

Årsredovisning

för

Västerkulla Borlänge Fastighets AB

559183-3966

Bolagets säte: Stockholm

Räkenskapsåret

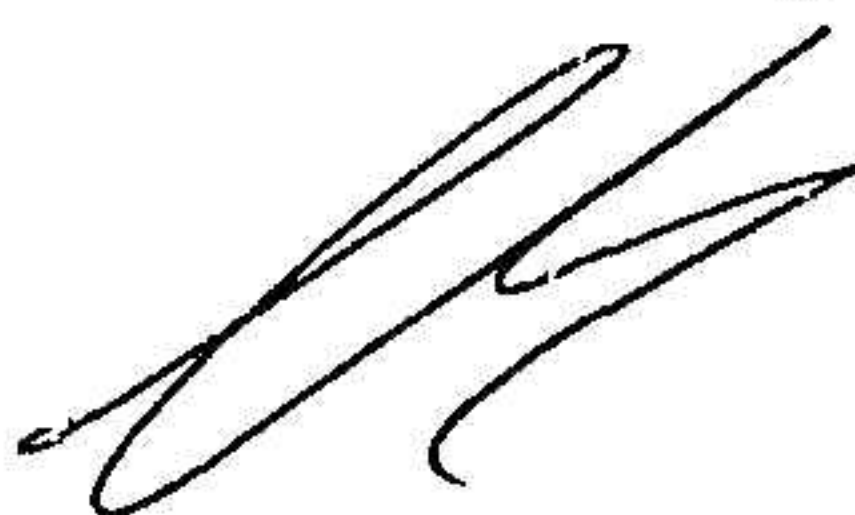
2024

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Västerkulla Borlänge Fastighets AB 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=20250701:2025070317254

Årsredovisning

för

Västerkulla Borlänge Fastighets AB

559183-3966

Räkenskapsåret

2024

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

2 (10)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Västerkulla Borlänge Fastighets AB äger hotellfastigheten Einar 10 i Borlänge. Verksamheten i fastigheten bedrivs under varumärket Best Western Gustaf Wasa Hotel.

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	7 144	6 316	7 411	6 618	5 936
Resultat efter finansiella poster	112	269	1 077	1 740	1 468
Balansomslutning	66 041	66 701	67 708	68 240	69 325
Eget kapital	2 253	2 245	2 245	1 397	1 214

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 195 037
årets vinst	7 835
	2 202 872
disponeras så att	
i ny räkning överföres	2 202 872

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

ank=20250701;2025070317255

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

3 (10)

Resultaträkning

Tkr

Not
12024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Hyresintäkter

7 144

6 316

Övriga rörelseintäkter

0

341

Summa intäkter**7 144****6 657****Fastighetskostnader**

Drifts- och förvaltningskostnader

-1 409

-1 212

Underhållskostnader

-504

-294

Fastighetsskatt

-324

-324

Summa fastighetskostnader**-2 237****-1 830****Driftsöverskott****4 907****4 827**

Avskrivningar enligt plan

-1 018

-1 002

Resultat fastighetsverksamheten**3 890****3 825**

Administrationskostnader

-659

-521

Rörelseresultat**3 231****3 304****Resultat från finansiella poster**

2

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

0

2

Räntekostnader

-3 120

-3 037

Resultat efter finansiella poster**112****269**

Bokslutsdispositioner

350

172

Resultat före skatt**462****441**

Skatt på årets resultat

3

-454

-441

Årets resultat**8****0**

ank=20250701:2025070317256

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

4 (10)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2024-12-31**2023-12-31****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

4

60 077

60 759

Inventarier, verktyg och installationer

5

5 298

5 217

Pågående nyanläggningar

6

378

468

Summa materiella anläggningstillgångar**65 753****66 444****Summa anläggningstillgångar****65 753****66 444****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Aktuella skattefordringar

