

Årsredovisning och Koncernredovisning

Galären i Luleå AB

Org. nr. 556069-5081

Räkenskapsår 2022-01-01—2022-12-31

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 15 juni 2023. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Luleå 2023-06-15



Gunnar Tählin

Årsredovisning och Koncernredovisning

Galären i Luleå AB

Org. nr. 556069-5081

Räkenskapsår 2022-01-01—2022-12-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Förvaltningsberättelse koncernen

Styrelsen och verkställande direktören för Galären i Luleå AB, org.nr 556069-5081, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022. 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 2022-12-31 totalt 51 (50) fastigheter med 611 (611) lägenheter och 90 (89) tkvm kommersiella lokaler, varav 13 tkvm rapporteras som operatörsytor. Vid årsskiftet var 100% av lägenheterna och ca 92% av den totala lokalytan externt uthyrd. Den genomsnittliga bostadshyran per balansdagen uppgick till 1 661 (1 609) kr per m². Koncernen handhade vid årsskiftet administrationen av fastigheterna med egen personal men delar av fastighetsskötseln har under verksamhetsåret utförts av extern personal.

Operatörsverksamhet

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

Finansiell rapportering

Dessa finansiella rapporter för koncernen upprättas med tillämpning av IFRS.

Personal

Under året har inga större personalförändringar skett inom moderbolaget. En ny förvaltningschef har tillsatts under 2022. Inom de operatörsdrivande dotterbolagen har medeltalet anställda ökat på grund av ökad försäljning. Uppgifter om medeltal anställda och ersättning till anställda inom koncernen lämnas i not 7.

Omsättning och resultat

Koncernens hyresintäkter uppgick under verksamhetsåret 2022 till 148,1 (134,3) Mkr. Ökningen kan hänföras till ökad uthyrning och genomförda hyresgästpassningar exempelvis Praktiska Gymnasiet (+2,6 Mkr), Lumire (+1,6 Mkr), NPC (+1,3 Mkr) och Pensionsmyndigheten (+0,3 Mkr) men även till högre debiterad fastighetsskatt (+0,9 Mkr). Under året har fastigheten Ytterviken 17:44 förvärvats vilket ökat hyresintäkterna med +0,4 Mkr. Inom Fastighetsförvaltning uppgick fastighetskostnaderna till -55,1 (-53,9) Mkr. Högre kostnader för elenergi (-0,4 Mkr), fastighetsskatt (-0,9 Mkr) och administration (-1,4 Mkr) har motverkats av lägre kostnader för underhåll (+1,9 Mkr). Bruttoresultatet för förvaltningen uppgick till 102,8 (93,1) Mkr vilket motsvarar en överskottsgrad på 66 (65) %. Bruttoresultatet för operatörsverksamheten uppgick till 0,3 (-5,1) Mkr. Resultat före värdeförändringar uppgick till 59,5 (45,4) Mkr.

Värdeförändring och skatt

I och med förvärven av de tidigare hyresgästerna omklassificeras dessa lokalytor från förvaltningsfastigheter till rörelsefastigheter. För den finansiella redovisningen innebär detta att fastigheterna från och med kvartal 2 2019 rapporteras till anskaffningsvärde med tillägg för tillkommande utgifter och med avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan samt nedskrivningar. En värdering av koncernens fastighetsbestånd genomförs vid varje balansdag. Årets värdering genererade en orealiserad värdeförändring om -72,0 (+109,4) Mkr. Värdeförändringen på finansiella instrument om 93,8 (22,9) Mkr avser förändring i marknadsvärde på räntederivat till följd av förändrade marknadsräntor. I resultatet redovisas skatt uppgående till -16,4 (-42,0) Mkr där absoluta merparten avser uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. Resultat efter skatt uppgick till 65,0 (135,6) Mkr.

Investeringar och försäljningar

Under året har fastigheten Ytterviken 17:44 förvärvats. Inga fastigheter har försålts under 2022. Koncernen investerade totalt ca 131 (72) Mkr i befintligt fastighetsbestånd. Flera stora projekt har inletts under året innehållandes både nyproduktion och anpassningar; På Vattenormen 2 har förädlingen av fastigheten fortsatt, denna gång en större anpassning för SKF till en kostnad om ca 40 Mkr. I fastigheten Vändskivan 5D har en lokal anpassats till Solar om ca 9 Mkr och arbetet fortsätter med en nyproduktion/anpassning för Dekra som väntas färdigställas i juni 2023. Det största projektet under året avser nyproduktion/anpassning i fastigheten Bindaren 20 för den nya hyresgästen Lumire. Lumire har tagit i anspråk delar av den totala ytan och väntas vara helt inflyttad i juli 2023. Projektet omsätter ca 65 Mkr.

Finansiell ställning

Koncernen har en antagen finanspolicy där strävan är låg finansiell risk och långsiktiga finansieringskällor. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 66,0 (20,0) Mkr men väntas minska under 2023 då flera projekt delfinansieras med egen kassa. Koncernen hade på bokslutsdagen beviljade checkkrediter om 25,0 (25,0) Mkr. Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 54 (51)%, där koncernen har inom policyns ramar möjligheten att gå upp till 65% belåningsgrad i samband med kapitalintensiva utvecklingsprojekt. Det egna kapitalet uppgick till 1 163 (1 098) Mkr. Med hänsyn tagen till uppskjuten skatt var koncernens justerade soliditet 45,9 (45,7) %. Räntebärande skulder till kreditinstitut utgjorde 1 674 (1 558) Mkr, där den genomsnittliga räntan för lånestocken uppgick vid årets utgång till 2,8 (1,9)%. Vid årsskiftet löpte 778 Mkr, eller 46 % av lånestocken, till rörlig ränta. Hur koncernen hanterar sina finansierings- och ränterisker beskrivs närmare i not 12.

2023062819723

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

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 2022/2023 anpassas tre av koncernens lokalfastigheter för Green Building certifiering; Vattenormen 2, Vändskivan 5D samt Bindaren 20.

Händelser efter räkenskapsårets utgång

Galärens verksamhet har under 2022 påverkats kraftigt av makroekonomiska händelser. Rysslands invasion av Ukraina innebär att tillgång och pris på stål-, trä och andra insatsvaror påverkades negativt. Detta är insatsvaror som koncernen behöver för sin nyproduktion av både lokaler och bostäder. Vi bedömer att effekten mildras något under kommande verksamhetsår men är fortsatt en riskfaktor i Galärens projektutveckling. Med anledning av stigande inflation har de långa marknadsräntorna fortsatt att stiga under 2022 och marknadens prissättning indikerar en fortsatt uppgång under 2023 och eventuellt 2024. Galären genomför kontinuerligt konsekvensanalyser av nya inflations- och räntenivåer och konstaterar att de räntesäkringar som genomförts tidigare år, i kombination med ökade hyresintäkter från både redan kontraherade affärer och genomförda/bedömda indexjusteringar, lindrar effekterna av höjda marknadsräntor. Koncernen kommer fortsatt att generera både goda förvaltningsresultat och betryggande räntetäckningsgrader. Den relativt högre räntekostnaden kommer, med anledning av ränteavdragsbegränsningar, påverka koncernens skatteposition men bedömningen är att befintliga underskottsavdrag i närtid minimerar risken för ett kassautflöde. I marknadsvärderingen av koncernens fastighetsbestånd per 2022-12-31 har tagits hänsyn till nämnda makroekonomiska effekter.

Framtiden

Koncernen uppdaterar fortlöpande sin fleråriga affärsplan. Där är huvudinriktningen nyproduktion av bostadsfastigheter. Under 2022 har, med anledning av det makroekonomiska läget, Galärenkoncernen prioriterat utveckling av lokalfastigheter. Den långsiktiga tillväxten, som innebär en årlig investeringsvolym överstigande 200 Mkr, väntas främst ske på redan ägda fastigheter men även förvärv och markanvisningar kan bli aktuella.

Moderbolaget

Koncernens förvaltningsverksamhet är främst hänförd till moderbolaget Galären i Luleå AB. Moderbolagets resultat efter finansnetto uppgick till 27,1 (14,6) Mkr. Moderbolagets resultat steg kraftigt, dels med anledning av att Galären under 2021 lämnat hyresrabatt till dotterbolaget Matsalen i Luleå AB om ca 5,4 Mkr och samtidigt erhållit statligt stöd om 2,7 Mkr, dels högre externa hyresintäkter. Det egna kapitalet uppgick till 260,0 (251,4) Mkr per 31 december 2022.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen förvaltar både bostads- och lokalfastigheter samt driver besöksnäring i egen regi. Omkring 60 (60%) av förvaltningsverksamhetens framtida hyresintäkter hänförs till kommersiella lokaler men från en bred och kreditvärdig kundbas. Koncernen har ca 149 (140) aktiva lokalkontrakt, varav topp 25 står för ca 34% av koncernens totala hyresvärde. Det enskilt största kontraktet representerar ca 3,7% av hyresintäkterna. Både lokal- och bostadsfastigheterna är belägna i attraktiva områden med god efterfrågan. Risker för prisvariationer i drift- och underhållskostnader är begränsad, då lokalhyresgästerna själva står för absolut merparten av risken. Under 2023 vidtas åtgärder för att minska effekten av en eventuell snörik vinter, vilket normalt medför extrakostnader i form av hantering, transport och taksättning. Behovet av el upphandlas enligt säkringspolicy flera år framåt, ett arbete som intensifierats med anledning av elbristen i Europa. Samtliga fastigheter värderas av extern part vid årsskiftet. En procents förändring i värde motsvarar ca 30 Mkr. Galären är, som nämnts ovan, även exponerad gällande finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs närmare i not 12.

