

Årsredovisning och Koncernredovisning

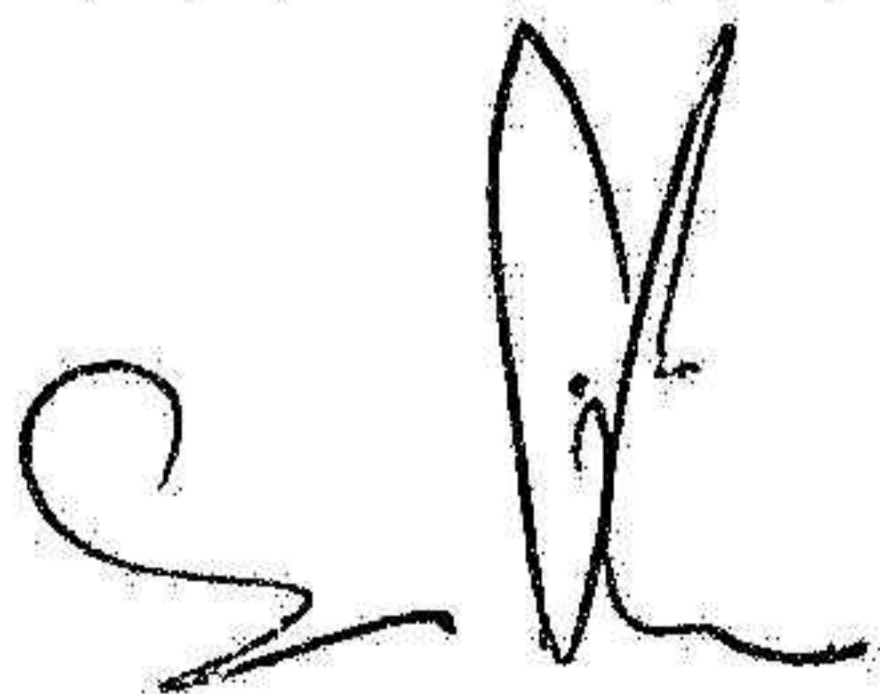
Galären Holding AB

Org. nr. 556710-7346

Räkenskapsår 2023-01-01—2023-12-31

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

Luleå 2024-06-19



Gunnar Tählin

Årsredovisning och Koncernredovisning

Galären Holding AB

Org. nr. 556710-7346

Räkenskapsår 2023-01-01—2023-12-31

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

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

Förvaltningsberättelse koncernen

Styrelsen och verkställande direktören för Galären Holding Luleå AB, org.nr 556710-7346, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsverksamhet

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

Operatörsverksamhet

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

Finansiell rapportering

Dessa finansiella rapporter för koncernen upprättas med tillämpning av IFRS.

Personal

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

Omsättning och resultat

Koncernens hyresintäkter uppgick under verksamhetsåret 2023 till 164,7 (148,1) Mkr. Ökningen kan hänföras till ökad uthyrning och genomförda hyresgästanpassningar exempelvis, SKF (+3,2 Mkr), Lumire (+2,8 Mkr), och Dekra (+0,9 Mkr) men även till högre index både gällande lokaler och bostäder (+11,7 Mkr). Inom Fastighetsförvaltning uppgick fastighetskostnaderna till -55,8 (-55,1) Mkr. Högre kostnader för värme (-2,8 Mkr), elenergi (-1,2 Mkr), VA (-0,7 Mkr) och vattensador (-1,5 Mkr) har motverkats av lägre kostnader för Snöröjning (+0,5 Mkr) samt administration (+2,2 Mkr). Bruttoresultatet för förvaltningen uppgick till 119,5 (102,8) Mkr vilket motsvarar en överskottsgrad på 69 (66) %. Bruttoresultatet för operatörsverksamheten uppgick till 3,6 (0,3) Mkr. Resultat före värdeförändringar uppgick till 60,0 (59,3) 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 extern värdering av koncernens fastighetsbestånd genomförs vid varje balansdag. Årets värdering genererade en orealiserad värdeförändring om -70,4 (-72,0) Mkr. En negativ förändring på grund av allmänt högre avkastningskrav har mötts av förbättrade kassaflöden och uthyrningar. Värdeförändringen på finansiella instrument om -34,5 (93,8) Mkr avser förändring i marknadsvärde på räntederivat till följd av förändrade marknadsräntor. I resultatet redovisas skatt uppgående till 5,0 (-16,4) Mkr där absoluta merparten avser uppskjuten skatt hänförligt till temporära skillnader för förvaltningsfastigheter, finansiella instrument och underskottsavdrag. Resultat efter skatt uppgick till -40,0 (64,8) Mkr.

Investeringar och försäljningar

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

Finansiell ställning

Koncernen har en antagen finanspolicy där strävan är låg finansiell risk och långsiktiga finansieringskällor. Likvida medel uppgick vid årsskiftet till 68,0 (66,0) Mkr men väntas minska under 2024 då flera projekt delfinansieras med egen kassa. Koncernen hade på bokslutsdagen beviljade checkkrediter om 25,0 (25,0) Mkr. Belåningsgraden uppgick vid årsskiftet till 55 (54)%, där koncernen har inom policyns ramar möjligheten att gå upp till 65% belåningsgrad i samband med kapitalintensiva utvecklingsprojekt. Det egna kapitalet uppgick till 1 113 (1 156) Mkr. Med hänsyn tagen till uppskjuten skatt var koncernens justerade soliditet 44,3 (45,6) %. Räntebärande skulder till kreditinstitut utgjorde 1 710 (1 674) Mkr, där den genomsnittliga räntan för lånestocken uppgick vid årets utgång till 3,5 (2,8)%. Vid årsskiftet löpte 663 Mkr, eller 39 % av lånestocken, till rörlig ränta. Hur koncernen hanterar sina finansierings- och ränterisker beskrivs närmare i not 11.

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Miljö och hållbarhet

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

Händelser efter räkenskapsårets utgång

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

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

Framtiden

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

Moderbolaget

Moderbolaget Galären Holding AB förvaltar aktier i dotterbolaget Galären i Luleå AB. Bolaget har inte haft anställda under året. Moderbolagets resultat efter finansnetto uppgick till -0,2 (-0,2) Mkr. Det egna kapitalet uppgick till 91,8 (95,0) Mkr per 31 december 2023.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Koncernen förvaltar både bostads- och lokalfastigheter samt driver besöksnäring i egen regi. Omkring 60 (60%) av förvaltningsverksamhetens framtida hyresintäkter hänförs till kommersiella lokaler men från en bred och kreditvärdig kundbas. Koncernen har ca 140 (149) aktiva lokalkontrakt, varav topp 25 står för ca 41% av koncernens totala hyresvärde. Det enskilt största kontraktet representerar ca 4,9% av hyresintäkterna. Både lokal- och bostadsfastigheterna är belägna i attraktiva områden med god efterfrågan. Risker för prisvariationer i drift- och underhållskostnader är begränsad, då lokalhyresgästerna själva står för absolut merparten av risken. Behovet av el upphandlas enligt säkringspolicy flera år framåt, ett arbete som intensifierats med anledning av elbristen i Europa. Samtliga fastigheter värderas av extern part vid årsskiftet. En procents förändring i värde motsvarar ca 30 Mkr. Galären är, som nämnts ovan, även exponerade gällande finansierings- och ränterisker. Hanteringen av dessa risker beskrivs närmare i not 11.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av bolagets vinst