77

0

Övriga fordringar

22

134

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

189

123

Summa kortfristiga fordringar**288****257****Summa omsättningstillgångar****288****257****SUMMA TILLGÅNGAR****66 041****66 701**

ank=20250701;2025070317257

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

5 (10)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

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

Aktiekapital

50

50

Summa bundet eget kapital**50****50*****Fritt eget kapital***

Balanserad vinst eller förlust

2 195

2 195

Årets resultat

8

0

Summa fritt eget kapital**2 203****2 195****Summa eget kapital****2 253****2 245****Obeskattade reserver**

1 250

1 250

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

1 923

1 946

Summa avsättningar**1 923****1 946****Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

58 454

58 454

Summa långfristiga skulder**58 454****58 454****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

589

695

Skulder till koncernföretag

531

861

Aktuella skatteskulder

0

178

Övriga skulder

280

147

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

761

925

Summa kortfristiga skulder**2 161****2 806****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****66 041****66 701**

ank=20250701;2025070317258

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

6 (10)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	50	11	2 184	2 245
Omföring föregående års resultat		2 184	-2 184	0
Årets resultat			0	0
Utgående eget kapital 2023-12-31	50	2 195	0	2 245
Omföring föregående års resultat		0	0	0
Årets resultat			8	8
Utgående eget kapital 2024-12-31	50	2 195	8	2 253

ank=20250701;2025070317259

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

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 jämfört med tidigare år.

Samtliga belopp är i Tkr om inte annat anges.

Intäkter

Intäkterna avser hyror samt vidaredebiterade driftskostnader. Hyresgästen har ett fasthyresavtal med årlig indexomräkning. 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.

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.

Byggnadens stomme skrivs av på 150 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 20-50 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Byggnadsinventarier skrivs av på 20 år.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

8 (10)

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts.)

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 räntekostnaderna avser 3 118 (3 025) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-478	-465
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	24	24
Totalt redovisad skatt	-454	-441

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		462		441
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-95	20,60	-91
Effekt ej avdragsgilla kostnader		-359		-350
Redovisad effektiv skatt		-454		-441

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	63 940	63 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 940	63 940
Ingående avskrivningar	-3 181	-2 499
Årets avskrivningar	-682	-682
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 863	-3 181
Bokfört värde	60 077	60 759
varav mark	15 151	15 151

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.

Not 4 Byggnader och mark (forts.)

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 75 MSEK, +/- 6 MSEK.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 392	6 392
Omfört från pågående arbete	416	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 808	6 392
Ingående avskrivningar	-1 174	-855
Årets avskrivningar	-335	-320
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 510	-1 174
Utgående redovisat värde	5 298	5 217

Not 6 Pågående nyanläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	468	0
Årets investeringar	360	468
Omfört till inventarier, verktyg och installationer	-416	0
Omfört till resultaträkning	-34	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	378	468
Utgående redovisat värde	378	468

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	38 675	38 675
	38 675	38 675

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

10 (10)

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 i vilken framgår av vår digitala underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jesper Grandin
Auktoriserad revisor

Johan Hessius

Johan Hessius
Date: 2025-04-28 08:44 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande

Marcus Berggren

Marcus Berggren
Date: 2025-04-28 09:02 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Eric Strandqvist

Eric Strandqvist
Date: 2025-04-28 09:02 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Henrik Bonde

Henrik Bonde
Date: 2025-04-28 09:06 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Annika Nilsson

Annika Nilsson
Date: 2025-04-28 09:06 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot

Jesper Grandin

Jesper Grandin
Date: 2025-04-28 15:23 CEST
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor

ank=20250701;2025070317264

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Västerkulla Borlänge Fastighets AB, org.nr 559183-3966

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Västerkulla Borlänge Fastighets AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Västerkulla Borlänge Fastighets 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 Västerkulla Borlänge 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 Borlänge 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 Borlänge Fastighets 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 Västerkulla Borlänge 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, 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 12:53:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER GRANDIN

Jesper Grandin

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250701;2025070317267