

# ÅRSREDOVISNING

2021-01-01 - 2021-12-31

för

**Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum**  
**556549-9901**

<b>Årsredovisningen omfattar:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Rapport över förändring i eget kapital	5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7

## FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad verkställande direktör intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen stämmer överens med originalet, dels att resultaträkningen och balansräkningen för företaget har fastställts på årsstämma den 21/6 - 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition. Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 21/6 - 2022

Marie Caniac

**Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum**  
556549-9901

## ÅRSREDOVISNING FÖR FASTIGHETSAKTIEBOLAGET BORLÄNGE KÖPCENTRUM

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamhetens art och inriktning

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom och därmed förenlig verksamhet. Bolaget äger och förvaltar fastigheten Kupolen 12.

#### Ägarförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till Steen & Ström Holding AB, org.nr. 556290-7211, med säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

#### Utveckling av verksamhet, ställning och resultat

(Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	90.356	95.193	107.299	108.626	104.732
Resultat e. finansiella poster	39.311	39.096	50.137	57.440	57.445
Balansomslutning	482.632	481.893	483.015	471.126	484.528
Soliditet <sup>(1)</sup>	5,4%	3,0%	5,9%	6,4%	5,2%

<sup>(1)</sup> Justerat eget kapital / Balansomslutning. Med justerat eget kapital avses eget kapital + obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatteskuld.

#### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Bolaget är utsatt för risker knutna till de makroekonomiska förhållandena, där utvecklingen på hyresmarknaden är den viktigaste faktorn. För övrigt är bolagets resultat beroende av räntemarknaden för lån i fast egendom.

#### Förväntad framtida utveckling

Bolaget räknar med en stabil tillväxt de närmsta åren.

#### Förslag till vinstdisposition (kronor)

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel	
Balanserat resultat	14.441.295
Årets resultat	11.669.568
	<b>26.110.863</b>
Styrelsen föreslår att	
i ny räkning balanseras	26.110.863
	<b>26.110.863</b>

Enligt årsredovisningen framgår att koncernbidrag uppgående till 25.034 tkr har lämnats. Hela bidraget har lämnats till Steen & Ström Holding AB, org nr 556290-7211.

Koncernbidraget anses försvarliga med hänsyn till bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt. Koncernbidraget påverkar inte bolagets förmåga att fullgöra sina kort- och långfristiga förpliktelser eller genomföra nödvändiga investeringar.

Beträffande företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, rapporter över förändringar i eget kapital, kassaflödesanalyser samt noter. Alla belopp uttrycks i tusentals svenska kronor där ej annat anges.

**Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum**  
556549-9901

**RESULTATRÄKNING**

(Tkr)

	Not	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	3	90.356	95.193
Övriga rörelseintäkter		5.520	6.301
		<b>95.876</b>	<b>101.494</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4,5	-30.098	-33.894
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-17.200	-18.342
Övriga rörelsekostnader		-5.528	-6.362
<b>Rörelseresultat</b>		<b>43.050</b>	<b>42.896</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter	6	66	44
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-3.805	-3.844
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>39.311</b>	<b>39.096</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Lämnat koncernbidrag		-25.034	-55.874
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14.277</b>	<b>-16.778</b>
Skatt på årets resultat	8	-2.606	2.899
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>11.671</b>	<b>-13.879</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	Not	31-12-2021	31-12-2020
(Tkr)			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	333.148	342.737
Fasad	10	6.669	7.245
Markanläggning	11	5.241	6.072
Byggnadsinventarier	12	34.104	40.308
Pågående nyanläggningar	14	43.634	35.158
		<b>422.796</b>	<b>431.520</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Uppskjuten skattefordran	18	2.348	6.844
		<b>2.348</b>	<b>6.844</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>425.144</b>	<b>438.364</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2.295	10.216
Övriga fordringar		5.243	4.020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	6.695	2.916
		<b>14.233</b>	<b>17.152</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>43.255</b>	<b>26.377</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>57.488</b>	<b>43.529</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>482.632</b>	<b>481.893</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>31-12-2021</b>	<b>31-12-2020</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Aktiekapital	16	100	100
Reservfond		20	20
		<b>120</b>	<b>120</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		14.440	28.319
Årets resultat		11.671	-13.879
	17	<b>26.111</b>	<b>14.440</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>26.231</b>	<b>14.560</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	18	25.449	27.338
		<b>25.449</b>	<b>27.338</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	19		
Skulder till koncernföretag		312.819	341.268
Övriga långfristiga skulder		2.029	2.624
		<b>314.848</b>	<b>343.892</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		8.772	11.775
Leverantörsskulder		122	26
Skulder till koncernföretag		80.908	55.935
Aktuella skatteskulder		922	1.378
Övriga kortfristiga skulder		19.589	22.306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5.791	4.683
		<b>116.104</b>	<b>96.103</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>482.632</b>	<b>481.893</b>

