

2023062623067

Årsredovisning
för
Västerkulla Borlänge Fastighets AB
559183-3966

Räkenskapsåret
2022

Undertecknad styrelseledamot i Västerkulla Borlänge 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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Västerkulla Borlänge Fastighets AB, med säte i Stockholm, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2022.

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

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 |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | 7 411 | 6 618 | 5 936 | 4 042 |
| Resultat efter finansiella poster | 1 077 | 1 740 | 1 468 | 1 268 |
| Balansomslutning | 67 708 | 68 240 | 69 325 | 68 413 |
| Eget kapital | 2 245 | 1 397 | 1 214 | 61 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst | 10 538 |
| årets vinst | 2 184 420 |
| | 2 194 958 |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 2 194 958 |

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

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

2 (9)

Resultaträkning

Tkr

Not

1

2022-01-01
-2022-12-312021-01-01
-2021-12-31**Rörelsens intäkter**

Hyresintäkter

7 411

6 618

Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-2 522

-1 771

Underhållskostnader

-383

-368

Fastighetsskatt

-324

-324

Summa fastighetskostnader**-3 229****-2 463****Driftsöverskott****4 183****4 155**

Avskrivningar enligt plan

-1 002

-969

Resultat fastighetsverksamheten**3 181****3 186**

Administrationskostnader

-506

-285

Rörelseresultat**2 675****2 901****Resultat från finansiella poster**

2

Räntekostnader

-1 598

-1 161

Resultat efter finansiella poster**1 077****1 740**

Bokslutsdispositioner

1 641

0

Resultat före skatt**2 718****1 740**

Skatt på årets resultat

3

-534

-404

Årets resultat**2 184****1 336**

2023062523069

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

3 (9)

Balansräkning

Tkr

Not

1

2022-12-31

2021-12-31

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

Byggnader och mark

4

61 441

62 124

Inventarier, verktyg och installationer

5

5 537

5 856

Summa materiella anläggningstillgångar**66 978****67 980****Summa anläggningstillgångar****66 978****67 980****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

14

13

Övriga fordringar

5

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

711

247

Summa kortfristiga fordringar**730****260****Summa omsättningstillgångar****730****260****SUMMA TILLGÅNGAR****67 708****68 240**

2023062623070

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

4 (9)

Balansräkning

Tkr

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

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

11

11

Årets resultat

2 184

1 336

Summa fritt eget kapital**2 195****1 347****Summa eget kapital****2 245****1 397****Obeskattade reserver**

1 250

1 250

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

1 970

1 994

Summa avsättningar**1 970****1 994****Långfristiga skulder**

7, 8

Skulder till koncernföretag

58 454

58 454

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

Leverantörsskulder

138

153

Skulder till koncernföretag

1 657

2 524

Aktuella skatteskulder

825

1 319

Övriga skulder

256

144

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

913

1 005

Summa kortfristiga skulder**3 789****5 145****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****67 708****68 240**

202306262307

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

5 (9)

Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa eget kapital |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Ingående eget kapital 2021-01-01 | 50 | 11 | 1 154 | 1 214 |
| Omföring föregående års resultat | | 1 154 | -1 154 | 0 |
| Utdelning | | -1 154 | | -1 154 |
| Årets resultat | | | 1 336 | 1 336 |
| Utgående eget kapital 2021-12-31 | 50 | 11 | 1 336 | 1 396 |
| Omföring föregående års resultat | | 1 336 | -1 336 | 0 |
| Utdelning | | -1 336 | | -1 336 |
| Årets resultat | | | 2 184 | 2 184 |
| Utgående eget kapital 2022-12-31 | 50 | 11 | 2 184 | 2 245 |

2023062623072

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.

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 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper (forts.)

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.

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 1 589 (1 161) Tkr räntor till koncernföretag.

Not 3 Skatt på årets resultat

| | 2022 | 2021 |
|--|---------------|---------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Aktuell skatt | -557 | -382 |
| Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader | 24 | 24 |
| Korrigerig skatt föregående år | 0 | -45 |
| Totalt redovisad skatt | -534 | -404 |
| Avstämning av effektiv skatt | | |
| | 2022 | 2021 |
| | Belopp | Belopp |
| Redovisat resultat före skatt | 2 718 | 1 740 |
| Skatt enligt gällande skattesats | -560 | -358 |
| Effekt ej avdragsgilla kostnader | -2 | 0 |
| Korrigerig skatt föregående år | 0 | -45 |
| Skatteavdrag inventarieförvärv 2021 | 28 | 0 |
| Redovisad effektiv skatt | -534 | -404 |

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

8 (9)

Not 4 Byggnader och mark

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 63 940 | 63 940 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 63 940 | 63 940 |
| Ingående avskrivningar | -1 816 | -1 134 |
| Årets avskrivningar | -682 | -683 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -2 499 | -1 816 |
| Bokfört värde | 61 441 | 62 124 |
| 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 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 72MSEK, +/- 5 MSEK.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 6 392 | 5 057 |
| Årets investeringar | 0 | 1 335 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 6 392 | 6 392 |
| Ingående avskrivningar | -535 | -249 |
| Årets avskrivningar | -320 | -286 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -855 | -535 |
| Utgående redovisat värde | 5 537 | 5 856 |

2023052623075

Västerkulla Borlänge Fastighets AB
Org.nr 559183-3966

9 (9)

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 | 58 454 | 58 454 |
| | 58 454 | 58 454 |

Not 8 Ställda säkerheter

Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag
Fastighetsinteckningar

| | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|---------------|---------------|
| | 38 675 | 38 675 |
| | 38 675 | 38 675 |

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.

Stockholm den dag 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

2023052623076

Gillis Cullin

Gillis Cullin
E-mail: gillis.cullin@bkanold.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2023-04-24 09:25 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 16:41 CEST

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 2022.

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 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 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 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 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
- 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

2023-04-24 14:41:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

2023052623080