKULDER			
	<u>30</u>		
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	<u>14</u>	21 910	7 160
Summa avsättningar		21 910	7 160
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	<u>32</u>	77 579	71 570
Summa avsättningar		77 579	71 570
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	<u>12,31,34</u>	1 599 530	1 569 185
Leasingskuld	<u>21</u>	6 709	3 881
Summa långfristiga skulder		1 606 239	1 573 066
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	<u>12,31</u>	34 591	25 933
Kortfristig leasingskuld	<u>21</u>	919	1 086
Leverantörsskulder		13 645	31 017
Skulder till koncernföretag		2 915	2 210
Övriga skulder		1 122	1 004
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>33</u>	36 335	31 049
Summa kortfristiga skulder		89 527	92 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 059 919	2 004 113

ank=20240627;2024062803030

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Tkr	Not	2023	2022
<u>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</u>			
Bruttoresultat		84 044	65 641
Central administration		-7 494	-7 489
Erhållen ränta		2 121	515
Betald ränta		-47 200	-30 844
<i>Återföring av icke kassamässiga poster</i>			
Återläggning avskrivningar		43 430	45 014
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-	-
Betald/erhållen skatt		551	5 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		75 452	78 721
Förändring kortfristiga fordringar		4 006	-5 218
Förändring kortfristiga skulder		-15 174	12 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten		64 284	86 291
<u>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Investering i förvaltningsfastigheter	<u>19</u>	-90 480	-142 954
Investering i rörelsefastigheter	<u>18</u>	1 359	-1 312
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	-
Lämnade koncernbidrag		-5 265	-9 230
Förändring andelar koncernbolag		-	-
Investering i materiella anläggningstillgångar		-261	-1 438
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-94 647	-154 934
<u>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Nyupplåning räntebärande skulder	<u>31</u>	64 937	148 878
Amortering av räntebärande skulder		-25 933	-25 933
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		-5 690	773
Förändring koncernfordran	<u>23</u>	-3 200	-7 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		30 114	116 469
Periodens kassaflöde		-250	47 826
Likvida medel vid periodens början		60 337	12 511
Likvida medel vid periodens slut		60 087	60 337

ank=20240627;2024062803031

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Förändringar av eget kapital moderbolag

Tkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	10 950	21 431	951	218 079	251 411
Årets resultat	-	-	-	8 607	8 607
Upplösning uppskrivningsfond	-	-562	-	562	-
Transaktioner med ägare	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	10 950	20 869	951	227 249	260 019
Årets resultat	-	-	-	4 646	4 646
Upplösning uppskrivningsfond	-	-562	-	562	-
Transaktioner med ägare	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	10 950	20 306	951	232 457	264 664

Antal aktier: 1 095 000 st med kvotvärde på 10 kr

ank=20240627;2024062803032

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

Koncernen utgörs av moderbolaget Galären i Luleå AB (556069-5081) och dess dotterbolag. Moderbolaget är ett aktiebolag med säte i Luleå, Sverige. Koncernens huvudsakliga verksamhet är att bedriva fastighetsförvaltning, projektering och projektledning samt att genom kompetens i företaget öka värdet på de ägda fastigheterna genom ständigt pågående förädling. Sedan 2019 har koncernen utökat sin verksamhet genom två rörelseförvärv innehållande hotellverksamhet samt nöjes- och konferensanläggning.

Galären i Luleå AB är ett helägt dotterbolag till Galären Holding AB, org.nr 556710-7346, som även upprättar koncernredovisning.

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret som slutar den 31 december 2023 har godkänts av styrelsen den 18 juni 2024 och kommer att föreläggas årsstämman den 19 juni 2024 för fastställande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1 Grund för rapportens upprättande

Koncernredovisningen för Galären i Luleå AB koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) och tolkningar från International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen.

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster. Räkenskaperna är också upprättade baserat på antagandet om fortlevnad. Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapportvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om ej annat anges.

Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS kräver användning av en del viktiga uppskattningar för redovisningsändamål. Vidare krävs att ledningen gör vissa bedömningar vid tillämpningen av koncernens redovisningsprinciper. Dessa uppskattningar och bedömningar baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan skilja sig från dessa bedömningar om andra antaganden görs eller andra förutsättningar föreligger.

2.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar 2023

Vid upprättande av koncernredovisningen används samma redovisnings- och värderingsprinciper såsom de beskrivits i årsredovisningen för 2022. Uppdateringen av IAS 1 innebär att endast väsentliga och företagsspecifika redovisningsprinciper beskrivs. I maj 2021 publicerade IASB en ändring av IAS 12, "Deferred Tax related to Assets and Liabilities Arising from a Single Transaction" som tydliggör att undantaget från att redovisa uppskjuten skatt inte är tillämpligt på transaktioner som vid första redovisningstillfället ger upphov till lika stor uppskjuten skattefordran som uppskjuten skatteskuld. Dessa regler har trätt ikraft 1 januari 2023, varför Galären i not 32 upplyser om temporära skillnader i initiala redovisningen av leasingavtal ingångna under året.

Övriga av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms inte påverka Galärens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

RFR 2, Redovisning för juridiska personer, innehåller anpassningar kopplade till genomförda förändringar i IFRS. Förändringar gjorda under 2023 har inte haft någon väsentlig påverkan på moderbolagets redovisning.

2.1.2 Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas

Av EU godkända nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee bedöms ej påverka Galärens resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning. Samma sak gäller svenska regelverk.

2.2 Klassificering

Anläggningstillgångar och långfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller förfaller mer än tolv månader från balansdagen. Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen.

2.3 Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. En individuell bedömning av förvärvets karaktär krävs för varje enskild transaktion. Bolagsförvärv vars huvudsakliga syfte är att förvärva det köpta bolagets fastigheter, och där bolagets eventuella förvaltningsorganisation och administration är av underordnad betydelse för förvärvet, redovisas som ett tillgångsförvärv. Övriga bolagsförvärv klassificeras som rörelseförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet. Eventuell skatterabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Vid efterföljande värdering av förvärvad fastighet till verkligt värde kommer skatterabatten helt eller delvis att ersättas av en redovisad värdeförändring av fastigheten. *y*

2.4 Koncernredovisning

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden och omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterbolagen Galären Service AB (559015-2020), Lejonörat AB (559232-1664), Fjärilen 3 i Luleå AB (559280-5641), Lejonryggen i Luleå AB (559280-5658), Lejonmanen i Luleå AB (559280-5666), Matsalen i Luleå AB (556941-7586) och Nöjeshallen i Luleå AB (559040-4314). I övrigt förekommer varken intresseföretag eller joint ventures. Försäljningar, vinster, förluster och mellanhavanden inom koncernen elimineras i koncernredovisningen.

Dotterföretag inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör. Köpeskillingen vid förvärv av dotterbolag utgörs av verkligt värde på överlåtna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar och skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Det belopp varmed köpeskillning överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

2.5 Segmentrapportering

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till företagsledningen och den högste verkställande beslutsfattaren. Redovisningen av segment baseras på verksamhetsområdena fastighetsförvaltning och operatörsverksamhet och framgår av not 3. Segmentredovisningen konsolideras enligt samma principer som koncernredovisningen och summan av segmenten är lika med beloppen i koncernen.

2.6 Intäkter

Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal. Intäkter, som ur ett redovisningsperspektiv benämns intäkter från operationella leasingavtal, aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen baserat på villkoren i hyresavtalen. Intäkterna fördelas i hyresintäkter och serviceintäkter. I det förstnämnda ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index samt tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt medan sistnämnda avser all annan tilläggsdebitering såsom värme, kyla, renhållning, vatten med mera. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. Hyres- och serviceintäkter betalas i förskott och förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. I de fall hyreskontrakt under viss tid medger en reducerad hyra som motsvaras av en vid annan tidpunkt högre hyra, periodiseras denna under respektive överhyra över kontraktets löptid. Rena rabatter såsom reduktion för successiv inflyttning belastar den period de avser.

Intäkter från fastighetsförsäljningar redovisas på tillträdesdagen om inte kontrollen över fastigheten övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

Intäkter från Operatörsverksamheten avser hotellverksamheten som bedrivs genom franchiseavtal samt nöjeshallsverksamheten som bedrivs i egen regi. Intäkterna från hotellverksamheten består främst av intäkter för logi, mat och dryck samt konferensverksamhet. När det gäller intäkterna från nöjeshallsverksamheten består dessa främst av intäkter från diverse aktiviteter såsom exempelvis, bowling, arkadspel, Go kart, laserspel, paintball och Prison Island. Även intäkter från konferens-, event och spaverksamhet förekommer inom nöjeshallskonceptet. Alla intäkter från operatörsverksamheten redovisas i den period då tjänsterna utförs.

2.7 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden. Som finansiella intäkter redovisas även eventuella erhållna koncernbidrag, reavinster vid försäljning av finansiella anläggningstillgångar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader (ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas) samt leasingkostnader. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänförs till. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och betalningsströmmar från dessa avtal resultatförs för den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna derivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

2.8 Leasing

Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal då en väsentlig del av risker och förmåner som förknippas med ägandet faller på leasinggivaren. Redovisningen av dessa avtal framgår av principen för intäkter.

Det finns ett antal leasingavtal för fordon där Galären är leasetagare. Dessa avtal redovisas som leasing med diskonterade värden (diskonteringsfaktor 2,5%) i balansräkningen som en tillgång och en skuld. I resultaträkningen skrivs leasingstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till leasegivare redovisas dels som amortering på leasingskulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen.

Det finns även ett mindre antal leasingavtal där avtalets totala värde understiger 50 tkr och avser främst kontorsinventarier samt en mindre tomträtt, av ringa omfattning där Galären är leasetagare. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

ank=20240627;2024062803035

2.9 Goodwill

Goodwill i koncernredovisningen utgör skillnaden mellan anskaffningsvärdet och koncernens andel av verkligt värde på förvärvade koncernföretags identifierbara nettotillgångar vid förvärvstidpunkten. Vid förvärvstidpunkten värderas goodwill för förvärv klassificerade som rörelseförvärv till anskaffningsvärde för att därefter värderas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Goodwill provas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

2.10 Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av detta. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde på balansdagen. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskilt värderingsobjekt. Som huvudmetod har en sk kassaflödesanalys använts där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknas med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut.

Avkastningskraven är individuella per fastighet beroende på analys av genomförda transaktioner och fastighetens marknadsposition. Samtliga fastigheter värderas vid årsskiftet till verkligt värde av extern värderingsman. Som extern värderingsman har Forum Fastighetsekonomi AB anlåtats som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare.

Värdeförändringen redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen vid periodens början, alternativt anskaffningsvärdet om fastigheten förvärvats under perioden, med tillägg för de under perioden aktiverade tillkommande utgifterna. Det realiserade resultatet vid en fastighetsförsäljning utgörs av skillnaden mellan försäljningspriset och verkligt värde enligt närmast föregående värdering, med avdrag för genomförda investeringar under perioden och direkta transaktionskostnader.

Tillkommande utgifter som medför ekonomisk fördel för bolaget, d v s som är värdehöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

IFRS Värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3 finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker. Samtliga förvaltningsfastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Någon omklassificering har inte skett under året.

2.11 Rörelsefastigheter

De fastigheter som används i operatörsverksamheten klassificeras som rörelsefastigheter. Koncernen har även kontorsytor som används i den egna verksamheten men dessa uppgår till en oväsentlig del av fastighetens totala yta varmed hela fastigheten klassas som förvaltningsfastighet. Rörelsefastigheter redovisas till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för avskrivningar enligt plan och nedskrivningar. Huvudindelningen är byggnad och mark.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningstid tillämpas:

Byggnader 2 %

På under året anskaffade och färdigställda tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt eller tidpunkt för färdigställande.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet om utgiften medför ekonomisk fördel för bolaget, d v s värdehöjande och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer.

