ank=20250703-20250707031200

Årsredovisning och Koncernredovisning

Galären i Luleå AB

Org. nr. 556069-5081

Räkenskapsår 2024-01-01—2024-12-31

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 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Luleå 2025-06-19

Gunnar Tåhlin

ank=20250703-20250707731201

Årsredovisning och Koncernredovisning

Galären i Luleå AB

Org. nr. 556069-5081

Räkenskapsår 2024-01-01—2024-12-31

ank=20250703-20250707731202

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

- **Förvaltningsberättelse** **2**
- **Finansiella rapporter koncernen** **4**
- **Finansiella rapporter moderbolaget** **9**
- **Noter** **14**

Not 1	Allmän information	14
Not 2	Sammanfattning av allmänna redovisningsprinciper	14
Not 3	Rörelsesegment	17
Not 4	Hyresintäkter och övriga intäkter	19
Not 5	Intäkter Operatörsverksamhet	20
Not 6	Kostnader Fastighetsförvaltningen	21
Not 7	Kostnader operatörsverksamhet	21
Not 8	Anställda och personalkostnader	22
Not 9	Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar	23
Not 10	Central administration	24
Not 11	Finansiella intäkter	24
Not 12	Finansiella kostnader	25
Not 13	Finansiell riskhantering	25
Not 14	Värdeförändringar	29
Not 15	Bokslutsdispositioner	29
Not 16	Skatt	30
Not 17	Goodwill	31
Not 18	Immateriella tillgångar	31
Not 19	Rörelsefastigheter	32
Not 20	Förvaltningsfastigheter	33
Not 21	Materiella anläggningstillgångar	37
Not 22	Nyttjanderättstillgångar	38
Not 23	Andelar i koncernföretag	39
Not 24	Fordringar hos koncernföretag	39
Not 25	Andra långfristiga värdepappersinnehav	40
Not 26	Kundfordringar	40
Not 27	Övriga fordringar	41
Not 28	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41
Not 29	Likvida medel	42
Not 30	Eget kapital	42
Not 31	Skulder	42
Not 32	Skulder till kreditinstitut	43
Not 33	Uppskjuten skatt	44
Not 34	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45
Not 35	Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	45
Not 36	Finansiella instrument	47
Not 37	Transaktioner med närstående	47
Not 38	Händelser efter balansdagen	48
Not 39	Resultatdisposition	48

- **Definitioner** **49**
- **Underskrifter** **50**

Förvaltningsberättelse koncernen

ank=20250703-20250707731203

Styrelsen och verkställande direktören för Galären i Luleå AB, org.nr 556069-5081, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024. Galären i Luleå AB är ett helägt dotterbolag till Galären Holding AB, org.nr 556710-7346, som även dem upprättar koncernredovisning.

Förvaltningsverksamhet
Koncernen äger, förvaltar och utvecklar bostadsfastigheter och kommersiella lokaler i Luleå Kommun. Fastighetsbeståndet omfattade per 2024-12-31 totalt 51 (52) fastigheter med 611 (611) lägenheter och 92 (92) tkvm kommersiella lokaler, varav 5 (13) tkvm rapporteras som operatörsytor. Vid årsskiftet var 100% av lägenheterna och ca 81 (90) % av den totala lokalytan externt uthyrd. Den genomsnittliga bostadshyran per balansdagen uppgick till 1 824 (1 727) kr per m2. Koncernen handhade vid årsskiftet administrationen av 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 Monteccio. Hotellet har påvisat en kraftig lönsamhetsförbättring under verksamhetsåret, en kombination av högre hotellnattpriser och kostnadskontroll inom restaurangen. Nöjeshallen i Luleå AB har bedrivit ett upplevelsecenter och erbjudit diverse spel-, lek- och sportmöjligheter samt konferenser och nöjesevent. Under slutet av verksamhetsåret har denna rörelse avvecklats och tillhörande lokalyta redovisas per balansdagen som förvaltningsfastighet.

Finansiell rapportering
Dessa finansiella rapporter för koncernen upprättas med tillämpning av IFRS.

Personal
Under året har inga väsentliga personalförändringar skett, förutom den avveckling som skett inom Nöjeshallen. Uppgifter om medeltal anställda och ersättning till anställda inom koncernen lämnas i not 8.

Omsättning och resultat
Koncernens hyresintäkter uppgick under verksamhetsåret 2024 till 172,9 (164,7) Mkr. Ökningen kan främst hänföras till indexeringar både på bostäder och lokaler, vilka båda hamnade omkring 6%. Vissa hyresgästanpassningar får full effekt under året, tex SKF på Vattenormen 2 (+1,4 Mkr), Lumire på Bindaren 20 (+2,7 Mkr) och Bevego på Ytterviken 17:33 (+1,3 Mkr). Samtidigt har en del vakanser motverkat. Inom Fastighetsförvaltning uppgick fastighetskostnaderna till -59,3 (-55,8) Mkr. Det är främst högre taxor inom t.ex. elenergi (-0,2 Mkr), värme (-0,3 Mkr), VA (-0,6 Mkr), fastighetsskatt (-0,3 Mkr) som påverkat kostnadsutvecklingen. Därtill har kostnad för juridiska biträden/skadestånd (-1,8 Mkr) och årlig lönerevision (-1,2 Mkr) påverkat fastighetskostnaderna. Bruttoresultatet för förvaltningen uppgick till 124,9 (119,5) Mkr vilket motsvarar en överskottsgrad på 68 (69) %. Bruttoresultatet för operatörsverksamheten uppgick till 0,5 (3,6) Mkr. Resultatet har påverkats av avvecklingen av Alcatraz, i form av nedskrivningar/utrangeringar av både inventarier och goodwill. Resultat före värdeförändringar uppgick till 55,5 (60,2) Mkr.

Värdeförändring och skatt
En värdering av koncernens fastighetsbestånd genomförs vid varje balansdag. Årets värdering innebar en ökning av beståndets marknadsvärde om 147 Mkr, från 3 135 Mkr till 3 282 Mkr. 3 168 Mkr redovisas som förvaltningsfastigheter, vilket är en ökning med 278 Mkr från föregående balansdag. Ökningen kan hänföras till nedlagda medel (86 Mkr), försäljningar (-12 Mkr), omklassificering av Staget 8 (72 Mkr) samt en resultatpåverkande, orealiserad värdeförändring om 131 (-70,4) Mkr. Värdeförändringen på finansiella instrument om -13,3 (-34,5) Mkr avser förändring i marknadsvärde på räntederivat till följd av förändrade marknadsräntor och förfall. I resultatet redovisas skatt uppgående till -42,2 (4,5) Mkr där absoluta merparten avser uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. Resultat efter skatt uppgick till 131,1 (-39,8) Mkr.

Investeringar och försäljningar
Under året har inga nya fastigheter förvärvats. Däremot har fastigheten Daggkåpan 2 försålts tillbaka till Luleå Kommun, då Galären inte fullföljt planerna på nybyggnation på fastigheten. I koncernredovisningen var Daggkåpan värderad till något under köpeskillingen men moderbolaget redovisar en realisationsförlust om ca -4 Mkr hänfört till försäljningen. Koncernen investerade totalt ca 87 (87) Mkr i befintligt fastighetsbestånd. Två större projekt har färdigställts under året. I fastigheten Vändskivan 5D har en lokal byggts ut och anpassats till Skatteverket om ca 47 Mkr. Industribyggnaden på fastigheten Ytterviken 17:44 har totalt omdanats för att passa den nya hyresgästen Wibergs El om ca 16 Mkr.

Finansiell ställning
Koncernen har en antagen finanspolicy där strävan är låg finansiell risk och långsiktiga finansieringskällor. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 70,8 (67,9) Mkr men väntas minska under 2025 då flera mindre projekt delfinansieras med egen kassa. Koncernen hade på bokslutsdagen beviljade checkkrediter om 25,0 (25,0) Mkr. Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 53 (55)%, där koncernen har inom policyns ramar möjligheten att gå upp till 65% belåningsgrad i samband med kapitalintensiva utvecklingsprojekt. Det egna kapitalet uppgick till 1 254 (1 123) Mkr. Med hänsyn tagen till uppskjuten skatt var koncernens justerade soliditet 47,0 (44,5) %. Räntebärande skulder till kreditinstitut utgjorde

1 732 (1 710) Mkr, där den genomsnittliga räntan för lånestocken uppgick vid årets utgång till 3,1 (3,5)%. Vid årsskiftet löpte 1 032 Mkr, eller 60 % av lånestocken, till rörlig ränta. Hur koncernen hanterar sina finansierings- och ränterisker beskrivs närmare i not 13.

ank=20250703-20250707731204

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 2024 anpassades en av koncernens lokalfastigheter för Green Buildning certifiering; Vändskivan 5D. Under 2025 planeras att konvertera denna fastighet till Miljöbyggnad i Drift.

Händelser efter räkenskapsårets utgång
Omvärldsfaktorer och en allmän global osäkerhet medför mycket oförutsägbara framtida räntenivåer, både på kort och lång sikt. Galären har därför valt att i mars 2025 räntesäkra ytterligare 400 Mkr av skuldportföljen. Säkringen har skett genom ränteswappar och löptiden varierar från 2 till 6 år. Galärens exponering för förändringar i marknadsräntor har därför ytterligare begränsats. För verksamhetsåret 2025 är ca 65% 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.

Galären har sedan 2021 haft en hyrestvist med en lokalhyresgäst. I tingsrätten tilldömdes Galären att efterge ett hyresbelopp 0,3 Mkr, vilket även reserverats i bokslutet för 2024. Motpartens krav uppgick till 0,6 Mkr. I april 2025 ändrade hovrätten tingsrättens dom till motpartens fördel. Hovrätten tilldömde även Galären att stå för motpartens kostnader för juridiskt ombud om ca 2 Mkr, ett belopp som alltså vida översteg det tvistade beloppet. Galären har reserverat den ökade kostnaden i det första kvartalsbokslutet 2025.

Framtiden
Koncernen uppdaterar fortlöpande sin fleråriga affärsplan. Där är huvudinriktningen nyproduktion av bostadsfastigheter. De senaste åren har, med anledning av det makroekonomiska läget, Galärenkoncernen prioriterat utveckling av lokalfastigheter. Galären återgår nu till ursprunglig plan. 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 7,7 (30,1) Mkr. Moderbolagets resultat har påverkats av koncernmässiga transaktioner och ovan nämnda realisationsförlust. Det egna kapitalet uppgick till 261,0 (264,7) Mkr per 31 december 2024.

