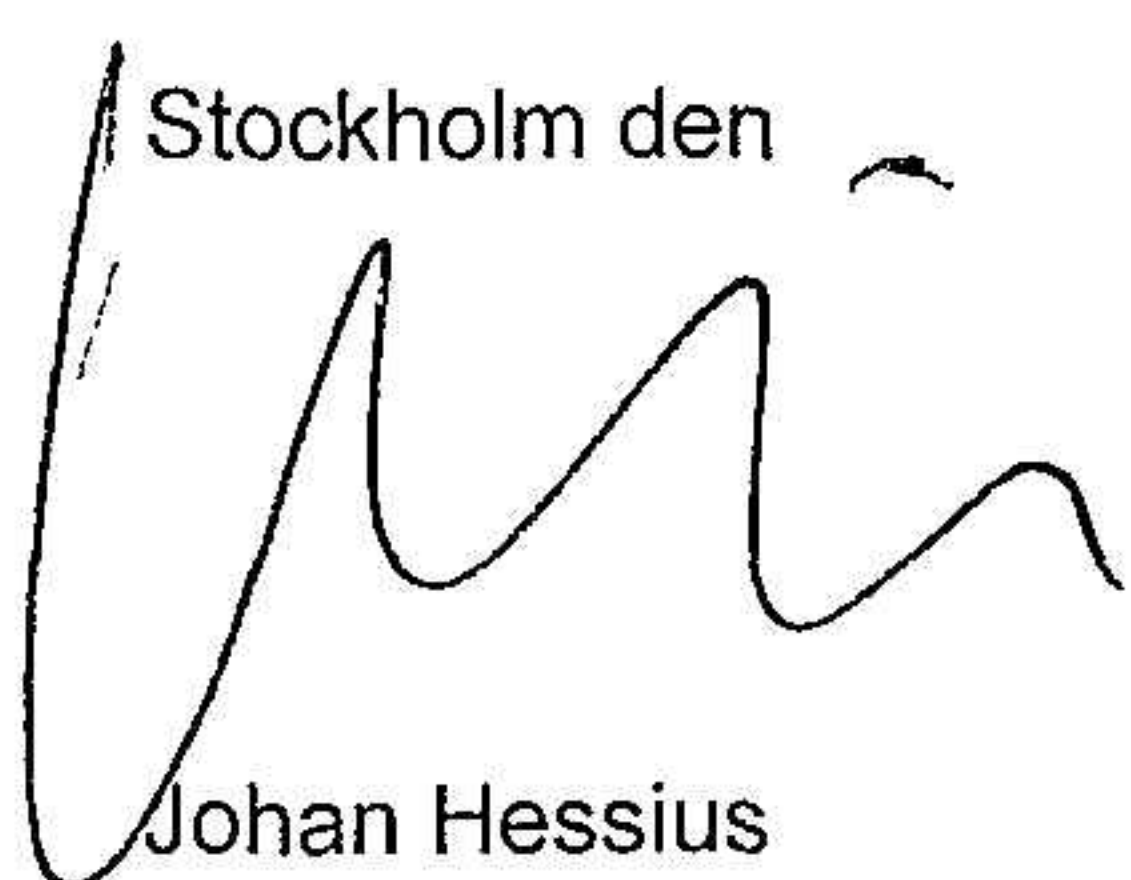


2024071708478

Årsredovisning
för
Västerkulla Falun Fastighets AB
556702-5076
Räkenskapsåret
2023

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 2024. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Stockholm den 17/6 2024

Johan Hessius

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

2 (10)

2024071708479

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Västerkulla Falun Fastighets AB, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2023.

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

För hotellbranschen i Sverige var 2023 ett år med god efterfrågan och högre intäkter. Inflationstaktsutvecklingen dämpades och lägre energikostnader var en av flera faktorer som bidrog till detta. Räntorna fortsatte emellertid att stiga och räntenivån var den högsta på 15 år i slutet av 2023. En större invändig uppgradering av hotellfastigheten har pågått under året, vilket har medfört att det har funnits gästrum som inte har varit tillgängliga för uthyrning. Vidare har en konferensyta konverterats till nio nya gästrum. Projektet kommer att vara klart under första halvåret 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 138	6 438	4 996	4 934	6 349
Resultat efter finansiella poster	-2 119	-731	145	365	1 446
Balansomslutning	124 266	105 108	102 658	103 829	103 367
Eget kapital	1 222	1 202	1 399	2 563	1 148

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 101 741
årets vinst	20 176
	1 121 917
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 121 917

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

3 (10)

