

2024071705361

Årsredovisning
för
Fastighets AB Karlstad Bilan 1
556588-3542
Räkenskapsåret
2023

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Karlstad Bilan 1 intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 31 maj 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till disposition av vinsten.

Stockholm den

17/6

2024



Johan Hessius

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Fastighets AB Karlstad Bilan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2023.

Fastighets AB Karlstad Bilan 1 äger, med tomträtt, hotellfastigheten Bilan 1 i Karlstad. Verksamheten i fastigheten bedrivs av Strawberry Hotels under namnet Clarion Collection Hotel Bilan. Bolaget ägs av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm, vilken i sin tur ägs av Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte i Stockholm.

Västerkulla Hotell Holding AB ägs av Landsorganisationen i Sverige, Östersjöstiftelsen, Gålöstiftelsen, Synskadades stiftelse samt Clas Hjorth AB.

Bolaget har ej haft några anställda under året eller utbetalat löner eller andra ersättningar till styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För hotellbranschen i Sverige var 2023 ett år med god efterfrågan och högre intäkter. Inflationstaktsutvecklingen dämpades och lägre energikostnader var en av flera faktorer som bidrog till detta. Räntorna fortsatte emellertid att stiga och räntenivån i slutet av 2023 var den högsta på 15 år.

Bolagets omsättning 2023 var högre än 2022, vilket beror på en gynnsammare marknad för hotellhyresgästen, med högre hyresintäkter för bolaget som följd. Bolagets räntekostnader har emellertid ökat med anledning av stigande marknadsräntor. Under året omförhandlades hyresavtalet och det nya avtalet började att gälla 1 jan 2024 med en löptid om 20 år. I samband med detta tecknades även ett ramavtal som innebär att fastigheten ska renoveras samt uppgraderas under kommande år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 241	5 727	3 436	2 650	5 483
Resultat efter finansiella poster	3 040	2 607	325	-201	2 367
Balansomslutning	50 942	50 594	50 014	55 543	56 167
Eget kapital	13 688	13 574	14 564	12 813	13 231

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 693 819
årets vinst	874 134
	13 567 953
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 874,13 kr per aktie, totalt	874 134
i ny räkning överföres	12 693 819
	13 567 953

Styrelsens uppfattning är att den föreslagna utdelningen ej hindrar bolaget från att fullgöra sina förpliktelser på kort och lång sikt, ej heller att fullgöra erforderliga investeringar, ABL 17 kap 3 § 2-3 stycket (försiktighetsregeln).

Bolagets redovisade resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, jämte till dessa hörande noter. Bolagets redovisningsvaluta är svenska kronor.

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

3 (10)

Resultaträkning

Tkr

Not

1

**2023-01-01
-2023-12-31****2022-01-01
-2022-12-31****Rörelsens intäkter**

Hyresintäkter

6 241

5 727

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-354

-262

Underhållskostnader

-70

-171

Fastighetsskatt

-218

-218

Summa fastighetskostnader**-642****-651****Driftsöverskott****5 599****5 076**

Avskrivningar enligt plan

-1 177

-1 175

Resultat fastighetsverksamheten**4 422****3 901**

Administrationskostnader

-524

-504

Rörelseresultat**3 898****3 398****Resultat från finansiella poster**

2

Ränteintäkter

1 410

517

Räntekostnader

-2 268

-1 307

Resultat efter finansiella poster**3 040****2 607**

Bokslutsdispositioner

-1 939

-1 649

Resultat före skatt**1 101****957**

Skatt på årets resultat

3

-227

-198

Årets resultat**874****760**

2024071705363

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

4 (10)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2023-12-31**2022-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

4

36 822

37 692

Inventarier, verktyg och installationer

5

2 176

2 404

Pågående nyanläggning

6

688

667

Summa materiella anläggningstillgångar**39 686****40 763****Summa anläggningstillgångar****39 686****40 763****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Fordringar hos koncernföretag

10 412

6 921

Aktuella skattefordringar

228

0

Övriga fordringar

8

5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

608

2 905

Summa kortfristiga fordringar**11 256****9 831****Summa omsättningstillgångar****11 256****9 831****SUMMA TILLGÅNGAR****50 942****50 594**

2024071705364

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

5 (10)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Aktiekapital

100

100

Reservfond

20

20

Summa bundet kapital**120****120*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

12 694

12 694

Årets resultat

874

760

Summa fritt eget kapital**13 568****13 454****Summa eget kapital****13 688****13 574****Obeskattade reserver**

2 113

2 387

Avsättningar

Övriga avsättningar

2 368

2 329

Summa avsättningar**2 368****2 329****Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

29 542

29 542

Summa långfristiga skulder**29 542****29 542****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

4

24

Skulder till koncernföretag

2 302

1 937

Aktuella skatteskulder

0

37

Övriga skulder

304

184

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

621

580

Summa kortfristiga skulder**3 231****2 762****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****50 942****50 594**

2024071705365

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

6 (10)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	100	20	12 694	1 750	14 564
Omföring av föregående års resultat			1 750	-1 750	0
Utdelning			-1 750		-1 750
Årets resultat				760	760
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	20	12 694	760	13 574
Omföring av föregående års resultat			760	-760	0
Utdelning			-760		-760
Årets resultat				874	874
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	12 694	874	13 688

2024071705366

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Samtliga belopp är i Tkr om inte annat anges.

Intäkter

Intäkterna avser hyror samt i vissa fall vidaredebiterade driftskostnader. Hyrorna är omsättningsbaserade med olika procentsatser på logi och konferensintäkter resp. restaurang och övriga intäkter beräknat på hyresgästens intäkter. De omsättningsbaserade hyresavtalen har någon form av minimihyra som indexeras. Hyresintäkterna redovisas i den period uthyrningen avser.