Risker och osäkerhetsfaktorer
Koncernen förvaltar både bostads- och lokalfastigheter samt driver besöksnäring i egen regi. Omkring 58 (60) % av förvaltningsverksamhetens framtida hyresintäkter hänförs till kommersiella lokaler men från en bred och kreditvärdig kundbas. Koncernen har ca 160 (140) aktiva lokalkontrakt, varav topp 25 står för ca 36% av koncernens totala hyresvärde. Det enskilt största kontraktet representerar ca 4% av hyresintäkterna. Galärens intäktsstruktur beskrivs i not 4.
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 en osäker elmarknad. Samtliga fastigheter värderas av extern part vid årsskiftet. En procents förändring i värde motsvarar ca 33 Mkr. Galären är, som nämnts ovan, även exponerade gällande finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs närmare i not 13.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	233 019 147
årets resultat	- 3 447 302
	229 571 845
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning överföres	229 571 845
	229 571 845

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

Rapport över totalresultat - koncernen

ank=20250703-20250707731203

Tkr	Not	2024	2023
Intäkter Fastighetsförvaltning	3,4		
Hyresintäkter		172 858	164 737
Serviceintäkter		10 157	9 538
Övriga rörelseintäkter	3,4	1 166	998
Intäkter Operatörsverksamhet	3,5	68 226	69 656
Nettoomsättning		**252 406**	**244 928**
Kostnader Fastighetsförvaltning	3,6,8		
Driftskostnader		-23 586	-22 283
Underhåll		-6 890	-8 058
Fastighetsskatt		-7 103	-6 818
Uthyrning och fastighetsadministration		-21 684	-18 644
Kostnader Operatörsverksamhet	3,7	-67 700	-66 034
Bruttoresultat		**125 444**	**123 091**
varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning		*124 917*	*119 470*
varav bruttoresultat Operatörsverksamhet		*526*	*3 621*
Central administration	3,8,10	-10 551	-10 215
Finansiella intäkter	3, 11	1 253	1 024
Finansiella kostnader	3,12,13	-60 597	-53 716
Resultat före värdeförändringar		**55 549**	**60 184**
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	3,14,20	131 109	-70 417
Värdeförändring finansiella instrument	3,13	-13 319	-34 531
Resultat före skatt		**173 339**	**-44 764**
Aktuell skatt	3,16	-56	400
Uppskjuten skatt	3,16,33	-42 201	4 522
Resultat efter skatt		**131 082**	**-39 841**
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		**131 082**	**-39 841**

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

ank=20250703-20250707731206

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	17	-	4 314
Övrig immateriell tillgång	18	-	-
Rörelsefastigheter	19	71 732	145 831
Förvaltningsfastigheter	14,20	3 167 992	2 890 463
Materiella anläggningstillgångar	21	10 939	17 047
Nyttjanderättstillgång	22	7 238	6 968
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	1 264	1 264
Fordringar på koncernföretag	24	14 850	10 450
Derivatinstrument	13,14	33 085	44 214
Summa anläggningstillgångar		**3 307 100**	**3 120 552**
Omsättningstillgångar			
Varulager		716	992
Kundfordringar	26	5 598	7 146
Derivatinstrument	22	0	2 190
Övriga fordringar	27	4 451	1 579
Aktuella skattefordringar		10 178	10 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	3 057	2 403
Likvida medel	29	70 768	67 917
Summa omsättningstillgångar		**94 768**	**92 947**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 401 868**	**3 213 499**

ank=20250703-20250707731207

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Aktiekapital		10 950	10 950
Övrigt tillskjutet kapital		88 803	88 803
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		1 154 094	1 023 016
Summa eget kapital		**1 253 847**	**1 122 769**
SKULDER	31		
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	33	352 329	310 128
Derivatinstrument	13,14	-	-
Långfristiga räntebärande skulder	13,32	290 204	293 251
Leasingskuld	22	6 763	6 709
Summa långfristiga skulder		**649 296**	**610 088**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		14 177	18 676
Kortfristiga räntebärande skulder	13,32	1 441 913	1 416 366
Kortfristig leasingskuld	22	1 259	919
Övriga skulder		1 853	1 523
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	39 523	43 158
Summa kortfristiga skulder		**1 498 726**	**1 480 642**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 401 868**	**3 213 499**

Kassaflödesanalys - koncernen

ank=20250703;20250707073120

Tkr	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Bruttoresultat		125 444	123 091
Central administration		-10 551	-10 215
Erhållen ränta		1 342	934
Betald ränta		-61 808	-51 048
Återföring av icke kassamässiga poster			
Återföring avskrivningar		9 480	9 113
Nedskrivning Goodwill		4 314	
Förlust vid försäljning inventarier		995	
Betald skatt		486	524
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**69 701**	**72 399**
Förändring kortfristiga fordringar		-1 792	5 365
Förändring kortfristiga skulder		-7 910	-15 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**59 999**	**62 526**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	20	-86 410	-90 480
Investering i rörelsefastigheter	19	-1 104	1 359
Investeringar materiella anläggningstillgångar		-409	-3 767
Försäljning materiella anläggningstillgångar		12 677	-
Försäljning finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-75 246**	**-92 888**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	32		
Nyupplåning räntebärande skulder		68 000	73 650
Amortering av räntebärande skulder		-45 503	-38 097
Förändring koncernfordran	24	-4 400	-3 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**18 097**	**32 353**
Periodens kassaflöde		2 850	1 992
Likvida medel vid periodens början		67 918	65 926
Likvida medel vid periodens slut		**70 768**	**67 918**

ank=20250703-20250707031209

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

	Hänförligt till moderbolagets ägare			
Tkr	**Aktiekapital**	**Övrigt tillskjutet kapital**	**Balanserade vinstmedel**	**Summa eget kapital**
Eget kapital 2023-01-01	**10 950**	**88 803**	**1 062 860**	**1 162 613**
Årets resultat	-	-	-39 841	-39 841
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	**-39 841**	**-39 841**
Transaktioner med ägare	-	-	-	-
Justering				-3
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Eget kapital 2023-12-31	**10 950**	**88 803**	**1 023 018**	**1 122 769**
Årets resultat	-	-	131 082	131 082
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	**131 082**	**131 082**
Transaktioner med ägare	-	-	-	-
Justering				-3
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	**10 950**	**88 803**	**1 154 099**	**1 253 847**

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

ank=20250703-20250707031210

Resultaträkning - moderbolaget

Tkr	Not	2024	2023
Hyresintäkter	4	180 866	171 448
Serviceintäkter	4	10 626	9 985
Övriga rörelseintäkter	4	1 160	1 887
Fastighetskostnader	6		
Driftskostnader		-23 353	-22 051
Underhåll		-6 883	-8 031
Fastighetsskatt		-7 056	-6 771
Uthyrning och fastighetsadministration	8,37	-22 119	-18 993
Driftsöverskott före avskrivningar		**133 242**	**127 474**
Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar	9,21	-52 738	-43 430
Förlust vid försäljning av materiell anläggningstillgång		-4 145	-
Bruttoresultat		**76 358**	**84 044**
Central administration	8,10	-7 427	-7 494
Rörelseresultat		**68 932**	**76 550**
Resultat från andelar i koncernföretag	23	-8 000	
Ränteintäkter och liknande resultatposter	11	3 528	3 430
Räntekostnader och liknande resultatposter	12,13,22	-56 772	-49 861
Resultat efter finansnetto		**7 687**	**30 118**
Bokslutsdispositioner	15	-2 936	-20 015
Resultat före skatt		**4 751**	**10 103**
Aktuell skatt	16		551
Uppskjuten skatt	16, 33	-8 198	-6 009
Årets resultat		**-3 447**	**4 646**

Totalresultat för moderbolaget

Tkr	Not	2024	2023
Årets resultat enligt resultaträkningen		-3 447	4 646
Övrigt totalresultat			
Årets totalresultat		**-3 447**	**4 646**

Balansräkning - moderbolaget

ank=20250703-20250707731211

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övrig immateriell tillgång	18	0	0
Rörelsefastigheter	19	70 742	72 506
Förvaltningsfastigheter	20	1 836 799	1 790 062
Materiella anläggningstillgångar	21	1 546	3 143
Pågående nyanläggningar	20	8 923	31 999
Nyttjanderättstillgångar	22	7 238	6 968
		1 925 249	**1 904 678**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	23	2 125	2 125
Fordringar hos koncernföretag	24	71 831	72 995
Andra långfristiga värdepapper	25	1 215	1 215
		75 171	**76 335**
Summa anläggningstillgångar		**2 000 420**	**1 981 013**
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	26	1 986	3 437
Aktuella skattefordringar		10 403	10 403
Övriga fordringar	27	4 368	1 223
Fordringar hos koncernföretag	24	2 287	1 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	2 692	2 383
		21 736	**18 819**
Kassa och bank	29	59 573	60 087
Summa omsättningstillgångar		**81 310**	**78 906**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 081 730**	**2 059 919**

ank=20250703-20250707312 12

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Balansräkning – moderbolaget

Tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	30		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		10 950	10 950
Uppskrivningsfond		19 744	20 306
Reservfond		951	951
		31 645	**32 207**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		233 019	227 811
Årets resultat		-3 447	4 646
		229 572	**232 457**
Summa eget kapital		**261 217**	**264 664**
SKULDER	31		
Obeskattade reserver			
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	15	17 060	21 910
Summa avsättningar		**17 060**	**21 910**
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	33	85 777	77 579
Summa avsättningar		**85 777**	**77 579**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13,32,35	290 204	293 251
Leasingskuld	22	6 763	6 709
Summa långfristiga skulder		**296 967**	**303 007**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13,32	1 369 836	1 340 870
Kortfristig leasingskuld	22	1 259	919
Leverantörsskulder		11 143	13 645
Skulder till koncernföretag		2 400	2 915
Övriga skulder		1 052	1 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	35 018	36 335
Summa kortfristiga skulder		**1 420 709**	**1 392 759**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**2 081 730**	**2 059 919**

ank=20250703-20250707731213

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Tkr	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Bruttoresultat		76 358	84 044
Central administration		-7 427	-7 494
Erhållen ränta		3 528	2 121
Betald ränta		-57 953	-47 200
Återföring av icke kassamässiga poster			
Återläggning avskrivningar		52 738	43 430
Övriga ej likviditetspåverkande poster		4 145	-
Betald/erhållen skatt		-	551
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		**71 389**	**75 452**
Förändring kortfristiga fordringar		-2 981	4 006
Förändring kortfristiga skulder		-4 478	-15 174
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**63 931**	**64 284**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Investering i förvaltningsfastigheter	20	-86 410	-90 480
Investering i rörelsefastigheter	19	-1 104	1 359
Försäljning av fastighet		11 837	-
Lämnade koncernbidrag		-7 786	-5 265
Förändring andelar koncernbolag		-	-
Investering i materiella anläggningstillgångar		-64	-261
Lämnade aktieägartillskott		-8 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-91 527**	**-94 647**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	32		
Nyupplåning räntebärande skulder		68 000	64 937
Amortering av räntebärande skulder		-42 081	-25 933
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		5 563	-5 690
Förändring koncernfordran	24	-4 400	-3 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**27 082**	**30 114**
Periodens kassaflöde		-514	-250
Likvida medel vid periodens början		60 087	60 337
Likvida medel vid periodens slut		**59 573**	**60 087**

ank=20250703-20250707731214

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Förändringar av eget kapital moderbolag

Tkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2023-01-01	**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**
Årets resultat	-	-	-	-3 447	-3 447
Upplösning uppskrivningsfond	-	-562	-	562	-
Transaktioner med ägare	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-
Eget kapital 2024-12-31	**10 950**	**19 744**	**951**	**229 572**	**261 217**

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

ank=20250703-20250707731215

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. Utöver den fastighetsrelaterade verksamheten bedrivs även hotell- och nöjesaktiviteter under del av året. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om ej annat anges. Belopp inom parentes avser föregående år.