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämman förfogande står

balanserat resultat

218 641 260

årets resultat

8 607 483

227 248 744

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas

-

i ny räkning överföres

227 248 744

227 248 744

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

2023062819727

Penneo dokumentnyckel: TX80V-6QADl-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Rapport över totalresultat - koncernen

Tkr	Not	2022	2021
Intäkter Fastighetsförvaltning	<u>3,4</u>		
Hyresintäkter		148 074	134 314
Serviceintäkter		8 406	8 268
Övriga rörelseintäkter	<u>3,4</u>	1 473	4 404
Intäkter Operatörsverksamhet	<u>3</u>	62 262	42 452
Nettoomsättning		220 216	189 438
Kostnader Fastighetsförvaltning	<u>3,5,6,7</u>		
Driftskostnader		-22 307	-21 451
Underhåll		-5 190	-7 138
Fastighetsskatt		-6 767	-5 818
Uthyrning och fastighetsadministration		-20 840	-19 503
Kostnader Operatörsverksamhet	<u>3,6,7</u>	-61 908	-47 514
Bruttoresultat		103 204	88 014
<i>varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning</i>		<i>102 849</i>	<i>93 076</i>
<i>varav bruttoresultat Operatörsverksamhet</i>		<i>354</i>	<i>-5 062</i>
Central administration	<u>3,7,9,21</u>	-10 488	-10 722
Finansiella intäkter	<u>3,10</u>	8	146
Finansiella kostnader	<u>3,11,12,21</u>	-33 199	-32 025
Resultat före värdeförändringar		59 525	45 413
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	<u>3,13</u>	-71 967	109 371
Värdeförändring finansiella instrument	<u>3,12,13</u>	93 848	22 867
Resultat före skatt		81 406	177 651
Aktuell skatt	<u>3,15</u>	-152	0
Uppskjuten skatt	<u>3,15</u>	-16 262	-42 028
Resultat efter skatt		64 992	135 623
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		64 992	135 623

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

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	16	4 314	4 314
Övrig immateriell tillgång	17	181	378
Rörelsefastigheter	18	150 547	152 057
Förvaltningsfastigheter	<u>13,19</u>	2 870 400	2 799 400
Materiella anläggningstillgångar	<u>20</u>	17 773	20 233
Nyttjanderättstillgång	<u>21</u>	4 203	6 061
Andra långfristiga värdepappersinnehav	<u>24</u>	1 264	1 264
Fordringar på koncernföretag	<u>23</u>	7 249	-
Derivatinstrument	<u>12,13</u>	80 935	-
Summa anläggningstillgångar		3 136 866	2 983 707
Omsättningstillgångar			
Varulager		948	423
Kundfordringar	<u>25</u>	6 314	5 313
Övriga fordringar	<u>26</u>	6 359	1 507
Aktuella skattefordringar		10 843	16 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>27</u>	3 776	3 388
Likvida medel	<u>28</u>	65 926	19 997
Summa omsättningstillgångar		94 166	47 586
SUMMA TILLGÅNGAR		3 231 032	3 031 293

2023062819729

Penneo dokumentnyckel: TX60V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	<u>29</u>		
Aktiekapital		10 950	10 950
Övrigt tillskjutet kapital		88 803	88 803
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		1 062 860	997 868
Summa eget kapital		1 162 613	1 097 621
SKULDER			
	<u>30</u>		
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	<u>32</u>	314 650	298 388
Derivatinstrument	<u>12,13</u>	-	12 913
Långfristiga räntebärande skulder	<u>12,31</u>	1 644 622	1 529 183
Leasingskuld	<u>21</u>	3 881	5 557
Summa långfristiga skulder		1 963 153	1 846 042
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		35 792	17 762
Kortfristiga räntebärande skulder	<u>12,30</u>	29 438	28 742
Kortfristig leasingskuld	<u>21</u>	1 086	881
Övriga skulder		2 654	1 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>33</u>	36 295	38 467
Summa kortfristiga skulder		105 266	87 630
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 231 032	3 031 293

2023062819730

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Kassaflödesanalys - koncernen

Tkr	Not	2022	2021
<u>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</u>			
Resultat före skatt		81 406	177 651
<i>Återföring av icke kassamässiga poster</i>			
Återföring avskrivningar		10 488	10 462
Orealiserade värdeförändringar förvaltningsfastigheter		71 967	-109 371
Orealiserade värdeförändringar derivat		-93 848	-22 867
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet		-42	132
Betald skatt		5 964	-3 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		75 935	52 412
Förändring kortfristiga fordringar		-6 766	-2 971
Förändring kortfristiga skulder		15 670	-6 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten		84 840	43 113
<u>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Investering i förvaltningsfastigheter	<u>19</u>	-142 967	-83 879
Investering i rörelsefastigheter	<u>18</u>	-1 859	-379
Investeringar materiella anläggningstillgångar		-3 270	-9 162
Försäljning materiella anläggningstillgångar		300	-
Försäljning finansiella anläggningstillgångar		-	153
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-147 796	-93 267
<u>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Nyupplåning räntebärande skulder	<u>31</u>	145 574	61 132
Amortering av räntebärande skulder		-29 438	-24 236
Förändring koncernfordran	<u>23</u>	-7 250	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		108 885	36 896
Periodens kassaflöde		45 930	-13 259
Likvida medel vid periodens början		19 997	33 256
Likvida medel vid periodens slut		65 926	19 997

2023062819731

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Hänförligt till moderbolagets ägare		Summa eget kapital
		Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	
Eget kapital 2021-01-01	10 950	88 803	862 246	961 998
Årets resultat	-	-	135 623	135 623
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	135 623	135 623
Transaktioner med ägare	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	10 950	88 803	997 868	1 097 621
Årets resultat	-	-	64 992	64 992
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	64 992	64 992
Transaktioner med ägare	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	10 950	88 803	1 062 860	1 162 613

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

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Resultaträkning - moderbolaget

Tkr	Not	2022	2021
Hysesintäkter	<u>4</u>	155 331	136 305
Serviceintäkter	<u>4</u>	8 726	8 273
Övriga rörelseintäkter	4	1 469	4 411
Fastighetskostnader	<u>5</u>		
Driftskostnader		-21 889	-21 244
Underhåll		-5 158	-7 128
Fastighetsskatt		-6 676	-5 818
Uthyrning och fastighetsadministration	<u>7,36</u>	-21 149	-19 820
Driftsöverskott före avskrivningar		110 655	94 978
Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar	<u>8,20</u>	-45 014	-42 641
Bruttoresultat		65 641	52 337
Central administration	<u>7,9</u>	-7 489	-7 428
Rörelseresultat		58 153	44 909
Ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>10</u>	515	671
Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>11,12,21</u>	-31 520	-30 933
Resultat efter finansnetto		27 148	14 647
Bokslutsdispositioner	<u>14</u>	-16 390	-7 466
Resultat före skatt		10 758	7 181
Aktuell skatt	<u>15</u>	-152	0
Uppskjuten skatt	<u>15</u>	-1 998	-7 132
Årets resultat		8 607	49
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		8 607	49

2023062819753

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Balansräkning - moderbolaget

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Övrig immateriell tillgång	17	181	378
Rörelsefastigheter	18	74 270	76 033
Förvaltningsfastigheter	19	1 638 971	1 638 550
Materiella anläggningstillgångar	20	4 320	4 392
Pågående nyanläggningar	19	132 935	29 182
Nyttjanderättstillgångar	21	4 203	6 061
		1 854 880	1 754 596
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	22	2 125	2 125
Fordringar hos koncernföretag	23	64 104	57 627
Andra långfristiga värdepapper	24	1 215	1 215
		67 444	60 967
Summa anläggningstillgångar		1 922 324	1 815 564
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	25	3 004	3 019
Aktuella skattefordringar		10 403	16 439
Övriga fordringar	26	5 600	148
Fordringar hos koncernföretag	23	26	456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	2 419	2 209
		21 452	22 270
Kassa och bank	28	60 337	12 511
Summa omsättningstillgångar		81 789	34 782
SUMMA TILLGÅNGAR		2 004 113	1 850 345