Till årsstämmans förfogande står

balanserat resultat	91 502 425
årets resultat	<u>-154 248</u>
	91 348 176

Styrelsen föreslår att

till aktieägarna utdelas	4 000 000
i ny räkning överföres	<u>87 348 176</u>
	<u>91 348 176</u>

Yttrande från styrelsen

Styrelsen anser att den föreslagna vinstutdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som verksamhetens art, omfattning och risker ställer på storleken av det egna kapitalet samt bolagets konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Yttrandet ska ses mot bakgrund av den information som framgår av årsredovisningen. Företagsledningen planerar inga väsentliga förändringar av befintlig verksamhet så som väsentliga investeringar, försäljningar eller avveckling.

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

ank=20240627;2024062803079

Rapport över totalresultat - koncernen

Tkr	Not	2023	2022
Intäkter Fastighetsförvaltning	<u>3,4</u>		
Hyresintäkter		164 737	148 074
Serviceintäkter		9 538	8 406
Övriga rörelseintäkter	<u>3,4</u>	998	1 473
Intäkter Operatörsverksamhet	<u>3</u>	69 656	62 262
Nettoomsättning		244 928	220 216
Kostnader Fastighetsförvaltning	<u>3,5,6,7</u>		
Driftskostnader		-22 283	-22 307
Underhåll		-8 058	-5 190
Fastighetsskatt		-6 818	-6 767
Uthyrning och fastighetsadministration		-18 644	-20 840
Kostnader Operatörsverksamhet	<u>3,6,7</u>	-66 034	-61 908
Bruttoresultat		123 091	103 204
<i>varav bruttoresultat Fastighetsförvaltning</i>		119 470	102 849
<i>varav bruttoresultat Operatörsverksamhet</i>		3 621	354
Central administration	<u>3,7,8,19</u>	-10 409	-10 738
Finansiella intäkter	<u>3,9</u>	1 024	8
Finansiella kostnader	<u>3,10,11,19</u>	-53 716	-33 199
Resultat före värdeförändringar		59 990	59 275
Värdeförändringar			
Värdeförändring förvaltningsfastigheter	<u>3,12</u>	-70 417	-71 967
Värdeförändring finansiella instrument	<u>3,11,12</u>	-34 531	93 848
Resultat före skatt		-44 958	81 156
Aktuell skatt	<u>3,13</u>	400	-152
Uppskjuten skatt	<u>3,13</u>	4 562	-16 210
Resultat efter skatt		-39 996	64 794
Övrigt totalresultat		-	-
Summa totalresultat		-39 996	64 794

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

Rapport över finansiell ställning - koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Goodwill	14	4 314	4 314
Övrig immateriell tillgång	15	0	181
Rörelsefastigheter	16	145 831	150 547
Förvaltningsfastigheter	<u>12,17</u>	2 890 463	2 870 400
Materiella anläggningstillgångar	<u>18</u>	17 046	17 772
Nyttjanderättstillgång	<u>19</u>	6 968	4 203
Andra långfristiga värdepappersinnehav	<u>22</u>	1 265	1 264
Derivatinstrument	<u>11,12</u>	44 214	80 935
Summa anläggningstillgångar		3 110 102	3 129 616
Omsättningstillgångar			
Varulager		992	948
Kundfordringar	<u>23</u>	7 146	6 314
Derivatinstrument	<u>11,12</u>	2 190	-
Övriga fordringar	<u>24</u>	1 579	6 359
Aktuella skattefordringar		10 719	10 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>25</u>	2 403	3 776
Likvida medel	<u>26</u>	67 978	65 985
Summa omsättningstillgångar		93 008	94 225
SUMMA TILLGÅNGAR		3 203 110	3 223 841

ank=20240627-2024062803081

Rapport över finansiell ställning – koncernen

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	<u>27</u>		
Aktiekapital		500	500
Övrigt tillskjutet kapital		9 945	9 945
Balanserade vinstmedel, inklusive årets resultat		1 102 423	1 145 421
Summa eget kapital		1 112 868	1 155 867
SKULDER			
	<u>28</u>		
Långfristiga skulder			
Uppskjuten skatteskuld	<u>30</u>	309 589	314 152
Långfristiga räntebärande skulder	<u>11,29</u>	1 671 521	1 644 622
Leasingskuld	<u>19</u>	6 709	3 881
Summa långfristiga skulder		1 987 819	1 962 655
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		18 726	35 846
Kortfristiga räntebärande skulder	<u>11,29</u>	38 097	29 438
Kortfristig leasingskuld	<u>19</u>	919	1 086
Övriga skulder		1 523	2 654
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>31</u>	43 158	36 295
Summa kortfristiga skulder		102 422	105 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 203 110	3 223 841

ank=20240627;2024062803082

Kassaflödesanalys – koncernen

Tkr	Not	2023	2022
<u>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</u>			
Bruttoresultat		123 091	103 204
Central administration		-10 215	-10 488
Erhållen ränta		934	8
Betald ränta		-51 048	-32 513
<i>Återföring av icke kassamässiga poster</i>			
Återföring avskrivningar		9 113	10 488
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet		1	-42
Betald skatt		524	5 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		72 399	76 621
Förändring kortfristiga fordringar		5 365	-6 766
Förändring kortfristiga skulder		-15 238	14 984
Kassaflöde från den löpande verksamheten		62 526	84 840
<u>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Investering i förvaltningsfastigheter	<u>19</u>	-90 480	-142 967
Investering i rörelsefastigheter	<u>18</u>	1 359	-1 859
Investeringar materiella anläggningstillgångar		-3 767	-3 270
Försäljning materiella anläggningstillgångar		-	300
Försäljning finansiella anläggningstillgångar		-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-92 888	-147 796
<u>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Nyupplåning räntebärande skulder	<u>31</u>	73 650	145 574
Amortering av räntebärande skulder		-38 097	-29 438
Förändring koncernfordran	<u>23</u>	-3 200	-7 250
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		32 353	108 885
Periodens kassaflöde		1 992	45 930
Likvida medel vid periodens början		65 926	19 997
Likvida medel vid periodens slut		67 918	65 926