Förvaltningsfastigheter som omklassificeras till rörelsefastigheter redovisas till redovisat värde vid omklassificeringstidpunkten. Skillnaden mellan verkligt värde och redovisat värde vid omklassificeringstidpunkten bokas mot värdeförändring via totalresultat efter avdrag för uppskjuten skatt.

2.12 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avser inventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Avskrivningar enligt plan baseras på ✓

bedömd nyttjandeperiod som normalt är fem till sju år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år. Avskrivningarna är linjära över åren.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

2.13 Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar som förvärvats separat och har en bestämd nyttjandeperiod redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Avskrivning sker från den tidpunkt då de är tillgängliga för användning. Bedömd nyttjandeperiod för immateriella anläggningstillgångar uppgår till fem år.

2.14 Varulager

Varulagret avser lager av förbrukningsvaror i hotell- och nöjeshallsverksamheten. Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Anskaffningsvärdet för varulager beräknas genom tillämpning av först in, först ut metoden (FIFU) och inkluderar utgifter som uppkommit vid förvärvet av lagertillgångarna.

2.15 Nedskrivningar

Nedskrivning av icke finansiella tillgångar sker när det redovisade värdet överstiger det skattemässiga återvinningsvärdet. Med återvinningsvärde avses det högsta av en tillgångs nettoförsäljningsvärde och nyttjandevärde. Bedömning sker för varje enskild tillgång.

Nettoförsäljningsvärde utgörs av det belopp till vilket en tillgång kan överlåtas mellan parter som är oberoende av varandra, välinformerade och med ett intresse av transaktionen. Avdrag skall göras för direkta försäljningskostnader.

Nyttjandevärdet utgörs av nuvärdet av uppskattade framtida betalningar som tillgången väntas ge upphov till under sin nyttjandeperiod inklusive ett beräknat restvärde vid slutet av nyttjandeperioden.

2.16 Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i rapport över finansiell ställning inkluderar på tillgångssidan långfristiga värdepappersinnehav, kassa och bank, lånefordringar, övriga fordringar, samt kundfordringar. På skuldsidan återfinns leverantörsskulder, låneskulder, övriga skulder samt derivat.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i rapport över finansiell ställning när bolaget blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. En fordran tas upp när bolaget presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger för motparten att betala, även om fakturan ännu inte skickats. Skuld tas upp när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från rapport över finansiell ställning när rättigheterna i avtalet realiserats, förfaller eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från rapport över finansiell ställning när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt utsläcks. Detsamma gäller för del av en finansiell skuld.

Finansiella instrument som inte är derivat redovisas initialt till anskaffningsvärde motsvarande instrumentets verkliga värde med tillägg för transaktionskostnader. Detta gäller för alla finansiella instrument förutom de som tillhör kategorin finansiella tillgångar och skulder som redovisas till verkligt värde via resultatet, vilka redovisas till verkligt värde exklusive transaktionskostnader. Ett finansiellt instrument klassificeras vid första redovisningen utifrån i vilket syfte instrumentet förvärvades. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället såsom beskrivs nedan.

2.16.1 Kassa och bank

Kassa och bank består av kassamedel samt omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut. Checkräkningskredit hänförs till låneskulder under långfristiga räntebärande skulder.

2.16.2 Fordringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

Finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte noteras på en aktiv marknad, redovisas som fordringar. Finansiella tillgångar klassificeras som tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde eller verkligt värde via resultaträkningen baserat på karaktären hos tillgångens kassaflöde och på den affärsmodell som tillgången omfattas av. Samtliga koncernens finansiella tillgångar som inte är derivat uppfyller kriteriet för kontraktsevenliga kassaflöden och innehåller i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsevenliga kassaflöden. Fordringarna redovisas därmed till upplupet anskaffningsvärde. I koncernen finns andra långfristiga värdepappersinnehav, hyresfordringar och övriga fordringar. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta, vilket innebär att de redovisas till anskaffningsvärde med reservering för osäkra fordringar. Kundfordringar tas upp i rapport över finansiell ställning när faktura har skickats. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Bedömning av kreditreserveringar görs löpande baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer. Då kundfordrans förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.

2.16.3 Skulder

Skulder avser krediter och rörelseskulder såsom t ex leverantörsskulder. Merparten av koncernens kreditavtal är långfristiga. Krediterna redovisas i rapport över finansiell ställning på likviddagen och upptas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupna ej betalda räntor redovisas under posten upplupna kostnader. Skuld redovisas när motparten har presterat och avtalsenlig skyldighet att betala föreligger, även om faktura ännu inte mottagits. Leverantörsskulder redovisas när faktura mottagits. Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid redovisas till nominellt värde.

2.16.4 Derivat

Räntederivat utgör en finansiell tillgång eller skuld som värderas till verkligt värde med värdeförändringar via resultaträkningen. För att hantera exponering mot fluktuationer i marknadsräntan i enlighet med beslutad finanspolicy har Galären ingått räntederivatavtal i form av ränteswapar. Vid användning av räntederivat uppstår värdeförändringar beroende på främst förändringar av marknadsräntan. Räntederivat redovisas initialt i rapport över finansiell ställning till anskaffningsvärde på affärsdag och värderas därefter till verkligt värde med värdeförändringar i resultaträkningen. IFRS Värderingshierarki är uppdelad i tre nivåer där det enligt nivå 1 finns noterade priser tillgängliga för identiska tillgångar på en aktiv marknad. Vid nivå 2 baseras värderingen inte uteslutande på observerbara priser utan justering krävs för den specifika tillgången. Vid värdering enligt nivå 3 finns inte identiska tillgångar utan värderingen baseras på uppskattningar och värderingstekniker. Derivatet är klassificerat i nivå 2 enligt IFRS 13.

2.16.5 Nedskrivning av finansiella tillgångar

Vid varje rapporttillfälle utvärderar företaget om det finns objektiva bevis på att en finansiell tillgång eller grupp av tillgångar är i behov av nedskrivning. Objektiva bevis utgörs av observerbara förhållanden som inträffat och som har en negativ inverkan på möjligheten att återvinna anskaffningsvärdet.

2.17 Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda såsom löner och sociala kostnader, betald semester m.m. redovisas i takt med att de anställda utfört tjänster i utbyte mot ersättningen. Vad avser pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning kan dessa klassificeras som antingen avgiftsbestämda planer eller förmånsbestämda avtal. Vid eventuell uppsägning som ger arbetsbefrielse under uppsägningstiden kostnadsförs lön och sociala avgifter omedelbart.

Generellt har koncernen endast avgiftsbestämda pensionsplaner. En avgiftsbestämd pensionsplan är en pensionsplan enligt vilken koncernen betalar fasta avgifter till en separat juridisk enhet. Koncernen har inga rättsliga eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter om denna juridiska enhet inte har tillräckliga tillgångar för att betala alla ersättningar till anställda som hänger samman med de anställdas tjänstgöring under innevarande eller tidigare perioder. Koncernens bidrag till avgiftsbestämda pensionsplaner belastar årets resultat det år som de är hänförliga till.

2.18 Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapport över finansiell ställning när det finns 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. Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen.

2.19 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

Periodens skattekostnad omfattar aktuell och uppskjuten skatt. Skatten belastar resultaträkningen förutom i de fall den är hänförlig till transaktioner vilka redovisats direkt mot eget kapital då även skatteeffekten redovisas direkt mot eget kapital. Aktuell och uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats om 20,6%.

Aktuell skatt motsvarar den skatt bolaget är skyldig att betala utifrån årets skattepliktiga resultat, justerat för eventuell skatt avseende tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas på balansdagen i enlighet med balansräkningsmetoden för temporära skillnader mellan tillgångars och skulders skattemässiga och redovisningsmässiga värden. Undantag görs för temporära skillnader som uppkommit vid första redovisningen av tillgångar och skulder som utgör tillgångsförvärv. De skattesatser och skattelagar som tillämpas för att beräkna beloppet är de som är antagna eller aviserade på balansdagen. Uppskjutna skatteskulder i Galären koncernen avser differenser mellan bedömt marknadsvärde och skattemässigt värde gällande fastigheter och finansiella instrument.

Uppskjuten skattefordran hänförligt till underskottsavdrag redovisas eftersom det är troligt att underskottsavdragen kommer att kunna kvittas mot framtida skattemässiga överskott.

2.20 Resultat per aktie

Då moderbolagets aktier ej är noterade redovisas inte något resultat per aktie. *iv*

2.21 Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt indirekt metod. Driftöverskottet justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under året, samt för intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten. Med likvida medel avses kassa och bank.

2.22 Utdelningar

Utdelningar redovisas som minskning av eget kapital efter det att årsstämman fattat beslut.

2.23 Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolagets årsredovisning är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och med tillämpning av Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR2 anger att en juridisk person ska tillämpa samma IFRS/IAS som tillämpas i koncernredovisningen, med undantag och tillägg beroende på lagbestämmelser i främst Årsredovisningslagen samt med hänsyn tagen till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

2.23.1 Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Anskaffningskostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för aktierna. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot dotterbolagets koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagets koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

2.23.2 Förvaltningsfastigheter

Huvuddelen av Galärens fastigheter bedöms utgöra förvaltningsfastigheter. Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av detta. Förvaltningsfastigheter har upptagits till anskaffningsvärde, med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. Värdering av pågående nyanläggningar görs till nedlagda utgifter. Tillkommande utgifter som medför ekonomisk fördel för bolaget, d v s som är värderingshöjande, och som kan beräknas på ett tillförlitligt sätt aktiveras. Utgifter för reparation och underhåll kostnadsförs i den period de uppkommer. Vid större ny-, till- och ombyggnader aktiveras räntekostnad under produktionstiden.

Vid förvärv och försäljning av fastigheter eller bolag, redovisas transaktionen på tillträdesdagen såvida det inte föreligger särskilda villkor i köpekontraktet.

Avskrivningar redovisas i bolaget avseende förvaltningsfastigheter baserat på historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuellt gjorda nedskrivningar och bedömd nyttjandeperiod. På under året anskaffade och färdigställda tillgångar beräknas avskrivningar med beaktande av anskaffningstidpunkt eller tidpunkt för färdigställanden. Avskrivningarna görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar under nyttjandeperioden. Mark skrivs inte av.

Förvaltningsfastigheter skrivs årligen av med följande procentsatser:

Byggnader 2-4%

Markanläggningar 5%

Byggnadsinventarier 5%

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

2.23.3 Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas i moderbolaget enligt ÅRL med utgångspunkt i anskaffningsvärdet.