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

Års- och koncernredovisningen avseende räkenskapsåret som slutar den 31 december 2024 har godkänts av styrelsen den 16 juni 2025 och kommer att föreläggas årsstämman den 19 juni 2025 för fastställande.

Not 2 Sammanfattning av allmänna redovisningsprinciper

2.1 Grund för rapportens upprättande
Koncernredovisningen för Galären i Luleå AB koncernen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) redovisningsstandarder och tolkningar från International Financial Reporting Interpretations Committée (IFRIC) sådana de antagits av EU, RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner samt Årsredovisningslagen. Galärenkoncernens redovisningsprinciper som bedöms som väsentliga återfinns i respektive not.

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.

2.1.1 Kritiska bedömningar och uppskattningar
Att upprätta rapporter i överensstämmelse med IFRS redovisningsstandarder 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. För mer information om uppskattningar och bedömningar, se respektive not.

2.1.2 Ändrade redovisningsprinciper 2024
Ändringar i IAS 1 har skett avseende klassificering av skulder som långfristiga eller kortfristiga vilket inneburit att Galärenkoncernen klassificerar finansiella låneskulder med längden på kapitalbindningen som grund då Galären inte har en avtalad rättighet att senarelägga skuldens reglering efter kapitalbindningen löpt ut. Tidigare klassificerades skulderna med amorteringstakt som grund. Detta har inneburit att en större del av de finansiella låneskulderna klassificeras som kortfristiga. Med anledning av detta har Galären omklassificerat även jämförelseåret. För lån som har kovenanter har kraven på upplysningar om kovenanterna utökats.

2.1.3 Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas
IASB har under 2024 publicerat IFRS 18 – Presentation and Disclosure in Financial Statements, vilken ersätter IAS 1 från och med 2027. Den nya standarden kommer att ha en väsentlig påverkan och koncernen analyserar för närvarande vilka effekter den nya standarden kan få på presentationen av koncernens resultaträkning. Syftet med IFRS 18 är att jämförbarheten i resultatrapporteringen för liknande företag ska förbättras.

2.2 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 köpeskilling. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Det belopp varmed köpeskilling överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

ank=20250703;20250707731216

2.3 Klassificering av tillgångar och skulder
Tillgångar och skulder har klassificerats som antingen kortfristiga eller långfristiga i enlighet med IAS 1 – *Utformning av finansiella rapporter*.

Omsättningstillgångar utgörs av tillgångar som förväntas realiseras, förbrukas eller säljas inom den normala verksamhetscykeln, innehas för handelsändamål, förväntas realiseras inom tolv månader efter balansdagen eller utgörs av likvida medel som inte är föremål för begränsningar i användningen. *Anläggningstillgångar* är i sin tur tillgångar som inte uppfyller kriterierna för omsättningstillgångar och som förväntas återvinnas senare än tolv månader efter balansdagen.

Kortfristiga skulder är skulder som förväntas regleras inom den normala verksamhetscykeln, innehas för handelsändamål, förfaller till betalning inom tolv månader efter balansdagen eller där företaget saknar en ovillkorlig rätt att skjuta upp regleringen i minst tolv månader efter balansdagen. Skulder som inte uppfyller dessa kriterier klassificeras som *långfristiga skulder*, vilket innebär att de förfaller till betalning senare än tolv månader efter balansdagen och att företaget har rätt att skjuta upp regleringen under motsvarande tidsperiod.

2.4 Nedskrivning av icke finansiella tillgångar
Nedskrivning av icke finansiella tillgångar sker när det redovisade värdet överstiger det s k 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.

2.5 Varulager
Varulagret avser lager av förbrukningsvaror i hotellverksamheten. 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.

2.6 Resultat per aktie
Då moderbolagets aktier ej är noterade redovisas inte något resultat per aktie.

2.7 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.

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

2.9 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 redovisningsstandarder 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.

2.9.1 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 dotterbolagens koncernmässiga egna kapital. I de fall bokfört värde understiger dotterbolagens koncernmässiga värde sker nedskrivning som belastar resultaträkningen. I de fall en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad sker återföring av denna.

2.9.2 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.

ank=20250703;20250707731217

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.

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

2.9.4 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.

ank=20250703-20250707731218

Not 3 Rörelsesegment

Redovisningsprinciper

Rörelsesegment rapporteras på ett sätt som överensstämmer med den interna rapporteringen som lämnas till företagsledningen och den högste verkställande beslutsfattaren. Segmentredovisningen konsolideras enligt samma principer som koncernredovisningen och summan av segmenten är lika med beloppen i koncernen.

Redovisningen av segment baseras på verksamhetsområdena fastighetsförvaltning och operatörsverksamhet och framgår av denna not. Operatörsverksamheten består av ett (två) dotterbolag som bedriver dels hotell- och restaurangverksamhet under varumärkena Savoy, EGO och Trattoria Montecchio, dels upplevelse- och eventhall under varumärket Alcatraz (avvecklat under 2024). Ofördelade poster är poster som inte är hänförbara till ett specifikt segment eller är gemensamt för de två segmenten. Ingen av koncernens kunder har enskilt en omsättning överstigande 10% av koncernens totala omsättning.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning 2024	Operatörsverksamhet 2024	Ofördelade poster 2024	Totalt koncern 2024
Hyresintäkter samt övriga fastighetsintäkter	183 015	-	-	183 015
Intäkter Operatörsverksamhet	-	68 226	-	68 226
Övriga rörelseintäkter	1 166	-	-	1 166
Nettoomsättning	**184 180**	**68 226**	**-**	**252 406**
Kostnader fastighetsförvaltning	-59 263	-	-	-59 263
Kostnader för Operatörsverksamhet	-	-67 700	-	-67 700
Bruttoresultat	**124 917**	**526**	**-**	**125 444**
Central administration	-	-	-10 551	-10 551
Finansiella intäkter	1 253	-	-	1 253
Finansiella kostnader	-56 989	-3 607	-	-60 597
Resultat före värdeförändringar	**69 181**	**-3 081**	**-10 551**	**55 549**
Värdeför. förvaltningsfastigheter	131 109	-	-	131 109
Värdeför. finansiella instrument	-13 319	-	-	-13 319
Resultat före skatt	**186 971**	**-3 081**	**-10 551**	**173 339**
Aktuell skatt	-59	3	-	-56
Uppskjuten skatt	-42 201	-	-	-42 201
Årets resultat	**144 711**	**-3 078**	**-10 551**	**131 082**

Tillgångar	3 308 551	93 317	-	**3 401 868**
Skulder	2 143 454	4 567	-	**2 148 021**
Investeringar	-86 410	-1 104	-	**-87 514**
Avskrivningar	-3 104	-6 563	-	**-9 667**

ank=20250703-20250707731219

Not 3 Rörelsesegment forts.

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning	Operatörsverksamhet	Ofördelade poster	Totalt koncern
	2023	2023	2023	2023
Hyresintäkter 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**

ank=20250703-20250707731220

Not 4 Hyresintäkter och övriga intäkter

Redovisningsprinciper

Koncernen redovisar en intäkt när dess belopp kan mätas på ett tillförlitligt sätt, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar kommer att tillfalla företaget och särskilda kriterier har uppfyllts för var och en av koncernens verksamheter såsom beskrivs nedan.
Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella hyresavtal. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt över hyresperioden. Förskottshyror redovisas som förutbetalda intäkter. Intäkterna delas in i hyresintäkter och serviceintäkter. I hyresintäkter ingår sedvanlig utdebiterad hyra inklusive index, tilläggsdebitering för investeringar och fastighetsskatt. I serviceintäkter ingår all tilläggsdebitering såsom värme, el, snöröjning m.m. Serviceintäkter redovisas i den period som servicen utförs och levereras till hyresgästen. 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.

De totala intäkterna (hyres och serviceintäkterna) från fastighetsförvaltning uppgick till 183 014 (174 275) Tkr. Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet under året vakanta ytor samt serviceintäkter. Med hyresvärde avses erhållna intäkter plus bedömd marknadsyta 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 uppräkning av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

Kontraktsförfallstruktur Kommersiellt, löptid	**Antal kontrakt**	**Kontrakts-värde**	**Andel av värdet**
2025	72	21 992	10%
2026	26	15 346	7%
2027	19	18 070	8%
2028	17	14 996	7%
2029	10	20 598	9%
2030-	16	41 996	18%
Summa	**160**	**132 998**	**58%**
Vakanta lokaler	24	15 343	7%
Vakanta lokaler pga ROT-ombyggnad			0%
Interna kontrakt	-	-	-
Bostäder	611	67 453	30%
Garage och p-platser	917	10 679	5%
Förråd och övriga objekt	321	1 913	1%
Totalt	**2 033**	**228 386**	**100%**

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

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

ank=20250703-20250707311221

Tabellerna nedan specificerar Hyresintäkter respektive serviceintäkter för innevarande år samt jämförelseår.

