

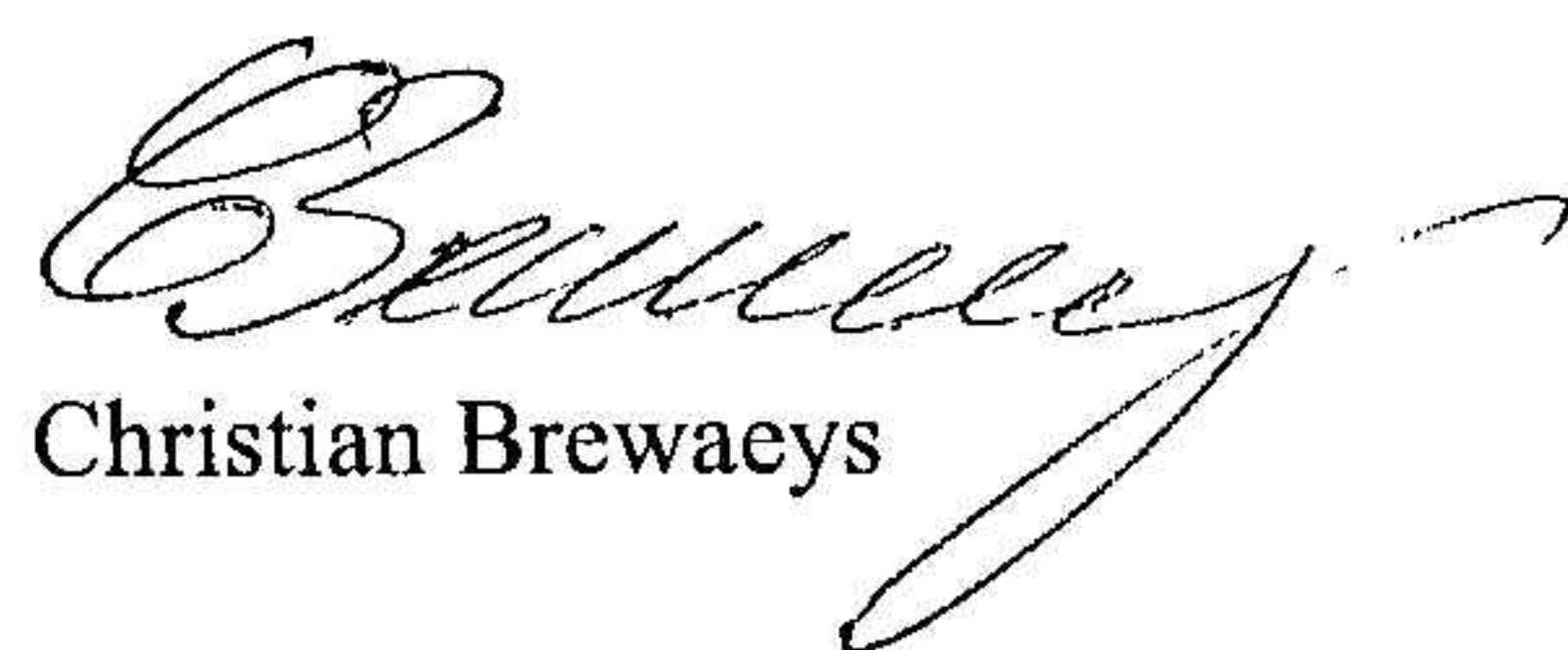
Årsredovisning
för
Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum
556549-9901
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2025-06-16. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm 2025-06-16


Christian Brewaeys

Årsredovisning

för

Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum

556549-9901

Räkenskapsåret

2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Förändring eget kapital	7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Styrelsen och verkställande direktören för Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

Förväntad framtida utveckling

Bolaget räknar med en stabil tillväxt de närmsta åren.

Ägarförhållanden

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	104 671	98 446	96 725	90 356	95 193
Resultat efter finansiella poster	36 203	38 196	39 022	39 311	39 096
Balansomslutning	422 875	437 411	468 968	482 632	481 893
Soliditet (%)	7,5	7,7	5,6	5,4	3,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	33 607 567
årets förlust	-2 073 479
	31 534 088

disponeras så att	
i ny räkning överföres	31 534 088
	31 534 088

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

2025062425514

Resultaträkning

Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	104 671	98 446
Övriga rörelseintäkter		4 584	5 114
		109 255	103 560
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-36 075	-35 546
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 912	-14 782
Övriga rörelsekostnader		-4 584	-5 090
		-59 571	-55 418
Rörelseresultat		49 684	48 142
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	54	374
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-13 535	-10 320
		-13 481	-9 946
Resultat efter finansiella poster		36 203	38 196
Bokslutsdispositioner	6	-37 460	-28 462
Resultat före skatt		-1 257	9 734
Skatt på årets resultat	7	-816	-1 848
Årets resultat		-2 073	7 886