2023062819734

Penneo dokumentnyckel: TX80V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Balansräkning – moderbolaget

Tkr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	<u>29</u>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		10 950	10 950
Uppskrivningsfond		20 869	21 431
Reservfond		951	951
		32 770	33 332
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		218 641	218 030
Årets resultat		8 607	49
		227 249	218 079
Summa eget kapital		260 019	251 411
SKULDER	<u>30</u>		
Obeskattade reserver			
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		7 160	-
Summa avsättningar		7 160	-
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	<u>32</u>	71 570	69 571
Summa avsättningar		71 570	69 571
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	<u>12,31,34</u>	1 569 185	1 447 935
Leasingskuld	<u>21</u>	3 881	5 557
Summa långfristiga skulder		1 573 066	1 453 493
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	<u>12,31</u>	25 933	24 236
Kortfristig leasingskuld	<u>21</u>	1 086	881
Leverantörsskulder		31 017	13 713
Skulder till koncernföretag		2 210	2 401
Övriga skulder		1 004	1 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>33</u>	31 049	33 492
Summa kortfristiga skulder		92 299	75 871
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 004 113	1 850 345

2025062819735

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Kassaflödesanalys - moderbolaget

Tkr	Not	2022	2021
<u>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</u>			
Resultat före skatt		10 758	7 181
<i>Återföring av icke kassamässiga poster</i>			
Återläggning avskrivningar		52 174	42 641
Övriga ej likviditetspåverkande poster		-	-139
Betald/erhållen skatt		5 884	-3 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		68 816	46 087
Förändring kortfristiga fordringar		-5 218	-1 950
Förändring kortfristiga skulder		13 463	-6 660
Kassaflöde från den löpande verksamheten		77 061	37 477
<u>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Investering i förvaltningsfastigheter	<u>19</u>	-142 954	-83 271
Investering i rörelsefastigheter	<u>18</u>	-1 312	-
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		-	153
Förändring andelar koncernbolag		-	-
Investering i materiella anläggningstillgångar		-1 438	-673
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-145 704	-83 791
<u>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Nyupplåning räntebärande skulder		148 878	63 910
Amortering av räntebärande skulder		-25 933	-24 236
Förändring långfristiga fordringar koncernföretag		773	-10 504
Förändring koncernfordran	<u>23</u>	-7 250	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		116 469	29 170
Periodens kassaflöde		47 826	-17 145
Likvida medel vid periodens början		12 511	29 656
Likvida medel vid periodens slut		60 337	12 511

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Förändringar av eget kapital moderbolag

Tkr	Aktiekapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2021-01-01	10 950	21 994	951	217 468	251 362
Årets resultat	-	-	-	49	49
Upplösning uppskrivningsfond	-	-562	-	562	-
<i>Transaktioner med ägare</i>	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-
Eget kapital 2021-12-31	10 950	21 431	951	218 079	251 411
Årets resultat	-	-	-	8 607	8 607
Upplösning uppskrivningsfond	-	-562	-	562	-
<i>Transaktioner med ägare</i>	-	-	-	-	-
Erhållna aktieägartillskott	-	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-	-	-
Eget kapital 2022-12-31	10 950	20 869	951	227 249	260 018

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

2023062819737

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

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

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

Koncernredovisningen avseende räkenskapsåret som slutar den 31 december 2022 har godkänts av styrelsen den 15 juni 2023 och kommer att föreläggas årsstämman den 15 juni 2023 för fastställande.

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1 Grund för rapportens upprättande

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

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

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

2.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar

Nya och ändrade standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee som trätt i kraft efter 1 januari 2022 bedöms för närvarande inte påverka koncernens resultat och finansiella ställning i väsentlig omfattning.

I övrigt har redovisningsprinciper och beräkningsmetoder varit oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

RFR 2, Redovisning för juridiska personer, innehåller anpassningar kopplade till genomförda förändringar i IFRS. Förändringar gjorda under 2022 har inte haft någon påverkan på moderbolagets redovisning.

2.1.2 Nya standarder, tolkningar av befintliga standarder och ändringar vilka träder i kraft 2021 och framåt

Ändringen i IAS 1 som rör redovisningsprinciper kommer vara tillämplig från och med 1 januari 2023 kommer att få effekter på upplysningar och redovisningsprinciper. Övriga ändrade och nya IFRS-standarder med ikraftträdande under kommande perioder bedöms inte ha någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Förändringar i svenska regelverk under 2022 har inte haft någon väsentlig påverkan på Galärens redovisning.

2.2 Klassificering

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

2.3 Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

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

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

2.4 Koncernredovisning

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

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

2.5 Segmentrapportering

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

2.6 Intäkter

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 försäljningskostnader, kalkylmässig skatt och redovisat värde i senaste kvartalsrapport med justering för nedlagda investeringar efter senaste kvartalsrapport.

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

2.7 Finansiella intäkter och kostnader

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

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.

2.8 Leasing

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

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

Det finns även ett mindre antal leasingavtal, avseende främst kontorsinventarier samt en mindre tomträtt, av ringa omfattning där Galären är leasetagare. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

2.9 Goodwill

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

2.10 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

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

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

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

2.11 Rörelsefastigheter

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

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

Byggnader 2 %

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

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

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

2.12 Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar avser inventarier och redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Avskrivningar enligt plan baseras på bedömd nyttjandeperiod som normalt är fem till sju år förutom för datorer som bedöms ha en nyttjandeperiod på tre år. Avskrivningarna är linjära över åren.

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

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

2.13 Immateriella anläggningstillgångar

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

2.14 Varulager

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

2.15 Nedskrivningar

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

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

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

2.16 Finansiella instrument

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

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

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

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

2.16.1 Kassa och bank

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

2.16.2 Fordringar och andra långfristiga värdepappersinnehav

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

2.16.3 Skulder

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

2.16.4 Derivat

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

2.16.5 Nedskrivning av finansiella tillgångar

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

2.17 Ersättningar till anställda

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

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

2.18 Avsättningar

En avsättning skiljer sig från andra skulder genom att det råder ovisshet om betalningstidpunkt eller beloppets storlek för att reglera avsättningen. En avsättning redovisas i rapport över finansiell ställning när det finns en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse, och det är troligt att ett utflöde av ekonomiska resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Avsättningarna värderas till nuvärdet av det belopp som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen.

2.19 Aktuell och uppskjuten inkomstskatt

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

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

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

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

2.20 Resultat per aktie

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

2.21 Kassaflödesanalys

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

2.22 Utdelningar

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

2.23 Moderbolagets redovisningsprinciper

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

2.23.1 Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas i moderbolaget enligt anskaffningsvärdemetoden. Anskaffningskostnader aktiveras som en del av anskaffningsvärdet för aktierna. Det bokförda värdet prövas fortlöpande mot 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.

2.23.2 Förvaltningsfastigheter

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

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

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

Förvaltningsfastigheter skrivs årligen av med följande procentsatser:

- Byggnader 2-4%
- Markanläggningar 5%
- Byggnadsinventarier 5%

Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar enligt skattelagstiftningen.

2.23.3 Finansiella instrument

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

2.23.4 Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 3 Rörelsesegment

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

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

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

2023062819744

Penneo dokumentnyckel: TX60V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 3 Rörelsesegment forts.

Rörelsesegment	Fastighets- förvaltning	Operatörs- verksamhet	Ofördelade poster	Totalt koncern
	2021	2021	2021	2021
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	142 582	-	-	142 582
Intäkter Operatörsverksamhet	-	42 452	-	42 452
Övriga rörelseintäkter	4 404	-	-	4 404
Nettoomsättning	146 986	42 452	-	189 438
Kostnader fastighetsförvaltning	-53 912	-	-	-53 912
Kostnader för Operatörsverksamhet	-	-47 514	-	-47 514
Bruttoresultat	93 073	-5 062	-	88 012
Central administration	-	-	-10 722	-10 722
Finansiella intäkter	145	1	-	146
Finansiella kostnader	-30 971	-1 052	-	-32 023
Resultat före värdeförändringar	62 247	-6 112	-10 722	45 413
Värdeför. förvaltningsfastigheter	109 371	-	-	109 371
Värdeför. finansiella instrument	22 867	-	-	22 867
Resultat före skatt	194 485	-6 112	-10 722	177 651
Aktuell skatt	0	0	-	0
Uppskjuten skatt	-42 028	-	-	-42 028
Årets resultat	152 457	-6 112	-10 722	135 623

Tillgångar	2 846 126	185 167	-	3 031 293
Skulder	1 846 126	87 546	-	1 933 672
Investeringar	-83 879	-379	-	-84 259
Avskrivningar	-3 278	-7 184	-	-10 462

2023062819745

Penneo dokumentnyckel: TX60V-6QADI-ALPC7-WIZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 4 Hyresintäkter och övriga intäkter

De totala intäkterna (hyres och serviceintäkterna) från fastighetsförvaltning uppgick till 156 480 (142 582) 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 uppräknings av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

Kontraktstyp	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Kommersiellt, löptid			
2023	64	18 236	10%
2024	22	14 927	8%
2025	23	19 054	10%
2026	17	17 980	10%
2027	9	8 312	5%
2028-	14	24 308	13%
Summa	149	102 818	56%
Vakanta lokaler	23	7 496	4%
Vakanta lokaler pga ROT-ombyggnad	-	-	-
Interna kontrakt	-	-	-
Bostäder	611	60 415	33%
Garage och p-platser	899	9 460	5%
Förråd och övriga objekt	265	2 546	1%
Totalt	1 947	182 736	100%

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

I posten övriga intäkter 2021 ingår erhållna hyresstöd med anledning av lämnade hyresrabatter till lokalhyresgäster under pandemin om 3,8 Mkr. I övrigt under posten avses främst vidarefakturerade projekt- och förvaltningskostnader.