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr	Aktiekapital	Hänförligt till moderbolagets ägare		Summa eget kapital
		Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel	
Eget kapital 2022-01-01	500	9 945	1 087 828	1 098 273
Årets resultat	-	-	64 794	64 794
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	64 794	64 794
<i>Transaktioner med ägare</i>	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-7 200	-7 200
Eget kapital 2022-12-31	500	9 945	1 145 421	1 155 867
Årets resultat	-	-	-39 996	-39 996
Övrigt totalresultat	-	-	-	-
Summa totalresultat	-	-	-39 996	-39 996
<i>Transaktioner med ägare</i>	-	-	-	-
Utdelning	-	-	-3 000	-3 000
Eget kapital 2023-12-31	500	9 945	1 102 423	1 112 868

Antal aktier: 5 000 st med kvotvärde på 100 kr

Resultaträkning – moderbolaget

Tkr	Not	2023	2022
Central administration	<u>8</u>	-194	-250
Rörelseresultat		-194	-250
Resultat efter finansnetto		-194	-250
Aktuell skatt	<u>13</u>	-	-
Uppskjuten skatt	<u>13</u>	40	52
Årets resultat		-154	-199

Totalresultat för moderbolaget

Tkr	Not	2023	2022
Årets resultat enligt resultaträkningen		-154	-199
Övrigt totalresultat		-	-
Årets totalresultat		-154	-199

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Balansräkning – moderbolaget

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	20	101 748	101 748
Uppskjuten skattefordran	30	538	498
		102 287	102 247
Summa anläggningstillgångar		102 287	102 247
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	26	61	59
Summa omsättningstillgångar		61	59
SUMMA TILLGÅNGAR		102 348	102 306

Tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	27	500	500
		500	500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserade vinstmedel		91 502	94 701
Årets resultat		-154	-199
		91 348	94 502
Summa eget kapital		91 848	95 002
SKULDER			
Skulder till koncernföretag		10 450	7 250
Summa långfristiga skulder		10 450	7 250
Leverantörsskulder		49	53
Summa kortfristiga skulder		49	53
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 348	102 306

ank=20240627;2024062803086

Kassaflödesanalys – moderbolaget

Tkr	Not	2023	2022
<u>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</u>			
Resultat före skatt		-194	-250
Betald skatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring i rörelsekapital		-194	-250
Förändring kortfristiga fordringar		-	-
Förändring kortfristiga skulder		-4	29
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-198	-221
<u>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</u>			
Erhållet lån från koncernbolag		3 200	7 250
Utbetald utdelning		-3 000	-7 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		200	50
Periodens kassaflöde		2	-171
Likvida medel vid periodens början		59	230
Likvida medel vid periodens slut		61	59

Förändringar av eget kapital moderbolag

Tkr	Aktiekapital	Balanserade vinstmedel	Summa eget kapital
Eget kapital 2022-01-01	500	101 901	102 401
Årets resultat	-	-199	-199
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	-	-199	-199
<i>Transaktioner med ägare</i>	-	-	-
Utdelning	-	-7 200	-7 200
Eget kapital 2022-12-31	500	94 502	95 002
Årets resultat	-	-154	-154
Övrigt totalresultat	-	-	-
Summa totalresultat	-	-154	-154
<i>Transaktioner med ägare</i>	-	-	-
Utdelning	-	-3 000	-3 000
Eget kapital 2023-12-31	500	91 348	91 848

Antal aktier: 5 000 st med kvotvärde på 100 kr

Tilläggsupplysningar

Not 1 Allmän information

Koncernen utgörs av moderbolaget Galären Holding AB (556710-7346) 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.

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

Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

2.1 Grund för rapportens upprättande

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

Räkenskaperna är upprättade baserat på verkligt värde för förvaltningsfastigheter samt derivat, nominellt värde för uppskjuten skatt samt anskaffningsvärde för resterande poster. Räkenskaperna är också upprättade baserat på antagandet om fortlevnad.

Moderföretagets funktionella valuta är svenska kronor, vilket också är koncernens rapportvaluta. Samtliga belopp är angivna i tusentals kronor om ej annat anges.

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

2.1.1 Ändringar i redovisningsprinciper och upplysningar 2023

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

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

2.1.2 Nya standarder som ännu inte börjat tillämpas

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

2.2 Klassificering

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

2.3 Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

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

2.4 Koncernredovisning

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Koncernredovisningen upprättas enligt förvärvsmetoden och omfattar förutom moderbolaget de helägda dotterbolagen Galären i Luleå AB (556069-5081), 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 överlätna tillgångar, skulder och emitterade aktier. I köpeskillingen ingår även verkligt värde på alla tillgångar och skulder som är en följd av avtalad villkorad köpeskillning. I koncernens egna kapital ingår endast den del av dotterföretagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Det belopp varmed köpeskillning överstiger verkligt värde på koncernens andel av identifierbara förvärvade nettotillgångar, redovisas som goodwill. Förvärvsrelaterade kostnader kostnadsförs när de uppstår.

2.5 Segmentrapportering

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

2.6 Intäkter

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

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

Intäkter från Operatörsverksamheten avser hotellverksamheten som bedrivs genom franchiseavtal samt nöjeshallsverksamheten som bedrivs i egen regi. Intäkterna från hotellverksamheten består främst av intäkter för logi, mat och dryck samt konferensverksamhet. När det gäller intäkterna från nöjeshallsverksamheten består dessa främst av intäkter från diverse aktiviteter såsom exempelvis, bowling, arkadspel, Go kart, 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, reavinster vid försäljning av finansiella anläggningstillgångar och erhållna utdelningar. Finansiella kostnader utgörs av räntekostnader (ränta och andra kostnader som uppkommer då pengar lånas) samt leasingkostnader. Kostnader för uttagande av pantbrev betraktas ej som en finansiell kostnad utan aktiveras som värderingshöjande fastighetsinvestering. Finansiella kostnader resultatförs i den period de hänför sig till. Räntekostnader inkluderar även kostnader för räntederivatavtal och betalningsströmmar från dessa avtal resultatförs för den period de avser. Finansnettot påverkas ej av marknadsvärdering av ingångna derivatavtal vilka istället redovisas som värdeförändringar under särskild rubrik. Den del av räntekostnaden som avser ränta under produktionstiden för större ny-, till- eller ombyggnader aktiveras. Räntan beräknas utifrån genomsnittlig upplåningskostnad för koncernen.

2.8 Leasing

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

Det finns ett antal leasingavtal för fordon där Galären är leasetagare. Dessa avtal redovisas som leasing med diskonterade värden (diskonteringsfaktor 2,5%) i balansräkningen som en tillgång och en skuld. I resultaträkningen skrivs leasingstillgången av över avtalstiden och betalning som sker till leasegivare redovisas dels som amortering på leasingkulden och dels som räntekostnad i resultaträkningen. Det finns även ett mindre antal leasingavtal där avtalets totala värde understiger 50 tkr och avser främst kontorsinventarier samt en mindre tomträtt, av ringa omfattning där Galären är leasetagare. Betalningar som görs under leasingperioden kostnadsförs i resultaträkningen linjärt över leasingperioden.

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 innehåses 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. *ny*

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 av icke finansiella tillgångar

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. Derivatet är klassificerade i nivå 2 enligt IFRS 13.