2.23.4 Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag inom koncernen redovisas enligt alternativregeln, dvs att såväl erhållna som lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Av moderbolaget lämnade aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och redovisas som aktier och andelar hos moderbolaget, i den mån nedskrivning ej erfordras. Erhållna aktieägartillskott redovisas som en ökning av fritt eget kapital. ✓

Not 3 Rörelsesegment

Koncernen rörelsesegment utgörs av verksamhetsgrenarna Fastighetsförvaltning och Operatörsverksamhet. Operatörsverksamheten består av två dotterbolag som bedriver dels hotell- och restaurangverksamhet under varumärkena Savoy, EGO och Trattoria Montecchio, dels upplevelse- och eventhall under varumärket Alcatraz. Ofördelade poster är poster som inte är hänförliga till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten. Denna segmentsindelning motsvarar den interna rapporteringsstrukturen. Ingen av koncernens kunder har enskilt en omsättning överstigande 10% av koncernens totala omsättning.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning 2023	Operatörsverksamhet 2023	Ofördelade poster 2023	Totalt koncern 2023
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	174 275	-	-	174 275
Intäkter Operatörsverksamhet	-	69 656	-	69 656
Övriga rörelseintäkter	998	-	-	998
Nettoomsättning	175 272	69 656	-	244 928
Kostnader fastighetsförvaltning	-55 803	-	-	-55 803
Kostnader för Operatörsverksamhet	-	-66 034	-	-66 034
Bruttoresultat	119 470	3 621	-	123 091
Central administration	-	-	-10 215	-10 215
Finansiella intäkter	1 024	-	-	1 024
Finansiella kostnader	-50 053	-3 664	-	-53 716
Resultat före värdeförändringar	70 441	-42	-10 215	60 184
Värdeför. förvaltningsfastigheter	-70 417	-	-	-70 417
Värdeför. finansiella instrument	-34 531	-	-	-34 531
Resultat före skatt	-34 507	-42	-10 215	-44 764
Aktuell skatt	400	-	-	400
Uppskjuten skatt	4 522	-	-	4 522
Årets resultat	-29 584	-42	-10 215	-39 841

Tillgångar	3 036 869	176 629	-	3 213 499
Skulder	2 007 009	83 721	-	2 090 730
Investeringar	-90 480	1 359	-	-89 121
Avskrivningar	-2 700	-6 430	-	-9 129

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 3 Rörelsesegment forts.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Ofördelade poster	Totalt koncern
	2022	2022	2022	2022
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	156 480	-	-	156 480
Intäkter Operatörsverksamhet	-	62 262	-	62 262
Övriga rörelseintäkter	1 473	-	-	1 473
Nettoomsättning	157 954	62 262	-	220 216
Kostnader fastighetsförvaltning	-55 104	-	-	-55 104
Kostnader för Operatörsverksamhet	-	-61 908	-	-61 908
Bruttoresultat	102 849	354	-	103 204
Central administration	-	-	-10 488	-10 488
Finansiella intäkter	8	-	-	8
Finansiella kostnader	-31 588	-1 611	-	-33 199
Resultat före värdeförändringar	71 269	-1 256	-10 488	59 525
Värdeför. förvaltningsfastigheter	-71 967	-	-	-71 967
Värdeför. finansiella instrument	93 848	-	-	93 848
Resultat före skatt	93 151	-1 256	-10 488	81 406
Aktuell skatt	-152	-1	-	-153
Uppskjuten skatt	-16 262	-	-	-16 262
Årets resultat	76 737	-1 257	-10 488	64 992

Tillgångar	3 053 248	177 784	-	3 231 032
Skulder	1 985 625	82 794	-	2 068 419
Investeringar	-142 967	-1 859	-	-144 826
Avskrivningar	-3 157	-7 319	-	-10 476

ank=20240627:2024062803040

Not 4 Hyresintäkter och övriga intäkter

De totala intäkterna (hyres och serviceintäkterna) från fastighetsförvaltning uppgick till 174 275 (156 480) Tkr. Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet under året vakanta ytor samt serviceintäkter. Med hyresvärde avses erhållna intäkter plus bedömd marknadsytta för ej uthyrda ytor. I hyresvärdet ingår även tillägg för fastighetsskatt och indextillägg. I serviceintäkter ingår vidaredebitering av värme, el, snöröjning m.m. Samtliga hyreskontrakt klassificeras som operationella leasingavtal. Kommersiella hyreskontrakt, för vilka hyrorna betalas in kvartalsvis i förskott, är tecknade på viss tid, vilket innebär att förändring av marknadshyrorna inte ger direkt utslag i hyresintäkterna. Avtalade hyresnivåer gäller formellt sett tills dess att respektive kontrakt förfaller till omförhandling. I de kommersiella kontrakten ingår en så kallad indexklausul innebärande uppräknings av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

Kontraktstyp	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2024	56	18 387	9%
2025	21	18 087	9%
2026	21	20 702	10%
2027	18	15 396	8%
2028	9	8 978	4%
2029-	15	35 289	17%
Summa	140	116 839	58%

Vakanta lokaler	21	7 362	4%
Vakanta lokaler pga ROT-ombyggnad	15	3 444	2%
Interna kontrakt	-	-	-
Bostäder	611	63 012	31%
Garage och p-platser	933	9 908	5%
Förråd och övriga objekt	297	2 162	1%
Totalt	2 017	202 728	100%

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick vid årsskiftet till 2 år och 5 månader.

I övrigt under posten avses främst vidarefakturerade projekt- och förvaltningskostnader.

Hyresintäkter per kontraktstyp	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Bostäder	60 301	58 818	60 301	58 818
Lokaler	98 237	84 694	105 768	91 205
Garage och p-platser	6 199	4 562	5 380	5 308
Totalt	164 737	148 074	171 448	155 331

Serviceintäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Debiterad vatten	1 504	1 115	1 803	1 206
Debiterad el	2 923	2 359	2 923	2 359
Debiterad värme	2 774	3 040	3 057	3 372
Debiterad snöröjning	927	692	927	692
Debiterade grönytor	117	93	117	93
Debiterade tillval	591	498	591	498
Övrigt debiterade kostnader	703	608	567	506
Totalt	9 538	8 406	9 985	8 726

Not 5 Kostnader fastighetsförvaltning

Koncernens kostnader för fastighetsförvaltning utgörs av kostnader för löpande drift, fastighetsskötsel, reparationer och underhåll, men även teknisk och administrativ förvaltning av fastigheterna.

Driftskostnader

Koncernens kostnader för el, värme och andra driftskostnader minskade under året till 192 (198) kr/kvm. Kostnadsminskningen kan i stort sett hänföras till att elpriserna under hösten 2022 var historiskt höga, samt de ny tillförda lokalytorna inom beståndet.

Underhållskostnader

Reparations- och underhållskostnaderna ökade i jämförelse med föregående år, med ca 2,9 Mkr, eller 23 kr/kvm. Främsta anledningen är att året har varit drabbat av ett flertal kostsamma vattenskadorna då dessa ensamt står för en ökning om ca 1,5 Mkr mot 2022.

Fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsskatt har under året minskat i relation till förvaltad kvadratmeter till 59 (60)kr/kvm. Detta förklaras av de nya idrifttagna ytorna under året och där taxeringsvärden, och därmed fastighetsskatten justeras under 2024.

Uthyrning och fastighetsadministration

De indirekta fastighetskostnaderna minskade med 2,1 Mkr eller 24 kr/kvm, framför allt som en följd av att vi under 2023 har anställt fastighetsskötare och inte hyr in tjänsten, samt ett positivt utfall i en juridisk tvist.

Fastighetskostnader Kr/kvm	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Driftskostnader	192	198	190	194
Underhåll	69	46	69	46
Fastighetsskatt	59	60	58	59
Direkta fastighetskostnader	320	304	318	299
Uthyrning och fastighetsadministration	161	185	164	188
Summa	481	489	481	487

Not 6 Kostnader operatörsverksamhet

Tkr	Koncernen	
	2023	2022
Varukostnader	15 759	14 900
Personalkostnader	22 508	20 833
Marknadsföring och försäljning	3 742	4 503
Reparation, underhåll- och lokalkostnader	4 086	3 605
Förbrukningsvaror	3 594	3 055
Övriga driftskostnader	9 916	7 681
Avskrivningar	6 430	7 331
Summa	66 034	61 908

I kostnader för Operatörsverksamheten ingår kostnader för personal, administration, marknadsföring, underhåll samt driftskostnader. Underhållskostnaderna består av löpande åtgärder för att vidmakthålla fastighetens standard och tekniska system. Utöver det ingår även avskrivningar på rörelsefastigheterna som redovisas till bokfört värde och belastas med årliga avskrivningar. Av ovanstående avskrivningar utgör maskiner, inventarier, verktyg etc 3 073 (3 962) Tkr och rörelsefastigheter 3 357 (3 369) Tkr. Operatörsverksamhetens verksamhetskostnader ökade under året med 4 126 Tkr, vilket är hänfört till ökade personalkostnader och driftkostnader i Matsalen. W

Not 7 Anställda och personalkostnader

Antal anställda, st	Koncern	
	2023	2022
Medelantal anställda	72	69
<i>varav kvinnor</i>	37	35

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncern	
	2023	2022
Löner och ersättningar	32 526	31 783
Sociala kostnader	13 508	12 666
<i>varav pensionskostnader</i>	2 539	2 499
Totalt	46 034	44 449

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda har kostnadsförts enligt följande:

Tkr	Koncernen	
	2023	2022
Styrelseordförande	170	186
Styrelseledamöter	401	443
Suppleanter	50	-
Verkställande direktör	999	1 023
Övriga ledande befattningshavare	5 157	5 644
Övriga anställda	25 749	24 487
Totalt	32 526	31 783

Styrelsens sammansättning

Under verksamhetsåret har Cecilia Tåhlin inträtt som suppleant i Galären i Luleå AB. Nedanstående tabell redovisar samtliga uppdrag i koncernens olika styrelser och ledningsgrupper men antal och ersättningar avser unika befattningar.

Antal, st	Antal på balansdagen	
	2023	2022
Styrelseledamöter	6	6
<i>varav kvinnor</i>	3	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	6	7
<i>varav kvinnor</i>	3	3
Totalt	12	13

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen och suppleant har enligt bolagsstämans beslut utgått med 621 (629) Tkr varav 170 (186) Tkr till styrelsens ordförande Carl Erik Tåhlin och 176 (195) Tkr till ledamot Lennart Karlsson, 100 (100) Tkr till Catarina Tåhlin, 50 (74) Tkr till Louise Tåhlin, 50 (74) Tkr till Philip Tåhlin samt 50 (0) Tkr till Cecilia Tåhlin. Arvodena utbetalas normalt under årets samtliga månader och har utgjort både lön och andra förmåner.

Verkställande direktörer

Till VD i underkoncern har utgått lön och andra beskattningsbara förmåner med totalt 999 (1 023) Tkr, varav förmåner utgör 13 (21) Tkr. VD har samma pensionsavsättning som övriga tjänstemän. Då Galären koncernen är ägarledd finns inget särskilt avtal som reglerar VD:s ersättning, pension eller andra villkor. Till VD i Galären Holding har inga ersättningar utgått.

Övriga ledande befattningshavare

Till övriga ledande befattningshavare, fem (sex) personer, har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 236 (282) Tkr, där merparten avser bilförmån. Vice VD's anställningsvillkor innehåller dels klausul om konkurrensbegränsning, dels 5 månaders ömsesidig uppsägningstid. Övriga ledande befattningshavare har samma anställningsvillkor som övriga tjänstemän. Samtliga befattningshavare har samma pensionsavtal som övriga tjänstemän. Pensionskostnaden uppgick till 1 064 (1 001) Tkr.

Pensioner

För både arbetare och tjänstemän inom koncernen utgår avgiftsbestämd ålderspension enligt ITP1-regler. Det innebär en inbetalning enligt avtal om 4,5% av månadslön upp till 7,5 inkomstbasbelopp och 30% på lönedelar utöver detta.

Not 8 Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar

Tkr	Moderbolaget	
	2023	2022
Byggnader	40 362	39 556
Markanläggningar	1 476	1 419
Inventarier	1 438	1 510
Leasade tillgångar	1 081	1 451
Immateriella tillgångar	181	197
Byggnadsinventarier	1 148	881
Markinventarier	6	-
Återföring av nedskrivning	-2 261	-
Totalt	43 430	45 014

Ökningen i avskrivningar på byggnader är främst hänförlig årets idrifttagande av Lumires nya lokaler på Bindaren 11 och Dekras nya lokaler på Vändskivan 5D. 2023 är även första året fastigheten Ytterviken 17:44 skrivs av ett helt räkenskapsår.