2025062425515

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	304 382	313 970
Fasad	9	4 943	5 518
Markanläggningar	10	2 748	3 579
Byggnadsinventarier	11	52 415	39 500
Inventarier, verktyg och installationer	12	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	39 680	51 930
		404 168	414 497
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Uppskjuten skattefordran	14	727	1 030
		727	1 030
Summa anläggningstillgångar		404 895	415 527
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		408	1 769
Aktuella skattefordringar		1 472	1 472
Övriga fordringar		711	760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	10 009	9 669
		12 600	13 670
<i>Kassa och bank</i>		5 380	8 214
Summa omsättningstillgångar		17 980	21 884
SUMMA TILLGÅNGAR		422 875	437 411

2025062425516

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tkr			
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16, 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		100	100
Reservfond		20	20
		120	120
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		33 608	25 721
Årets resultat		-2 073	7 886
		31 535	33 607
Summa eget kapital		31 655	33 727
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	14	26 989	26 476
Summa avsättningar		26 989	26 476
Långfristiga skulder	18		
Övriga skulder		1 447	2 158
Summa långfristiga skulder		1 447	2 158
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		0	14 628
Leverantörsskulder		17 288	53
Skulder till koncernföretag		333 923	343 209
Övriga skulder		8 606	14 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 967	2 352
Summa kortfristiga skulder		362 784	375 050
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		422 875	437 411

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital		Summa eget kapital
	Aktie-kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Ingående eget kapital 2023-01-01	100	20	26 111	-388	25 843
Disposition av föregående års resultat			-388	388	0
Årets resultat				7 886	7 886
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	25 723	7 886	33 729
Ingående eget kapital 2024-01-01	100	20	25 723	7 886	33 729
Disposition av föregående års resultat			7 886	-7 886	0
Årets resultat				-2 073	-2 073
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	20	33 609	-2 073	31 656

Aktiekapital 1 000 aktier á kvotvärde 100 kronor.

2025062425518

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat		49 684	48 142
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	19	18 912	14 781
Erhållen ränta		54	374
Erlagd ränta		-13 535	-3 872

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

55 115 59 425

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar		1 361	378
Förändring av kortfristiga fordringar		-291	1 849
Förändring av leverantörsskulder		17 235	0
Förändring av kortfristiga skulder		-29 500	-75 139
Kassaflöde från den löpande verksamheten		43 920	-13 487

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-8 583	-9 793
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 583	-9 793

Finansieringsverksamheten

Förändring långfristig skuld koncernbolag		0	33 319
Amortering av lån		-711	0
Lämnade koncernbidrag		-37 460	-28 462
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-38 171	4 857

Årets kassaflöde

Likvida medel vid årets början		8 214	26 637
--------------------------------	--	-------	--------

Likvida medel vid årets slut

5 380 8 214

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Fastighets AB Emporias intäkter består i huvudsak av hyresintäkter från uthyrning av kommersiella lokaler.

Leasingavtal

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

Leasegivare

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

Utländsk valuta

Företagets redovisningsvaluta är svenska kronor (SEK).

Omräkning av poster i utländsk valuta

Vid varje balansdag räknas monetära poster i utländsk valuta om till balansdagens kurs. Icke-monetära poster, som värderas till historiskt anskaffningsvärde i en utländsk valuta, räknas inte om.

Valutakursdifferenser redovisas i rörelseresultatet eller som finansiell post utifrån den underliggande affärshändelsen, i den period de uppstår, med undantag för transaktioner som utgör säkring och som uppfyller villkoren för säkringsredovisning av kassaflöden eller av nettoinvesteringar.

Låneutgifter

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

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

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgången anskaffningsvärde,

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

Byggnader	50 år
Fasad	25 år
Markanläggning	20 år
Byggnads- och markinventarier	3-20 år
Inventarier	3-10 år

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

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

Borttagande från balansräkningen

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

av tillgången (den kassagenererande enheten) under tidigare år. En återföring av en nedskrivning redovisas direkt i resultaträkningen.

Finansiella instrument

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

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

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

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

Upplupet anskaffningsvärde

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

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

Likvida medel

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

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

Avsättningar

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskatade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Leasingavtal

Företaget är leasegivare genom operationella leasingavtal avseende lokaler som hyrs ut till kunder.

Summan av årets variabla avgifter som ingår i räkenskapsårets resultat uppgår till 74 689 (63 826) Tkr.

Framtida minileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal förfaller enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	63 527	74 689
Senare än ett år men inom fem år	113 865	110 642
Senare än fem år	625 665	404 739
	803 057	590 070

Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Deloitte AB		
Revisionsuppdrag	30	29
	30	29

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	52	370
Kursdifferenser	2	4
	54	374

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader till koncernföretag	0	-6 449
Övriga räntekostnader	-13 516	-3 864
Kursdifferenser	-19	-7
	-13 535	-10 320

Not 6 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Lämnade koncernbidrag	-37 460	-28 462
	-37 460	-28 462

Koncernbidraget är lämnat till Nordica HoldCo AB

Not 7 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Uppskjuten skatt	-816	-1 848
Skatt på årets resultat	-816	-1 848
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	-1 257	9 734
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	259	-2 005
Ej avdragsgilla kostnader	-37	-459
Ej skattepliktiga intäkter	139	361
Uppskjuten skatt på temporära skillnader	-1 177	254
Redovisad skattekostnad	-816	-1 848

2025062425526

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	516 142	516 142
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	516 142	516 142
Ingående avskrivningar	-202 172	-192 583
Årets avskrivningar	-9 588	-9 589
Utgående ackumulerade avskrivningar	-211 760	-202 172
Utgående redovisat värde	304 382	313 970
Bokfört värde mark	35 731	35 731
	35 731	35 731

Verkligt värde för samtliga förvaltningsfastigheter uppgår till 1 001 (1 027) Mkr. Värderingen har gneomförts av Cushman & Wakefield Sweden AB, en oberoende värderingsman.