	Koncernen		Moderbolaget	
Hyresintäkter per kontraktsgrupp	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Bostäder	63 337	60 301	63 337	60 301
Lokaler	104 113	98 237	112 228	105 768
Garage och p-platser	5 408	6 199	5 301	5 380
Totalt	**172 858**	**164 737**	**180 866**	**171 448**

	Koncernen		Moderbolaget	
Serviceintäkter	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Debiterad vatten	1 634	1 504	1 918	1 803
Debiterad el	2 341	2 923	2 341	2 923
Debiterad värme	3 630	2 774	4 001	3 057
Debiterad snöröjning	1 002	927	1 002	927
Debiterade grönytor	123	117	123	117
Debiterade tillval	748	591	748	591
Övrigt debiterade kostnader	680	703	494	567
Totalt	**10 157**	**9 538**	**10 626**	**9 985**

Not 5 Intäkter Operatörsverksamhet

Redovisningsprinciper

Intäkter redovisas när kontrollen över varor eller tjänster överförs till kunden, vilket motsvarar när kunden har möjlighet att använda och dra nytta av tjänsten, i enlighet med femstegsmodellen i IFRS 15.

Logiintäkter
Intäkter från hotellrum redovisas vid den tidpunkt då tjänsten tillhandahålls, normalt per natt då gästen bor på hotellet. Förskottsbetalningar för framtida bokningar redovisas som en förutbetald intäkt tills dess att tjänsten har utförts.

Restaurang-, bar- och övriga intäkter
Intäkter från mat, dryck, spa och andra tjänster redovisas vid leverans till kunden, vilket normalt sammanfaller med tidpunkten då tjänsten eller varan överförs.

Konferenser och events
Intäkter från konferens- och eventverksamhet redovisas i takt med att tjänsten utförs, eller vid slutförandet av evenemanget, beroende på avtalets karaktär.

Presentkort och förutbetalda tjänster
Vid försäljning av presentkort redovisas ingen intäkt initialt. Intäkt redovisas först när kunden löser in presentkortet och tjänsten har tillhandahållits. Outnyttjade presentkort som inte förväntas utnyttjas intäktsförs enligt IFRS 15 om det är sannolikt att beloppet inte kommer att återbetalas.

	Koncernen	
Tkr	**2024**	**2023**
Hotellintäkter	29 894	27 480
Konferens- och eventintäkter	8 218	9 908
Restaurangintäkter	29 555	30 337
Övriga intäkter	559	1 931
Summa	**68 226**	**69 656**

ank=20250703-20250707731222

Not 6 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 ökade under året till 202 (192) kr/kvm. Av ökningen på ca 1,3 Mkr mot föregående år är det främst kostnad för vatten som har ökat med ca 0,6 Mkr, samt fjärrvärme med ca 0,3 Mkr. Under början av året fanns också ett ökat behov av takskottning.

Underhållskostnader
Reparations- och underhållskostnader har under året minskat med ca 1,2 Mkr, eller -10kr/kvm mot föregående år.

Fastighetsskatt
Kostnaden för fastighetsskatt i relation till förvaltad kvadratmeter har ökat något från 59kr/kvm till 61kr/kvm. Detta då fastigheterna Ytterviken 17:33 och Bindaren 20 har fått ett ökat taxeringsvärde som en följd av till- och ombyggnationer som har omfattats av en särskild fastighetstaxering.

Uthyrning och fastighetsadministration
De indirekta fastighetskostnaderna ökade med 3,1 Mkr eller 27 kr/kvm, till stor del på grund av personal- och juridiska kostnader, samt ej genomförda projekt som har kostnadsförts under året.

Fastighetskostnader	Koncern		Moderbolaget	
Kr/kvm	2024	2023	2024	2023
Driftskostnader	202	192	200	190
Underhåll	59	69	59	69
Fastighetsskatt	61	59	60	58
Direkta fastighetskostnader	**322**	**320**	**319**	**318**
Uthyrning och fastighetsadministration	186	161	189	164
Summa	**508**	**481**	**509**	**481**

Not 7 Kostnader operatörsverksamhet

Tkr	Koncernen	
	2024	2023
Varukostnader	13 068	15 759
Personalkostnader	22 125	22 508
Marknadsföring och försäljning	5 518	3 742
Reparation,underhåll- och lokalkostnader	3 950	4 086
Förbrukningsvaror	3 014	3 594
Övriga driftskostnader	13 463	9 916
Avskrivningar	6 563	6 430
Summa	**67 700**	**66 034**

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 3 206 (3 073)Tkr och rörelsefastigheter 3 357 (3 357) Tkr. I utfallet för 2024 ingår två väsentliga poster; nedskrivning Goodwill om 4 134 Tkr samt nedskrivning inventarier 187 Tkr. En konsekvens av Alcatraz nedläggning.

ank=20250703-20250707731223

Not 8 Anställda och personalkostnader

Redovisningsprinciper
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. 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.

Antal anställda, st	Koncern	
	2024	2023
Medelantal anställda	66	72
varav kvinnor	33	37

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncern	
	2024	2023
Löner och ersättningar	33 358	32 526
Sociala kostnader	14 404	13 508
varav pensionskostnader	*2 775*	*2 539*
Totalt	**47 762**	**46 034**

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

Tkr	Koncernen	
	2024	2023
Styrelseordförande	185	170
Styrelseledamöter	386	401
Suppleanter	50	50
Verkställande direktör	1 020	999
Övriga ledande befattningshavare	5 605	5 157
Övriga anställda	26 112	25 749
Totalt	**33 358**	**32 526**

Styrelsens sammansättning
Under verksamhetsåret har inga förändringar skett i styrelsens sammansättning. Nedanstående tabell redovisar samtliga uppdrag i koncernens olika styrelser och ledningsgrupper men antal och ersättningar avser unika befattningar.

Antal, st	Antal på balansdagen	
	2024	2023
Styrelseledamöter	6	6
varav kvinnor	3	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	6	6
varav kvinnor	3	3
Totalt	**12**	**12**

ank=20250703-20250707031224

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter
Arvode till styrelsen och suppleant har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 621 (621) Tkr varav 184 (170) Tkr till styrelsens ordförande Carl Erik Tåhlin och 171 (176) Tkr till ledamot Lennart Karlsson, 100 (100) Tkr till Catarina Tåhlin, 50 (50) Tkr till Louise Tåhlin, 50 (50) Tkr till Philip Tåhlin samt 50 (50) 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 1 020 (999) Tkr, varav förmåner utgör 10 (13) Tkr. VD har samma pensionsavsättning som övriga tjänstemän. Då Galärenkoncernen 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 (fem) personer, har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 336 (236) 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 1 247 (1 064) 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 9 Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar

	Moderbolaget	
Tkr	**2024**	**2023**
Byggnader	44 338	40 362
Markanläggningar	2 082	1 476
Inventarier	1 661	1 438
Leasade tillgångar	1 442	1 081
Immateriella tillgångar		181
Byggnadsinventarier	3 138	1 148
Markinventarier	77	6
Återföring av nedskrivning	-	-2 261
Totalt	**52 738**	**43 430**

Ökningen i avskrivningar på byggnader är främst hänförlig aktivering av projekt under 2023 och 2024. Under sista kvartalet 2023 aktiverades projektkostnader om 118,6 Mkr, vilket innebär att 2024 är första året som dessa projekt skrivs av på ett helt år i bokföringen. Under 2024 aktiverades ytterligare 28,1 Mkr under Q3 och 49,4 Mkr under Q4.

ank=20250703-20250707073122

Not 10 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	
Tkr	2024	2023	2024	2023
Personalkostnader	5 335	5 537	5 335	5 537
IT kostnader	1 578	1 405	1 578	1 405
Övriga administrationskostnader	534	573	513	552
Avskrivningar inventarier	1 661	1 438	-	-
Avskrivningar immateriella tillgångar	-	181	-	-
Avskrivning på leasade tillgångar	1 442	1 081	-	-
Totalt	**10 551**	**10 215**	**7 427**	**7 494**

Till koncernens revisorer och övriga skattekonsulter har ersättning utgått enligt nedan:

Ersättning till revisorer och övriga skattekonsulter	Koncern		Moderbolaget	
Tkr	2024	2023	2024	2023
Money Sverige				
Revisionsuppdraget	273	289	124	188
Övriga tjänster	20	14	20	14
Revision utöver revisionsuppdraget	-	-	-	-
Övriga skattekonsulter				
Skatterådgivning	224	133	224	133
Övriga tjänster	-	-	-	-
Totalt	**517**	**436**	**368**	**335**

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 11 Finansiella intäkter

Redovisningsprincip

Finansiella intäkter består av ränteintäkter och redovisas i den period de avser med tillämpning av effektivräntemetoden. Som finansiella intäkter redovisas även eventuella reavinster vid försäljning av finansiella anläggningstillgångar och erhållna utdelningar.

	Koncern		Moderbolaget	
Tkr	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	1 253	1 024	1 240	1 014
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	2 287	2 416
Resultat vid försäljning av övriga värdepapper	-	-	-	-
Totalt	**1 253**	**1 024**	**3 528**	**3 430**

Ränteintäkter, såväl i koncernen som i moderbolaget, är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde. 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 3,4 (4,2)%.

ank=20250703-20250707731226

Not 12 Finansiella kostnader

Redovisningsprincip

Finansiella kostnader består av räntekostnader och redovisas i den period som de hänför sig till. Finansiella kostnader inkluderar även räntekostnader för räntederivatavtal och nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärderingen av ingångna räntederivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnationer aktiveras och beräknas utifrån genomsnittlig ränta på låneportföljen.

	Koncern		Moderbolaget	
Tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Räntekostnader	60 597	53 716	56 772	49 862
Totalt	**60 597**	**53 716**	**56 772**	**49 862**

Aktiverade räntekostnader avseende pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 730 tkr (1 030 tkr). Aktivering har skett till räntenivå, utöver limitavgifter, på 3,46 % (2,97%)

Not 13 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

Finanspolicyn 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 får ta.
- Vägledning i det vardagliga arbetet inom finansfunktionen, hur kontroll, rapportering och resultatuppföljning skall ske.

ank=20250703-20250707731227

Finanspolicy	Mål/mandat	Utfall
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	Minst 50 % av låneportföljen skall ha en löptid om minst 2 år.	16,9%
Genomsnittlig kapitalbindningstid (mån)	Minst 1 år (12 månader)	8,3
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 65 %	52,8%
Kapitalförsörjning	Minst 2 långivare	Uppfyllt
Ränterisk		
Räntebindningstid	40-70 % av låneportföljen skall räntebindas mellan 2-10 år med god spridning avseende förfallen.	40,4%
Genomsnittlig räntebindningstid	Bör ligga mellan 3-6 år.	1,4
Räntetäckningsgrad	Varaktigt ej understiga 1,5 ggr	1,97
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

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 1 732 (1 709) Mkr löper 1 032 (663) Mkr på rörlig ränta vilket motsvarar 60 (39) % av portföljen. Av portföljens resterande 40 % 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 3,11 (3,45) % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 1,4 år. Det innebär att Galären understiger policynivåerna gällande ränta- och kapitalbindning. En förändring av marknadsräntan med 1 %-enhet år 2025 skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 10,3 Mkr. Marginaler och avgifter på långfristiga kreditavtal är fastställda med en kvarvarande genomsnittlig löptid om 8 månader.