Under året har också återföring av en tidigare nedskrivning på Ytterviken 17:43 skett då nedskrivningsbehov inte längre föreligger. Detta medför en positiv resultateffekt om 2,3 Mkr, vilket innebär att totala avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar under 2023 uppgår till 43,4 (45,0) Mkr. ✓

Not 9 Central administration

Central administration avser gemensamma kostnader som ej är direkt hänförliga till fastigheterna. I centrala administrationskostnader ingår bland annat kostnader för koncernledning, styrelse, IT, marknadsföring, revisionsarvoden, extern rådgivning samt avskrivningar på kontorsinventarier, leasade bilar och immateriella tillgångar.

Central administration	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Tkr				
Personalkostnader	5 537	5 375	5 537	5 375
IT kostnader	1 405	1 199	1 405	1 199
Övriga administrationskostnader	573	756	552	914
Avskrivningar inventarier	1 438	1 510	-	-
Avskrivningar immateriella tillgångar	181	197	-	-
Avskrivning på leasade tillgångar	1 081	1 451	-	-
Totalt	10 215	10 488	7 494	7 489

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Ersättning till revisorer	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Tkr				
Revisionsuppdraget	289	360	188	228
Revision utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Skatterådgivning	133	12	133	12
Övriga tjänster	14	25	14	25
Totalt	436	397	335	265

Med revisionsuppdrag avses revisors arbete för den lagstadgade revisionen och med revisionsverksamhet olika typer av kvalitetssäkringstjänster. Övriga tjänster är sådant som inte ingår i revisionsuppdrag, revisionsverksamhet eller skatterådgivning.

Not 10 Finansiella intäkter

Tkr	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter	1 024	8	1 014	8
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	2 416	506
Resultat vid försäljning av övriga värdepapper	-	-	-	-
Totalt	1 024	8	3 430	515

Ränteintäkter, såväl i koncernen som i moderbolaget, är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Intäkterna ökade kraftigt i jämförelse med föregående år, då både likviditeten och räntenivån var högre. Moderbolagets koncerninterna ränteintäkter avser lån och andra fordringar mot både dotterbolaget Nöjeshallen i Luleå AB, Matsalen i Luleå AB och Fjärilen 3 i Luleå AB. Fordringarna löper med marknadsmässiga villkor, vilket innebär att koncernbolagen betalar samma räntesats på koncerninterna finansiella skulder som Galären i Luleå har för sin externa finansiering. Under året har koncernföretagen betalat en koncernintern genomsnittlig räntesats om 4,2%.

Not 11 Finansiella kostnader

Tkr	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader	53 716	33 199	49 861	31 520
Totalt	53 716	33 199	49 861	31 520

Aktiverade räntekostnader avseende pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 1 030 (1 407) Tkr. Aktivering har skett till räntenivå, utöver limitavgifter, på 2,97% (3,58%).

Not 12 Finansiell riskhantering

Fastigheter är en långsiktig tillgång som kräver en väl avvägd fördelning mellan eget kapital och räntebärande skulder. Galären är i egenskap av nettolåntagare utsatt av följande finansiella risker:

- **Ränterisk** – Utgör den enskilt största kostnadsposten i koncernen. Att hantera och begränsa ränterisken är av största vikt för att skapa tillväxt i förvaltningsresultatet.
- **Kreditrisk** – Motpartsrisk där avtal, belopp och rating måste uppfylla vissa krav.
- **Finansieringsrisk** – Osäkerhet att erhålla nya krediter och refinansiera lån som förfaller.
- **Likviditetsrisk** – Koncerns likviditetsreserv ska kunna fullgöra alla löpande betalningsförpliktelser

Hur dessa risker skall hanteras sker på portföljnivå, det vill säga koncernens samlade behov av långfristig finansiering och enligt styrelsens fastställda finanspolicy.

Finanspolicy

Finanspolicy fastställs av styrelsen och prövas årligen för att begränsa koncernens finansiella risker genom att anpassa den finansiella strategin efter verksamheten. Det övergripande målet för Galärens finansverksamhet är att kort- och långsiktigt säkerställa en stabil kapitalstruktur och likviditet samt att uppnå bästa möjliga finansnetto enligt de givna ramar som styrelsen satt via finanspolicy. Finanspolicy fastställer ansvarsfördelningen och de administrativa reglerna för den finansiella verksamheten i Galären (Finansfunktionen) och följs löpande upp att den bedrivs i enlighet med styrelsens fastställda ramar.

Finanspolicy skall tydligt klargöra:

- Vilka risker det finns i finansverksamheten och hur de ska begränsas samt vilka mandat och risker finansfunktionen
- Vägledning i det vardagliga arbetet inom finansfunktionen, hur kontroll, rapportering och resultatuppföljning skall ske.

Finanspolicy	Mål/mandat	Utfall
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	Minst 50 % av låneportföljen skall ha en löptid om minst 2 år.	50,6%
Genomsnittlig kapitalbindningstid (mån)	Minst 1 år (12 månader)	9,3
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 65 %	54,5%
Kapitalförsörjning	Minst 2 långivare	Uppfyllt
Ränterisk		
Räntebindningstid	40-70 % av låneportföljen skall räntebindas mellan 2-10 år med god spridning avseende förfallen.	41,0%
Genomsnittlig räntebindningstid	Bör ligga mellan 3-6 år.	2,0
Räntetäckningsgrad	Varaktigt ej understiga 1,5 ggr	2,18
Kreditrisk		
Finansiella instrument	Derivataffärer får endast ingås där ramavtal tecknats och med kreditinstitut med hög rating. Maximalt belopp med en och samma motpart uppgår till 1 000 MSEK.	Uppfyllt
Likviditetsrisk		
Likviditetsreserv	Likviditetsprognoser uppdateras löpande för att optimera kassahållningen. Som riktmärke bör likviditetsutrymmet alltid motsvara kommande tre månaders nettoutbetalningar, inkl. checkkrediter.	Uppfyllt

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Ränterisk

Den räntebärande upplåningen påverkas av förändringar i marknadsräntan och kreditmarginalen. Hur snabbt och hur mycket portföljen påverkas av dessa komponenter avgörs av valda bindningstider. För att begränsa effekterna av omedelbar påverkan har Galären valt att arbeta med både långa och korta bindningstider. Över tid kommer dock förändringar av komponenterna alltid att ha påverkan på finansnettot. Av Galärens totala räntebärande skulder på 1709,6 Mkr (1674,3 Mkr) löper 663,2 Mkr (777,5 Mkr) på rörlig ränta vilket motsvarar 39 % (47 %) av portföljen. Av portföljens resterande 61 % har räntan bundits via derivat eller fasta lån över olika förfallotider, mellan 1-9 år. Den genomsnittliga räntan för den totala lånestocken uppgick vid årsskiftet till 3,45 % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2 år. En förändring av marknadsräntan med 1 %-enhet år 2024 skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 6,6 Mkr. Marginaler och avgifter på långfristiga kreditavtal är fastställda med en kvarvarande genomsnittlig löptid om 9 månader.

Räntebindningsstruktur 2023-12-31

Förfallotidpunkt År	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2024	1 009,6	4,4	59,1
2025	-	-	-
2026	200,0	1,9	11,7
2027	200,0	2,0	11,7
2028-	300,0	2,2	17,5
Summa	1709,6	3,4	100,0

Finansiella räntederivat 2023-12-31

I syfte att begränsa ränteriskerna har avtal tecknats i ränteswappar om totalt 950 (950) Mkr. I ränteförfallostrukturen nedan redovisas räntederivat i det segment de tidigast kan förfalla.

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde(Mkr)
2020-02-28	2024-03-04	100,0	1,0
2014-07-19	2024-07-04	150,0	1,2
2018-01-25	2026-01-29	100,0	3,9
2021-03-03	2026-03-03	100,0	5,7
2018-01-25	2027-01-29	100,0	4,2
2021-03-03	2027-03-03	100,0	7,2
2022-12-01	2029-12-01	150,0	11,8
2023-03-25	2030-03-25	150,0	11,4
Summa		950,0	46,4

Strategin att fördela låneportföljen i olika räntebindningsstrukturer innebär att det över tid kommer att uppstå värdeförändringar i räntederivaten, främst till följd av förändringar i marknadsräntan. Verkligt värde har beräknats utifrån officiella marknadsnoteringar och vedertagna beräkningsmetoder enligt nivå 2, IFRS 13. Vid årsskiftet uppgick marknadsvärdet på räntederivaten till +46,4 Mkr, att jämföra med +80,9 Mkr föregående årsskifte.

Finansierings- och likviditetsrisk

Finansieringsrisk avser risken att upplåning eller refinansiering begränsas eller endast kan genomföras till ofördelaktiga villkor. Detta leder till risken att inte ha tillgång till det kapital som Galärens verksamhet kräver. För att säkerställa Galärens behov av långfristig finansiering och likviditet arbetar Galären nu löpande efter finanspolicy när lån skall omförhandlas eller vid behov tillföras nya krediter. Policyn säkerställer även att gällande coventantavtal med finansiärer med råge uppfylls. Kapitalsbindningsstrukturen för Galärens fastighetslån per årsskiftet framgår av nedanstående tabell.

ank=20240627;2024062803047

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2024	1 413,3	82,7
2025	-	-
2026 och framåt	296,3	17,3
Summa	1 709,6	100,0

Likvidflöden beräknade per 2023-12-31

År	Förfall krediter, Mkr	Ränta krediter, Mkr	Ränta derivat, Mkr	Totalt
2024	-1 413,3	-47,2	23,8	-1 436,7
2025	-	-15,6	22,6	7,0
2026	-296,3	-5,0	16,7	-284,6
2027	-	-	10,1	10,1
2028	-	-	9,2	9,2
2029	-	-	8,8	8,8
2030	-	-	1,1	1,1
Summa	-1 709,6	-67,8	92,3	-1 685,1

Vid beräkning av ränta på krediter har antagits oförändrad Stiborränta under kredittiden. Likviditetsflödet för räntederivat utgörs av en fast betald del minus en rörlig erhållen del. Vid beräkning av den rörliga delen har Stiborräntan per bokslutsdagen använts över hela derivatets löptid.

Kredit- och motpartsrisk

Kredit och motpartsrisk avser risken att Galärens motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser och åsamka koncernen en förlust. För att begränsa denna risk ställer Galären höga krav på kreditvärdigheten hos motparten. Därför utgör Galärens motparter endast av de större nordiska bankerna.