Hyresintäkter per kontraktstyp	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Bostäder	58 818	57 241	58 818	57 241
Lokaler	84 694	72 696	91 205	74 135
Garage och p-platser	4 562	4 377	5 308	4 929
Totalt	148 074	134 314	155 331	136 305

Serviceintäkter	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Debiterad vatten	1 115	1 403	1 206	1 403
Debiterad el	2 359	2 320	2 359	2 320
Debiterad värme	3 040	2 498	3 372	2 607
Debiterad snöröjning	692	746	692	746
Debiterade grönytor	93	66	93	66
Debiterade tillval	498	466	498	466
Övrigt debiterade kostnader	608	769	506	665
Totalt	8 406	8 268	8 726	8 273

Not 5 Kostnader fastighetsförvaltning

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

Driftskostnader

Koncernens kostnader för el, värme och andra driftskostnader ökade under året till 198 (190) kr/kvm. Kostnadsökningen kan i stort sett hänföras till högre elpriser under hösten.

Underhållskostnader

Reparations- och underhållskostnaderna sjönk kraftigt i jämförelse med föregående år, ca 1,9 Mkr, eller 17 kr/kvm. Detta är ett led i ett förebyggande underhållsarbete inom förvaltningen.

Fastighetsskatt

Kostnaden för fastighetsskatt har under året ökat i relation till förvaltningskvadratmeter till 60 (52)kr/kvm. Detta förklaras av att nya taxeringar gällande större delen av beståndet införts under verksamhetsåret.

Uthyrning och fastighetsadministration

De indirekta fastighetskostnaderna ökade med 1,4 Mkr eller 12 kr/kvm. Kostnadsökningen avser främst allmänna kostnadsökningar.

Fastighetskostnader	Koncern		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Kr/kvm				
Driftskostnader	198	190	194	188
Underhåll	46	63	46	63
Fastighetsskatt	60	52	59	52
Direkta fastighetskostnader	304	305	299	303
Uthyrning och fastighetsadministration	185	173	188	176
Summa	489	478	487	479

Not 6 Kostnader operatörsverksamhet

Tkr	Koncernen	
	2022	2021
Varukostnader	14 900	7 808
Personalkostnader	20 833	17 635
Marknadsföring och försäljning	4 503	3 946
Reparation, underhåll- och lokalkostnader	3 605	3 790
Förbrukningsvaror	3 055	2 783
Övriga driftskostnader	7 681	4 368
Avskrivningar	7 331	7 184
Summa	61 908	47 514

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 3 962 (3 836) Tkr och rörelsefastigheter 3 369 (3 349) Tkr. Operatörsverksamhetens verksamhetskostnader ökade under året med 30,3%, vilket helt är hänfört till ökad omsättning inom respektive verksamhet.

Not 7 Anställda och personalkostnader

Antal anställda, st	Koncern	
	2022	2021
Medelantal anställda	69	60
<i>varav kvinnor</i>	35	31

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	Koncern	
	2022	2021
Löner och ersättningar	31 783	27 772
Sociala kostnader	12 666	11 409
<i>varav pensionskostnader</i>	2 499	2 312
Totalt	44 449	39 180

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

Tkr	Koncernen	
	2022	2021
Styrelseordförande	186	166
Styrelseledamöter	443	375
Suppleanter	-	-
Verkställande direktör	1 023	996
Övriga ledande befattningshavare	5 644	5 193
Övriga anställda	24 487	21 041
Totalt	31 783	27 772

Styrelsens sammansättning

Under verksamhetsåret har inga förändringar skett i Galären i Luleå ABs styrelse. Nedanstående tabell redovisar samtliga uppdrag i koncernens olika styrelser och ledningsgrupper men antal och ersättningar avser unika befattningar.

Antal, st	Antal på balansdagen	
	2022	2021
Styrelseledamöter	6	6
<i>varav kvinnor</i>	3	3
Verkställande direktör och övriga ledande befattningshavare	7	7
<i>varav kvinnor</i>	3	3
Totalt	13	13

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 629 (556) Tkr varav 186 (166) Tkr till styrelsens ordförande Carl Erik Tåhlin och 195 (175) Tkr till ledamot Lennart Karlsson, 100 (100) Tkr till Catarina Tåhlin, 74 (50) Tkr till Louise Tåhlin samt 74 (50) Tkr till Philip 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 1 023 (996) Tkr, varav förmåner utgör 21 (20) 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, sex personer, har utgått beskattningsbara förmåner utöver lön med totalt 282 (290) 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 1 001 (947) Tkr.

Pensioner

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

Not 8 Avskrivningar, nedskrivningar och utrangeringar

Tkr	Moderbolaget	
	2022	2021
Byggnader	39 556	37 968
Markanläggningar	1 419	1 058
Inventarier	1 510	1 406
Leasade tillgångar	1 451	1 675
Immateriella tillgångar	197	197
Byggnadsinventarier	881	337
Totalt	45 014	42 641

Ökningen i avskrivningar är främst hänförlig till Vattenormen 2 där 2022 är första året då lokalen som nyttjas av Praktiska gymnasiet skrivs av till fyra hela kvartal. Av den totala avskrivningsökningen på 1 588 tkr står Vattenormen 2 för 851 tkr. Förvärvet av Ytterviken 17:44 som har skett under 2022 står för en ökning om 240 tkr. Vidare har lokaler i Hägern 11 som färdigställts under 2022 medfört en avskrivningsökning om 113 tkr. Avskrivningsökningen om 361 tkr på markanläggningar hänförs till Rivnings- och saneringsarbeten på Vattenormen 2 som aktiverades under Q4 2021. Avskrivningsökningen på byggnadsinventarier om 544 tkr hänförs till lokalombyggnationer på Hägern 11, Vattenormen 2, Vändskivan 5D- och 5E.

2023062819749

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 9 Central administration

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

Central administration	Koncern		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Tkr				
Personalkostnader	5 375	4 883	5 375	4 883
IT kostnader	1 199	1 541	1 199	1 541
Övriga administrationskostnader	756	1 020	914	1 005
Avskrivningar inventarier	1 510	1 406	-	-
Avskrivningar immateriella tillgångar	197	197	-	-
Avskrivning på leasade tillgångar	1 451	1 675	-	-
Totalt	10 488	10 722	7 489	7 428

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Ersättning till revisorer	Koncern		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Tkr				
Revisionsuppdraget	360	379	228	209
Revision utöver revisionsuppdraget	-	84	-	-
Skatterådgivning	12	22	12	22
Övriga tjänster	25	101	25	101
Totalt	397	586	265	332

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

Not 10 Finansiella intäkter

	Koncern		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Tkr				
Ränteintäkter	8	7	8	6
Ränteintäkter, dotterbolag	-	-	506	526
Resultat vid försäljning av övriga värdepapper	-	139	-	139
Totalt	8	146	515	671

Ränteintäkter, såväl i koncernen som i moderbolaget, är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Moderbolagets koncerninterna ränteintäkter avser finansiell fordran mot dotterbolaget Nöjeshallen i Luleå AB, vilken hänförs till försäljningen av fastigheten Staget 8. Fordran löper med marknadsmässiga villkor, vilket innebär att Nöjeshallen i Luleå AB betalar samma räntesats på koncerninterna fastighetslånet som det koncernexterna fastighetslånet från bank. Under året har Nöjeshallen i Luleå AB betalat en koncernintern genomsnittlig räntesats om 1,5%.

Not 11 Finansiella kostnader

	Koncern		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Tkr				
Räntekostnader	33 199	32 025	31 520	30 933
Totalt	33 199	32 025	31 520	30 933

Aktiverade räntekostnader avseende pågående ny- och ombyggnadsprojekt uppgick till 1 407tkr (664tkr). Aktivering har skett till räntenivå, utöver limitavgifter, på 3,58% (2,08%).