Räntebindningsstruktur 2024-12-31

Förfallotidpunkt År	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2025	1 032,1	3,8	59,6
2026	200,0	1,9	11,5
2027	200,0	2,0	11,5
2028-	300,0	2,2	17,3
Summa	**1732,1**	**3,1**	**100,0**

Finansiella räntederivat 2024-12-31

I syfte att begränsa ränteriskerna har avtal tecknats i ränteswappar om totalt 700 (950) Mkr. I ränteförfallostrukturen nedan redovisas räntederivat i det segment de tidigast kan förfalla.

ank=20250703-20250707731228

Startdag	Förfallodag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde (Mkr)
2018-01-25	2026-01-29	100,0	1,6
2021-03-03	2026-03-03	100,0	2,7
2018-01-25	2027-01-29	100,0	2,5
2021-03-03	2027-03-03	100,0	4,6
2022-12-01	2029-12-01	150,0	10,8
2023-03-25	2030-03-25	150,0	10,9
Summa		**700,0**	**33,1**

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 +33,1 Mkr, att jämföra med +46,4 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.

Kapitalbindningsstruktur 2024-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2025	1 438,8	83,1
2026	293,3	16,9
2027 och framåt	-	-
Summa	**1 732,1**	**100,0**

Likvidflöden beräknade per 2024-12-31

År	Förfall krediter, Mkr	Ränta krediter, Mkr	Ränta derivat, Mkr	Totalt
2025	-1 438,8	-39,9	12,0	-1 466,7
2026	-293,3	-3,5	8,8	-288,0
2027	-	-	5,2	5,2
2028	-	-	4,7	4,7
2029	-	-	4,5	4,5
2030	-	-	0,5	0,5
2031	-	-	-	-
Summa	**-1 732,1**	**-43,4**	**35,7**	**-1 739,8**

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 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=20250703:20250703122

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Koncernen	2024				
Tkr	0-3 månader	3-6 månader	6-12 månader	1-5 år	Efter 5 år
Leverantörsskulder	14 177	-	-	-	-
Amortering av skulder	641 092	-	797 775	293 251	-
Amortering av leasing	315	315	630	6 763	-
Räntekostnader	2 595	-	23 742	14 521	-
Räntekostnader leasing	99	96	185	613	-
Derivatinstrument	-3 009	-3 009	-6 017	-23 678	-
Summa	**655 269**	**-2 597**	**816 314**	**291 470**	**-**

Koncernen	2023				
Tkr	0-3 månader	3-6 månader	6-12 månader	1-5 år	Efter 5 år
Leverantörsskulder	18 676	-	-	-	-
Amortering av skulder	629 134	208 420	575 765	296 298	-
Amortering av leasing	230	230	460	6 709	-
Räntekostnader	2 845	3 656	21 409	15 562	-
Räntekostnader leasing	113	111	215	750	-
Derivatinstrument	-5 954	-5 954	-11 908	-58 601	-1 054
Summa	**645 045**	**206 463**	**585 941**	**260 717**	**-1 054**

Moderbolaget	2024				
Tkr	0-3 månader	3-6 månader	6-12 månader	1-5 år	Efter 5 år
Leverantörsskulder	11 143	-	-	-	-
Amortering av skulder	641 092	-	725 698	293 251	-
Amortering av leasing	315	315	630	6 763	-
Räntekostnader	2 595	-	21 045	14 521	-
Räntekostnader leasing	99	96	185	613	-
Derivatinstrument	-3 009	-3 009	-6 017	-23 678	-
Summa	**652 235**	**-2 597**	**741 540**	**291 470**	**-**

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	-
Amortering av leasing	230	230	460	6 709	-
Räntekostnader	2 958	3 767	17 659	16 311	-
Räntekostnader leasing	113	111	215	750	-
Derivatinstrument	-5 954	-5 954	-11 908	-58 601	-1 054
Summa	**640 078**	**206 463**	**506 480**	**260 717**	**-1 054**

ank=20250703-20250707031230

Not 14 Värdeförändringar

Redovisningsprincip

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. Förvaltningsfastigheter värderas enligt nivå 3, och derivat värderas enligt nivå 2.

Fastigheter

Galären redovisar under 2024 en orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter om 131 109 (-70 417) Tkr, motsvarande +4,5% (-2,5 %). Gällande Galärens bostadsfastigheter har direktavkastningskraven varit relativt oförändrad, som mest med +0,34%-enheter, respektive -0,25%-enheter. För Galärens lokalfastigheter har direktavkastningskraven i genomsnitt minskat med -0,13%-enheter. Den totala effekten av yield-förändringen i beståndet uppgår till en förändring av marknadsvärdet om ca +43,0 Mkr, jämnt fördelat mellan bostäder och lokaler. Förbättrade kassaflödesprognoser har ytterligare inneburit en ökning av marknadsvärden om ca +167 Mkr, där 102,4 Mkr avser bostadsfastigheter, och resterande 64,6 Mkr är hänförlig till lokalfastigheter. Övrig förändring av marknadsvärden kan hänföras till investeringskorrigeringar och initiala vakansgrader, där värdeförändringen för året uppgår till -46,9 Mkr. Nedlagda investeringar i förvaltningshastigheter har ökat värdet med 86,4 Mkr. Försäljning av förvaltningsfastigheter uppgår till -11,8 Mkr.

Slutligen har fastigheten Staget 8 omklassificerats till en förvaltningsfastighet, vilket har inneburit att 71,8 Mkr går från rörelsefastighet till förvaltningsfastighet. I och med detta sker också en värdeförändring om +45,6 Mkr då Staget 8 nu tas upp till bedömt marknadsvärde.

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 det ett över- eller undervärde på räntederivaten. Detta över- eller undervärde 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 33 074 (+46 404) Tkr. Totalt under året uppgick värdeförändringen till -13 319 (-34 531) Tkr. Denna värdenedgång, beror främst på en nedgång i långa marknadsräntor sedan förra årsskiftet.

Not 15 Bokslutsdispositioner

Redovisningsprincip

Koncernbidrag redovisas i moderbolaget i enlighet med RFR 2. Mottagna och lämnade koncernbidrag redovisas över resultaträkningen som bokslutsdispositioner. Skatteeffekten redovisas i resultaträkningen. I koncernredovisningen elimineras koncernbidragen i sin helhet.

I moderbolaget tillämpas bokföringsmässiga grunder för redovisning av avskrivningar. Överavskrivningar redovisas som en del av bokslutsdispositionerna i resultaträkningen och påverkar därmed det redovisade resultatet. Den planenliga avskrivningen redovisas som kostnad i rörelseresultatet medan den skattemässigt motiverade delen (överavskrivningen) redovisas som en bokslutsdisposition. I balansräkningen påverkar detta det redovisade värdet på anläggningstillgångarna samt obeskattade reserver.

	Moderbolaget	
Tkr	**2024**	**2023**
Lämnade koncernbidrag	-8 396	-5 265
Mottagna koncernbidrag	610	-
Förändring överavskrivningar	4 850	-14 750
Summa	**-2 936**	**-20 015**

Specifikation koncernbidrag	**Moderbolaget**	
Tkr	**2024**	**2023**
Galären Service AB	610	-
Nöjeshallen i Luleå AB	-8 140	-3 220
Matsalen i Luleå AB	-100	-1 800
Fjärilen 3 i Luleå AB	-150	-200
Övriga bolag	-6	-45
Summa	**-7 786**	**-5 265**

ank=20250703-20250707731231

Not 16 Skatt

Redovisningsprincip
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 som 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.

	Koncern		Moderbolaget	
Tkr	2024	2023	2024	2023
Skatt hänförligt till tidigare år	-	-	-	551
Aktuell skatt	-56	400		-
Uppskjuten skatt	-42 201	4 522	-8 198	-6 009
	-42 257	4 922	-8 198	-5 458
Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på skattesats				
Redovisat resultat före skatt	173 339	-44 764	4 751	10 103
Skatt enligt gällande skattesats	-35 708	9 221	-979	-2 081
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntenetton	-6 047	-4 549	-5 383	-3 378
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto	31 882	-10 498	-3 244	-460
Underskottsavdrag, ingående balans	11 647	16 756	11 322	16 749
Underskottsavdrag, utgående balans	1 717	10 947	1 717	10 830
Aktuell skatt på årets resultat	-56	400	-	551
Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter	-36 831	6 083	915	-374
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	2 744	7 113	-	-
Förändring uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	999	-3 039	-	-
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-9 113	-5 635	-9 113	-5 635
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	-42 201	4 522	-8 198	-6 009
Effektiv skattesats	24%	11%	173%	54%

Den uppskjutna skatteskulden på beräknas med skattesatsen 20,6%

ank=20250703-20250707731232

Not 17 Goodwill

Redovisningsprincip

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 prövas minst årligen avseende eventuellt nedskrivningsbehov, eller när det finns en indikation på att redovisat värde inte är återvinningsbart.

Koncernen **Tkr**	**Goodwill**
Ingående balans 2024-01-01	4 314
Rörelseförvärv	-
Av-/nedskrivningar immateriella tillgångar	-4 314
Utgående balans 2024-12-31	**-**

Nedskrivningsprövning för rörelser innehållande Goodwill
Nöjeshallen i Luleå AB utgjorde sedan förvärvet i maj 2019 en kassagenererande enhet. I samband med förvärvet uppstod en goodwillpost som årligen nedskrivningsprövats. Då verksamheten i Nöjeshallen avvecklades under 2024 finns ej längre någon kassagenererande enhet, varför goodwillposten i sin helhet skrivits ned.

Not 18 Immateriella tillgångar

Redovisningsprincip
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.