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

(Tkr)

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<b>Summa eget kapital</b>	
	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust		Årets resultat
<b>Ingående balans per 1 januari 2020</b>		<b>100</b>	<b>20</b>	<b>30.194</b>	<b>-1.875</b>	<b>28.439</b>
Disposition av föregående års resultat				-1.875	1.875	0
Årets resultat					-13.879	-13.879
<b>Utgående balans per 31 december 2020</b>		<b>100</b>	<b>20</b>	<b>28.319</b>	<b>-13.879</b>	<b>14.560</b>

Aktiekapital 1 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.

	<i>Bundet eget kapital</i>		<i>Fritt eget kapital</i>		<b>Summa eget kapital</b>	
	Not	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserad vinst eller förlust		Årets resultat
<b>Ingående balans per 1 januari 2021</b>		<b>100</b>	<b>20</b>	<b>28.319</b>	<b>-13.879</b>	<b>14.560</b>
Disposition av föregående års resultat				-13.879	13.879	0
Årets resultat					11.671	11.671
<b>Utgående balans per 31 december 2021</b>		<b>100</b>	<b>20</b>	<b>14.440</b>	<b>11.671</b>	<b>26.231</b>

Aktiekapital 1 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.

**KASSAFLÖDESANALYS**

(Tkr)

Not	01-01-2021 31-12-2021	01-01-2020 31-12-2020
-----	--------------------------	--------------------------

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat	43.050	42.896
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:		
Avskrivningar	17.200	18.342
Erhållen ränta	61	42
Erlagd ränta	-436	-32

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

	<b>59.875</b>	<b>61.248</b>
--	---------------	---------------

**Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital**

Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	7.921	-6.480
Minskning(+)/ökning(-) av övriga kortfristiga fordringar	-5.002	3.038
Minskning(-)/ökning(+) av övriga kortfristiga skulder	-4.516	13.396

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

	<b>58.278</b>	<b>71.202</b>
--	---------------	---------------

**Investeringsverksamheten**

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8.476	-6.699
---	--------	--------

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

	<b>-8.476</b>	<b>-6.699</b>
--	---------------	---------------

**Finansieringsverksamheten**

Förändring långfristig skuld koncernbolag	-7.295	-12.871
Amortering av lån	-595	821
Utbetalt koncernbidrag	-25.034	-52.468

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

	<b>-32.924</b>	<b>-64.518</b>
--	----------------	----------------

**Årets kassaflöde**

	<b>16.878</b>	<b>-15</b>
--	---------------	------------

**Likvida medel vid årets början**

	<b>26.377</b>	<b>27.108</b>
--	---------------	---------------

**Likvida medel vid årets slut**

	<b>43.255</b>	<b>27.093</b>
--	---------------	---------------

## NOTER

### Not 1 Allmän information

Fastighets Aktiebolaget Borlänge Köpcentrum med org.nr 556549-9901 är ett aktiebolag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är c/o Steen & Ström Sverige AB, Box 16335, 103 26 Stockholm. Företagets verksamhet är att äga och förvalta fast och lös egendom samt därmed förenlig verksamhet.