Not 12 Finansiell riskhantering

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

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

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

Finanspolicy

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

Finanspolicy skall tydligt klargöra:

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

Finanspolicy	Mål/mandat	Utfall
Finansieringsrisk		
Kapitalbindning	Minst 50 % av låneportföljen skall ha en löptid om minst 2 år.	70,0%
Genomsnittlig kapitalbindningstid (mån)	Minst 1 år (12 månader)	16,0
Belåningsgrad	Varaktigt ej överstiga 65 %	53,6%
Kapitalförsörjning	Minst 2 långgivare	Uppfyllt
Ränterisk		
Räntebindningstid	40-70 % av låneportföljen skall räntebindas mellan 2-10 år med god spridning avseende förfallen.	59,0%
Genomsnittlig räntebindningstid	Bör ligga mellan 3-6 år.	2,0
Räntetäckningsgrad	Varaktigt ej understiga 1,5 ggr	2,9
Kreditrisk		
Finansiella instrument	Derivataffärer får endast ingås där ramavtal tecknats och med kreditinstitut med hög rating. Maximalt belopp med en och samma motpart uppgår till 1 000 MSEK.	Uppfyllt
Likviditetsrisk		
Likviditetsreserv	Likviditetsprognoser uppdateras löpande för att optimera kassahållningen. Som riktmärke bör likviditetsutrymmet alltid motsvara kommande tre månaders nettoutbetalningar, inkl. checkkrediter.	Uppfyllt

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Ränterisk

Den räntebärande upplåningen påverkas av förändringar i marknadsräntan och kreditmarginalen. Hur snabbt och hur mycket portföljen påverkas av dessa komponenter avgörs av valda bindningstider. För att begränsa effekterna av omedelbar påverkan har Galären valt att arbeta med både långa och korta bindningstider. Över tid kommer dock förändringar av komponenterna alltid att ha påverkan på finansnettot. Av Galärens totala räntebärande skulder på 1674,3 Mkr (1557,9) löper 777,5 Mkr (721,1) mot rörlig ränta vilket motsvarar 47 % (46 %) av portföljen. Av portföljens resterande 53 % 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 2,8 % och den genomsnittliga räntebindningstiden var 2,0 år. En förändring av marknadsräntan med 1 %-enhet år 2023 skulle medföra en resultatpåverkan med +/- 6,8 Mkr. Marginaler och avgifter på långfristiga kreditavtal är fastställda med en kvarvarande genomsnittlig löptid om 1,3 år.

Räntebindningsstruktur 2022-12-31

Förfallotidpunkt År	Volym (Mkr)	Snittränta (procent)	Andel (procent)
2023	777,5	3,4	46,4
2024	346,9	2,8	20,7
2025	-	-	-
2026	200,0	1,9	11,9
2027-	350,0	2,0	20,9
Summa	1674,3	2,8	100,0

Finansiella räntederivat 2022-12-31

I syfte att begränsa ränteriskerna har avtal tecknats i ränteswappar om totalt 950 Mkr (1 050) varav 150 Mkr avser framtidsstartade kontrakt (kursiv stil). I ränteförfallostrukturen nedan redovisas räntederivat i det segment de tidigast kan förfalla.

Startdag	Förfalldag	Nominellt belopp (Mkr)	Verkligt värde(Mkr)
2020-02-28	2024-03-04	100,0	3,9
2014-07-19	2024-07-04	150,0	0,7
2018-01-25	2026-01-29	100,0	6,5
2021-03-03	2026-03-03	100,0	9,6
2018-01-25	2027-01-29	100,0	7,6
2021-03-03	2027-03-03	100,0	11,9
2022-12-01	2029-12-01	150,0	20,7
2023-03-25*	2030-03-25	150,0	20,0
Summa		950,0	80,9

* Avser framtidsstartade kontrakt

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 +80,9 Mkr, att jämföra med - 12,1 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 finansörer med råge uppfylls. Kapitalsbindningsstrukturen för Galärens fastighetslån per årsskiftet framgår av nedanstående tabell.

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Kapitalbindningsstruktur 2022-12-31

Förfallotidpunkt, år	Lånebelopp (Mkr)	Andel (procent)
2023	795,9	47,5
2024	579,1	34,6
2025 och framåt	299,3	17,9
Summa	1 674,3	100,0

Likvidflöden beräknade per 2022-12-31

År	Förfall krediter, Mkr	Ränta krediter, Mkr	Ränta derivat, Mkr	Totalt
2022	-577,9	-14,0	-15,1	-607,1
2023	-305,2	-10,2	-19,7	-335,1
2024	-372,4	-7,7	-16,0	-396,1
2025	-	-3,1	-13,3	-16,3
2026	-302,4	-1,0	-10,2	-313,6
2027	-	-	-6,6	-6,6
2028	-	-	-6,1	-6,1
2029	-	-	-5,9	-5,9
2030	-	-	-0,7	-0,7
Summa	-1 557,9	-36,1	-93,5	-1 687,5

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

Kredit- och motpartsrisk

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

Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart. Den enskilt största hyresgästen svarar för cirka 4 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

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

Koncernen		2021				
Tkr	0-3 månader	3-6 månader	6-12 månader	1-5 år	Efter 5 år	
Leverantörsskulder	17 762	-	-	-	-	
Amortering av skulder	437 526	212	142 430	309 443	668 313	
Räntekostnader	350	-	1 380	6 136	28 215	
Derivatinstrument	3 774	3 774	7 547	59 077	19 303	
Summa	459 412	3 986	151 357	374 656	715 831	

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

Moderbolaget		2021				
Tkr	0-3 månader	3-6 månader	6-12 månader	1-5 år	Efter 5 år	
Leverantörsskulder	13 713	-	-	-	-	
Amortering av skulder	437 526	212	56 662	309 443	668 328	
Räntekostnader	350	-	505	6 136	28 215	
Derivatinstrument	3 774	3 774	7 547	59 077	19 303	
Summa	455 362	3 986	64 715	374 656	715 845	

Not 13 Värdeförändringar

Fastigheter

Galären redovisar under 2022 en orealiserad värdeförändring för förvaltningsfastigheter om -71 967 Tkr (109 371 Tkr), motsvarande -2,4 % (+4,2 %). Gällande Galärens bostadsfastigheter har direktavkastningskraven i den externa värderingen justerats upp med i genomsnitt 0,37%-enheter vilket påverkat marknadsvärdet negativt med ca -146 Mkr. Samtidigt har förbättrade kassaflöden motverkat nedvärderingen med ca +55 Mkr. För lokalfastigheter har motsvarande avkastningskrav justerats upp med i snitt 0,29%-enheter, vilket påverkat värderingen med ca -64 Mkr. Höjda hyror p.g.a. indexering, högre uthyrningsgrad och övriga förbättringar har påverkat marknadsvärdet positivt med ca +121 Mkr samtidigt som nedlagda medel ökat fastighetsvärdet med dryga 110 Mkr.

Galärens hela fastighetsbestånd har externvärderats av Forum Fastighetsekonomi på bokslutsdagen. Samtliga fastigheter är klassificerade i nivå 3 enligt IFRS 13, dvs att värdet baseras på en analys av varje fastighets status och hyres- och marknadssituation. Som huvudmetod har en sk kassaflödesanalys används där ett kalkylmässigt framtida driftnetto beräknats under en kalkylperiod, minst 5 år, med hänsyn tagen till nuvärdet av ett bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskraven är individuella per fastighet och beror på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadsposition. Avkastningskraven sträcker sig från 3,0-4,6 % för bostadsfastigheter och 5,2-7,0 % för lokalfastigheter.

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Derivat

Galären använder räntederivat för att erhålla önskad ränteförfallostruktur för att begränsa ränterisken i koncernen. Om den avtalade räntan i derivaten avviker från marknadsräntan så uppstår det ett över- eller undervärde på räntederivaten. Detta över- eller undervärde är ej kassafloedepåverkande och förändringen redovisas över resultaträkningen. Samtliga räntederivat värderas utifrån officiella marknadsnoteringar och enligt vedertagna beräkningsmetoder. Marknadsvärdet av koncernens räntederivat var på bokslutsdagen +80 935 (-12 913) Tkr. Totalt under året uppgick värdeförändringen till +93 848 (+22 867) Tkr. Denna värdeuppgång sedan förra årsskiftet, beror främst på förändrade långa marknadsräntor.