Fastighets Aktiebolaget Borlänge Köpcentrum har pantsatt fastigheter, se även not 19 Ställda säkerheter för mer information.

Not 9 Fasad

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 041	15 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 041	15 041
Ingående avskrivningar	-9 523	-8 947
Årets avskrivningar	-575	-576
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 098	-9 523
Utgående redovisat värde	4 943	5 518

Not 10 Markanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 620	16 620
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 620	16 620
Ingående avskrivningar	-13 041	-12 210
Årets avskrivningar	-831	-831
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 872	-13 041
Utgående redovisat värde	2 748	3 579

Not 11 Byggnadsinventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	131 825	121 968
Inköp	260	8 820
Omklassificeringar	20 572	1 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	152 657	131 825
Ingående avskrivningar	-92 325	-88 540
Årets avskrivningar	-7 917	-3 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-100 242	-92 325
Utgående redovisat värde	52 415	39 500

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 461	4 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 461	4 461
Ingående avskrivningar	-4 461	-4 461
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 461	-4 461
Utgående redovisat värde	0	0

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 930	51 994
Inköp	8 322	973
Omklassificeringar	-20 572	-1 037
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 680	51 930
Utgående redovisat värde	39 680	51 930

Not 14 Uppskjuten skattefordran och uppskjuten skatteskuld

	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran		
Outnyttjade underskottsavdrag	727	1 030
	727	1 030
Uppskjuten skatteskuld		
Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader i byggnader och mark	26 989	26 476
	26 989	26 476

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Periodiserade hyresrabatter	6 674	8 021
Upplupna hyresintäkter	2 191	1 594
Övriga poster	1 144	54
	10 009	9 669

Not 16 Antal aktier och kvotvärde

Aktiekapital 1 000 st aktier á 100 kronor

Not 17 Disposition av vinst eller förlust

	2024-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	33 608
årets förlust	-2 073
	31 534
disponeras så att	
i ny räkning överföres	31 534
	31 534

Not 18 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller til betalning senare än fem år efter balansdagen:		
Övriga skulder	1 447	2 158
	1 447	2 158

Not 19 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	18 912	14 781
	18 912	14 781

Not 20 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	597 300	597 300
	597 300	597 300

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christian Brewaeys
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

2025062425330



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 10:47

SENT BY OWNER:

Gina Safar • 13.06.2025 10:20

DOCUMENT ID:

HJgTD1wYXgx

ENVELOPE ID:

HyTD1vFmgx-HJgTD1wYXgx

DOCUMENT NAME:

556549-9901 Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum för 20240101-20241231.pdf

18 pages

SHA-512:

83f808b1826aeda164b0d4e57385d3edcafc73b67b9dd4093be9ea931eca9465ae57accf50bfbd3245d9ce68204c7decbb1cd4c9b9ae6b0b8126895b23779c1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christian Richardt Brewaeys christian.brewaeys@steenstrom.com	Signed Authenticated	13.06.2025 10:22 13.06.2025 10:21	eID Low	MitID DK E-Ident (DOB: 03/03/81) IP: 83.151.140.62
2. MATS PERSSON matpersson@deloitte.se	Signed Authenticated	13.06.2025 10:47 13.06.2025 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/30) IP: 84.218.124.226

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed

Custom events

No custom events related to this document

2025062425531

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum
organisationsnummer 556549-9901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrums finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god

revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under

revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Fastighetsaktiebolaget Borlänge Köpcentrum för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Malmö, datum enligt digital signering

Deloitte AB

Mats Persson
Auktoriserad revisor

2025062425534



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.06.2025 10:58

SENT BY OWNER:

Annie Englund · 13.06.2025 10:25

DOCUMENT ID:

rJZ00ewYXgg

ENVELOPE ID:

rJ6_eDY7gl-rJZ00ewYXgg

DOCUMENT NAME:

RB Fastighetsaktiebolaget Börlänge Köpcentrum 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

c152916c0cb83000ddaa97ebccd696bd068e9f406aaf91
bc39e121a5300a24fcb53c72b87f1beb8644bae5a68754
c5e29b18db5006e33ca64b6b66b2e1045800

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS PERSSON	Signed	13.06.2025 10:58	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/03/30)
matpersson@deloitte.se	Authenticated	13.06.2025 10:58	Low	IP: 84.218.124.226

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PADES sealed