2.16.5 Nedskrivningar 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. ij

2.21 Kassaflödesanalys

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

2.22 Utdelningar

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

2.23 Moderbolagets redovisningsprinciper

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

2.23.1 Aktier i dotterbolag

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

2.23.2 Förvaltningsfastigheter

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

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 Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Not 3 Rörelsesegment

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

Rörelsesegment	Fastighetsförvaltning 2023	Operatörsverksamhet 2023	Ofördelade poster 2023	Totalt koncern 2023
Hysesintäkter samt övriga fastighetsintäkter	174 275	-	-	174 275
Intäkter Operatörsverksamhet	-	69 656	-	69 656
Övriga rörelseintäkter	998	-	-	998
Nettoomsättning	175 272	69 656	-	244 928
Kostnader fastighetsförvaltning	-55 803	-	-	-55 803
Kostnader för Operatörsverksamhet	-	-66 034	-	-66 034
Bruttoresultat	119 470	3 621	-	123 091
Central administration	-	-	-10 409	-10 409
Finansiella intäkter	1 024	-	-	1 024
Finansiella kostnader	-50 053	-3 664	-	-53 716
Resultat före värdeförändringar	72 637	-2 238	-10 409	59 990
Värdeför. förvaltningsfastigheter	-70 417	-	-	-70 417
Värdeför. finansiella instrument	-34 531	-	-	-34 531
Resultat före skatt	-32 311	-2 238	-10 409	-44 958
Aktuell skatt	400	-	-	400
Uppskjuten skatt	4 562	-	-	4 562
Årets resultat	-27 348	-2 238	-10 409	-39 996
Tillgångar	3 026 480	176 629	-	3 203 110
Skulder	2 006 520	83 721	-	2 090 241
Investeringar	-90 480	1 359	-	-89 121
Avskrivningar	-2 700	-6 430	-	-9 129

Not 3 Rörelsesegment forts.

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

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	-	-	-10 738	-10 738
Finansiella intäkter	8	-	-	8
Finansiella kostnader	-31 588	-1 611	-	-33 199
Resultat före värdeförändringar	71 269	-1 256	-10 738	59 275
Värdeför. förvaltningsfastigheter	-71 967	-	-	-71 967
Värdeför. finansiella instrument	93 848	-	-	93 848
Resultat före skatt	93 151	-1 256	-10 738	81 156
Aktuell skatt	-152	-	-	-152
Uppskjuten skatt	-16 210	-	-	-16 210
Årets resultat	76 788	-1 256	-10 738	64 794
Tillgångar	3 046 058	177 784	-	3 223 842
Skulder	1 985 179	82 794	-	2 067 973
Investeringar	-142 967	-1 859	-	-144 826
Avskrivningar	-3 157	-7 319	-	-10 476

ank=20240627-2024062803095

Not 4 Hyresintäkter och övriga intäkter

De totala intäkterna (hyres och serviceintäkterna) från fastighetsförvaltning uppgick till 174 275 (156 480) Tkr. Intäkterna utgörs av hyresvärdet med avdrag för värdet under året vakanta ytor samt serviceintäkter. Med hyresvärde avses erhållna intäkter plus bedömd 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 uppräknig av hyran motsvarande viss andel av inflation under föregående år.

Kontraktstyp	Antal kontrakt	Kontraktsvärde	Andel av värdet
Kontraktstyp			
Kommersiellt, löptid			
2024	56	18 387	9%
2025	21	18 087	9%
2026	21	20 702	10%
2027	18	15 396	8%
2028	9	8 978	4%
2029-	15	35 289	17%
Summa	140	116 839	58%
Vakanta lokaler	21	7 362	4%
Vakanta lokaler pga ROT-ombyggnad	15	3 444	2%
Interna kontrakt	-	-	-
Bostäder	611	63 012	31%
Garage och p-platser	933	9 908	5%
Förråd och övriga objekt	297	2 162	1%
Totalt	2 017	202 728	100%

Den genomsnittliga kontraktstiden uppgick vid årsskiftet till 2 år och 5 månader. I övrigt under posten avses främst vidarefakturerade projekt- och förvaltningskostnader.

Hyresintäkter per kontraktstyp	Koncernen	
	2023	2022
Bostäder	60 301	58 818
Lokaler	98 237	84 694
Garage och p-platser	6 199	4 562
Totalt	164 737	148 074

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

Not 5 Kostnader fastighetsförvaltning

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

Driftskostnader

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

Underhållskostnader

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

Fastighetsskatt

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

Uthyrning och fastighetsadministration

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

Fastighetskostnader Kr/kvm	Koncern	
	2023	2022
Driftskostnader	192	198
Underhåll	69	46
Fastighetsskatt	59	60
Direkta fastighetskostnader	320	304
Uthyrning och fastighetsadministration	161	185
Summa	481	489

Not 6 Kostnader operatörsverksamhet

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

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

Not 7 Anställda och personalkostnader

Antal anställda, st	Koncern	
	2023	2022
Medelantal anställda	72	69
varav kvinnor	37	35

Moderbolaget har inte haft några anställda.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

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

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

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

Styrelsens sammansättning

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

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

Styrelsens ordförande och övriga ledamöter

Arvode till styrelsen och suppleant har enligt bolagsstämmans beslut utgått med 621 (629) Tkr varav 170 (186) Tkr till styrelsens ordförande Carl Erik Tåhlin och 176 (195) Tkr till ledamot Lennart Karlsson, 100 (100) Tkr till Catarina Tåhlin, 50 (74) Tkr till Louise Tåhlin, 50 (74) Tkr till Philip Tåhlin, 15 (15) Tkr till Eva Tåhlin samt 50 (0) Tkr till suppleanten Cecilia Tåhlin. Arvodena utbetalas normalt under årets samtliga månader och har utgjort både lön och andra förmåner.

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Verkställande direktören

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

Övriga ledande befattningshavare

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

Pensioner

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

Not 8 Central administration

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

Central administration	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Tkr				
Personalkostnader	5 537	5 375	-	-
IT kostnader	1 405	1 199	-	-
Övriga administrationskostnader	767	1 006	194	250
Avskrivningar inventarier	1 438	1 510	-	-
Avskrivningar immateriella tillgångar	181	197	-	-
Avskrivning på leasade tillgångar	1 081	1 451	-	-
Totalt	10 409	10 738	194	250

Till koncernens revisorer har ersättning utgått enligt nedan:

Ersättning till revisorer	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Tkr				
Revisionsuppdraget	412	496	123	136
Revision utöver revisionsuppdraget	-	0	-	-
Skatterådgivning	192	102	59	90
Övriga tjänster	18	49	4	24
Totalt	622	647	186	250

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 9 Finansiella intäkter

Tkr	Koncern	
	2023	2022
Ränteintäkter	1 024	8
Resultat vid försäljning av övriga värdepapper	-	-
Totalt	1 024	8

Ränteintäkter är hänförligt till fordringar värderade till upplupet anskaffningsvärde. Intäkterna ökade kraftigt i jämförelse med föregående år, då både likviditeten och räntenivån var högre. *1/*

Not 10 Finansiella kostnader

Tkr	Koncern	
	2023	2022
Räntekostnader	53 716	33 199
Totalt	53 716	33 199

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

Not 11 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 får ta.
- Vägledning i det vardagliga arbetet inom finansfunktionen, hur kontroll, rapportering och resultatuppföljning skall ske.

