

Årsredovisning
för
Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag
556320-9526

Bolagets säte: Stockholm

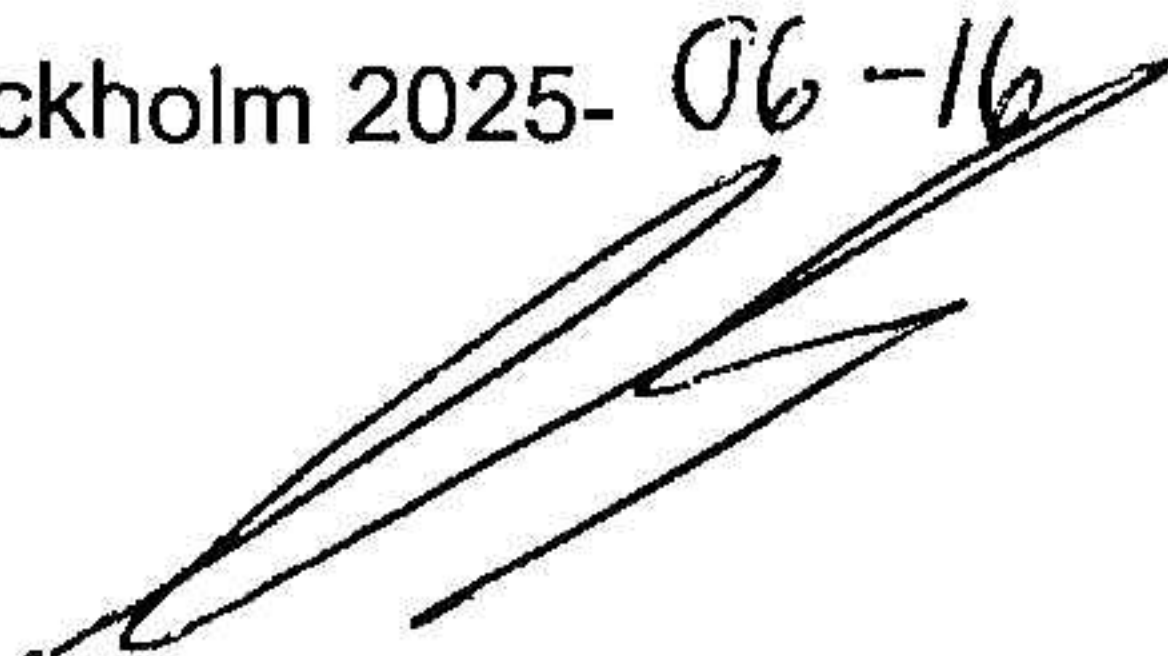
Räkenskapsåret
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag 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;2025070317205

Årsredovisning
för
Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag
556320-9526
Räkenskapsåret
2024

Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag
Org.nr 556320-9526

2 (10)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2024.

Hotellfastigheter i Göteborg AB äger hotellfastigheten Balder 2 och Tor 1 i Skövde. Verksamheten i fastigheten bedrivs av Strawberry Hotels under namnet Home Hotel Majoren.

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	8 252	8 098	7 564	5 803	5 320
Resultat efter finansiella poster	6 061	5 836	5 061	3 397	3 193
Balansomslutning	52 439	52 452	51 563	50 044	61 204
Eget kapital	22 568	22 124	22 120	22 252	22 118

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	21 756 192
årets vinst	691 975
	22 448 167
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 691,97 kr per aktie, totalt	691 975
i ny räkning överföres	21 756 192
	22 448 167

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.

ank=20250701;2025070317206

Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag
Org.nr 556320-9526

3 (10)

Resultaträkning
Tkr

Not	2024-01-01	2023-01-01
1	-2024-12-31	-2023-12-31

Rörelsens intäkter			
Hysesintäkter		8 252	8 098
Fastighetskostnader			
Drifts- och förvaltningskostnader		-648	-607
Underhållskostnader		-205	-315
Fastighetsskatt		-342	-342
Summa fastighetskostnader		-1 195	-1 265
Driftsöverskott		7 057	6 834
Avskrivningar enligt plan		-780	-780
Resultat fastighetsverksamheten		6 277	6 054
Administrationskostnader		-662	-524
Rörelseresultat		5 615	5 530
Resultat från finansiella poster	2		
Ränteintäkter		3 015	2 798
Räntekostnader		-2 569	-2 492
Resultat efter finansiella poster		6 061	5 836
Bokslutsdispositioner		-5 306	-5 524
Resultat före skatt		756	312
Skatt på årets resultat	3	-64	-64
Årets resultat		692	248

ank=20250701:2025070317207

Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag
Org.nr 556320-9526

4 (10)