Not 14 Bokslutsdispositioner

Tkr	Moderbolaget	
	2022	2021
Lämnade koncernbidrag	-9 230	-7 716
Mottagna koncernbidrag	-	250
Förändring överavskrivningar	-7 160	-
Summa	-16 390	-7 466

Tkr	Moderbolaget	
	2022	2021
Galären Service AB	-	-186
Nöjeshallen i Luleå AB	-6 160	-3 150
Matsalen i Luleå AB	-3 020	-4 380
Fjärilen 3 i Luleå AB	-50	250
Summa	-9 230	-7 466

Not 15 Skatt

Tkr	Koncern		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Skatt hänförligt till tidigare år	-152	-	-152	-
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-16 262	-42 028	-1 998	-7 132
	-16 262	-42 028	-1 998	-7 132
<i>Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på skattesats</i>				
Redovisat resultat före skatt	81 406	177 651	10 758	7 181
Skatt enligt gällande skattesats	-16 770	-36 596	-2 216	-1 479
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntenetton	-1 675	-2 031	-1 675	-2 031
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto	13 676	34 381	-846	-584
Underskottsavdrag, ingående balans	21 240	25 403	21 202	25 249
Underskottsavdrag, utgående balans	-16 471	-21 158	-16 465	-21 155
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter	9 236	-33 325	2 692	-3 025
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	-19 333	-4 711	-	-
Förändring uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-1 475	114	-	-
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-4 690	-4 107	-4 690	-4 107
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	-16 262	-42 028	-1 998	-7 132
Effektiv skattesats	20%	24%	19%	99%
Den uppskjutna skatteskulden på beräknas med skattesatsen 20,6%				

2023062819755

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 16 Goodwill

Koncernen	
Tkr	Goodwill
Ingående balans 2022-01-01	4 314
Rörelseförvärv	-
Avskrivningar immateriella tillgångar	-
Utgående balans 2022-12-31	4 314

Nedskrivningsprövning för rörelser innehållande Goodwill

Nöjeshallen i Luleå AB utgör sedan förvärvet i maj 2019 en kassagenererande enhet. Nedskrivningsprövning skall göras årligen, eller om indikation finns för bestående förändring som föranleder ett nedskrivningsbehov av nyttjandevärdet. Detta värde baseras på långsiktiga kassaflödesprognoser de närmaste 10 åren. Nyttjandevärdet om 6,5 (7,9) Mkr överstiger det redovisade värdet om 4,3 (4,3) Mkr. I analysen förväntas bruttomarginalen vara oförändrad, men förbättrat rörelseresultat ökar framtida skattebetalningar. I analysen är ett visst reinvesteringsbehov upptaget. De förväntade årliga kassaflödena har nuvärdesberäknats med en diskonteringsränta om 5,6%, vilket Galären bedömer vara avkastningskravet för denna typ av verksamhet/fastighet. Nyttjandevärdet överstiger det redovisade värdet, varför inget behov av nedskrivning föreligger. En känslighetsanalys har upprättats, vilken indikerar att rörelsen kan minska sitt kassaflödesgenererande resultat med upp till 30% utan att värdet understiger det redovisade. En förändring i årlig tillväxt eller diskonteringsränta har marginella effekter på värdet.

Not 17 Immateriella tillgångar

Tkr	Koncern		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	986	986	986	986
Utgående anskaffningsvärde	986	986	986	986
Ingående avskrivningar	-608	-411	-608	-411
Årets avskrivningar	-197	-197	-197	-197
Utgående avskrivningar	-805	-608	-805	-608
Bokfört värde	181	378	181	378

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.

2023062819756

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 18 Rörelsefastigheter

Tkr	Koncern	
	2022	2021
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	171 189	170 846
Omklassificeringar	-	-
Investeringar	1 859	343
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 048	171 189
Ingående avskrivningar	-29 461	-26 113
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-3 369	-3 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 831	-29 461
Utgående planenligt restvärde byggnader	140 217	141 728
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	10 330	10 330
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 330	10 330
Totalt utgående planenligt restvärde	150 547	152 057
Taxeringsvärden fastigheter	70 680	61 800

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

Tkr	2022	2021
Marknadsvärde rörelsefastigheter ¹	252 400	249 000

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 2022 om +1,5 Mkr.

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Tkr	Moderbolag	
	2022	2021
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	87 772	87 772
Omklassificeringar	-	-
Investeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	87 772	87 772
Ingående avskrivningar	-17 873	-16 118
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-1 764	-1 755
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 637	-17 873
Utgående planenligt restvärde byggnader	68 135	69 898
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 135	6 135
Omklassificeringar	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 135	6 135
Totalt utgående planenligt restvärde	74 269	76 033
Taxeringsvärden fastigheter	70 680	61 800
Uppgift om verkligt värde	128 400	123 000

Not 19 Förvaltningsfastigheter

Med förvaltningsfastigheter menas fastigheter som innehas i syfte att generera hyresintäkter eller värdestegring eller en kombination av dessa, snarare än användning i den egna verksamheten för produktion och försäljning. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda, klassificeras som förvaltningsfastigheter.

Fastighetsvärdering

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

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

2023062819758

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

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

Tkr	Koncern	
	2022	2021
Ingående balans	2 799 400	2 606 149
Investeringar i befintlig portfölj	129 213	72 964
Varav aktiverade räntekostnader	1 407	664
Förvärv	13 754	11 050
Försäljningar	-	-
Omklassificeringar till/från rörelsefastigheter	-	-
Värdeförändringar orealiserad rörelsefastighet	-	-
Värdeförändringar orealiserad förvaltningsfastighet ¹	-71 967	109 237
Utgående balans	2 870 400	2 799 400

¹ Värdeförändringar orealiserad förvaltningsfastighet: -71 967 Tkr avser övriga värdeförändringar på förvaltningsfastigheter som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Aktiverade räntekostnader under året uppgår till: 1 407 (664) Tkr.

Taxeringsvärden, tkr	2022	2021
Byggnader	1 236 475	943 114
Mark	346 529	342 080
Summa taxeringsvärden	1 583 004	1 285 194

Väsentliga åtaganden

Galären hade vid årsskiftet åtaganden om att färdigställa påbörjade projekt där återstående investeringsvolym uppgår till ca 40 Mkr. Framst gäller detta nybyggnation på Bindaren 20 och Vändskivan 5D samt påbörjade HG anpassningar av lokaler.

Specifikation av fastighetsintäkter och relaterade kostnader, tkr	2022	2021
Hysesintäkter /övriga fastighetsintäkter	157 954	146 986
Direkta kostnader ¹	-34 265	-34 408

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

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

2025062819760

Fastighetsvärde	Bostäder		Kontor		Industri/lager	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Tkr						
Ingående balans	1 760 900	1 672 700	494 500	472 500	312 994	254 294
Ny, till- och ombyggnation	7 754	30 002	23 424	6 608	60 830	41 469
Omklassificeringar	-	-	-	-	10 000	-
Förvärv	-	11 921	-	-	13 754	-
Försäljningar	-	-	-	-	-	-
Värdetförändringar	-94 554	58 187	24 376	15 392	-7 183	17 231
Utgående balans	1 674 100	1 760 900	542 300	494 500	390 394	312 994
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	3,1-4,8	3,0-4,36	5,75-6,25	5,5-6,3	6,2-7,0	5,2-7,0
Taxeringsvärde, tkr	1 155 934	924 360	247 310	200 428	86 589	78 623
Marknadsvärde/kvm, kr	25 254	26 831	23 752	21 715	11 481	10 199

Fastighetsvärde	Handel		Övriga	
	2022	2021	2022	2021
Tkr				
Ingående balans	185 000	168 400	46 006	38 256
Ny, till- och ombyggnation	1 061	4 750	36 145	1 173
Omklassificeringar	-	-	-10 000	-
Förvärv	-	-	-	-
Försäljningar	-	-	-	-
Värdetförändringar	6 539	11 851	-1 145	6 577
Utgående balans	192 600	185 000	71 006	46 006
Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	5,5-6,75	5,5-6,5	5,5-6,75	5,0-6,8
Taxeringsvärde, tkr	85 148	73 760	8 023	8 023
Marknadsvärde/kvm, kr	21 293	19 882	6 668	4 700

Tkr	Moderbolag	
	2022	2021
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	1 676 393	1 616 071
Omklassificeringar	-	-
Investeringar i ny, till- och ombyggnad	142 503	60 322
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 818 896	1 676 393
Ingående avskrivningar	-265 120	-231 501
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivningar	-35 742	-33 618
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 862	-265 120

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Byggnader forts.

