

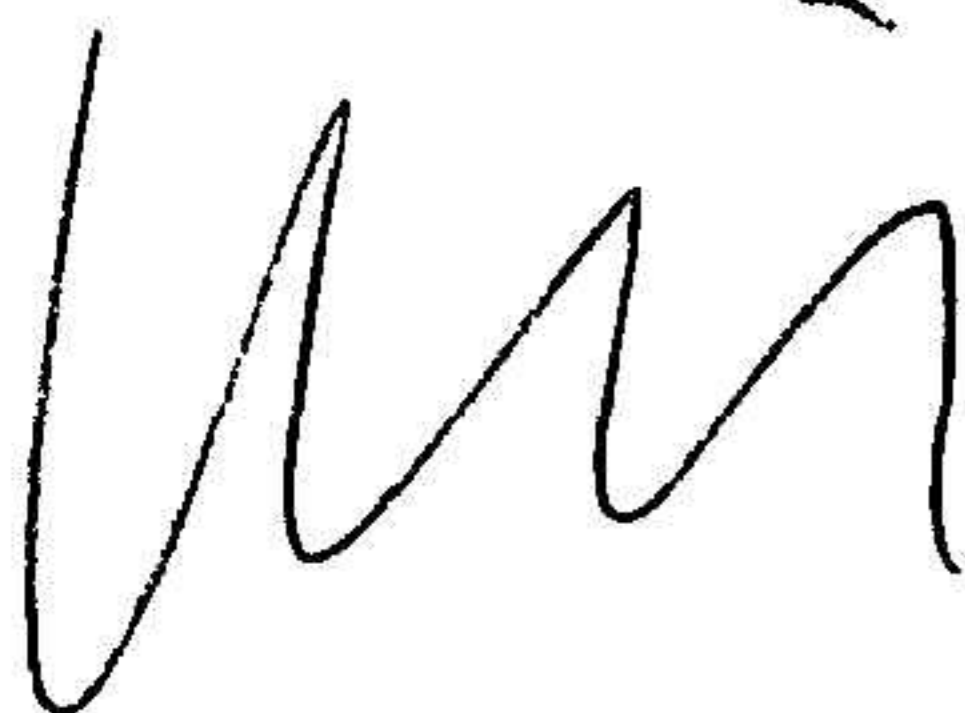
2023052623052

Årsredovisning
för
Västerkulla Falun Fastighets AB
556702-5076

Räkenskapsåret
2022

Undertecknad styrelseledamot i Västerkulla Falun Fastighets AB intygar, dels att denna kopia av årsredovisningen och revisionsberättelsen överensstämmer med originalen, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämman den 31 maj 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 21/6 2023



Johan Hessius

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

1 (9)

2023062623053

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Västerkulla Falun Fastighets AB, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 decembert 2022.

Västerkulla Falun Fastighets AB äger hotellfastigheten Bergmästaren 22 i Falun. Verksamheten i fastigheten bedrivs under varumärket Clarion Collection Hotel Bergmästaren.

Bolaget ägs av Västerkulla Hotell Förvaltning 1 AB, org.nr 556981-3206, med säte i Stockholm. Koncernmoder är 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

Hotellbranschen i Sverige har haft en stark återhämtning efter att pandemirestriktionerna avskaffades i början av året och under andra halvan av året var branschen tillbaka på 2019 års nivåer. Rysslands invasion av Ukraina har emellertid medfört att bl. a energipriserna, inflationen och räntorna stigit, vilket för bolagets del inneburit högre kostnader som till viss del har kompenseras av högre intäkter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	6 438	4 996	4 934	6 349	6 266
Resultat efter finansiella poster	-731	145	365	1 446	4 193
Balansomslutning	105 108	102 658	103 829	103 367	26 223
Eget kapital	1 202	1 399	2 563	1 148	6 091

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 047 585
årets vinst	54 156
	1 101 741
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 101 741

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

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

2 (9)

Resultaträkning

Tkr

Not
12022-01-01
-2022-12-312021-01-01
-2021-12-31**Rörelsens intäkter**

Hysesintäkter

6 438

4 996

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-327

-354

Underhållskostnader

-1 293

-521

Fastighetsskatt

-324

-290

Summa fastighetskostnader**-1 944****-1 166****Driftsöverskott****4 494****3 830**

Avskrivningar enligt plan

-1 577

-1 586

Resultat fastighetsverksamheten**2 918****2 244**

Administrationskostnader

-1 291

-365

Rörelseresultat**1 627****1 879****Resultat från finansiella poster**

2

Ränteintäkter

60

0

Räntekostnader

-2 418

-1 734

Resultat efter finansiella poster**-731****145**

Bokslutsdispositioner

1 078

400

Resultat före skatt**347****545**

Skatt på årets resultat

3

-293

-294

Årets resultat**54****251**

2023062523054

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

3 (9)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

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

Byggnader och mark

4

87 336

88 887

Inventarier, verktyg och installationer

5

0

129

Pågående nyanläggningar

6

6 725

100

Summa materiella anläggningstillgångar**94 061****89 116****Summa anläggningstillgångar****94 061****89 116****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