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart. Den enskilt största hyresgästen svarar för cirka 5 procent av koncernens totala hyresintäkter.

ank=20240627;2024062803048

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Koncernen		2023				
Tkr	0-3 månader	3-6 månader	6-12 månader	1-5 år	Efter 5 år	
Leverantörsskulder	18 676	-	-	-	-	
Amortering av skulder	629 364	208 650	576 225	303 007	-	
Räntekostnader	2 958	3 767	21 624	16 311	-	
Derivatinstrument	-5 954	-5 954	-11 908	-58 601	-1 054	
Summa	645 045	206 463	585 941	260 717	-1 054	

Koncernen		2022				
Tkr	0-3 månader	3-6 månader	6-12 månader	1-5 år	Efter 5 år	
Leverantörsskulder	35 792	-	-	-	-	
Amortering av skulder	460 734	98 454	224 091	581 968	308 814	
Räntekostnader	1 628	1 312	7 121	33 481	38 807	
Derivatinstrument	-3 712	-3 712	-7 424	-42 408	-5 556	
Summa	494 442	96 054	223 789	573 041	342 066	

Moderbolaget		2023				
Tkr	0-3 månader	3-6 månader	6-12 månader	1-5 år	Efter 5 år	
Leverantörsskulder	13 710	-	-	-	-	
Amortering av skulder	629 364	208 650	500 729	303 007	-	
Räntekostnader	2 958	3 767	17 659	16 311	-	
Derivatinstrument	-5 954	-5 954	-11 908	-58 601	-1 054	
Summa	640 078	206 463	506 480	260 717	-1 054	

Moderbolaget		2022				
Tkr	0-3 månader	3-6 månader	6-12 månader	1-5 år	Efter 5 år	
Leverantörsskulder	31 017	-	-	-	-	
Amortering av skulder	460 734	98 454	162 085	581 968	291 877	
Räntekostnader	1 628	1 312	4 031	33 481	38 807	
Derivatinstrument	-3 712	-3 712	-7 424	-42 408	-5 556	
Summa	489 667	96 054	158 692	573 041	325 129	

Not 13 Värdeförändringar

Fastigheter

Galären redovisar under 2023 en orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter om -70 417 (-71 967) Tkr, motsvarande -2,5 % (-2,4 %). Gällande Galärens bostadsfastigheter har direktavkastningskraven i den externa värderingen justerats upp med i genomsnitt 0,52%-enheter vilket påverkat marknadsvärdet negativt med ca -148,0 Mkr. Samtidigt har förbättrade kassaflöden motverkat nedvärderingen med ca +83,3 Mkr. För lokalfastigheter har motsvarande avkastningskrav justerats upp med i snitt 0,46%-enheter, vilket påverkat värderingen med ca -82,7 Mkr. Höjda hyror p.g.a. indexering, högre uthyrningsgrad och övriga förbättringar har påverkat marknadsvärdet positivt med ca +156,6 Mkr samtidigt som nedlagda medel ökat fastighetsvärdet med ca 90,5 Mkr.

Galärens hela fastighetsbestånd har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi på bokslutsdagen. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Som huvudmetod har en sk kassaflödesanalys används där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats under en kalkylperiod, minst 5 år, med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet och beror på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Avkastningskraven sträcker sig från 3,3-5,3 % för bostadsfastigheter och 5,75-7,25 % för lokalfastigheter.

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Derivat

Galären använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur för att begränsa ränterisken i koncernen. Om den avtalade räntan i derivaten avviker från marknadsräntan uppstår ett över- eller undervärde på räntederivaten. Detta värde är ej kassaflödespåverkande och förändringen redovisas över resultaträkningen. Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Marknadsvärdet av koncernens räntederivat var på bokslutsdagen +46 404 (+80 935) Tkr. Totalt under året uppgick värdeförändringen till -34 531 (+93 848) Tkr. Denna värdenedgång beror främst på en nedgång i långa marknadsräntor sedan förra årsskiftet.

Not 14 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolaget	
	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-5 265	-9 230
Mottagna koncernbidrag		-
Förändring överavskrivningar	-14 750	-7 160
Summa	-20 015	-16 390

Tkr	Moderbolaget	
	2023	2022
Galären Service AB	-	-
Nöjeshallen i Luleå AB	-3 220	-6 160
Matsalen i Luleå AB	-1 800	-3 020
Fjärilen 3 i Luleå AB	-200	-50
Övriga bolag	-45	
Summa	-5 265	-9 230

Not 15 Skatt

Tkr	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Skatt hänförligt till tidigare år		-152		-152
Aktuell skatt	400	-	551	-
Uppskjuten skatt	4 522	-16 262	-6 009	-1 998
	4 922	-16 262	-5 458	-1 998
<i>Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på skattesats</i>				
Redovisat resultat före skatt	-44 764	81 406	10 103	10 758
Skatt enligt gällande skattesats	9 221	-16 770	-2 081	-2 216
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntenetton	-4 549	-1 675	-3 378	-1 675
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto	-10 498	13 676	-460	-846
Underskottsavdrag, ingående balans	16 756	21 240	16 749	21 202
Underskottsavdrag, utgående balans	10 947	16 471	10 830	16 465
Aktuell skatt på årets resultat	400	-	551	-
Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter	6 083	9 236	-374	2 692
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	7 113	-19 333	-	-
Förändring uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-3 039	-1 475	-	-
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-5 635	-4 690	-5 635	-4 690
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	4 522	-16 262	-6 009	-1 998
Effektiv skattesats	11%	20%	54%	19%

Den uppskjutna skatteskulden på beräknas med skattesatsen 20,6%

Not 16 Goodwill

Koncernen

Tkr	Goodwill
Ingående balans 2023-01-01	4 314
Rörelseförvärv	-
Avskrivningar immateriella tillgångar	-
Utgående balans 2023-12-31	4 314

Nedskrivningsprövning för rörelser innehållande Goodwill

Nöjeshallen i Luleå AB utgör sedan förvärvet i maj 2019 en kassagenererande enhet. Nedskrivningsprövning görs årligen, eller om indikation finns för bestående förändring som föranleder ett nedskrivningsbehov av nyttjandevärdet. Detta värde baseras på kassaflödesprognoser de närmaste 5 åren och därefter antas en årlig tillväxt om 2%. Inget kassaflöde efter 10 år har diskonterats in i modellen. Nyttjandevärdet om 4,3 (6,5 Mkr) är i nivå med det redovisade värdet om 4,3 (4,3 Mkr). I analysen förväntas bruttomarginalen vara oförändrad, men förbättrat rörelseresultat ökar framtida skattebetalningar. I analysen är ett visst reinvesteringsbehov upptaget. De förväntade årliga kassaflödena har nuvärdesberäknats med en diskonteringsränta om 5,6% efter skatt, vilket Galären bedömer vara avkastningskravet för denna typ av verksamhet/fastighet. Nyttjandevärdet understiger ej det redovisade värdet, varför inget behov av nedskrivning föreligger. En känslighetsanalys har upprättats, där en resultatförändring om 10% förändrar nyttjandevärdet med 0,8 Mkr, en förändring av avkastningskravet om 1% förändrar värdet med 0,5 Mkr, respektive en tillväxtförändring om 1% förändrar nyttjandevärdet med 1,1 Mkr.

Not 17 Immateriella tillgångar

Tkr	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	986	986	986	986
Utgående anskaffningsvärde	986	986	986	986
Ingående avskrivningar	-805	-608	-805	-608
Årets avskrivningar	-181	-197	-181	-197
Utgående avskrivningar	-986	-805	-986	-805
Bokfört värde	-	181	-	181

Galären har under 2018 bytt logotyp. Aktiverade kostnader avser produktionskostnader utförda av extern part. Inga egna upparbetade timmar finns aktiverade då Galärens input i framställandet inte varit betydande. Tillgången är sedan december 2023 fullt avskriven.

Not 18 Rörelsefastigheter

Tkr	Koncern	
	2023	2022
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	173 048	171 189
Omklassificeringar	-	-
Investeringar	-1 359	1 859
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 689	173 048
Ingående avskrivningar	-32 831	-29 461
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-3 357	-3 369
Utgående ackumulerade avskrivningar	-36 187	-32 831
Utgående planenligt restvärde byggnader	135 502	140 217
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 330	10 330
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 330	10 330
Totalt utgående planenligt restvärde	145 831	150 547
Taxeringsvärden fastigheter	70 680	70 680

Det verkliga värdet (marknadsvärdet) på rörelsefastigheter överstiger anskaffningsvärdet och framgår nedan.

Tkr	2023	2022
Marknadsvärde rörelsefastigheter ¹	244 000	252 400

¹ Marknadsvärdet på rörelsefastigheter redovisas inte i koncernens finansiella ställning men ingår i beräkningen av vissa nyckeltal. Även dessa fastigheter är föremål för extern värdering vid varje årsskifte och värdet av dessa framgår i ovan tabell. På dessa hade Galären en realiserad värdeförändring under 2023 om -8,4 Mkr.

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Moderbolag

Tkr	2023	2022
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	87 772	87 772
Omklassificeringar	-	-
Investeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 772	87 772
Ingående avskrivningar	-19 637	-17 873
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-1 764	-1 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 401	-19 637
Utgående planenligt restvärde byggnader	66 371	68 135
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 135	6 135
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 135	6 135
Totalt utgående planenligt restvärde	72 505	74 269
Taxeringsvärden fastigheter	70 680	70 680
Uppgift om verkligt värde	123 000	128 400

Not 19 Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter menas fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än användning i den egna verksamheten för produktion och försäljning. 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.

Fastighetsvärdering

Samtliga förvaltningsfastigheter klassificeras i enlighet med IFRS 13 nivå 3, till verkligt värde. Initialt redovisas förvaltningsfastigheterna till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter.

Samtliga av Galärens förvaltningsfastigheter har externvärderats vid årsskiftet av Forum Fastighetsekonomi AB som är ett oberoende konsultföretag med auktoriserade fastighetsvärderare. Syftet med värdebedömningen är att bedöma fastigheternas marknadsvärde vid mättidpunkten. Med begreppet marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning med normal marknadsföringstid på den öppna fastighetsmarknaden. Bedömning av marknadsvärdet grundas alltid på information från den delmarknad som den aktuella fastigheten förmodas tillhöra. Om jämförbara objekt nyligen gått till försäljning, och uppgifter finns om vad som kan anses vara värdepåverkande faktorer vid dessa överlåtelser, kan bedömningen baseras på en direkt bearbetning av de erlagda köpeskillingarna. Ett sådant värderingsförfarande benämns "ortsprisanalys" och tillämpas alltid om det är möjligt. Om prisuppgifter av detta slag saknas, eller andra uppgifter saknas varvid en meningsfull bearbetning av prisuppgifterna blir omöjlig, måste värdeuppskattningen baseras på en bedömning av marknadsaktörernas beteenden, så kallad marknadssimulering. Marknadsvärdet konstitueras av den framtida nytta en förvärvare kan ha av fastigheten. Avgörande för detta är främst vad fastigheten får användas till samt i vilken utsträckning och på vilket sätt en förvärvare kan disponera fastigheten. Marknadsvärdet för avkastningsfastigheter påverkas i hög grad av rådande hyresförhållanden, driftskostnadsnivå, finansieringsvillkor, marknadsvillkor m m. I Forums värdebedömning per årsskiftet har marknadsvärdet för fastigheterna bedömts via kassaflödesanalyser. En

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger, samt nuvärdet av ett bedömt restvärde. Avkastningskraven och kalkylräntan är individuella per fastighet och beror på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Sammantaget detta kan ett bedömt marknadsvärde för fastigheten beräknas.

För rörelsefastigheter, det vill säga fastigheter där Galären verkar som operatör, se not 18. Förvaltningsfastigheter som omklassificeras till rörelsefastigheter redovisas till redovisat värde vid omklassificeringstidpunkten. Skillnaden mellan verkligt värde och redovisat värde vid omklassificeringstidpunkten bokas mot värdeförändring via totalresultat efter avdrag för uppskjuten skatt. Av nedanstående tabell framgår förändringen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

Tkr	Koncern	
	2023	2022
Ingående balans	2 870 400	2 799 400
Investeringar i befintlig portfölj	87 300	129 213
Varav aktiverade räntekostnader	1 030	1 407
Förvärv	3 180	13 754
Försäljningar	-	-
Omklassificeringar till/från rörelsefastigheter	-	-
Värdeförändringar orealiserad rörelsefastighet	-	-
Värdeförändringar orealiserad förvaltningsfastighet ¹	-70 417	-71 967
Utgående balans	2 890 463	2 870 400

¹ Värdeförändringar orealiserad förvaltningsfastighet: -70 417 Tkr avser övriga värdeförändringar på förvaltningsfastigheter som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Aktiverade räntekostnader under året uppgår till: 1 030 (1 407) Tkr.