	Koncern		**Moderbolaget**	
Tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	986	986	986	986
Utgående anskaffningsvärde	**986**	**986**	**986**	**986**
Ingående avskrivningar	-986	-805	-986	-805
Årets avskrivningar	-	-181	-	-181
Utgående avskrivningar	**-986**	**-986**	**-986**	**-986**
Bokfört värde	**-**	**-**	**-**	**-**

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.

ank=20250703-20250707031233

Not 19 Rörelsefastigheter

Redovisningsprincip
Rörelsefastigheter är fastigheter som innehas i syfte att användas i koncernens egen verksamhet, till exempel för hotellverksamhet som bedrivs av koncernen själv. Dessa fastigheter används som verksamhetslokaler och redovisas i enlighet med IAS 16 – Materiella anläggningstillgångar. Fastigheternas klassificering sker vid anskaffningstidpunkten baserat på hur fastigheten ska användas, och omklassificering görs endast om användningen förändras väsentligt.

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. 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.

	Koncern	
Tkr	**2024**	**2023**
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	171 689	173 048
Omklassificeringar	-84 014	-
Investeringar	1 104	-1 359
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**88 780**	**171 689**
Ingående avskrivningar	-36 187	-32 831
Omklassificeringar	16 362	-
Årets avskrivningar	-3 357	-3 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-23 183**	**-36 187**
Utgående planenligt restvärde byggnader	**65 597**	**135 502**
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 330	10 330
Omklassificeringar	-4 195	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 135**	**10 330**
Totalt utgående planenligt restvärde	**71 732**	**145 831**
Taxeringsvärden fastigheter	**70 680**	**70 680**

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

Tkr	**2024**	**2023**
Marknadsvärde rörelsefastigheter [1]	114 000	244 000

[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 orealiserad värdeförändring under 2024 om -12,5 Mkr. I och med att fastigheten Staget 8 har övergått till en förvaltningsfastighet finns också en omklassificering av marknadsvärde uppgående till -117,5 Mkr

ank=20250703-20250707731234

Tkr	Moderbolag 2024	2023
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	87 772	87 772
Omklassificeringar	-	-
Investeringar	1 054	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**88 826**	**87 772**
Ingående avskrivningar	-21 401	-19 637
Justering ingående avskrivningar Räven 20	-62	-
Årets avskrivningar	-1 766	-1 764
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-23 229**	**-21 401**
Utgående planenligt restvärde byggnader	**65 597**	**66 371**
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 135	6 135
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**6 135**	**6 135**
Totalt utgående planenligt restvärde	**71 732**	**72 506**
Taxeringsvärden fastigheter	**70 680**	**70 680**
Uppgift om verkligt värde	**114 000**	**123 000**

Not 20 Förvaltningsfastigheter

Redovisningsprincip

Med förvaltningsfastighet avses fastighet som innehas i syfte att generera hyresintäkter, värdestegring eller en kombination av dessa.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som medför en ekonomisk fördel för bolaget, det vill säga 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 ränteutgifter under produktionstiden.

Förvärv och försäljning

Förvärv konsolideras från och med tillträdesdagen och avyttringar fram till och med frånträdesdagen om inte villkor föreligger som medför att överföring av kontroll övergår vid annat tillfälle. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet, utan eventuell rabatt minskar istället fastighetens anskaffningsvärde. Det innebär att värdeförändringarna påverkas av erhållen skatterabatt vid efterföljande värdering. Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Värdering

Förvaltningsfastigheter har upptagits till verkligt värde i enlighet med IFRS 13 nivå 3. Initialt redovisas förvaltningsfastigheterna till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförbara utgifter. Verkligt värde har fastställts genom en extern värdering.

Värdeförändring

Värdeförändring redovisas i resultaträkningen och består av såväl orealiserad som realiserad värdeförändring. Orealiserad värdeförändring beräknas utifrån värderingen vid periodens slut jämfört med värderingen föregående år, alternativt anskaffningsvärdet om fastighet förvärvats under året, med tillägg för under perioden aktiverade tillkommande utgifter. Resultat från försäljning av fastighet redovisas som realiserad värdeförändring och avser skillnaden mellan erhållet försäljningspris efter avdrag för försäljningsomkostnader, lämnad skatterabatt och redovisat värde vid föregående period med justering för nedlagda investeringar under perioden. Vid omklassificering av rörelsefastighet till förvaltningsfastighet sker en omvärdering från bokförda värden till marknadsvärden, enligt samma princip som övriga förvaltningsfastigheter.

ank=20250703-20250731235

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv
Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. 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.

Uppskattningar och bedömningar
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 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 marknadsposition. 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.

	Koncern	
Tkr	**2024**	**2023**
Ingående balans	2 890 463	2 870 400
Investeringar i befintlig portfölj	86 410	87 300
Varav aktiverade räntekostnader	*730*	*1 030*
Förvärv	-	*3 180*
Försäljningar	-11 837	-
Omklassificeringar till/från rörelsefastigheter	71 846	-
Värdeförändringar orealiserad rörelsefastighet	-	-
Värdeförändringar orealiserad förvaltningsfastighet [1]	131 109	-70 417
Utgående balans	**3 167 992**	**2 890 463**

[1] Värdeförändringar orealiserad förvaltningsfastighet: 85 456 Tkr avser övriga värdeförändringar på förvaltningsfastigheter som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter och 45 654 Tkr avser orealiserad värdeförändring i samband med omklassificering av fastigheten Staget 8 från rörelsefastighet till förvaltningsfastighet.

Aktiverade räntekostnader under året uppgår till: 730 (1 030) Tkr.

Taxeringsvärden, tkr	**2024**	**2023**
Byggnader	1 242 552	1 236 475
Mark	371 619	346 529
Summa taxeringsvärden	**1 614 171**	**1 583 004**

Väsentliga åtaganden
Galären hade vid årsskiftet åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 78,6 Mkr, där merparten utgörs av ombyggnation på Räven 20 där hotellet byggs ut med nya hotellrum.

ank=20250703-20250707731236

Specifikation av fastighetsintäkter och relaterade kostnader, tkr	2024	2023
Hyresintäkter /övriga fastighetsintäkter	184 180	175 272
Direkta kostnader [1]	-37 579	-37 159

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

Fastighetsvärde	Bostäder		Kontor		Industri/lager	
Tkr	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Ingående balans	1 592 800	1 674 100	477 500	542 300	432 594	390 394
Ny, till- och ombyggnation	11 491	7 561	51 834	1 010	23 693	34 493
Omklassificeringar	-	-	120 000	-53 000	-120 000	-2 000
Förvärv	-	-	-	-	-	-
Försäljningar	-11 837	-	-	-	-	-
Värdeförändringar	96 546	-88 861	-17 604	-12 810	7 207	9 707
Utgående balans	**1 689 000**	**1 592 800**	**631 730**	**477 500**	**343 494**	**432 594**
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	4,0-5,5	3,35-5,33	6,2-6,5	6,25-6,75	5,5-7,2	5,75-7,25
Taxeringsvärde, tkr	1 155 934	1 155 934	247 310	229 457	84 164	99 727
Marknadsvärde/kvm, kr	25 669	23 902	24 885	23 415	12 294	11 072

Fastighetsvärde	Handel		Övriga	
Tkr	2024	2023	2024	2023
Ingående balans	188 000	192 600	199 569	71 006
Ny, till- och ombyggnation	-724	1 778	116	44 525
Omklassificeringar	117 500	-	-	55 000
Förvärv	-	-	-	1 114
Försäljningar	-	-	-	-
Värdeförändringar	-2 276	-6 378	1 583	27 925
Utgående balans	**302 500**	**188 000**	**201 268**	**199 569**
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,1-6,8	6,25-7,0	6,7-7,0	6,75-7,0
Taxeringsvärde, tkr	85 148	85 148	41 615	12 738
Marknadsvärde/kvm, kr	20 810	20 770	22 675	22 789

ank=20250703-20250707731237

Tkr	Moderbolag 2024	2023
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 892 372	1 818 896
Omklassificeringar	-	-
Investeringar i ny, till- och ombyggnad	78 972	73 476
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 971 344**	**1 892 372**
Ingående avskrivningar	-337 684	-300 862
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-42 858	-36 822
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-380 542**	**-337 684**
Byggnader forts.		
Ingående uppskrivningar	98 677	98 677
Årets uppskrivningar	-	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**98 677**	**98 677**
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-34 384	-31 453
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 931	-2 931
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	**-37 314**	**-34 384**
Ingående nedskrivningar	-	-2 261
Årets uppskrivningar	-	2 261
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-	-
Utgående planenligt restvärde byggnader	**1 652 165**	**1 618 982**
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	132 901	130 834
Omklassificeringar	-	-
Förvärv	-	2 067
Försäljning	-11 050	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**121 851**	**132 901**
Ingående uppskrivningar	35 437	35 437
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**35 437**	**35 437**
Utgående planenligt restvärde mark	**157 288**	**168 338**

ank=20250703;20250707731238

Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	41 779	28 603
Årets anskaffningsvärde	4 289	13 579
Försäljning	-788	-
Utrangering	-	-402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**45 280**	**41 779**
Ingående avskrivningar	-7 037	-5 964
Årets avskrivningar	-2 082	-1 476
Försäljning	108	-
Utrangering	-	402
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-9 011**	**-7 037**
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	**36 269**	**34 741**
Utgående redovisat värde	**1 845 722**	**1 822 060**

Specifikation bokfört värde	**2024**	**2023**
Byggnad	1 643 242	1 586 983
Markanläggning	36 269	34 741
Mark	157 288	168 338
Pågående investeringar	8 923	31 999
	1 845 722	**1 822 061**

Taxeringsvärden fastigheter	**1 614 171**	**1 583 004**
Uppgift om verkligt värde	**3 167 992**	**2 890 463**

Not 21 Materiella anläggningstillgångar

Redovisningsprincip

Materiella anläggningstillgångar utgörs av inventarier, vilka har upptagits till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuellt gjorda nedskrivningar. Restvärdet bedöms vara obefintligt. Avskrivningar görs linjärt, vilket innebär lika stora avskrivningar över nyttjandeperioden som normalt är fem år. 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.