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

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Likviditetsreserv

Likviditetsprognoser uppdateras löpande för att optimera kassahållningen. Som riktmärke bör likviditetsutrymmet alltid motsvara kommande tre månaders nettoutbetalningar, inkl. checkkrediter.

Uppfyllt

Ränterisk

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

Räntebindningsstruktur 2023-12-31

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

Finansiella räntederivat 2023-12-31

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

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

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

Finansierings- och likviditetsrisk

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

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Kapitalbindningsstruktur 2023-12-31

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

Likvidflöden beräknade per 2023-12-31

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

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

Kredit- och motpartsrisk

Kredit och motpartsrisk avser risken att Galärens motparter inte fullgör sina avtalsenliga förpliktelser och åsamka koncernen en förlust. För att begränsa denna risk ställer Galären höga krav på kreditvärdigheten hos motparten. Därför utgör Galärens motparter endast av de större nordiska bankerna. Den kommersiella kreditrisken inom koncernen är begränsad då det inte föreligger någon betydande kreditriskkoncentration i förhållande till någon viss kund eller annan motpart. Den enskilt största hyresgästen svarar för cirka 5 procent av koncernens totala hyresintäkter.

Löptidsanalys avseende finansiella skulder

Koncernen	2023				
Tkr	0-3 månader	3-6 månader	6-12 månader	1-5 år	Efter 5 år
Leverantörsskulder	18 726	-	-	-	-
Amortering av skulder	629 364	208 650	576 225	303 007	-
Räntekostnader	2 958	3 767	21 624	16 311	-
Derivatinstrument	-5 954	-5 954	-11 908	-58 601	-1 054
Summa	645 094	206 463	585 941	260 717	-1 054

Koncernen	2022				
Tkr	0-3 månader	3-6 månader	6-12 månader	1-5 år	Efter 5 år
Leverantörsskulder	35 846	-	-	-	-
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	494 495	96 054	223 789	573 041	342 066

Not 12 Värdeförändringar

Fastigheter

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

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

Derivat

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

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Not 13 Skatt

Tkr	Koncern		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Skatt hänförligt till tidigare år	551	-	-	-
Aktuell skatt	-151	-152	-	-
Uppskjuten skatt	4 562	-16 210	40	52
	4 411	-16 363	40	52
<i>Skillnad mellan redovisad skattekostnad och skattekostnad baserad på skattesats</i>				
Redovisat resultat före skatt	-44 958	81 156	-194	-250
Skatt enligt gällande skattesats	9 261	-16 718	40	52
Skatteeffekt av ej avdragsgilla räntenetton	-4 549	-1 675	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader netto	-10 498	13 676	-	-
Underskottsavdrag, ingående balans	17 254	21 687	498	447
Underskottsavdrag, utgående balans	-11 485	-16 970	-538	-498
Aktuell skatt på årets resultat	-	-	-	-
Förändring uppskjuten skatt avseende fastigheter	6 083	9 236	-	-
Förändring uppskjuten skatt avseende finansiella instrument	7 113	-19 333	-	-
Förändring uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	-3 039	-1 475	-	-
Förändring uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-5 595	-4 638	40	52
Förändring uppskjuten skatt i resultaträkningen	4 562	-16 210	40	52
Effektiv skattesats	10%	20%	21%	21%

Den uppskjutna skatteskulden på beräknas med skattesatsen 20,6%

Not 14 Goodwill

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

Nedskrivningsprövning för rörelser innehållande Goodwill

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

Not 15 Immateriella tillgångar

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

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

Not 16 Rörelsefastigheter

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

Taxeringsvärden fastigheter 70 680 70 680

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

Tkr	2023	2022
Marknadsvärde rörelsefastigheter ¹	244 000	252 400

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

Not 17 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 kassaflödesanalys baseras på uppskattningar av en fastighets avkastningsförmåga. Värderingarna har utförts genom analys av varje fastighets status, hyres- och marknadssituation. Metoden innebär en analys av förväntade framtida betalningsströmmar som en förvaltning av fastigheten antas generera. I kassaflödeskalkylen görs en nuvärdesberäkning av de betalningsströmmar som fastighetsinnehavet ger, samt nuvärdet av ett bedömt restvärde. Avkastningskraven och kalkylräntan är individuella per fastighet och beror på analys av genomförda transaktioner och fastigheternas marknadssituation. Sammantaget detta kan ett bedömt marknadsvärde för fastigheten beräknas.

För rörelsefastigheter, det vill säga fastigheter där Galären verkar som operatör, se not 16. Förvaltningsfastigheter som omklassificeras till rörelsefastigheter redovisas till redovisat värde vid omklassificeringstidpunkten. Skillnaden mellan verkligt värde och redovisat värde vid omklassificeringstidpunkten bokas mot värdeförändring via totalresultat efter avdrag för uppskjuten skatt. Av nedanstående tabell framgår förändringen av förvaltningsfastigheternas verkliga värde.

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

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

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

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

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Väsentliga åtaganden

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

ank=20240627;2024062803107

Specifikation av fastighetsintäkter och relaterade kostnader, tkr	2023	2022
Hyresintäkter /övriga fastighetsintäkter	175 272	157 954
Direkta kostnader ¹	-37 159	-34 265

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

Fastighetsvärde	Bostäder		Kontor		Industri/lager	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Tkr						
Ingående balans	1 674 100	1 760 900	542 300	494 500	390 394	312 994
Ny, till- och ombyggnation	7 561	7 754	1 010	23 424	34 493	60 830
Omklassificeringar	-	-	-53 000	-	-2 000	10 000
Förvärv	-	-	-	-	-	13 754
Försäljningar	-	-	-	-	-	-
Värdoförändringar	-88 861	-94 554	-12 810	24 376	9 707	-7 183
Utgående balans	1 592 800	1 674 100	477 500	542 300	432 594	390 394

Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	3,35-5,33	3,1-4,8	6,25-6,75	5,75-6,25	5,75-7,25	6,2-7,0
Taxeringsvärde, tkr	1 155 934	1 155 934	229 457	247 310	99 727	86 589
Marknadsvärde/kvm, kr	23 902	25 254	23 415	23 752	11 072	11 481

Fastighetsvärde	Handel		Övriga	
	2023	2022	2023	2022
Tkr				
Ingående balans	192 600	185 000	71 006	46 006
Ny, till- och ombyggnation	1 778	1 061	44 525	36 145
Omklassificeringar	-	-	55 000	-10 000
Förvärv	-	-	1 114	-
Försäljningar	-	-	-	-
Värdoförändringar	-6 378	6 539	27 925	-1 145
Utgående balans	188 000	192 600	199 569	71 006