Taxeringsvärden, tkr	2023	2022
Byggnader	1 236 475	1 236 475
Mark	346 529	346 529
Summa taxeringsvärden	1 583 004	1 583 004

Väsentliga åtaganden

Galären hade vid årsskiftet åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 85,6 Mkr. Främst gäller detta större hyresgästpassningar på Vändskivan 5D, Ytterviken 17:44 och en rad andra mindre hyresgästpassningar och underhållsåtgärder.

Specifikation av fastighetsintäkter och relaterade kostnader,

tkr	2023	2022
Hyresintäkter /övriga fastighetsintäkter	175 272	157 954
Direkta kostnader ¹	-37 159	-34 265

¹ Direkta kostnader för förvaltningsfastigheter som genererar hyresintäkter under perioden (drift och underhållskostnader, fastighetsskatt exklusive fastighetsadministration)

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Fastighetsvärde	Bostäder		Kontor		Industri/lager	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Tkr						
Ingående balans	1 674 100	1 760 900	542 300	494 500	390 394	312 994
Ny, till- och ombyggnation	7 561	7 754	1 010	23 424	34 493	60 830
Omklassificeringar	-	-	-53 000	-	-2 000	10 000
Förvärv	-	-	-	-	-	13 754
Försäljningar	-	-	-	-	-	-
Värdeförändringar	-88 861	-94 554	-12 810	24 376	9 707	-7 183
Utgående balans	1 592 800	1 674 100	477 500	542 300	432 594	390 394
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	3,35-5,33	3,1-4,8	6,25-6,75	5,75-6,25	5,75-7,25	6,2-7,0
Taxeringsvärde, tkr	1 155 934	1 155 934	229 457	247 310	99 727	86 589
Marknadsvärde/kvm, kr	23 902	25 254	23 415	23 752	11 072	11 481

Fastighetsvärde	Handel		Övriga	
	2023	2022	2023	2022
Tkr				
Ingående balans	192 600	185 000	71 006	46 006
Ny, till- och ombyggnation	1 778	1 061	44 525	36 145
Omklassificeringar	-	-	55 000	-10 000
Förvärv	-	-	1 114	-
Försäljningar	-	-	-	-
Värdeförändringar	-6 378	6 539	27 925	-1 145
Utgående balans	188 000	192 600	199 569	71 006
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,25-7,0	5,5-6,75	6,75-7,0	5,5-6,75
Taxeringsvärde, tkr	155 828	85 148	12 738	8 023
Marknadsvärde/kvm, kr	20 770	21 293	22 789	6 668

Tkr	Moderbolag	
	2023	2022
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 818 896	1 676 393
Omklassificeringar	-	-
Investeringar i ny, till- och ombyggnad	73 476	142 503
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 892 372	1 818 896
Ingående avskrivningar	-300 862	-265 120
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-36 822	-35 742
Försäljning	-	-

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Utgående ackumulerade avskrivningar	-337 684	-300 862
Byggnader forts.		
Ingående uppskrivningar	98 677	98 677
Årets uppskrivningar	-	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	98 677	98 677
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-31 453	-28 522
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 931	-2 931
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-34 384	-31 453
Ingående nedskrivningar	-2 261	-2 261
Årets uppskrivningar	2 261	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-2 261
Utgående planenligt restvärde byggnader	1 618 982	1 582 997
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	130 834	129 071
Omklassificeringar	-	-
Förvärv	2 067	1 763
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132 901	130 834
Ingående uppskrivningar	35 437	35 437
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	35 437	35 437
Utgående planenligt restvärde mark	168 338	166 271
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	28 603	28 603
Årets anskaffningsvärde	13 579	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 181	28 603
Ingående avskrivningar	-5 964	-4 544
Årets avskrivningar	-1 476	-1 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 440	-5 964
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	34 741	22 639
Utgående redovisat värde	1 822 060	1 771 906

ank=20240627;2024062803056

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Specifikation bokfört värde	2023	2022
Byggnad	1 586 983	1 450 062
Markanläggning	34 741	22 639
Mark	168 338	166 271
Pågående investeringar	31 999	132 935
	1 822 061	1 771 906
Taxeringsvärden fastigheter	1 583 004	1 583 004
Uppgift om verkligt värde	2 890 463	2 870 400

Not 20 Materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	37 217	35 315	14 521	13 083
Investeringar	3 783	3 910	261	1 438
Försäljningar	-	-1 370	-	-
Utrangeringar	0-	-640	-	-
Utgående anskaffningsvärde	41 000	37 215	14 782	14 521
Ingående avskrivningar	-19 442	-15 081	-10 201	-8 691
Årets avskrivningar	-4 510	-5 472	-1 438	-1 510
Utrangeringar/försäljningar	-	1 111	-	-
Utgående avskrivningar	-23 952	-19 442	-11 638	-10 201
Bokfört värde	17 048	17 773	3 143	4 320

Not 21 Nyttjanderättstillgångar

Samtliga leasingavtal i koncernen finns i moderbolaget.

Leasingtillgångar

Tkr	Fordon	Summa
Ingående balans 1 jan 2023	4 203	4 203
Tillkommande	5 366	5 366
Avgående	-1 231	-1 231
Avskrivningar	-1 370	-1 370
Utgående bokfört värde 31 dec 2023	6 968	6 968

Leasingskulder

Tkr	2023	2022
Kortfristiga	919	1 086
Långfristiga	6 709	3 881
Summa	7 628	4 967

ank=20240627;2024062803057

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Redovisade belopp i resultaträkningen

Tkr	2023	2022
Avskrivning på leasingtillgångar	-1 370	-1 451
Återlämnad leasing	289	-
Räntekostnader på leasingskulder	-275	-195
Kostnader för korttidsleasing och leasing av ringa omfattning	-112	-66
Summa	-1 469	-1 711

Framtida leasingbetalningar

Tkr	2023	2022
År 1	919	1 086
År 2-5	6 709	3 881
Summa	7 628	4 967

Det finns ett antal mindre leasingavtal av ringa omfattning och avser främst kontorsinventarier. Betalningar för leasingavtal av ringa omfattning samt korttidsleasing kostnadsförs linjärt i resultaträkningen över leasingperioden.

Not 22 Andelar i koncernföretag

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i dotterbolag.

Tkr	Org.nr	Säte	Verksamhet	Andel som direktägs av moderföretaget (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Moderbolagets andelar i koncernföretag						
Galären Service AB	559015-2020	Luleå	Fastighetsförvaltning	100	50	313
Nöjeshallen i Luleå AB	559040-4314	Luleå	Nöjeshall	100	0	5011
Matsalen i Luleå AB	556941-7586	Luleå	Hotellverksamhet	100	2 000	613
Lejonörat AB	559232-1664	Luleå	Vilande bolag	100	50	59
Lejonryggen i Luleå AB	559280-5658	Luleå	Vilande bolag	100	25	31
Fjärilen 3 i Luleå AB	559280-5641	Luleå	Fastighetsförvaltning	-	25	80
Lejonmanen i Luleå AB	559280-5666	Luleå	Vilande bolag	-	25	30
Summa					2 175	6 137

Fjärilen i Luleå AB ägs till 100% av Lejonörat AB och Lejonmanen i Luleå AB ägs till 100% Lejonryggen i Luleå AB.

Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	2 125	2 125
Förvärv	-	-
Avyttring	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Nedskrivning	-	-
Utgående anskaffningsvärde	2 125	2 125

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

Förändring, långfristiga fordringar	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Tkr				
Fordringar vid årets början	7 249	-	64 104	57 627
Ny utlåning	3 201	7 249	15 155	16 707
Amortering	-	-	-1 000	-1 000
Koncernbidrag	-	-	-5 265	-9 230
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Summa fordringar vid årets slut	10 450	7 249	72 995	64 104

Fordran i koncernen avser fordran mot Galären Holding AB som är moderbolag till Galären i Luleå AB men som ej konsolideras in i koncernen.

Specifikation långfristiga fordringar hos koncernföretag	Moderbolaget	
Tkr	2023	2022
Galären Service AB	1 027	1 071
Nöjeshallen i Luleå AB	43 256	40 476
Matsalen i Luleå AB	14 523	11 323
Fjärilen i Luleå AB	3 760	3 960
Övriga bolag	-20	25
Galären Holding AB	10 450	7 250
Summa fordringar vid årets slut	72 995	64 104

Specifikation kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Moderbolaget	
Tkr	2023	2022
Galären Service AB	64	26
Nöjeshallen i Luleå AB	465	-
Matsalen i Luleå AB	633	-
Övriga	211	-
Summa fordringar vid årets slut	1 373	26

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Tkr				
Optionsavtal	1 215	1 215	1 215	1 215
Övriga långfristiga placeringar	49	49	-	-
Totalt	1 264	1 264	1 215	1 215

Tillgången är klassificerad i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje tillgångs status- och marknadssituation. Under 2018 har Galären i Luleå AB ingått ett optionsavtal med AB Galären. Avtalet ger Galären i Luleå AB rätt att förvärva en fastighet i Stockholm för framtida exploatering. Avtalet upprättades den 30 december 2018 med marknadsmässiga villkor. Arbetet med fastighetsutvecklingen fortskrider och det finns ambitioner på att få in området i Sigtunas kommuns översiktsplan för bostadsbebyggelse. Därmed bedöms värdet på optionen vara intakt per 31 december 2023.

Not 25 Kundfordringar

Tkr	Koncern		Moderbolag	
	2023	2022	2023	2022
Hyres- och kundfordringar	9 046	7 854	5 250	4 451
varav ej förfallna fordringar	4 917	3 874	1 857	2 158
varav förfallna 0-30 dgr	222	2 539	-63	1 309
varav förfallna 31-90 dgr	674	687	538	287
varav förfallna 90- dgr	3 232	755	2 917	697
Reserv vid årets början	-1 540	-930	-1 447	-776
Förändring reserveringar	-1 289	-633	-1 265	-671
Konstaterade kundförluster	929	23	899	-
Reserv vid årets slut	-1 899	-1 540	-1 813	-1 447
Totalt	7 146	6 314	3 437	3 004

Reserv för kreditförluster

Fordringar 30-90 dagar	-674	-687	-538	-278
Förfallna >90 dagar	-1 225	-853	-1 275	-1 178

Hyresfordringar redovisas till upplupet anskaffningsvärde efter avdrag för förväntade kreditförluster som bedöms individuellt.

Förfallna hyresfordringar redovisas som kundfordringar. Ökningen av kundfordringar förfallna inom intervallet 90- dagar per den 2023-12-31 avser till största del fordringar på konkursade företag där konkursboets tillgångar ej ännu utfördelats.

Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Bedömning av kreditreserveringar görs löpande baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer.

Not 26 Övriga fordringar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Momsfordran	1 046	5 401	1 223	5 600
Skattekonto	99	806	-	-
Övriga fordringar	433	151	-	-
Summa	1 578	6 359	1 223	5 600

Övriga fordringar 2023 avser främst ej utcheckade konferenser inom hotellrörelsen.

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna intäkter	541	654	982	441
Upplupna ränteintäkter	90	-	-	-
Förutbetalda hyreskostnader	-4	695	-	24
Förutbetalda försäkringspremier	40	831	-	744
Övriga förutbetalda kostnader	1 737	1 596	1 400	1 210
Summa	2 404	3 775	2 383	2 419

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Upplupna ränteintäkter för moderbolaget avser koncerninterna mellanhavanden. Posten övriga förutbetalda kostnader avser främst förskottsbelagd snöröjning (0,7 Mkr) och Vitec (0,5 Mkr).

Not 28 Likvida medel

I likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen ingår följande:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Bankmedel	67 916	65 925	60 087	60 337
Kassa	2	2	-	-
Summa	67 917	65 926	60 087	60 337

Not 29 Eget kapital

Poster i eget kapital

Aktiekapital kr	Antal st	Kvotvärde
10 950 000	1 095 000	10

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital tillskjutet av ägarna.