	Koncern		Moderbolaget	
Tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	41 000	37 217	14 782	14 521
Investeringar	409	3 783	64	261
Försäljningar/Utrangering	-7 893	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**33 516**	**41 000**	**14 846**	**14 782**
Ingående avskrivningar	-23 952	-19 442	-11 638	-10 201
Årets avskrivningar	-4 680	-4 510	-1 661	-1 438
Utrangeringar/försäljningar	6 058	-	-	-
Utgående avskrivningar	**-22 575**	**-23 952**	**-13 300**	**-11 638**
Bokfört värde	**10 941**	**17 048**	**1 546**	**3 143**

ank=20250703-20250707031239

Not 22 Nyttjanderättstillgångar

Redovisningsprincip

Samtliga leasingavtal inom koncernen hanteras av moderbolaget och avser främst leasing av personbilar. I enlighet med IFRS 16 klassificeras samtliga leasingavtal som operationella i den mening att en väsentlig del av de risker och förmåner som förknippas med ägandet inte övergår till koncernen. Leasingavtalen redovisas initialt i balansräkningen som en nyttjanderättstillgång och en leasingskuld motsvarande nuvärdet av framtida leasingbetalningar. Diskonteringsräntan uppgår till 5 procent. Tillgången skrivs av linjärt över leasingperioden, medan leasingbetalningarna i resultaträkningen fördelas på räntekostnad och amortering av leasingskulden.

Koncernen tillämpar IFRS 16:s undantagsregler för leasingavtal av mindre värde (under 50 tkr) samt korttidsleasing (avtal med en löptid om högst 12 månader utan köpoption). Dessa avtal, som i förekommande fall avser tillfällig leasing av enklare kontorsutrustning, samt tomträttsavgäld, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden i resultaträkningen.

Samtliga leasingavtal i koncernen finns i moderbolaget.

Leasingtillgångar **Tkr**	**Fordon**	**Summa**
Ingående balans 1 jan 2024	6 968	6 968
Tillkommande	3 242	3 242
Avgående	-1 172	-1 172
Avskrivningar	-1 800	-1 800
Utgående bokfört värde 31 dec 2024	**7 238**	**7 238**

Leasingskulder **Tkr**	**2024**	**2023**
Kortfristiga	1 259	919
Långfristiga	6 763	6 709
Summa	**8 022**	**7 628**

Redovisade belopp i resultaträkningen **Tkr**	**2024**	**2023**
Avskrivning på leasingtillgångar	-1 800	-1 370
Återlämnad leasing	311	289
Räntekostnader på leasingskulder	-546	-275
Kostnader för korttidsleasing och leasing av ringa omfattning	-93	-112
Summa	**-2 127**	**-1 469**

Framtida leasingbetalningar **Tkr**	**2024**	**2023**
År 1	1 259	919
År 2-5	6 763	6 709
Summa	**8 022**	**7 628**

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.

ank=20250703-20250707731240

Not 23 Andelar i koncernföretag

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i dotterbolag.

Tkr Moderbolagets andelar i koncernföretag	Org.nr	Säte	Verksamhet	Andel som direktägs av moderföretaget (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Galären Service AB	559015-2020	Luleå	Fastighetsförvaltning	100	50	318
Nöjeshallen i Luleå AB	559040-4314	Luleå	Nöjeshall	100	0	11 798
Matsalen i Luleå AB	556941-7586	Luleå	Hotellverksamhet	100	2 000	1 113
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	106
Lejonmanen i Luleå AB	559280-5666	Luleå	Vilande bolag	-	25	31
Summa					**2 175**	**13 456**

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

Tkr	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	2 125	2 125
Förvärv	-	-
Avyttring	-	-
Lämnade aktieägartillskott	8 000	-
Nedskrivning	-8 000	-
Utgående anskaffningsvärde	**2 125**	**2 125**

Not 24 Fordringar hos koncernföretag

Redovisningsprincip

Fordringar på koncernföretag redovisas som kortfristiga eller långfristiga tillgångar beroende på förväntad återbetalningstidpunkt. Fordringarna värderas initialt till anskaffningsvärde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, efter avdrag för eventuella nedskrivningar. Nedskrivning görs när det finns objektiva indikationer på att fordran inte kommer att kunna återvinnas till sitt redovisade belopp.
Transaktioner med koncernföretag sker på marknadsmässiga villkor eller enligt avtalade interna riktlinjer.

Förändring, långfristiga fordringar	Koncern		Moderbolaget	
Tkr	2024	2023	2024	2023
Fordringar vid årets början	10 450	7 249	72 995	64 104
Ny utlåning	4 400	3 201	15 623	15 155
Amortering	-	-	-1 000	-1 000
Koncernbidrag	-	-	-7 786	-5 265
Aktieägartillskott	-	-	-8 000	-
Summa fordringar vid årets slut	**14 850**	**10 450**	**71 831**	**72 995**

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

ank=20250703-20250707731241

Specifikation långfristiga fordringar hos koncernföretag	Moderbolaget	
Tkr	2024	2023
Galären Service AB	760	1 027
Nöjeshallen i Luleå AB	39 701	43 256
Matsalen i Luleå AB	12 936	14 523
Fjärilen i Luleå AB	3 610	3 760
Övriga bolag	-26	-20
Galären Holding AB	14 850	10 450
Summa fordringar vid årets slut	**71 831**	**72 995**

Specifikation kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Moderbolaget	
Tkr	2024	2023
Galären Service AB	17	64
Nöjeshallen i Luleå AB	1 634	465
Matsalen i Luleå AB	507	633
Övriga	129	211
Summa fordringar vid årets slut	**2 287**	**1 373**

Not 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Redovisningsprincip

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. Sigtuna kommun har fattat beslut om att ta fram en detaljplan där planarbetet har påbörjats och beräknas antas sent 2025 eller tidigt 2026. Därmed bedöms värdet på optionen vara intakt per 31 december 2024.

	Koncern		Moderbolaget	
Tkr	2024	2023	2024	2023
Optionsavtal	1 215	1 215	1 215	1 215
Övriga långfristiga placeringar	49	49	-	-
Totalt	**1 264**	**1 264**	**1 215**	**1 215**

Not 26 Kundfordringar

Redovisningsprincip

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. Förfallna hyresfordringar redovisas som kundfordringar.

ank=20250703;20250707731242

	Koncern		Moderbolag	
Tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Hyres- och kundfordringar	7 156	9 046	3 449	5 250
varav ej förfallna fordringar	*4 281*	*4 917*	*1 857*	*1 857*
varav förfallna 0-30 dgr	*69*	*222*	*68*	*-63*
varav förfallna 31-90 dgr	*372*	*674*	*368*	*538*
varav förfallna 90- dgr	*2 434*	*3 232*	*2 387*	*2 917*
Reserv vid årets början	-1 899	-1 540	-1 813	-1 447
Förändring reserveringar	-418	-1 289	-409	-1 265
Konstaterade kundförluster	759	929	759	899
Reserv vid årets slut	-1 558	-1 899	-1 463	-1 813
Totalt	**5 598**	**7 146**	**1 986**	**3 437**
Reserv för kreditförluster				
Fordringar 30-90 dagar	-102	-674	-102	-538
Förfallna >90 dagar	-1 456	-1 225	-1 361	-1 275

Ökningen av kundfordringar förfallna inom intervallet 90-dagar per den 2024-12-31 avser till största del fordringar på konkursade företag där konkursboets tillgångar ej ännu utfördelats.

Not 27 Övriga fordringar

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Momsfordran	3 201	1 046	3 091	1 223
Skattekonto	1 224	99	1 277	-
Övriga fordringar	26	433	-	-
Summa	**4 451**	**1 578**	**4 368**	**1 223**

Not 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Upplupna intäkter	-	541	-	982
Upplupna ränteintäkter	-	90	-	-
Förutbetalda hyreskostnader	-	-4	-	-
Förutbetalda försäkringspremier	1 257	40	946	-
Övriga förutbetalda kostnader	1 929	1 737	1 746	1 400
Summa	**3 186**	**2 404**	**2 692**	**2 383**

Upplupna ränteintäkter inom koncernen redovisas som kortfristiga koncernfordringar/skulder. Posten övriga förutbetalda kostnader avser främst förskottsbetald snöröjning 0,8 (0,7) Mkr samt licensavgifter till Vitec 0,5 (0,5) Mkr.

ank=20250703-20250707073124

Not 29 Likvida medel

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

I likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen ingår följande:

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Bankmedel	70 768	67 916	59 573	60 087
Kassa	-	2	-	-
Summa	**70 768**	**67 917**	**59 573**	**60 087**

Not 30 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 229 571 845 kr disponeras så att i ny räkning överförs 229 571 845 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 13.

Not 31 Skulder

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	55 553	63 357	49 613	54 017
Ej räntebärande skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	1 443 172	1 417 286	1 371 096	1 341 790
(varav checkkredit)	-	-	-	-
mellan ett till fem år efter balansdagen	296 967	299 960	296 967	299 960
(varav checkkredit)	-	-	-	-
senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Summa skulder exkl. uppskjuten skatt och derivat	**1 795 693**	**1 780 602**	**1 717 676**	**1 695 766**

ank=20250703-20250707731244

Not 32 Skulder till kreditinstitut

Tkr	Koncernen 2024	Koncernen 2023	Moderbolaget 2024	Moderbolaget 2023
Långfristiga fastighetslån	290 204	293 251	290 204	293 251
Kortfristiga fastighetslån	1 441 913	1 416 366	1 369 836	1 340 870
Byggkreditiv				
Summa skulder exkl. uppskjuten skatt och derivat	**1 732 117**	**1 709 617**	**1 660 041**	**1 634 121**

Limit checkräkningskredit uppgår till 25 000 Tkr (25 000 Tkr) för koncernen. För moderbolaget uppgår limit checkräkningskredit till 20 000 Tkr (20 000 Tkr).

Villkoren för de räntebärande skulderna framgår av not 13.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Tkr Koncern	UB 2023	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändringar i verkligt värde	UB 2024
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	293 251	-3 047	-	290 204
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	1 416 366	25 547	-	1 441 913
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	-	-	-	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	**1 709 617**	**22 500**	**-**	**1 732 117**

Tkr Moderbolaget	UB 2023	Kassaflöde från finansierings-verksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar: Förändringar i verkligt värde	UB 2024
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	293 251	-3 047	-	290 204
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	1 340 870	28 966	-	1 369 836
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	**1 634 121**	**25 919**	**-**	**1 660 041**

Covenanter

Covenanter är villkor i Galärenkoncernens låneavtal som innefattar specifika finansiella nyckeltal som behöver vara uppfyllda. De covenanter som tillämpas framgår av tabellen nedan.