20

12

Fordringar hos koncernföretag

8 173

13 157

Aktuella skattefordringar

95

0

Övriga fordringar

1 046

5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 713

368

Summa kortfristiga fordringar**11 047****13 542****Summa omsättningstillgångar****11 047****13 542****SUMMA TILLGÅNGAR****105 108****102 658**

2023052523055

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

4 (9)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

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

Aktiekapital

100

100

Summa bundet eget kapital**100****100*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

1 048

1 048

Årets resultat

54

251

Summa fritt eget kapital**1 102****1 299****Summa eget kapital****1 202****1 399****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

7 321

7 534

Summa avsättningar**7 321****7 534****Långfristiga skulder**

7, 8

Skulder till koncernföretag

92 926

92 926

Summa långfristiga skulder**92 926****92 926****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

2 844

192

Aktuella skatteskulder

0

242

Övriga skulder

0

237

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

815

128

Summa kortfristiga skulder**3 659****799****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****105 108****102 658**

2023062623056

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

5 (9)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	1 048	1 416	2 563
Omföring av föregående års resultat		1 416	-1 416	0
Utdelning		-1 416		-1 416
Årets resultat			251	251
Utgående eget kapital 2021-12-31	100	1 048	251	1 399
Omföring av föregående års resultat		251	-251	0
Utdelning		-251		-251
Årets resultat			54	54
Utgående eget kapital 2022-12-31	100	1 048	54	1 202

2023062623057

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. Hyrorerna 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 leasingavtal som operationella leasingavtal. Den ekonomiska livslängden överstiger aktuell leasingperiod. 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 150 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 25-50 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Maskiner och inventarier inkl. hotellinventarier skrivs planenligt av på 5 år.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (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 bokslutsdispositioner.

Not 2 Finansiella poster

Av ränteintäkter avser 60 (0) Tkr räntor från koncernföretag.

Av räntekostnaderna avser 2 414 (1 734) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skatt	-506	-446
Uppskjuten skatt	213	216
Korrigerings skatt föregående år	0	-63
Totalt redovisad skatt	-293	-293

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	347	545
Skatt enligt gällande skattesats	-72	-112
Ej avdragsgilla kostnader	-222	-118
Korrigerings skatt föregående år.		-63
Redovisad effektiv skatt	-293	-294

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 170	99 170
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 170	99 170
Ingående avskrivningar	-10 283	-8 732
Årets avskrivningar	-1 551	-1 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 834	-10 283
Bokfört värde	87 336	88 887
varav mark	16 452	16 452

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

8 (9)

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 704	4 643
Årets investeringar	0	62
Försäljningar/utrangeringar	-4 704	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	4 705
Ingående avskrivningar	-4 576	-4 541
Försäljningar/utrangeringar	4 576	0
Årets avskrivningar	0	-35
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-4 576
Utgående redovisat värde	0	129

Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	100	99
Årets investering	6 625	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 725	99
Utgående redovisat värde	6 725	99

Not 7 Skulder som avser flera poster

Företagets lån redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till koncernföretag	92 926	92 926
	92 926	92 926

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	58 500	58 500
	58 500	58 500

Not 9 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 499 (283) Tkr köp av tjänster från närstående.

2023052623050

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

9 (9)

Stockholm den dag vilken framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Gillis Cullin

Anders Ivarsson

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

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

2023052623051

Gillis Cullin

Gillis Cullin
E-mail: gillis.cullin@bkanold.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 09:24 CEST

Johan Erik Ivar Hessius

Johan Erik Ivar Hessius
E-mail: johan.hessius@cirio.se
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 09:30 CEST

Anders Ivarsson

Anders Ivarsson
E-mail: anders.ivarsson@forvalt.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 11:15 CEST

Henrik Bonde

Henrik Bonde
E-mail: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 13:21 CEST

Helena Ehrenborg

Helena Ehrenborg
E-mail: helena.ehrenborg@pwc.com
Role: Auktoriserad revisor
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 16:42 CEST

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerkulla Falun Fastighets AB, org.nr 556702-5076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerkulla Falun Fastighets AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerkulla Falun Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 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 Västerkulla Falun Fastighets 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 Västerkulla Falun Fastighets 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 Västerkulla Falun Fastighets AB för år 2022 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 Västerkulla Falun Fastighets 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
- 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 Ellsabet
Ehrenborg

Helena Ehrenborg

2023-04-24 14:43:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023062623065