Balanserad vinst i koncernen

Balanserad vinst avser intjänade vinstmedel i koncernen. I denna post ingår även tidigare avsättning till reservfond.

Resultatdisposition

Styrelsen har föreslagit att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om 232 456 734 kr disponeras så att i ny räkning överförs 232 456 734 kr.

Kapitalstruktur

Galärens mål utgår ifrån tillväxt i beståndet genom lönsam förädling. Ett viktigt mål är att alltid inneha byggrätter för bostäder för minst 8 års förädling. Ambitionen är att kunna förädla både bostäder och lokaler till en investeringsvolym om minst 200 Mkr/år. Detta är formulerat i en intern, strategisk plan. Beroende på investeringens riskstruktur (bostäder, kontor, specialfastighet etc) varierar projektets avkastningsmål för nedlagda medel mellan 6 och 10%. För mer information om Galärens finansiella mål och måluppfyllelse, se not 12.

Not 30 Skulder

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	63 357	74 741	54 017	65 280
Ej räntebärande skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen (varav checkkredit)	39 016	30 525	35 510	27 019
mellan ett till fem år efter balansdagen (varav checkkredit)	1 678 230	1 648 503	1 606 239	1 573 066
senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Summa skulder exkl. uppskjuten skatt och derivat	1 780 602	1 753 770	1 695 766	1 665 365

Not 31 Skulder till kreditinstitut

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Långfristiga fastighetslån	1 671 521	1 558 283	1 599 530	1 482 846
Kortfristiga fastighetslån	38 097	29 438	34 591	25 933
Byggkreditiv		86 339		86 339
Summa skulder exkl. uppskjuten skatt och derivat	1 709 617	1 674 061	1 634 121	1 595 117

Limit checkräkningskredit uppgår till 25 000 Tkr (25 000 Tkr) för koncernen. För moderbolaget uppgår limit checkräkningskredit till 20 000 Tkr (20 000 Tkr). Beviljad limit för byggkreditiv uppgår till 0 (122 700) tkr. Samtliga kreditiv 2022 fanns i moderbolaget.

Villkoren för de räntebärande skulderna framgår av not 12.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Tkr	Koncern	UB 2022	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
				Förändringar i verkligt värde	UB 2023
	Skulder till kreditinstitut, långfristiga	1 644 622	26 898	-	1 671 521
	Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	29 438	8 658	-	38 097
	Ränteswappar, verklig värdesäkring	-	-	-	-
	Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	1 674 061	35 557	-	1 709 617

Tkr	Moderbolaget	UB 2022	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
				Förändringar i verkligt värde	UB 2023
	Skulder till kreditinstitut, långfristiga	1 569 185	30 346	-	1 599 530
	Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	25 933	8 658	-	34 591
	Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	1 595 117	39 004	-	1 634 121

Not 32 Uppskjuten skatt

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt hänförligt till underskottsavdrag	-10 830	-16 465	-10 830	-16 465
Uppskjuten skatt hänförligt till derivat	9 559	16 673	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till obeskattade reserver	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till övriga poster	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter	306 885	312 967	88 409	88 035
Uppskjuten skatteskuld hänförligt till derivat	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till obeskattade reserver	4 513	1 475	-	-
Summa uppskjuten skatt	310 128	314 650	77 579	71 570

Tkr	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskottsavdrag	Obeskattade reserver	Summa
Årets förändring uppskjuten skatt koncern					
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2022	322 203	-2 660	-21 155	-	298 388
Årets förändring rapport över totalresultatet	-9 236	19 333	4 690	1 475	16 262
Per 31 december 2022	312 968	16 673	-16 465	1 475	314 650
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2023	312 968	16 673	-16 465	1 475	314 650
Årets förändring rapport över totalresultatet	-6 083	-7 113	5 635	3 039	-4 522
Per 31 december 2023	306 885	9 559	-10 830	4 513	310 128

Tkr	Temporär skillnad fastighet	Underskottsavdrag	Obeskattade reserver	Övrigt	Summa
Årets förändring uppskjuten skatt moderbolaget					
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2022	90 726	-21 155	-	-	69 571
Årets förändring redovisat i resultaträkningen	-2 692	4 690	-	-	1 998
Per 31 december 2022	88 034	-16 465	-	-	71 569
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2023	88 034	-16 465	-	-	71 569
Årets förändring redovisat i resultaträkningen	374	5 635	-	-	6 009
Per 31 december 2023	88 408	-10 830	-	-	77 578

Koncernens underskottsavdrag beräknas per 31 december 2023 uppgår till 52 573 (79 928) Tkr, varav den absoluta merparten avser moderbolaget. Samtliga skattemässiga underskottsavdrag ingår i redovisad skattefordran. Underskottsavdrag utgörs av tidigare års skattemässiga förluster. Förlusterna, som inte är tidsbegränsade, rullas vidare till nästkommande år och nyttjas genom kvittning mot framtida skattemässiga vinster.

Under året har Galären ingått 9 (0) nya leasingavtal gällande personbilar. Avtalen har initialt ökat koncernens nyttjanderättstillgångar med 5 366 (0) tkr och samtidigt ökat koncernens leasingkulden med motsvarande belopp. Då varken nyttjanderättstillgången eller leasingkulden har

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

ett skattemässigt värde har avtalen gett upphov till en avdragsgill respektive skattepliktig temporär skillnad om 5 366 (0) tkr vilket föranleder en uppskjuten skattekostnad respektive skatteintäkt om 1 105 (0) kr. Beloppen tar således ut varandra. Galären betalar månadsvis en förskottshyra på dessa leasingkontrakt, vilken uppgår till 86 (0) tkr. Då beloppet är av ringa karaktär har ingen temporär differens beräknats avseende förskottshyran. Samtliga leasingavtal avser moderbolaget.

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna personalkostnader	5 098	5 211	1 278	1 401
Upplupna räntor	6 558	3 890	6 492	3 831
Förutbetalda hyresintäkter	22 565	19 618	21 456	18 856
Fastighetsskatt	6 678	6 636	6 678	6 636
Övrigt	2 258	939	431	325
Summa	43 158	36 295	36 335	31 049

Not 34 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	1 767 839	1 751 539	1 688 509	1 672 209
Företagsinteckningar	20 000	20 000	5 000	5 000
Summa	1 787 839	1 771 539	1 693 509	1 677 209

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Eventualförpliktelser				
Borgen för koncernföretag	-	-	76 296	79 700
Summa	-	-	76 296	79 700

Eventualförpliktelser avser borgensåtagande för dotterbolags krediter i bank. 7

ank=20240627;2024062803064

Not 35 Finansiella instrument

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 12 finansiell riskhantering.

Tkr	Upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
<i>Tillgångar</i>						
Långfristiga värdepappersinnehav	1 264	1 264				
Långfristiga fordringar på koncernbolag	10 450	7 249				
Derivatinstrument			46 404	80 935		
Kundfordringar	7 146	6 314				
Övriga fordringar	12 298	17 201				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 403	3 776				
Kassa och bank	67 917	65 926				
<i>Skulder</i>						
Derivatinstrument			-	-		
Långfristiga skulder					-1 678 230	-1 648 503
Leverantörsskulder					-18 676	-35 792
Övriga skulder					-40 539	-33 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-43 158	-36 295
Summa	101 478	101 731	46 404	80 935	-1 780 602	-1 753 770

Galären bedömer att det inte föreligger någon väsentlig skillnad mellan verkligt värde och bokfört värde av finansiella tillgångar och skulder. Låne- och kundfordringar m m är finansiella tillgångar som inte är derivat, som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Dessa tillgångar förfaller inom ett år och inga obeskattade negativa värden finns. Derivat redovisas till verkligt värde och fastställs enligt nivå 2 i IFRS 13 genom officiella marknadsnoteringar och vedertagna beräkningsmetoder. Säkringsredovisning tillämpas inte utan värdeförändringen redovisas löpande i rapport över totalresultatet. Långfristiga räntebärande skulder som belöper med kort räntebindning eller är tecknade till marknadsmässiga villkor innebär att anskaffningsvärde överensstämmer med verkligt värde. För långfristiga skulder med fast ränta föreligger ingen väsentlig skillnad mellan bokfört och verkligt värde. Låne- och leverantörsskulder m m som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad, värderas till upplupet anskaffningsvärde. Dessa skulder förfaller inom ett år och inga obeskattade negativa värden finns.

Not 36 Transaktioner med närstående

Under året har Galären Holdingkoncernen hyrt en lokal av AB Galären, ett bolag som ägs av Galären Holdings styrelseordförande. Hyran uppgick till 0,2 (0,2) Mkr för 2023. Hyran sker på marknadsmässiga villkor. Galären i Luleå AB har under 2023 inte haft några andra transaktioner med närstående.

Löner till ledande befattningshavare, styrelsearvoden och andra ersättningar redovisas i not 7. ✓

Not 37 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har den svenska inflationen sakta men stabilt påbörjat en nedgång. Den tidigare höga allmänna inflationen kommer dock fortsatt att påverka koncernens drifts- och underhållskostnader samt investeringskostnader. Samtidigt erhåller Galärenkoncernen en viss kompensation i form av högre förhandlade hyror gällande bostäder. Hyreshöjningen uppgår för 2024 till ca 5,45% och i flertalet fastigheter erhålls även direkt kompensation för högre varm- och kallvattenkostnader. En betydande del av Galärens intäkter kommer från lokalkontrakt och där har Galären blivit direkt kompenserad för allmänna kostnadsökningar genom indexklausul och avtal om s.k. kallhyror. Indexeringen för 2024 uppgår till ca 6,5%.

Riksbankens höjningar av styrräntan bedöms ha nått kulmen under 2023 och marknaden förväntar sig ett flertal sänkningar under 2024, med start under maj eller juni. Styrräntan påverkar i hög grad den del av skuldportföljen som inte är räntesäkrad och har därför en betydande effekt på Galärenkoncernens finansnetto. Galärens exponering för förändringar i styrräntan har dock begränsats i närtid genom de räntesäkringar som koncernen löpande genomfört. För verksamhetsåret 2024 är dryga 50% av skuldportföljen räntesäkrad. Ekonomiska simuleringar av både inflationseffekter och ränteeffekter genomförs löpande och påvisar att Galärens ekonomiska nyckeltal och finansiella ställning är fortsatt stark även i ett högre ränteläge.