Nyckeltal	Gränsvärden	Utfall
Räntetäckningsgrad, ggr	>1,5	1,97
Belåningsgrad, %	<75	52,9

Covenanterna rapporteras kvartalsvis till kreditgivarna, och omfattar merparten av säkerställda krediter. Då marginalen till samtliga covenanter är god, är risken för att långfristiga skulder kan bli återbetalningsbara inom tolv månader efter rapportperiodens utgång mycket låg. Covenanterna ovan gäller hela koncernen.

ank=20250703-20250707073124S

Not 33 Uppskjuten skatt

Redovisningsprincip

Uppskjuten skatt redovisas enligt IAS 12 Inkomstskatter för alla temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder i koncernens balansräkning. Uppskjuten skatt beräknas med den skattesats som förväntas gälla för den period då tillgången realiseras eller skulden regleras, baserat på skattesatser och skattelagstiftning som är beslutade eller i praktiken fastställda per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar redovisas endast i den mån det bedöms sannolikt att framtida skattepliktiga överskott kommer att finnas mot vilka de temporära skillnaderna kan utnyttjas.

I enlighet med IAS 12 redovisas uppskjuten skatt även vid initial redovisning av tillgångar och skulder som uppstår i samband med leasingavtal enligt IFRS 16, när dessa medför både en uppskjuten skatteskuld och en uppskjuten skattefordran av motsvarande belopp.

Uppskjuten skatt redovisas i resultaträkningen, utom då den hänför sig till poster som redovisas i övrigt totalresultat eller direkt mot eget kapital, varvid även skatteeffekten redovisas där.

Under året har Galären ingått 5 (9) nya leasingavtal gällande personbilar. Avtalen har initialt ökat nyttjanderättstillgångar med 2 660 (5 366) tkr och samtidigt ökat koncernens leasingskuld med motsvarande belopp. Då varken nyttjanderättstillgången eller leasingskulden har ett skattemässigt värde har avtalen gett upphov till en avdragsgill respektive skattepliktig temporär skillnad om 2 660 (5 366) tkr vilket föranleder en uppskjuten skattekostnad respektive skatteintäkt om 548 (1 105) kr. Beloppen tar således ut varandra. Galären betalar månadsvis en förskottshyra på dessa leasingkontrakt, vilken uppgår till 48 (86) tkr. Då beloppet är av ringa karaktär har ingen temporär differens beräknats avseende förskottshyran. Samtliga leasingavtal avser moderbolaget.

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt hänförligt till underskottsavdrag	-1 717	-10 830	-1 717	-10 830
Uppskjuten skatt hänförligt till obeskattade reserver	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till övriga poster	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter	343 716	306 885	87 494	88 409
Uppskjuten skatteskuld hänförligt till derivat	6 815	9 559	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till obeskattade reserver	3 514	4 513	-	-
Summa uppskjuten skatt	**352 329**	**310 128**	**85 777**	**77 579**

Tkr **Årets förändring uppskjuten skatt koncern**	**Temporär skillnad fastighet**	**Derivat**	**Underskotts-avdrag**	**Obeskattade reserver**	**Summa**
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**
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2024	306 885	9 559	-10 830	4 513	**310 128**
Årets förändring rapport över totalresultatet	36 831	-2 744	9 113	-999	**42 201**
Per 31 december 2024	343 716	6 815	-1 717	3 514	**352 329**

ank=20250703;20250707073124 6

Tkr Årets förändring uppskjuten skatt moderbolaget	Temporär skillnad fastighet	Underskotts-avdrag	Obeskattade reserver	Övrigt	Summa
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**
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2024	88 408	-10 830	-	-	**77 578**
Årets förändring redovisat i resultaträkningen	-915	9 113	-	-	**8 198**
Per 31 december 2024	87 494	-1 717	-	-	**85 777**

Koncernens underskottsavdrag beräknas per 31 december 2024 uppgår till 8 335 (53 141) Tkr, där hela underskottet 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 7 (9) nya leasingavtal gällande personbilar. Avtalen har initialt ökat koncernens nyttjanderättstillgångar med 2 992 (5 366) tkr och samtidigt ökat koncernens leasingskuld med motsvarande belopp. Då varken nyttjanderättstillgången eller leasingskulden har ett skattemässigt värde har avtalen gett upphov till en avdragsgill respektive skattepliktig temporär skillnad om 2 992 (5 366) tkr vilket föranleder en uppskjuten skattekostnad respektive skatteintäkt om 616 (1 105) tkr. Beloppen tar således ut varandra. Galären betalar månadsvis en förskottshyra på dessa leasingkontrakt, vilken uppgår till 48 (86) tkr. Då beloppet är av ringa karaktär har ingen temporär differens beräknats avseende förskottshyran. Samtliga leasingavtal avser moderbolaget.

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderbolaget	
Tkr	2024	2023	2024	2023
Upplupna personalkostnader	4 654	5 098	1 335	1 278
Upplupna räntor	5 346	6 558	5 312	6 492
Förutbetalda hyresintäkter	20 930	22 565	20 572	21 456
Fastighetsskatt	6 729	6 678	6 635	6 678
Övrigt	1 864	2 258	1 165	431
Summa	**39 523**	**43 158**	**35 018**	**36 335**

Not 35 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Tkr Ställda säkerheter	Koncernen 2024	 2023	Moderbolaget 2024	 2023
Fastighetsinteckningar	1 827 839	1 767 839	1 748 509	1 688 509
Företagsinteckningar	20 000	20 000	5 000	5 000
Summa	**1 847 839**	**1 787 839**	**1 753 509**	**1 693 509**

Tkr Eventualförpliktelser	Koncernen 2024	 2023	Moderbolaget 2024	 2023
Borgen för koncernföretag	-	-	72 920	76 296
Summa	**-**	**-**	**72 920**	**76 296**

Eventualförpliktelser avser borgensåtagande för dotterbolags krediter i bank.

ank=20250703-20250707731247

Not 36 Finansiella instrument

Redovisningsprincip

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 realiseras, 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.

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, verkligt värde via resultaträkningen eller verkligt värde via övrigt totalresultat 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 kontraktsenliga kassaflöden och innehas i en affärsmodell vars syfte är att inkassera dessa kontraktsenliga 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 kundfordringens förväntade löptid är kort sker redovisning till det belopp som förväntas inflyta utan diskontering enligt metoden för upplupet anskaffningsvärde.

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.

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.

ank=20250703-20250707731248

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 13 finansiell riskhantering.

	Upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
Tkr	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Tillgångar						
Långfristiga värdepappersinnehav	1 264	1 264				
Långfristiga fordringar på koncernbolag	14 850	10 450				
Derivatinstrument			33 085	44 214		
Kundfordringar	5 598	7 146				
Övriga fordringar	14 629	12 298				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 057	2 403				
Kassa och bank	70 768	67 917				
Skulder						
Derivatinstrument			-	-		
Långfristiga skulder					-300 014	-303 007
Leverantörsskulder					-14 177	-18 676
Övriga skulder					-1 441 979	-1 415 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-39 523	-43 158
Summa	**110 166**	**101 479**	**33 085**	**44 214**	**-1 795 693**	**-1 780 602**

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 37 Transaktioner med närstående

Under året har Galären Holding koncernen hyrt en lokal av AB Galären, ett bolag som ägs av Galären Holdings styrelseordförande. Hyran uppgick till 0,3 (0,2) Mkr för 2023. Hyran sker på marknadsmässiga villkor. Galären i Luleå AB har under 2024 inte haft några andra transaktioner med närstående.

Löner till ledande befattningshavare, styrelsearvoden och andra ersättningar redovisas i not 8.

ank=20250703-20250707731249

Not 38 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har den svenska inflationen mer eller mindre normaliserats och utgör inte väsentlig risk i det korta perspektivet. Koncernens drifts- och underhållskostnader samt investeringskostnader kommer fortsatt att påverkas av tidigare indexeringar men samtidigt har koncernen till viss del kompenserats i form av högre hyresnivåer. Bostäder når under 2025 en indexering om ca 5% och lokaler ca 5,6%, att jämföra med KPI om 2,8% för helåret 2024.

Omvärldsfaktorer och en allmän global osäkerhet medför mycket oförutsägbara framtida räntenivåer, både på kort och lång sikt. Galären har därför valt att i mars 2025 räntesäkra ytterligare 400 Mkr av skuldportföljen. Säkringen har skett genom ränteswappar och löptiden varierar från 2 till 6 år. Galärens exponering för förändringar i marknadsräntor har därför ytterligare begränsats. För verksamhetsåret 2025 är ca 65% 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.

Galären har sedan 2021 haft en hyrestvist med en lokalhyresgäst. I tingrätten tilldömdes Galären att efterge ett hyresbelopp 0,3 Mkr, vilket även reserverats i bokslutet för 2024. Motpartens krav uppgick till 0,6 Mkr. I april 2025 ändrade hovrätten tingsrättens dom till motpartens fördel. Hovrätten tilldömde även Galären att stå för motpartens kostnader för juridiskt ombud om ca 2 Mkr, ett belopp som alltså vida översteg det tvistade beloppet. Galären har reserverat den ökade kostnaden i det första kvartalsbokslutet 2025.

I februari 2025 genomförde Galären två fastighetsaffärer med Luleås kommunala bostadsföretag Lulebo. Lulebo köpte Fastigheten Luleå Bilen 25 av Galären, med syfte att samla all sin personal under ett tak och utveckla ett nytt huvudkontor. Köpeskillingen uppgick till ca 60 Mkr. Samtidigt köpte Galären fastigheten Luleå Bocken 9 av Lulebo, ett bostadshus med 20 lägenheter. Köpeskilling dryga 30 Mkr. Även tillträdet genomfördes under februari.

Not 39 Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	233 019 147
årets resultat	-3 447 302
	229 571 845
Styrelsen föreslår att	
till aktieägarna utdelas	-
i ny räkning överföres	229 571 845
	229 571 845

ank=20250703-20250707731250

Definitioner

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter

Räntetäckningsgrad

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

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånens 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.

ank=20250703:20250707073125

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 företagets ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen och förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens och företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Luleå 2025-06-16

Gunnar Tåhlin
Verkställande direktör

Carl Erik Tåhlin
Styrelseordförande

Lennart Karlsson

Louise Tåhlin

Philip Tåhlin

Örjan Lindström
Extern vice VD

Magnus Bjuhr
Extern vice VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-06-19

Yvonne Hendler
Auktoriserad revisor

ank=20250703-20250707731252

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 2024.

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 2024 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Redovisningsstandarder som 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 Redovisningsstandarder, som 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.

ank=20250703;20250707731253

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.
- planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. 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 2024 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

money

ank=20250703-20250707073125

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2025

Yvonne Hendler
Auktoriserad revisor