Resultaträkning

Tkr

Not

1

2023-01-01

-2023-12-31

2022-01-01

-2022-12-31

Rörelsens intäkter

Hysesintäkter

6 138

6 438

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-285

-327

Underhållskostnader

-313

-1 293

Fastighetsskatt

-324

-324

Summa fastighetskostnader

-922

-1 944

Driftsöverskott

5 216

4 494

Avskrivningar enligt plan

-1 619

-1 577

Resultat fastighetsverksamheten

3 597

2 918

Administrationskostnader

-522

-1 291

Rörelseresultat

3 076

1 627

Resultat från finansiella poster

2

Ränteintäkter

21

60

Räntekostnader

-5 215

-2 418

Resultat efter finansiella poster

-2 119

-731

Bokslutsdispositioner

2 900

1 078

Resultat före skatt

781

347

Skatt på årets resultat

3

-761

-293

Årets resultat

20

54

2024071708480

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

4 (10)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	91 328	87 336
Inventarier, verktyg och installationer	5	2 649	0
Pågående nyanläggningar	6	25 988	6 725
Summa materiella anläggningstillgångar		119 965	94 061

Summa anläggningstillgångar		119 965	94 061
-----------------------------	--	---------	--------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		2	20
Fordringar hos koncernföretag		2 900	8 173
Aktuella skattefordringar		0	95
Övriga fordringar		1 044	1 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		355	1 713
Summa kortfristiga fordringar		4 301	11 047

Summa omsättningstillgångar		4 301	11 047
-----------------------------	--	-------	--------

SUMMA TILLGÅNGAR		124 266	105 108
------------------	--	---------	---------

2024071708481

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

5 (10)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

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

1 102

1 048

Årets resultat

20

54

Summa fritt eget kapital

1 122

1 102

Summa eget kapital

1 222

1 202

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

7 112

7 321

Summa avsättningar

7 112

7 321

Långfristiga skulder

Skulder till koncernföretag

92 926

92 926

Summa långfristiga skulder

92 926

92 926

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

2 131

2 844

Skulder till koncernföretag

20 499

0

Aktuella skatteskulder

368

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

815

Summa kortfristiga skulder

23 006

3 659

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

124 266

105 108

2024071708482

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

6 (10)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	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
Omföring av föregående års resultat		54	-54	0
Årets resultat			20	20
Utgående eget kapital 2023-12-31	100	1 102	20	1 222

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

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.

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 20-50 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Maskiner och inventarier inkl. hotellinventarier skrivs plan enligt av på 5 år.

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

8 (10)

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 15 (60) Tkr räntor från koncernföretag.

Av räntekostnaderna avser 5 215 (2 414) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skatt	-969	-506
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	208	213
Totalt redovisad skatt	-761	-293

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		781		347
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-161	20,60	-72
Ej avdragsgilla kostnader		-600		-222
Redovisad effektiv skatt		-761		-293

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

9 (10)

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 170	99 170
Inköp	5 336	0
Förvärv, till- och ombyggnad	235	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 741	99 170
Ingående avskrivningar	-11 834	-10 283
Årets avskrivningar	-1 579	-1 551
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 413	-11 834
Bokfört värde	91 328	87 336
varav mark	16 452	16 452

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. 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 118 MSEK, +/- 10 MSEK.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	4 705
Årets investeringar	2 689	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 705
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 689	0
Ingående avskrivningar	0	-4 576
Försäljningar/utrangeringar	0	4 576
Årets avskrivningar	-40	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40	0
Utgående redovisat värde	2 649	0

Västerkulla Falun Fastighets AB
Org.nr 556702-5076

10 (10)

Not 6 Pågående nyanläggning

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 725	99
Årets investering	19 497	6 625
Omfört till byggnader och mark	-235	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 988	6 725
Utgående redovisat värde	25 988	6 725

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	58 500	58 500
	58 500	58 500

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 519 (499) Tkr köp av tjänster från närstående.

Stockholm den dag vilken framgår av vår digitala underskrift

Johan Hessius
Ordförande

Henrik Bonde

Gillis Cullin

Annika Nilsson

Marcus Berggren

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

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Henrik Bonde

Henrik Bonde

Date: 2024-04-24 07:47 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Ledamot

Signed via account: henrik.bonde@ostersjostiftelsen.se

Johan Hessius

Johan Hessius

Date: 2024-04-24 10:06 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Ordförande

Signed via account: johan.hessius@cirio.se

Annika Nilsson

Annika Nilsson

Date: 2024-04-24 12:34 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Ledamot

Signed via account: annika.nilsson@lo.se

Gillis Cullin

Gillis Cullin

Date: 2024-04-24 13:04 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Ledamot

Signed via account: gillis.cullin@bkanold.se

Marcus Berggren

Marcus Berggren

Date: 2024-04-24 13:57 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Ledamot

Signed via account: marcus.berggren@forvalt.se

Helena Ehrenborg

Helena Ehrenborg

Date: 2024-04-24 14:36 CEST

Signed with Swedish BankID

Role: Auktoriserad revisor

Signed via account: helena.ehrenborg@pwc.com

2024071708488

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 2023.

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 2023 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 2023 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, 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

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

Deltagare

PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556067-4276 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Helena Sigrid Elisabet Ehrenborg

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor

2024-04-24 14:47:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2024071708491