Ingående uppskrivningar	98 677	98 677
Årets uppskrivningar	-	-
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	98 677	98 677
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-28 522	-25 592
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 931	-2 931
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-31 453	-28 522
Ingående nedskrivningar	-2 261	-2 261
Årets nedskrivningar	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 261	-2 261
Utgående planenligt restvärde byggnader	1 582 997	1 479 167

Mark

Ingående anskaffningsvärde	129 071	118 021
Omklassificeringar	-	-
Förvärv	1 763	11 050
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 834	129 071
Ingående uppskrivningar	35 437	35 437
Försäljning	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	35 437	35 437
Utgående planenligt restvärde mark	166 271	164 508

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	28 603	16 703
Årets anskaffningsvärde	-	11 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 603	28 603
Ingående avskrivningar	-4 544	-3 486
Årets avskrivningar	-1 419	-1 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 964	-4 544
Utgående planenligt restvärde markanläggningar	22 639	24 058

Utgående redovisat värde	1 771 906	1 667 732
---------------------------------	------------------	------------------

Specifikation bokfört värde	2022	2021
Byggnad	1 450 062	1 449 985
Markanläggning	22 639	24 058
Mark	166 271	164 508
Pågående investeringar	132 935	29 182
	1 771 906	1 667 732

Taxeringsvärden fastigheter	1 583 004	1 285 194
Uppgift om verkligt värde	2 870 400	2 799 400

2023062819761

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPCT-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 20 Materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	35 315	29 480	13 083	12 410
Investeringar	3 910	9 162	1 438	673
Försäljningar	-1 370	-589	-	-
Utrangeringar	-640	-2 740	-	-
Utgående anskaffningsvärde	37 215	35 315	14 521	13 083
Ingående avskrivningar	-15 081	-12 931	-8 691	-7 285
Årets avskrivningar	-5 472	-5 243	-1 510	-1 406
Utrangeringar/försäljningar	1 111	3 093	-	-
Utgående avskrivningar	-19 442	-15 081	-10 201	-8 691
Bokfört värde	17 773	20 234	4 320	4 392

Not 21 Nyttjanderättstillgångar

Samtliga leasingavtal i koncernen finns i moderbolaget.

Leasingtillgångar			
Tkr		Fordon	Summa
Ingående balans 1 jan 2022		6 061	6 061
Tillkommande		0	0
Avgående		-407	-407
Avskrivningar		-1 451	-1 451
Utgående bokfört värde 31 dec 2022		4 203	4 203

Leasingskulder			
Tkr		2022	2021
Kortfristiga		1 086	881
Långfristiga		3 881	5 557
Summa		4 967	6 439

Redovisade belopp i resultaträkningen			
Tkr		2022	2021
Avskrivning på leasingtillgångar		-1 451	-1 675
Räntekostnader på leasingskulder		-195	-203
Kostnader för korttidsleasing och leasing av ringa omfattning		-66	-83
Summa		-1 711	-1 960

2023062819762

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Framtida leasingbetalningar

Tkr	2022	2021
År 1	1 086	881
År 2-5	3 881	5 557
Summa	4 967	6 439

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

Not 22 Andelar i koncernföretag

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i dotterbolag.

Tkr				Andel som direktägs av moderföretaget (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Moderbolagets andelar i koncernföretag	Org.nr	Säte	Verksamhet			
Galären Service AB	559015-2020	Luleå	Fastighetsförvaltning	100	50	70
Nöjeshallen i Luleå AB	559040-4314	Luleå	Nöjeshall	100	0	8 889
Matsalen i Luleå AB	556941-7586	Luleå	Hotellverksamhet	100	2 000	1 442
Lejonörat AB	559232-1664	Luleå	Vilande bolag	100	50	38
Lejonryggen i Luleå AB	559280-5658	Luleå	Vilande bolag	100	25	23
Fjärilen 3 i Luleå AB	559280-5641	Luleå	Fastighetsförvaltning	-	25	16
Lejonmanen i Luleå AB	559280-5666	Luleå	Vilande bolag	-	25	23
Summa					2 175	10 502

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

Tkr	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	2 125	2 125
Förvärv	-	-
Avyttring	-	-
Lämnade aktieägartillskott	-	-
Nedskrivning	-	-
Utgående anskaffningsvärde	2 125	2 125

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 23 Fordringar hos koncernföretag

Förändring, långfristiga fordringar	Koncern		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Tkr				
Fordringar vid årets början	-	-	57 627	47 123
Ny utlåning	7 249	-	16 707	18 970
Amortering	-	-	-1 000	-1 000
Koncernbidrag	-	-	-9 230	-7 466
Aktieägartillskott	-	-	-	-
Summa fordringar vid årets slut	7 249	-	64 104	57 627

Fordran i koncernen 2022 avser fordran till Galären Holding AB som är moderbolag till Galären i Luleå AB men som ej konsolideras in i koncernen.

Specifikation långfristiga fordringar hos koncernföretag	Moderbolaget	
	2022	2021
Tkr		
Galären Service AB	1 071	1 124
Nöjeshallen i Luleå AB	40 476	38 136
Matsalen i Luleå AB	11 323	14 343
Fjärilen i Luleå AB	3 960	4 000
Lejonryggen i Luleå AB	25	25
Galären Holding AB	7 250	-
Summa fordringar vid årets slut	64 104	57 627

Specifikation kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Moderbolaget	
	2022	2021
Tkr		
Galären Service AB	26	-
Nöjeshallen i Luleå AB	-	384
Matsalen i Luleå AB	-	72
Summa fordringar vid årets slut	26	456

Not 24 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncern		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Tkr				
Optionsavtal	1 215	1 215	1 215	1 215
Övriga långfristiga placeringar	49	49	-	0
Totalt	1 264	1 264	1 215	1 215

Under 2018 har Galären i Luleå AB ingått ett optionsavtal med AB Galären. Avtalet ger Galären i Luleå AB rätt att förvärva en fastighet i Stockholm för framtida exploatering. Avtalet upprättades den 30 december 2018 med marknadsmässiga villkor. Arbetet med fastighetsutvecklingen fortskrider och det finns ambitioner på att få in området i Sigtunas kommuns översiktsplan för bostadsbebyggelse. Därmed bedöms värdet på optionen vara intakt per 31 december 2022.

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 25 Kundfordringar

Tkr	Koncern		Moderbolag	
	2022	2021	2022	2021
Hyses- och kundfordringar	7 854	6 243	4 451	3 795
varav ej förfallna fordringar	3 874	4 902	2 158	3 568
varav förfallna 0-30 dgr	2 539	286	1 309	16
varav förfallna 31-90 dgr	687	329	287	90
varav förfallna 90- dgr	755	725	697	577
Reserv vid årets början	-930	-1 252	-776	-867
Förändring reserveringar	-633	-270	-671	-492
Konstaterade kundförluster	23	592	-	584
Reserv vid årets slut	-1 540	-930	-1 447	-776
Totalt	6 314	5 313	3 004	3 019
Reserv för kreditförluster				
Fordringar 30-90 dagar	-687	-	-278	-
Förfallna >90 dagar	-853	-930	-1 178	-776

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

Förfallna hyresfordringar redovisas som kundfordringar.

Ökningen av kundfordringar förfallna inom intervallet 0-30 dagar per den 2022-12-31 är till största del reglerad under första kvartalet 2023.

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

Not 26 Övriga fordringar

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Momsfordran	5 401	965	5 600	-
Skattekonto	806	369	-	147
Övriga fordringar	151	173	0	1
Summa	6 359	1 507	5 600	148

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna intäkter	654	-	441	-
Förutbetalda hyreskostnader	695	743	24	26
Förutbetalda försäkringspremier	831	941	744	704
Övriga förutbetalda kostnader	1 596	1 703	1 210	1 478
Summa	3 775	3 388	2 419	2 209

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 28 Likvida medel

I likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen ingår följande:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Bankmedel	65 925	19 914	60 337	12 511
Kassa	2	83	-	-
Summa	65 926	19 997	60 337	12 511

Not 29 Eget kapital

Poster i eget kapital

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

Övrigt tillskjutet kapital

Övrigt tillskjutet kapital avser eget kapital tillskjutet av ägarna.

Balanserad vinst i koncernen

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

Resultatdisposition

Styrelsen har föreslagit att till bolagsstämmans förfogande stående vinstmedel om 227 248 744 kr disponeras så att i ny räkning överförs 227 248 744 kr.

Kapitalstruktur

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

Not 30 Skulder

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	74 741	58 007	65 280	50 753
Ej räntebärande skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen (varav checkkredit)	30 525	29 624	27 019	25 118
mellan ett till fem år efter balansdagen (varav checkkredit)	1 648 503	1 534 740	1 573 066	1 453 493
senare än fem år efter balansdagen	-	25 000	-	20 000
Summa skulder exkl. uppskjuten skatt och derivat	1 753 770	1 622 371	1 665 365	1 529 363

2023062819766

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 31 Skulder till kreditinstitut

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Långfristiga fastighetslån	1 558 283	1 504 506	1 482 846	1 423 258
Kortfristiga fastighetslån	29 438	28 742	25 933	24 236
Byggekreditiv	86 339	24 678	86 339	24 678
Summa skulder exkl. uppskjuten skatt och derivat	1 674 061	1 557 925	1 595 117	1 472 172

Limit checkräkningskredit uppgår till 25 000 Tkr (25 000 Tkr) för koncernen. För moderbolaget uppgår limit checkräkningskredit till 20 000 Tkr (20 000 Tkr). Beviljad limit för byggekreditiv uppgår till 122 700 tkr. Samtliga kreditiv finns i moderbolaget.