Direktavkastning för bedömning av restvärde, %	6,25-7,0	5,5-6,75	6,75-7,0	5,5-6,75
Taxeringsvärde, tkr	155 828	85 148	12 738	8 023
Marknadsvärde/kvm, kr	20 770	21 293	22 789	6 668

Not 18 Materiella anläggningstillgångar

Tkr	Koncern	
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	37 217	35 315
Investeringar	3 783	3 910
Försäljningar	-	-1 370
Utrangeringar	-	-640
Utgående anskaffningsvärde	41 000	37 215
Ingående avskrivningar	-19 442	-15 081
Årets avskrivningar	-4 510	-5 472
Utrangeringar	-	1 111
Utgående avskrivningar	-23 952	-19 442
Bokfört värde	17 048	17 773

Not 19 Nyttjanderättstillgångar

Samtliga leasingavtal i koncernen finns i dotterbolaget Galären i Luleå AB

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

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

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

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Framtida leasingbetalningar

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

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

Not 20 Andelar i koncernföretag

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i dotterbolag. Inga förvärv eller avyttringar har skett under året.

Tkr	Org.nr	Säte	Verksamhet	Andel som direktägs av moderföretaget (%)	Bokfört värde	Eget kapital
Moderbolagets andelar i koncernföretag						
Galären i Luleå AB	556069-5081	Luleå	Fastighetsförvaltning	100	101 748	264 664
Summa					101 748	264 664

Tkr	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	101 748	101 748
Utgående anskaffningsvärde	101 748	101 748

Övriga koncernbolag	Org.nr	Säte	Verksamhet	Andel som direktägs av moderföretaget (%)	Andel som ägs av koncernen (%)
Galären Service AB	559015-2020	Luleå	Fastighetsförvaltning	-	100
Nöjeshallen i Luleå AB	559040-4314	Luleå	Nöjeshall	-	100
Matsalen i Luleå AB	556941-7586	Luleå	Hotellverksamhet	-	100
Lejonörat AB	559232-1664	Luleå	Vilande bolag	-	100
Lejonryggen i Luleå AB	559280-5658	Luleå	Vilande bolag	-	100
Fjärilen 3 i Luleå AB	559280-5641	Luleå	Fastighetsförvaltning	-	100
Lejonmanen i Luleå AB	559280-5666	Luleå	Vilande bolag	-	100

Samtliga bolag konsolideras i koncernen.

Not 21 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Under 2018 har Galären i Luleå AB ingått ett optionsavtal med AB Galären. Avtalet ger Galären i Luleå AB rätt att förvärva en fastighet i Stockholm för framtida exploatering. Avtalet upprättades den 30 december 2018 med marknadsmässiga villkor. Arbetet med fastighetsutvecklingen fortskrider och det finns ambitioner på att få in området i Sigtunas kommuns översiktsplan för bostadsbebyggelse. Därmed bedöms värdet på optionen vara intakt per 31 december 2023.

Not 22 Kundfordringar

Tkr	Koncern	
	2023	2022
Hyses- och kundfordringar	9 046	7 854
varav ej förfallna fordringar	4 917	3 874
varav förfallna 0-30 dgr	222	2 539
varav förfallna 31-90 dgr	674	687
varav förfallna 90- dgr	3 232	755
Reserv vid årets början	-1 540	-930
Förändring reserveringar	-359	-633
Konstaterade kundförluster	0	23
Reserv vid årets slut	-1 899	-1 540
Totalt	7 146	6 314
Reserv för kreditförluster		
Fordringar 30-90 dagar	-674	-687
Förfallna >90 dagar	-1 225	-853

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

Förfallna hyresfordringar redovisas som kundfordringar. Ökningen av kundfordringar förfallna inom intervallet 90- dagar per den 2023-12-31 avser till största del fordringar på konkursade företag där konkursboets tillgångar ej ännu utfördelats. Reservering för osäkra fordringar sker när det finns objektiva riskbedömningar för att koncernen inte kommer att erhålla hela fordran. Bedömning av kreditreserveringar görs löpande baserat på historik samt nuvarande och framåtblickande faktorer.

Not 23 Övriga fordringar

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

Övriga fordringar 2023 avser främst ej utcheckade konferenser inom hotellrörelsen.

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Tkr	Koncernen	
	2023	2022
Upplupna intäkter	541	654
Upplupna ränteintäkter	90	0
Förutbetalda hyreskostnader	-4	695
Förutbetalda försäkringspremier	40	831
Övriga förutbetalda kostnader	1 737	1 596
Summa	2 404	3 775

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

ank=20240627;2024062803110

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Not 25 Likvida medel

I likvida medel i balansräkningen och kassaflödesanalysen ingår följande:

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Bankmedel	67 977	65 984	61	59
Kassa	2	2	-	-
Summa	67 978	65 985	61	59

Not 26 Eget kapital

Poster i eget kapital

Aktiekapital kr	Antal st	Kvotvärde
500 000	5 000	100

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 91 348 176 kr disponeras genom att till ägarna utdela 4 000 000 kr och i ny räkning överförs 87 348 176 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 11.

Not 27 Skulder

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ej räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	63 406	74 794	49	53
Ej räntebärande skulder som förfaller mellan ett till fem år efter balansdagen	-	-	10 450	7 250
Räntebärande skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen	39 016	30 525	-	-
(varav checkkredit)	-	-	-	-
mellan ett till fem år efter balansdagen	1 678 230	1 648 503	-	-
(varav checkkredit)	-	-	-	-
senare än fem år efter balansdagen	-	-	-	-
Summa skulder exkl. uppskjuten skatt och derivat	1 780 652	1 753 823	10 499	7 303

Not 28 Skulder till kreditinstitut

Tkr	Koncernen	
	2023	2022
Långfristiga fastighetslån	1 671 521	1 558 283
Kortfristiga fastighetslån	38 097	29 438
Byggkreditiv	-	86 339
Summa skulder till kreditinstitut	1 709 617	1 674 061

Limit checkräkningskredit uppgår till 25 000 Tkr (25 000 Tkr) för koncernen. För moderbolaget uppgår limit checkräkningskredit till 0 Tkr (0 Tkr). Beviljad limit för byggkreditiv uppgår till 0 (122 700) Tkr.

Villkoren för de räntebärande skulderna framgår av not 11.