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31
1

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	30 911	31 402
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 384	2 673
Pågående nyanläggningar	6	46	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 341	34 075

Finansiella anläggningstillgångar

Fordringar hos koncernföretag		9 500	9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 500	9 500

Summa anläggningstillgångar		42 841	43 575
-----------------------------	--	--------	--------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	16
Fordringar hos koncernföretag		9 171	7 882
Övriga fordringar		9	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		419	971
Summa kortfristiga fordringar		9 598	8 878

Summa omsättningstillgångar		9 598	8 878
-----------------------------	--	-------	-------

SUMMA TILLGÅNGAR		52 439	52 452
------------------	--	--------	--------

ank=20250701;2025070317208

Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag
Org.nr 556320-9526

5 (10)

Balansräkning

Not 2024-12-31 2023-12-31
1

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	100	100
Reservfond	20	20
Summa bundet eget kapital	120	120

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	21 756	21 756
Årets resultat	692	248
Summa fritt eget kapital	22 448	22 004

Summa eget kapital	22 568	22 124
--------------------	--------	--------

Obeskattade reserver	2 284	2 529
----------------------	-------	-------

Avsättningar

Övriga avsättningar	2 598	2 535
Summa avsättningar	2 598	2 535

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag	18 177	18 177
Summa långfristiga skulder	18 177	18 177

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder	61	76
Skulder till koncernföretag	5 551	5 840
Aktuella skatteskulder	13	29
Övriga skulder	451	387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	737	755
Summa kortfristiga skulder	6 813	7 088

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	52 439	52 452
--------------------------------	--------	--------

ank=20250701;2025070317209

Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag
Org.nr 556320-9526

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	21 756	243	22 120
Omföring av föregående års resultat			243	-243	0
Utdelning			-243	0	-243
Årets resultat				248	248
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	20	21 756	248	22 124
Omföring av föregående års resultat			248	-248	0
Utdelning			-248		-248
Årets resultat				692	692
Utgående eget kapital 2024-12-31	100	20	21 756	692	22 568

ank=20250701:2025070317210

Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag
Org.nr 556320-9526

7 (10)

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.

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 netto redovisas
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 planenligt av på 5 år.

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.

ank=20250701-2025070317212

Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag
Org.nr 556320-9526

8 (10)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts)

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 3 015 (2 795) Tkr räntor från koncernföretag.
Av räntekostnaderna avser 2 569 (2 492) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Uppskjuten skatt	-64	-64
Totalt redovisad skatt	-64	-64

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		756		312
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-156	20,60	-64
Skatteeffekt av övertaget räntenetto		92		1
Redovisad effektiv skatt		-64		-64

Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag
Org.nr 556320-9526

9 (10)

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	42 357	42 357
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 357	42 357
Ingående avskrivningar	-10 956	-10 464
Årets avskrivningar	-491	-491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 447	-10 956
Bokfört värde	30 911	31 402
varav mark	5 669	5 669

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. Värderingsmetodikerna 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 109 MSEK, +/- 8 MSEK.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 500	8 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 500	8 500
Ingående avskrivningar	-5 827	-5 539
Årets avskrivningar	-288	-288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 116	-5 827
Utgående redovisat värde	2 384	2 673

Hotellfastigheter i Göteborg Aktiebolag
Org.nr 556320-9526

10 (10)

Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	46	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	46	0
Utgående redovisat värde	46	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckning	53 625	53 625
	53 625	53 625

Not 8 Närstående

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

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Eric Strandqvist

Annika Nilsson

Marcus Berggren

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor

Johan Hessius

Johan Hessius

Date: 2025-04-28 08:39 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Ordförande

Marcus Berggren

Marcus Berggren

Date: 2025-04-28 08:56 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Ledamot

Henrik Bonde

Henrik Bonde

Date: 2025-04-28 09:00 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Ledamot

Eric Strandqvist

Eric Strandqvist

Date: 2025-04-28 09:00 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Ledamot

Annika Nilsson

Annika Nilsson

Date: 2025-04-28 09:02 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Ledamot

Jesper Grandin

Jesper Grandin

Date: 2025-04-28 15:27 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Auktoriserad revisor

ank=20250701;2025070317215

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hotellfastigheter i Göteborg AB, org.nr 556320-9526

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hotellfastigheter i Göteborg AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hotellfastigheter i Göteborg ABs 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 Hotellfastigheter i Göteborg AB.

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 Hotellfastigheter i Göteborg AB 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 Hotellfastigheter i Göteborg AB 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hotellfastigheter i Göteborg AB 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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 12:47:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER GRANDIN

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250701:2025070317218