I marknadsvärderingen av koncernens fastighetsbestånd per 2023-12-31 är hänsyn taget till både inflation i hyror och driftskostnader och till ett högre ränteläge, vilket även för andra året i rad höjt avkastningskraven på både bostads- och lokalfastigheter. Den allmänna bedömningen är att avkastningskraven kommer att justeras ned något i samband med prognostiserade räntesänkningar, varför risken för ytterligare s.k. yieldhöjningar av större mått bedöms vara relativt liten. ^{fy}

Definitioner

Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella intäkter plus avskrivningar på rörelsefastigheter dividerat med de finansiella kostnaderna

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslårens genomsnittliga räntesats på bokslutsdagen

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde

Justerad soliditet

Synligt eget kapital med återföring av fastigheternas uppskjutna skatteskuld i förhållande till balansomslutningen

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

Direktavkastning

Driftöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde. *ny*

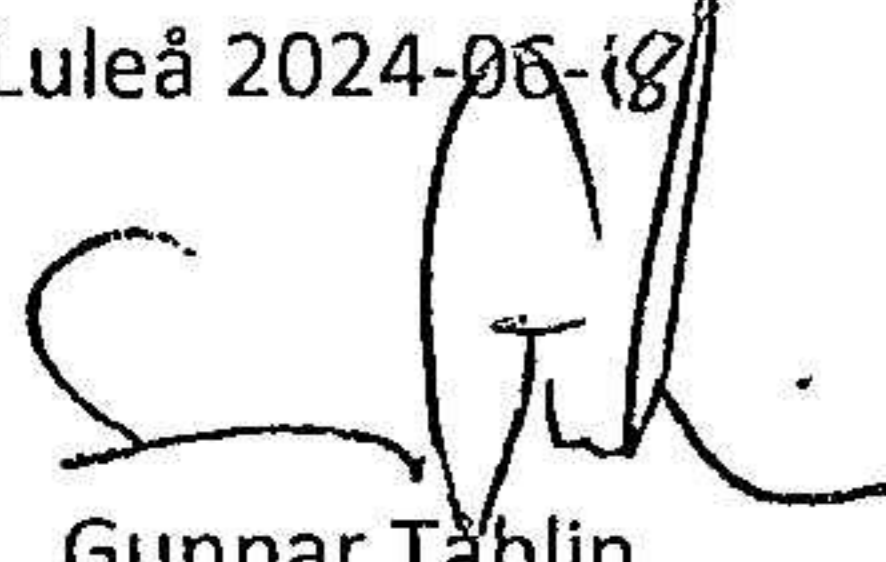
Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder (IFRS), sådana de antagits av EU, samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 och att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2. Koncern- och årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av koncernens och företags ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företags verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

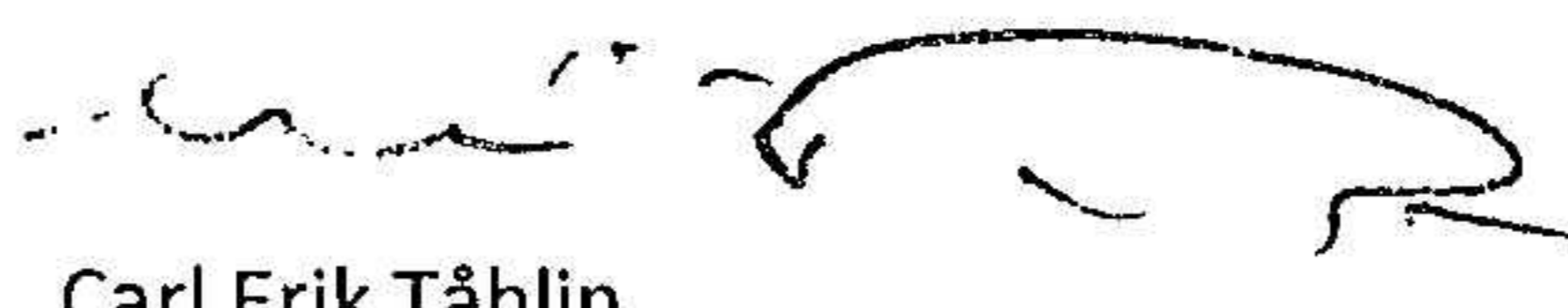
ank=20240627;2024062803068

Luleå 2024-06-18



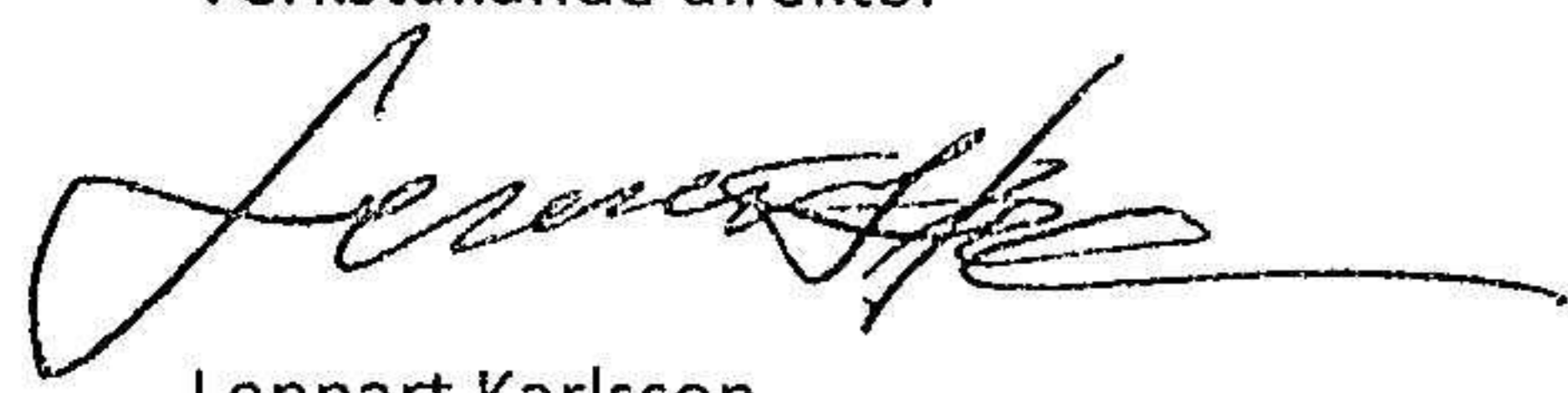
Gunnar Tåhlin

Verkställande direktör



Carl Erik Tåhlin

Styrelseordförande



Lennart Karlsson



Louise Tåhlin

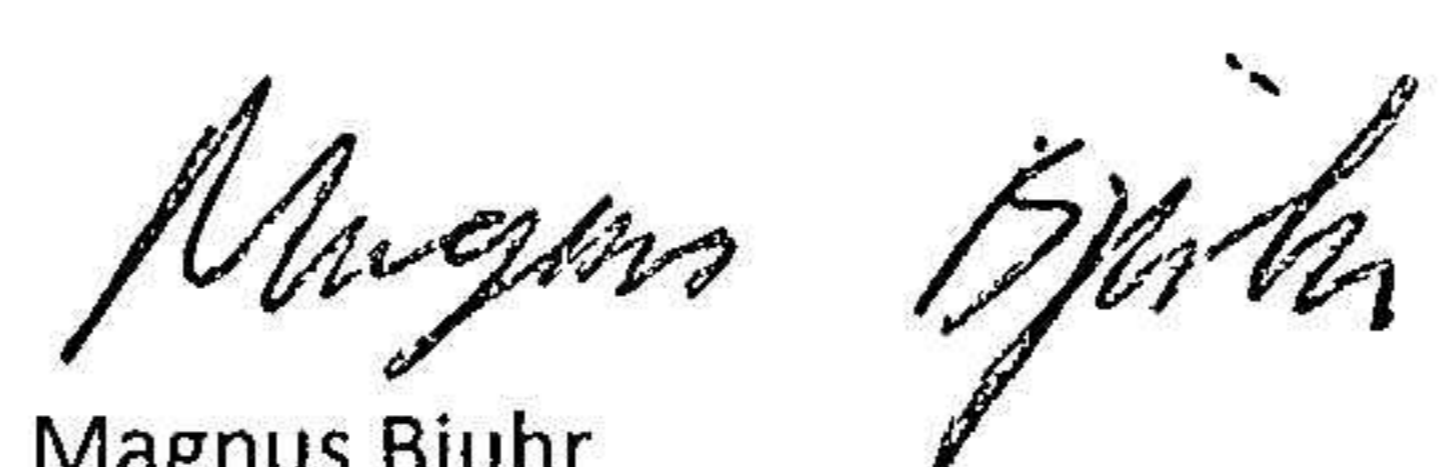


Philip Tåhlin



Örjan Lindstöm

Extern vice VD



Magnus Bjuhr

Extern vice VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19



Yvonne Hendler

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Galären i Luleå AB, org.nr 556069-5081

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Galären i Luleå AB för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.


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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, såsom de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens 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 och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på 

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

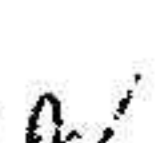
Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

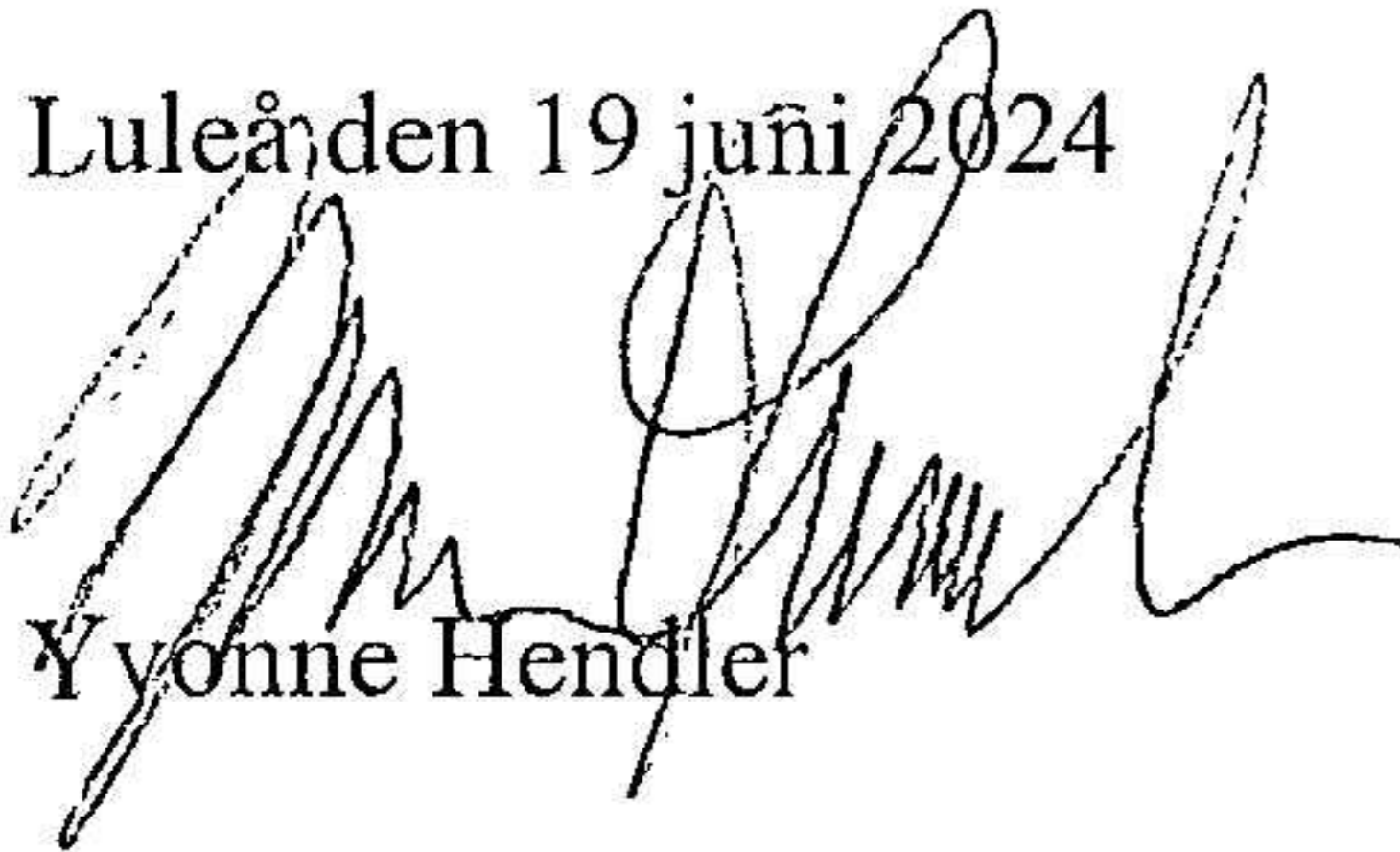
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Luleå den 19 juni 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Yvonne Hendler', written over a faint, illegible stamp.

Yvonne Hendler

Auktoriserad revisor