Villkoren för de räntebärande skulderna framgår av not 12.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Tkr	Koncern	UB 2021	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
				Förändringar i verkligt värde	UB 2022
	Skulder till kreditinstitut, långfristiga	1 529 183	115 439	-	1 644 622
	Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	28 742	696	-	29 438
	Ränteswapar, verkligt värdesäkring	12 913	-	-12 913	0
	Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	1 570 839	116 135	-12 913	1 674 061

Tkr	Moderbolaget	UB 2021	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
				Förändringar i verkligt värde	UB 2022
	Skulder till kreditinstitut, långfristiga	1 447 935	121 249	-	1 569 185
	Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	24 236	1 696	-	25 933
	Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	1 472 172	122 946	-	1 595 117

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJB-EVCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 32 Uppskjuten skatt

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt hänförligt till underskottsavdrag	-16 465	-21 155	-16 465	-21 155
Uppskjuten skatt hänförligt till derivat	16 673	-2 660	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till obeskattade reserver	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till övriga poster	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter	312 967	322 203	88 035	90 726
Uppskjuten skatteskuld hänförligt till derivat	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till obeskattade reserver	1 475	-	-	-
Summa uppskjuten skatt	314 650	298 388	71 570	69 571

Tkr	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskottsavdrag	Obeskattade reserver	Summa
Årets förändring uppskjuten skatt koncern					
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2021	288 878	-7 371	-25 262	114	256 360
Årets förändring rapport över totalresultatet	33 325	4 711	4 107	-114	42 028
Per 31 december 2021	322 203	-2 660	-21 155	0	298 388
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2022	322 203	-2 660	-21 155	0	298 388
Årets förändring rapport över totalresultatet	-9 236	19 333	4 690	1 475	16 262
Per 31 december 2022	312 968	16 673	-16 465	1 475	314 650

Tkr	Temporär skillnad fastighet	Underskottsavdrag	Obeskattade reserver	Övrigt	Summa
Årets förändring uppskjuten skatt moderbolaget					
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2021	87 701	-25 262	-	-	62 439
Årets förändring redovisat i resultaträkningen	3 025	4 107	-	-	7 132
Per 31 december 2021	90 726	-21 155	-	-	69 571
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2022	90 726	-21 155	-	-	69 571
Årets förändring redovisat i resultaträkningen	-2 692	4 690	-	-	1 998
Per 31 december 2022	88 034	-16 465	-	-	71 569

Koncernens underskottsavdrag beräknas per 31 december 2022 uppgår till 79 928 (102 694) Tkr. 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. Hela underskottet ligger i moderbolaget.

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Upplupna personalkostnader	5 211	5 041	1 401	1 569
Upplupna räntor	3 890	3 204	3 831	3 156
Förutbetalda hyresintäkter	19 618	17 525	18 856	16 836
Fastighetsskatt	6 636	11 561	6 636	11 561
Övrigt	939	1 136	325	370
Summa	36 295	38 467	31 049	33 492

Not 34 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	1 751 539	1 628 939	1 672 209	1 549 609
Företagsinteckningar	20 000	18 000	5 000	3 000
Summa	1 771 539	1 646 939	1 677 209	1 552 609

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2022	2021	2022	2021
Eventualförpliktelser				
Borgen för koncernföretag	-	-	79 700	83 163
Summa	-	-	79 700	83 163

Eventualförpliktelser avser borgensåtagande för dotterbolags krediter i bank.

2025062819769

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

Galären i Luleå AB

Org.nr. 556069-5081

Not 35 Finansiella instrument

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

Tkr	Upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
<i>Tillgångar</i>						
Långfristiga värdepappersinnehav	1 264	1 264				
Långfristiga fordringar på koncernbolag	7 249	-				
Derivatinstrument			80 935	-		
Kundfordringar	6 314	5 313				
Övriga fordringar	17 201	18 466				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 776	3 388				
Kassa och bank	65 926	19 997				
<i>Skulder</i>						
Derivatinstrument			-	-12 913		
Långfristiga skulder					-1 648 503	-1 534 740
Leverantörsskulder					-35 792	-17 762
Övriga skulder					-33 179	-31 401
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-36 295	-38 467
Summa	101 731	48 428	80 935	-12 913	-1 753 770	-1 622 371

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

Not 36 Transaktioner med närstående

Under året har Galären Holdingkoncernen hyrt en lokal av AB Galären, ett bolag som ägs av Galären Holdings styrelseordförande. Hyran uppgick till 0,2 (0,2) Mkr för 2022. Galären i Luleå AB har under 2022 inte haft några andra transaktioner med närstående. Samtliga transaktioner har skett på marknadsmässiga villkor.

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

Not 37 Händelser efter balansdagen

Efter balansdagen har den svenska inflationen fortsatt vara på en hög nivå. En högre allmän inflation påverkar koncernens kostnadsstruktur, både gällande drift, löpande underhåll och investeringar. Gällande intäkter från bostadshyror sker en årlig förhandling med hyresgästföreningen där allmänna kostnadsökningar är en del i det anspråk som vi som hyresvärd lyfter i förhandlingen. Galären bedömer att i samband med den förhandling som sker under 2023 kommer kostnadsökningar till viss del att kunna kompenseras i höjda hyror. Samtidigt kommer effektiviserande åtgärder också bidra till att hålla nere effekten av prisökningar i den löpande förvaltningen. En betydande del av Galärens intäkter kommer från lokalkontrakt och där har Galären blivit direkt kompenserad för allmänna kostnadsökningar genom indexklausul och avtal om s.k. kallhyror.

De korta marknadsräntorna har både fortsatt att stiga under inledningen av 2023 och dessutom varit volatila. Riksbanken valde att höja styrräntan med 50 punkter vid sitt möte under februari månad och ytterligare 50 punkter vid mötet i april. Styrräntan påverkar i hög grad den del av skuldportföljen som inte är räntesäkrad och har därför en betydande effekt på Galärenkoncernens finansnetto. Galärens exponering för förändringar i styrräntan har dock begränsats i närtid genom de räntesäkringar som koncernen löpande genomfört. För verksamhetsåret 2023 är cirka 65% av skuldportföljen räntesäkrad. En simulering av både inflationseffekter och räntehöjningar har genomförts vilken påvisar att Galärens ekonomiska nyckeltal och finansiella ställning är fortsatt stark även i ett högre ränteläge.

I marknadsvärderingen av koncernens fastighetsbestånd per 2022-12-31 är hänsyn taget till både inflation i hyror och driftskostnader och till ett högre ränteläge, vilket även har höjt avkastningskraven på både bostads- och lokalfastigheter. Risken för ytterligare s.k. yieldhöjning av större mått bedöms därför vara relativt liten.

Definitioner

Överskottsgrad

Driftöverskott i förhållande till hyresintäkter

Räntetäckningsgrad

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

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånenens 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.

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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Gunnar Tåhlin
Verkställande direktör

Carl Erik Tåhlin
Styrelseordförande

Lennart Karlsson

Louise Tåhlin

Philip Tåhlin

Örjan Lindstöm
Extern vice VD

Magnus Bjuhr
Extern vice VD

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-06-15

Yvonne Hendler
Auktoriserad revisor

2023062819773

Penneo dokumentnyckel: TX60V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

PENNEO

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

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

Gunnar Julius Tåhlin

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 19590728xxxx

IP: 194.237.xxx.xxx

2023-06-13 14:36:24 UTC



Nils Philip Alexander Tåhlin

Styrelseledamot

Serienummer: 19970303xxxx

IP: 85.230.xxx.xxx

2023-06-13 14:59:00 UTC



Carl Erik Tåhlin

Ordförande

Serienummer: 19480808xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-06-13 15:33:42 UTC



ÖRJAN LINDSTRÖM

Extern vice VD

Serienummer: 19691120xxxx

IP: 78.66.xxx.xxx

2023-06-13 15:38:00 UTC



Karl Lennart Karlsson

Styrelseledamot

Serienummer: 19541220xxxx

IP: 81.229.xxx.xxx

2023-06-13 18:03:03 UTC



LOUISE TÅHLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19810824xxxx

IP: 89.253.xxx.xxx

2023-06-14 12:54:25 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2023062819774

Penneo dokumentnyckel: TX60V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

PENNEO

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

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

MAGNUS BJUHR

Extern vice VD

Serienummer: 19741229xxxx

IP: 194.237.xxx.xxx

2023-06-14 12:58:43 UTC



Yvonne Elisabet Hendler

Revisor

Serienummer: 19670518xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2023-06-15 08:16:13 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2023062819775

Penneo dokumentnyckel: TXB0V-6QADI-ALPC7-WZJBE-VCP6T-0TEBN

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 2022.

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 2022 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Galären i Luleå AB för år 2022 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 *Revisorans 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 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.

Revisorans ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 2023-06-15

Yvonne Hendler

Auktoriserad revisor

PENNEO

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

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

Yvonne Elisabet Hendler

Undertecknare

Serienummer: 19670518xxxx

IP: 193.234.xxx.xxx

2023-06-15 08:15:01 UTC



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

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

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

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

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

2023081702870

Penneo dokumentnyckel: 838BE-JD0UP-UZMMF-NOPX4-K28LP-KQKQO