Moderföretag i den största koncernen som Fastighets Aktiebolaget Borlänge Köpcentrum är dotterföretag till är Klepierre, reg nr. 780 152 914, med säte i Paris. Moderföretag i den minsta koncernen som Fastighets Aktiebolaget Borlänge Köpcentrum är dotterföretag till är Steen & Ström Holding AB, org.nr. 556290-7211, med säte i Stockholm. Det utländska moderföretagets koncernredovisning kan erhållas från Steen & Ström AS, Støperigatan 1, 0118 Oslo, Norge.

### Not 2 Redovisningsprinciper och värderingsprinciper

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

#### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdeskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Fastighets Aktiebolaget Borlänge Köpcentrums intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från uthyrning av kommersiella lokaler.

#### Leasingavtal

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal. Samtliga leasingavtal redovisas enligt reglerna för operationell leasing.

#### Leasegivare

Leasingintäkter vid operationella leasingavtal intäktsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar hur de ekonomiska fördelar som hänförs till objektet minskar över tiden.

#### Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

#### Omräkning av poster i utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om. Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

### Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

### Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

### Inkomstskatter

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

#### *Aktuell skatt*

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Aktuell skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

#### *Uppskjuten skatt*

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den s k balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Obeskattade reserver redovisas inklusive uppskjuten skatteskuld.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatteregler som har beslutats före balansdagen.

#### *Aktuell och uppskjuten skatt för perioden*

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla företaget och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk. Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:	
Byggnad	50 år
Fasad	25 år
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	3-20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar:	
Inventarier	3-10 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

#### *Borttagande från balansräkningen*

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

#### **Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar företaget de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknas återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärdet. Verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader är det pris som företaget beräknar kunna erhålla vid en försäljning mellan kunniga, av varandra oberoende parter, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, med avdrag för sådana kostnader som är direkt hänförliga till försäljningen. Vid beräkning av nyttjandevärde diskonteras uppskattat framtida kassaflöde till nuvärde med en diskonteringsränta före skatt som återspeglar aktuell marknadsbedömning av pengars tidsvärde och de risker som förknippas med tillgången. För att beräkna de framtida kassaflödena har företaget använt budget och prognoser för de kommande fem åren.

Om återvinningsvärdet för en tillgång (eller kassagenererande enhet) fastställs till ett lägre värde än det redovisade värdet, skrivs det redovisade värdet på tillgången (eller den kassagenererande enheten) ned till återvinningsvärdet. En nedskrivning har omedelbart kostnadsföras i resultaträkningen.

Vid varje balansdag gör företaget en bedömning om den tidigare nedskrivningen inte längre är motiverad. Om så är fallet återförs nedskrivningen delvis eller helt. Då en nedskrivning återförs, ökar tillgångens (den kassagenererande enhetens) redovisade värde. Det redovisade värdet efter återföring av nedskrivning får inte överskrida det redovisade värde som skulle fastställts om ingen nedskrivning gjorts av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

#### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när företaget förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

**Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum**  
556549-9901

*Upplupet anskaffningsvärde*

Med upplupet anskaffningsvärde avses det belopp till vilket tillgången eller skulden initialt redovisades med avdrag för amorteringar, tillägg eller avdrag för ackumulerad periodisering enligt effektivräntemetoden av den initiala skillnaden mellan erhållet/betalat belopp och belopp att betala/erhålla på förfallodagen samt med avdrag för nedskrivningar.

Effektivräntan är den ränta som vid en diskontering av samtliga framtida förväntade kassaflöden över den förväntade löptiden resulterar i det initialt redovisade värdet för den finansiella tillgången eller den finansiella skulden.

**Likvida medel**

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

Bolaget ingår i Steen & Ström Holding ABs cashpool, vilket innebär att de banktillgodohavanden som ingår i cashpoolen redovisas som ett koncerninternt mellanhavande med Steen & Ström Holding AB. Mellanhavandet regleras inte och redovisas därför som en långfristig fordran/skuld i balansräkningen.