Avstämning av skulder hänförliga till finansieringsverksamheten

Tkr	UB 2022	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	Ej kassaflödespåverkande förändringar	
			Förändringar i verkligt värde	UB 2023
Koncern				
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	1 644 622	26 898	-	1 671 521
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	29 438	8 658	-	38 097
Ränteswapar, verkligt värdesäkring	0	-	0	-
Summa skulder hänförliga till finansieringsverksamhet	1 674 061	35 557	0	1 709 617

Not 29 Uppskjuten skatt

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skattefordran				
Uppskjuten skatt hänförligt till underskottsavdrag	-11 368	-16 963	-538	-498
Uppskjuten skatt hänförligt till derivat	9 559	16 673	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till obeskattade reserver	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till övriga poster	-	-	-	-
Uppskjuten skatteskuld				
Uppskjuten skatt hänförligt till förvaltningsfastigheter	306 885	312 967	-	-
Uppskjuten skatteskuld hänförligt till derivat	-	-	-	-
Uppskjuten skatt hänförligt till obeskattade reserver	4 513	1 475	-	-
Summa uppskjuten skatt	309 589	314 152	-538	-498

Galären Holding AB

Org.nr. 556710-7346

Tkr	Temporär skillnad fastighet	Derivat	Underskottsavdrag	Obeskattade reserver	Summa
Årets förändring uppskjuten skatt koncern					
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2022	322 203	-2 660	-21 602	0	297 941
Årets förändring rapport över totalresultatet	-9 236	19 333	4 638	1 475	16 210
Per 31 december 2022	312 968	16 673	-16 964	1 475	314 151
Uppskjuten skatt					
Per 1 januari 2023	312 968	16 673	-16 964	1 475	314 151
Årets förändring rapport över totalresultatet	-6 083	-7 113	5 595	3 039	-4 562
Per 31 december 2023	306 885	9 559	-11 369	4 514	309 589

Koncernens underskottsavdrag beräknas per 31 december 2023 uppgår till 55 754 Tkr (82 341 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.

Under året har dotterbolaget Galären i Luleå AB ingått 9 (0) nya leasingavtal gällande personbilar. Avtalen har initialt ökat koncernens nyttjanderättstillgångar med 5 366 (0) tkr och samtidigt ökat koncernens leasingskuld med motsvarande belopp. Då varken nyttjanderättstillgången eller leasingskulden har ett skattemässigt värde har avtalen gett upphov till en avdragsgill respektive skattepliktig temporär skillnad om 5 366 (0) tkr vilket föranleder en uppskjuten skattekostnad respektive skatteintäkt om 1 105 (0) kr. Beloppen tar således ut varandra. Galären betalar månadsvis en förskottshyra på dessa leasingkontrakt, vilken uppgår till 86 (0) tkr. Då beloppet är av ringa karaktär har ingen temporär differens beräknats avseende förskottshyran.

Moderbolaget redovisar en uppskjuten skattefordran om 538 tkr motsvarande 20,6% av outnyttjade underskottsavdrag om 2 613 tkr

Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Tkr	Koncernen	
	2023	2022
Upplupna personalkostnader	5 098	5 211
Upplupna räntor	6 558	3 890
Förutbetalda hyresintäkter	22 565	19 618
Fastighetsskatt	6 678	6 636
Övrigt	2 258	939
Summa	43 158	36 295

Not 31 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	1 767 839	1 751 539	-	-
Företagsinteckningar	20 000	20 000	-	-
Summa	1 787 839	1 771 539	-	-

Tkr	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Eventualförpliktelser				
Obegränsad borgen hos SEB för Galären i Luleå AB	-	-	720 275	734 698
Generell säkerhet hos Nordea för Galären i Luleå AB	-	-	892 302	917 877
Summa	0	0	1 612 577	1 652 574

Eventualförpliktelser avser borgensåtagande för dotterbolags krediter i bank. 7

Not 32 Finansiella instrument

Verkligt värde på finansiella tillgångar och skulder framgår av nedanstående tabell. Se även not 11 finansiell riskhantering.

Tkr	Upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder och tillgångar värderade till verkligt värde via resultatet		Finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Tillgångar						
Långfristiga värdepappersinnehav	1 265	1 264				
Derivatinstrument			46 404	80 935		
Kundfordringar	7 146	6 314				
Övriga fordringar	12 298	17 201				
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 403	3 776				
Kassa och bank	67 978	65 985				
Skulder						
Derivatinstrument						
Långfristiga skulder					-1 678 230	-1 648 503
Leverantörsskulder					-18 726	-35 846
Övriga skulder					-40 539	-33 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					-43 158	-36 295
Summa	91 090	94 540	46 404	80 935	-1 780 652	-1 753 823

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 33 Transaktioner med närstående

