

Årsredovisning

för

Fastighets AB Karlstad Bilan 1

556588-3542

Bolagets säte: Stockholm

Räkenskapsåret

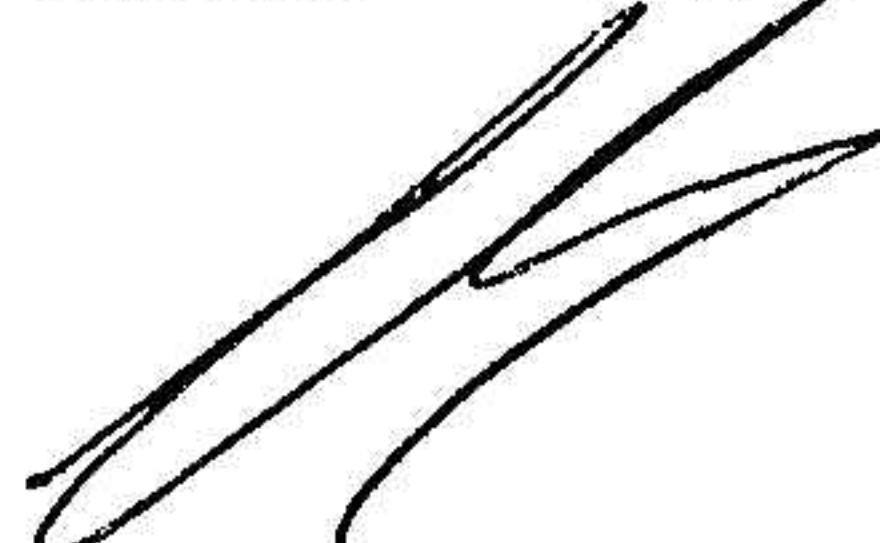
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Fastighets AB Karlstad Bilan 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 29 april 2025. 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



Eric Strandqvist, styrelseledamot

ank=20250701:2025070317221

Årsredovisning
för
Fastighets AB Karlstad Bilan 1
556588-3542
Räkenskapsåret
2024

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Fastighets AB Karlstad Bilan 1, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2024.

Fastighets AB Karlstad Bilan 1 äger, med tomträtt, hotellfastigheten Bilan 1 i Karlstad. Verksamheten i fastigheten bedrivs av Strawberry Hotels under namnet Home 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 2024 ett år med god efterfrågan och högre intäkter. Inflationstaktsutvecklingen dämpades och räntorna började att sjunka under andra halvåret 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 274	6 241	5 727	3 436	2 650
Resultat efter finansiella poster	3 015	3 040	2 607	325	-201
Balansomslutning	50 614	50 942	50 594	50 014	55 543
Eget kapital	13 576	13 688	13 574	14 564	12 813

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 693 819
årets vinst	762 514
	13 456 333

disponeras så att	
till aktieägare utdelas 762,51 kr per aktie, totalt	762 514
i ny räkning överföres	12 693 819
	13 456 333

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

2024-01-01**-2024-12-31****2023-01-01****-2023-12-31****Rörelsens intäkter**

Hyresintäkter

6 274

6 241

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-307

-354

Underhållskostnader

-92

-70

Fastighetsskatt

-218

-218

Summa fastighetskostnader**-617****-642****Driftsöverskott****5 658****5 599**

Avskrivningar enligt plan

-1 190

-1 177

Resultat fastighetsverksamheten**4 467****4 422**

Administrationskostnader

-661

-524

Rörelseresultat**3 806****3 898****Resultat från finansiella poster**

2

Ränteintäkter

1 545

1 410

Räntekostnader

-2 335

-2 268

Resultat efter finansiella poster**3 015****3 040**

Bokslutsdispositioner

-2 056

-1 939

Resultat före skatt**959****1 101**

Skatt på årets resultat

3

-197

-227

Årets resultat**763****874**

ank=20250701:2025070317223

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

4 (10)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

36 098

36 822

Inventarier, verktyg och installationer

5

1 863

2 176

Pågående nyanläggning

6

597

688

Summa materiella anläggningstillgångar**38 558****39 686****Summa anläggningstillgångar****38 558****39 686****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Fordringar hos koncernföretag

11 616

10 412

Aktuella skattefordringar

257

228

Övriga fordringar

12

8

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

171

608

Summa kortfristiga fordringar**12 056****11 255****Summa omsättningstillgångar****12 056****11 255****SUMMA TILLGÅNGAR****50 614****50 942**

ank=20250701:2025070317224

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

5 (10)

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

Tkr

1

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

763

874

Summa fritt eget kapital**13 456****13 568****Summa eget kapital****13 576****13 688****Obeskattade reserver**

1 819

2 113

Avsättningar

Övriga avsättningar

2 405

2 368

Summa avsättningar**2 405****2 368****Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

29 542

29 542

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

Leverantörsskulder

6

4

Skulder till koncernföretag

2 350

2 302

Övriga skulder

378

304

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

538

621

Summa kortfristiga skulder**3 272****3 231****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****50 614****50 942**

ank=20250701;2025070317225

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 2023-01-01	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
Omföring av föregående års resultat			874	-874	0
Utdelning			-874		-874
Årets resultat				763	763
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	20	12 694	763	13 576

ank=20250701;2025070317226

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.

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

8 (10)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 1 (forts)

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras 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 1 540 (1 407) Tkr räntor från koncernföretag.
Av räntekostnaderna avser 2 335 (2 266) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-159	-188
Uppskjuten skatt	-37	-39
Totalt redovisad skatt	-197	-227

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		959		1 101
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-198	20,60	-227
Effekt av ej skattepliktiga intäkter		1		0
Redovisad effektiv skatt		-197		-227

ank=20250701:2025070317228

ank=20250701:2025070317229

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 473	50 473
Årets investering	153	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 626	50 473
Ingående avskrivningar	-13 650	-12 781
Årets avskrivningar	-877	-870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 527	-13 650
Bokfört värde	36 098	36 822

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 byggnadsinventarier. 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 88 MSEK, +/- 7 MSEK.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 730	6 651
Inköp	0	79
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 730	6 730
Ingående avskrivningar	-4 554	-4 247
Årets avskrivningar	-313	-307
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 867	-4 554
Utgående redovisat värde	1 863	2 176

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

10 (10)

ank=20250701;2025070317230

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	688	667
Årets investering	9	21
Omfört till kostnad	-100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	597	688

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<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 657 (519) Tkr köp av tjänster från närstående.

Stockholm den dag i vilken framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Eric Strandqvist

Annika Nilsson

Marcus Berggren

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor

Johan Hessius

Johan Hessius
Date: 2025-04-28 08:41 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande

Marcus Berggren

Marcus Berggren
Date: 2025-04-28 08:58 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Eric Strandqvist

Eric Strandqvist
Date: 2025-04-28 09:01 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Henrik Bonde

Henrik Bonde
Date: 2025-04-28 09:01 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Annika Nilsson

Annika Nilsson
Date: 2025-04-28 09:04 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Jesper Grandin

Jesper Grandin
Date: 2025-04-28 15:25 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor

ank=20250701;2025070317231

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 2024.

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 2024 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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.

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 2024 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 revisions sed 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 revisors sed 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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 12:48:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER GRANDIN

Jesper Grandin

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250701;2025070317234