Leasing

Bolaget som leasegivare

Bolaget klassificerar sina hyresavtal som operationella leasingavtal eftersom merparten av de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägande bibehålles.

Bolaget som leasetagare

Med utgångspunkt från att merparten av den ekonomiska risken kvarstår hos leasegivaren redovisas samtliga hyres-, tomträtts- och leasingavtal som operationella leasingavtal. Den ekonomiska livslängden överstiger aktuell leasingperiod. Avtal avseende tomträttsavgälder särredovisas. Betalningar enligt leasingavtalen kostnadsförs linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som skall betalas avseende aktuellt år, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som gäller på balansdagen.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. De temporära skillnaderna har huvudsakligen uppkommit genom avskrivning på fastigheter.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns legal rätt till kvittning.

Övrigt

Kostnaden för revision har belastat moderbolaget.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över nyttjandeperioden. Byggnadens stomme skrivs av på 100 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 30-50 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Byggnadsinventarier skrivs av på mellan 20-40 år. Maskiner och inventarier inkl. hotellinventarier skrivs plan enligt av på 5 år.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 1 (forts)

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och övriga skulder

Skulder redovisas till anskaffningsvärde och efter avdrag för eventuella transaktionskostnader.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition.

Not 2 Finansiella poster

Av ränteintäkterna avser 1 407 (517) Tkr räntor från koncernföretag.

Av räntekostnaderna avser 2 266 (1 306) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-188	-159
Uppskjuten skatt	-39	-39
Totalt redovisad skatt	-227	-198

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		1 101		957
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-227	20,60	-197
Effekt av ej avdragsgilla kostnader		0		-1
Redovisad effektiv skatt		-227		-198

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 473	50 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 473	50 473
Ingående avskrivningar	-12 781	-11 911
Årets avskrivningar	-870	-870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 651	-12 781
Bokfört värde	36 822	37 692

Fastighetens verkliga värde

Bolagets fastighet klassificeras som förvaltningsfastighet. Bolagets princip är att årligen externvärdera fastigheten.

Värdebedömningen av hotellfastigheten utgör en bedömning av fastighetens värde inklusive till hotellfastigheten hörande inventarier. Värderingen har genomförts med erkända och accepterade värderingsmetoder. Värderingsmetodiken följer de anvisningar och riktlinjer som anges av Svenskt Fastighetsindex.

Underlag för värderingen är uppgifter om hotellhyror och övriga lokalhyresavtal, vakanta lokaler löpande drifts- och underhållskostnader samt utförda och planerade större underhållsåtgärder och investeringar. Därutöver har inhämtats uppgifter rörande fastighetsdata, hotellbeläggning, genomsnittliga rumspriser, konkurrentanalys med mera från offentliga källor, exempelvis Statistiska centralbyrån i Sverige, Fastighetsdatasystemet/ Lantmäteriet och branschorganisationen Visita med flera.

Värdebedömningen grundas på kassaflödesanalyser baserade på prognoser över framtida betalningsströmmar samt på jämförelser och analys av genomförda köp av hotellfastigheter inom delmarknaden, så kallad marknadsanalys.

Kassaflödesanalysen innebär en analys och värdering av de betalningsströmmar, driftsöverskott, som fastighetsinnehavet förväntas ge upphov till under kalkylperioden som är tio år. Fastighetens värde beräknas som summan av nuvärdet av driftsöverskotten samt nuvärdet av fastighetens bedömda restvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylräntan varierar beroende på belägenhet, statsobligationsräntan och övriga riskfaktorer. Fastighetens bedömda marknadsvärde uppgick till cirka 82 MSEK, +/- 4 MSEK.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 651	6 651
Inköp	79	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 730	6 651
Ingående avskrivningar	-4 247	-3 942
Årets avskrivningar	-307	-305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 554	-4 247
Utgående redovisat värde	2 176	2 404

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

10 (10)

2024071705370

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	667	477
Årets investering	21	190
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	688	667

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	48 750	48 750
	48 750	48 750

Not 8 Närstående

Bolaget ägs till 100% av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte Stockholm, vilket i sin tur ägs av Västerkulla Hotell Holding AB, org.nr 556981-3214, med säte Stockholm.

Av bolagets intäkter avser 0 (0) Tkr försäljning till närstående. Av bolagets kostnader avser 519 (499) Tkr köp av tjänster från närstående.

Stockholm den dag i vilken framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Gillis Cullin

Annika Nilsson

Marcus Berggren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag i vilken framgår av vår digitala underskrift
PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Henrik Bonde

Henrik Bonde
Date: 2024-04-24 07:44 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se

Johan Hessius

Johan Hessius
Date: 2024-04-24 10:04 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: johan.hessius@cirio.se

Annika Nilsson

Annika Nilsson
Date: 2024-04-24 12:32 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: annika.nilsson@lo.se

Gillis Cullin

Gillis Cullin
Date: 2024-04-24 13:00 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: gillis.cullin@bkanold.se

Marcus Berggren

Marcus Berggren
Date: 2024-04-24 13:59 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: marcus.berggren@forvalt.se

Helena Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Date: 2024-04-24 14:28 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: helena.ehrenborg@pwc.com

2024071705371

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Fastighets AB Karlstad Bilan 1, org.nr 556588-3542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastighets AB Karlstad Bilan 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastighets AB Karlstad Bilan 1s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Fastighets AB Karlstad Bilan 1.

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 Fastighets AB Karlstad Bilan 1 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Fastighets AB Karlstad Bilan 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Fastighets AB Karlstad Bilan 1 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 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.

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 i något väsentligt avseende:

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

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

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

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

2024-04-24 12:52:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024071705374