**Avsättningar**

Avsättningar redovisas när företaget har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum**

556549-9901

**Not 3 Leasingavtal****Operationella leasingavtal - leasegivare**

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler som hyrs ut till kunder. Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 17.861 Tkr. (25.631 Tkr). Framtida minileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

Förfallotidpunkt:	2021	2020
Inom ett år	60.236	71.119
Senare än ett år men inom fem år	97.690	124.322
Senare än fem år	46.587	12.286
<b>Summa</b>	<b>204.513</b>	<b>207.727</b>

**Not 4 Uppllysning om ersättning till revisorn**

	2021	2020
Deloitte AB revisionsuppdrag	20	50
<b>Summa</b>	<b>20</b>	<b>50</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens och verkställande direktörens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

**Not 5 Antal anställda, löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Bolaget har inte haft några anställda. Lön eller annan ersättning har ej utgått till styrelse eller VD.

**Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande intäkter**

	2021	2020
Ränteintäkter, externa	61	42
Kursdifferenser	5	2
<b>Summa</b>	<b>66</b>	<b>44</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader**

	2021	2020
Räntekostnader, externa	-436	-32
Räntekostnader, koncernföretag	-3.354	-3.803
Kursdifferenser	-15	-9
<b>Summa</b>	<b>-3.805</b>	<b>-3.844</b>

**Not 8 Skatt på årets resultat**

	2021	2020
Aktuell skatt	0	0
Uppskjuten skatt	-2.606	2.899
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-2.606</b>	<b>2.899</b>

**Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum**  
556549-9901

**Avstämning årets skattekostnad**

	2021	2020
Redovisat resultat före skatt	14.277	-16.778
Skatt beräknad med skattesats 20,6 %	-2.941	3.456
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	335	-557
<b>Årets redovisade skattekostnad</b>	<b>-2.606</b>	<b>2.899</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	31-12-2021	31-12-2020
Ingående anskaffningsvärden	516.142	516.142
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>516.142</b>	<b>516.142</b>
Ingående avskrivningar	-173.405	-163.817
Årets avskrivningar enligt plan	-9.589	-9.588
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-182.994</b>	<b>-173.405</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>333.148</b>	<b>342.737</b>
<b>Varav anskaffningsvärde för mark</b>	<b>35.731</b>	<b>35.731</b>

Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgår till 1.241 Mkr (1.293 Mkr 2020). Värderingen har genomförts av Cushman & Wakefield Sweden AB, en oberoende värderingsman.

Fastighets Aktiebolaget Borlänge Köpcentrum har pantsatt fastigheter, se även not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser för mer information.

**Not 10 Fasad**

	31-12-2021	31-12-2020
Ingående anskaffningsvärde	15.041	15.041
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>15.041</b>	<b>15.041</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-7.796	-7.218
Årets avskrivningar enligt plan	-576	-578
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8.372</b>	<b>-7.796</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>6.669</b>	<b>7.245</b>

**Not 11 Markanläggning**

	31-12-2021	31-12-2020
Ingående anskaffningsvärden	16.620	16.620
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16.620</b>	<b>16.620</b>
Ingående avskrivningar	-10.548	-9.717
Årets avskrivningar enligt plan	-831	-831
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11.379</b>	<b>-10.548</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>5.241</b>	<b>6.072</b>

**Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum**  
556549-9901

**Not 12 Byggnadsinventarier**

	31-12-2021	31-12-2020
Ingående anskaffningsvärde	117.981	117.981
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>117.981</b>	<b>117.981</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-77.673	-70.328
Årets avskrivningar enligt plan	-6.204	-7.345
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-83.877</b>	<b>-77.673</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>34.104</b>	<b>40.308</b>
Ingående anskaffningsvärde	4.461	4.461
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4.461</b>	<b>4.461</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-4.461	-4.461
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4.461</b>	<b>-4.461</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	31-12-2021	31-12-2020
Ingående redovisat värde	35.158	28.459
Investeringar	8.476	6.699
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>43.634</b>	<b>35.158</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	31-12-2021	31-12-2020
Periodiserade hyresrabatter	4.444	3.966
Upplupna hyresintäkter	370	-1.224
Övriga poster	1.881	174
<b>Summa</b>	<b>6.695</b>	<b>2.916</b>

