

2023062622167

Årsredovisning
för
Fastighets AB Karlstad Bilan 1
556588-3542

Räkenskapsåret
2022

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 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till disposition av förlusten.

Stockholm den 21/6 2023



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 2022.

Fastighets AB Karlstad Bilan 1 äger, med tomträtt, hotellfastigheten Bilan 1 i Karlstad. Verksamheten i fastigheten bedrivs av Nordic Choice 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

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 har kompenseras av högre intäkter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 727	3 436	2 650	5 483	5 498
Resultat efter finansiella poster	2 607	325	-201	2 367	2 317
Balansomslutning	50 594	50 014	55 543	56 167	55 423
Eget kapital	13 574	14 564	12 813	13 231	12 664

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 693 819
årets vinst	759 782
	13 453 601
disponeras så att	
till aktieägare utdelas 759,78 kr per aktie, totalt	759 782
i ny räkning överföres	12 693 819
	13 453 601

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

2 (10)

Resultaträkning

Tkr

Not
1

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Rörelsens intäkter

Hyresintäkter

5 727

3 436

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-262

-249

Underhållskostnader

-171

-319

Fastighetsskatt

-218

-358

Summa fastighetskostnader

-651

-926

Driftsöverskott

5 076

2 510

Avskrivningar enligt plan

-1 175

-1 183

Resultat fastighetsverksamheten

3 901

1 327

Administrationskostnader

-504

-287

Rörelseresultat

3 398

1 040

Resultat från finansiella poster

2

Ränteintäkter

517

305

Räntekostnader

-1 307

-1 020

Resultat efter finansiella poster

2 607

325

Bokslutsdispositioner

-1 649

1 734

Resultat före skatt

957

2 059

Skatt på årets resultat

3

-198

-309

Årets resultat

760

1 750

2023062622169

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

3 (10)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

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

Byggnader och mark

4

37 692

38 562

Inventarier, verktyg och installationer

5

2 404

2 709

Pågående nyanläggning

6

667

477

Summa materiella anläggningstillgångar**40 763****41 748****Summa anläggningstillgångar****40 763****41 748****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

0

3

Fordringar hos koncernföretag

6 921

7 892

Övriga fordringar

5

5

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2 905

366

Summa kortfristiga fordringar**9 831****8 266****Summa omsättningstillgångar****9 831****8 266****SUMMA TILLGÅNGAR****50 594****50 014**

2023062622170

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

4 (10)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

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

760

1 750

Summa fritt eget kapital

13 454

14 444

Summa eget kapital

13 574

14 564

Obeskattade reserver

2 387

2 674

Avsättningar

Övriga avsättningar

2 329

2 291

Summa avsättningar

2 329

2 291

Långfristiga skulder

7, 8

Skulder till koncernföretag

29 542

29 542

Summa långfristiga skulder

29 542

29 542

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

24

0

Skulder till koncernföretag

1 937

0

Aktuella skatteskulder

37

293

Övriga skulder

184

102

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

580

548

Summa kortfristiga skulder

2 762

943

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

50 594

50 014

2023062622171

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

5 (10)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2021-01-01	100	20	13 111	-417	12 814
Omföring av föregående års resultat			-417	417	0
Årets resultat				1 750	1 750
Utgående eget kapital 2021-12-31	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

2023062622172

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 indexerats. 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 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 planerligt av på 5 år.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 1 (forts)

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras 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 517 (305) Tkr räntor från koncernföretag.

Av räntekostnaderna avser 1 306 (1 017) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-159	-271
Uppskjuten skatt	-39	-38
Totalt redovisad skatt	-198	-309

Avstämning av effektiv skatt

	2022	2021
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	957	2 059
Skatt enligt gällande skattesats	-197	-424
Effekt av ej avdragsgilla kostnader	-1	62
Effekt av ej värderat underskott	0	53
Redovisad effektiv skatt	-198	-309

2023062622175

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 473	50 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 473	50 473
Ingående avskrivningar	-11 911	-11 039
Årets avskrivningar	-870	-871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 781	-11 910
Bokfört värde	37 692	38 563

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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 651	6 651
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 651	6 651
Ingående avskrivningar	-3 942	-3 630
Årets avskrivningar	-305	-312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 247	-3 942
Utgående redovisat värde	2 404	2 709

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

9 (10)

2023062622176

Not 6 Pågående nyanläggning

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	477	642
Årets investering	190	0
Omfört till kostnad	0	-165
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	667	477

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	29 542	29 542
	29 542	29 542

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	48 750	48 750
	48 750	48 750

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

Fastighets AB Karlstad Bilan 1
Org.nr 556588-3542

10 (10)

Stockholm den dag i vilken framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Gillis Cullin

Anders Ivarsson

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

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

2023062622177

Gillis Cullin

Gillis Cullin
E-mail: gillis.cullin@bkanold.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 09:18 CEST

Johan Erik Ivar Hessius

Johan Erik Ivar Hessius
E-mail: johan.hessius@cirio.se
Role: Ordförande
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 09:28 CEST

Anders Ivarsson

Anders Ivarsson
E-mail: anders.ivarsson@forvalt.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 11:08 CEST

Henrik Bonde

Henrik Bonde
E-mail: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 13:18 CEST

Helena Ehrenborg

Helena Ehrenborg
E-mail: helena.ehrenborg@pwc.com
Role: Auktoriserad revisor
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 16:59 CEST

2023062622178

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 2022.

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 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 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 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 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
- 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 revisions sed 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

2023-04-24 15:00:00 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet
Ehrenborg

Datum

Helena Ehrenborg

Leveranskanal: E-post

2023062622181