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

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

Not 34 Händelser efter balansdagen

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

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

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

Definitioner

Överskottsgrad

Driftsöverskott i förhållande till hyresintäkter

Räntetäckningsgrad

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

Genomsnittlig ränta på fastighetslån

Fastighetslånens genomsnittliga räntesats på bokslutsdagen

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas bokförda värde

Justerad soliditet

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

Hyresvärde

Hyresintäkter plus bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

Direktavkastning

Driftöverskott i förhållande till fastigheternas bokförda värde. η

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

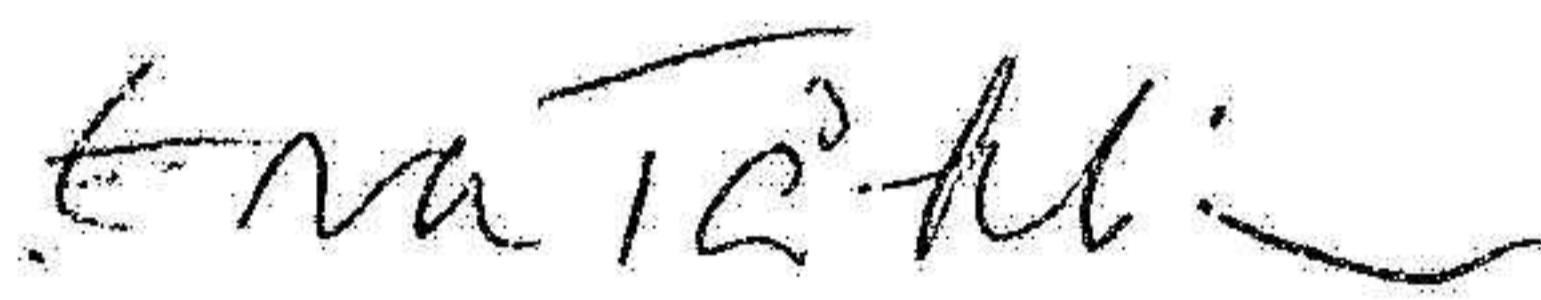
Luleå den 18 juni 2024



Gunnar Tåhlin
Styrelseordförande



Carl Erik Tåhlin
Verkställande direktör



Eva Tåhlin
Styrelseledamot

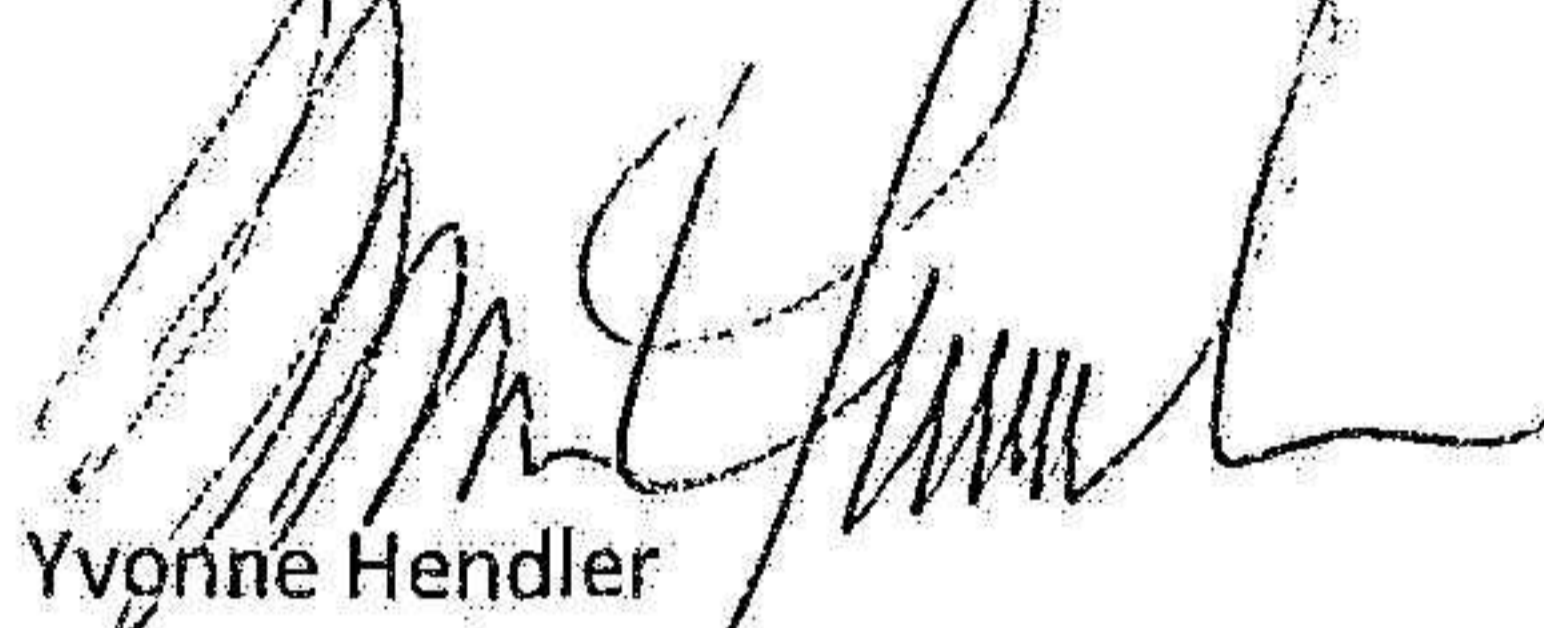


Catarina Tåhlin
Styrelseledamot



Marie Karlsson-Tåhlin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-06-19



Yvonne Hendler
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Galären Holding AB, org.nr 556710-7346

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

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

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

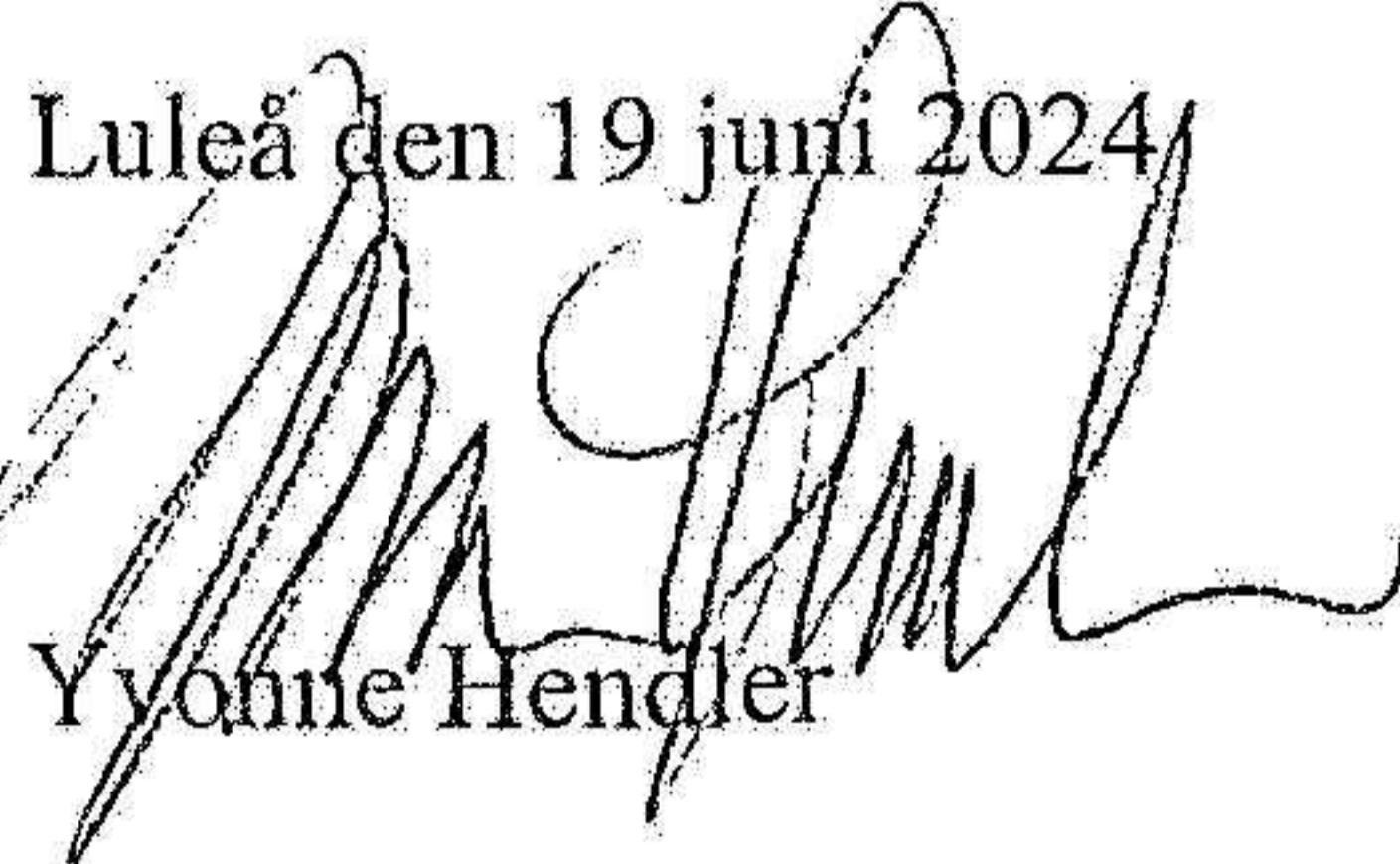
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

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

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

Luleå den 19 juni 2024



Yvonne Hendler

Auktoriserad revisor