**Not 16 Antal aktier**

Aktiekapital 1.000 st aktier á 100 kronor

**Not 17 Förslag till vinstdisposition**

	31-12-2021	31-12-2020
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel		
Balanserat resultat	14.440	28.319
Årets resultat	11.671	-13.879
	26.111	14.440
Styrelsen föreslår att i ny räkning balanseras	<b>26.111</b>	<b>14.440</b>

Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum  
556549-9901

#### Not 18 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Uppskjuten skattefordran</b>		
Outnyttjade underskottsavdrag	2.348	6.844
<b>Summa uppskjuten skattefordran</b>	<b>2.348</b>	<b>6.844</b>
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader i byggnader	25.449	27.338
<b>Summa uppskjuten skatteskuld</b>	<b>25.449</b>	<b>27.338</b>

#### Not 19 Långfristiga skulder

	31-12-2021	31-12-2020
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Skulder till koncernföretag	312.819	341.268
Övriga skulder	2.029	2.624
<b>Summa</b>	<b>314.848</b>	<b>343.892</b>

#### Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	31-12-2021	31-12-2020
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	597.300	597.300
<b>Summa</b>	<b>597.300</b>	<b>597.300</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>	<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

#### Not 21 Händelser efter balansdagen

Sedan slutet av februari 2020 har Covid-19 pandemin spridits över Sverige. Alla Steen & Ströms köpcenter, inklusive Kupolen, har löpande anpassat sig till situationen och arbetat utifrån myndigheternas direktiv, samt vidtagit nödvändiga förhållningsregler. Daglig drift, organisationen och medarbetarresurser är anpassat för att säkra hälsa och säker fortsatt drift av köpcentret.

Sedan utbrottets början och åtgärder mot spridningen har antalet besökare minskat väsentligt. Det är för tidigt att värdera vilken effekt det har på hyresgästerna betalningsförmåga och framtida affärsplan, samt vilken påverkan det kommer ha på köpcentret. Vi har i detta sammanhang tagit hänsyn till regeringens initiativ, så som stöd till företag.

Stockholm den / - 2022

Marie Jacqueline Ginette Caniac  
Verkställande direktör

Brian Jensen  
Styrelseledamot / Ordförande

Vår revisionsberättelse har avgivits den / - 2022

Deloitte AB

Mats Persson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."


## Marie Jacqueline Ginette Caniac

Direktör

Serial number: PID:9208-2002-2-970454140259

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-06-21 08:53:08 UTC

NEM ID 

## Brian Jensen

Styrelseledamot

Serial number: PID:9208-2002-2-738245459152

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-06-21 12:00:13 UTC

NEM ID 

## Marie Jacqueline Ginette Caniac

VD

Serial number: PID:9208-2002-2-970454140259

IP: 165.225.xxx.xxx

2022-06-21 12:23:20 UTC

NEM ID 

## MATS PERSSON

Auktoriserad revisor

Serial number: 19650330xxxx

IP: 94.245.xxx.xxx

2022-06-21 18:31:09 UTC

 BankID 

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>.

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum  
organisationsnummer 556549-9901

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrums finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

### Anmärkning

Under 2021 har avdragen skatt och sociala avgifter vid flera tillfällen inte betalats i rätt tid. Bolaget har därmed ej fullgjort sina skyldigheter enligt skatteförmyndigheten. Dröjsmålen har berott på bristande rutiner. Dessa brister och försummelser har inte medfört någon skada för bolaget, utöver dröjsmålsräntor

Malmö / 2022

Deloitte AB

Mats Persson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

*The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.*

*"By my signature I confirm all dates and content in this document."*

## MATS PERSSON

Auktoriserad revisor

Serial number: 19650330xxxx

IP: 94.245.xxx.xxx

2022-06-21 18:08:54 UTC



This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

### How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at <https://penneo.com/validate>.