

# Årsredovisning

för

## Västerkulla Falun Fastighets AB

556702-5076

Bolagets säte: Stockholm

Räkenskapsåret

2024

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Västerkulla Falun 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 2025-06-10



Eric Strandqvist, styrelseledamot

ank=20250701;2025070303537

**Årsredovisning**  
för  
**Västerkulla Falun Fastighets AB**

556702-5076

Räkenskapsåret

2024

Västerkulla Falun Fastighets AB  
Org.nr 556702-5076

2 (10)

ank=20250701:2025070303538

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Västerkulla Falun Fastighets AB, får härmed avge följande årsredovisning för perioden 1 januari - 31 december 2024.

Västerkulla Falun Fastighets AB äger hotellfastigheten Bergmästaren 22 i Falun. Verksamheten i fastigheten bedrivs under varumärket Home 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 2024 ett år med god efterfrågan och högre intäkter. Inflationstaktsutvecklingen dämpades och räntorna började sjunka under andra halvåret 2024. Den invändiga uppgradering som påbörjades under 2023 slutfördes under första kvartalet 2024. Fastigheten har bland annat tillförts nio nya gästrum genom en konvertering av en konferensyta.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 923	6 138	6 438	4 996	4 934
Resultat efter finansiella poster	-2 403	-2 119	-731	145	365
Balansomslutning	129 853	124 266	105 108	102 658	103 829
Eget kapital	1 227	1 222	1 202	1 399	2 563

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 121 917
årets vinst	5 527
	<b>1 127 444</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 127 444

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

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Rörelsens intäkter

Hyresintäkter

7 923

6 138

### Fastighetskostnader

Drifts- och förvaltningskostnader

-274

-285

Underhållskostnader

-304

-313

Fastighetsskatt

-324

-324

**Summa fastighetskostnader**

**-902**

**-922**

**Driftsöverskott**

**7 021**

**5 216**

Avskrivningar enligt plan

-2 414

-1 619

**Resultat fastighetsverksamheten**

**4 607**

**3 597**

Administrationskostnader

-685

-522

**Rörelseresultat**

**3 922**

**3 076**

**Resultat från finansiella poster**

2

Ränteintäkter

5

21

Räntekostnader

-6 330

-5 215

**Resultat efter finansiella poster**

**-2 403**

**-2 119**

Bokslutsdispositioner

3 300

2 900

**Resultat före skatt**

**897**

**781**

Skatt på årets resultat

3

-891

-761

**Årets resultat**

**6**

**20**

ank=20250701:2025070303539

Västerkulla Falun Fastighets AB  
Org.nr 556702-5076

4 (10)

**Balansräkning**

Tkr

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

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

Byggnader och mark

4

101 573

91 328

Inventarier, verktyg och installationer

5

26 108

2 649

Pågående nyanläggningar

6

130

25 988

**Summa materiella anläggningstillgångar****127 811****119 965****Summa anläggningstillgångar****127 811****119 965****Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar

2

2

Fordringar hos koncernföretag

0

2 900

Övriga fordringar

310

1 044

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

1 730

355

**Summa kortfristiga fordringar****2 042****4 301****Summa omsättningstillgångar****2 042****4 301****SUMMA TILLGÅNGAR****129 852****124 266**

ank=20250701:2025070303540

Västerkulla Falun Fastighets AB  
Org.nr 556702-5076

5 (10)

**Balansräkning**

Tkr

Not

1

2024-12-31

2023-12-31

**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

1 122

1 102

Årets resultat

6

20

**Summa fritt eget kapital****1 127****1 122****Summa eget kapital****1 227****1 222****Avsättningar**

Uppskjuten skatteskuld

6 908

7 112

**Summa avsättningar****6 908****7 112****Långfristiga skulder**

Skulder till koncernföretag

92 926

92 926

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

Leverantörsskulder

132

2 131

Skulder till koncernföretag

27 299

20 499

Aktuella skatteskulder

778

368

Övriga skulder

384

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

198

8

**Summa kortfristiga skulder****28 791****23 006****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****129 852****124 266**

ank=20250701.2025070303541

Västerkulla Falun Fastighets AB  
Org.nr 556702-5076

6 (10)

## Rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2023-01-01</b>	<b>100</b>	<b>1 048</b>	<b>54</b>	<b>1 202</b>
Omföring av föregående års resultat		54	-54	0
Årets resultat			20	20
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>100</b>	<b>1 102</b>	<b>20</b>	<b>1 222</b>
Omföring av föregående års resultat		20	-20	0
Årets resultat			6	6
<b>Utgående eget kapital 2024-12-31</b>	<b>100</b>	<b>1 122</b>	<b>5</b>	<b>1 227</b>

ank=20250701;2025070303542

## 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.

#### *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 150 år och övriga konstruktioner och installationer skrivs av på mellan 20-50 år. Hänsyn har tagits till byggnadens ålder. Maskiner och inventarier skrivs plan enligt av på 10-40 år.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträknas 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.

Västerkulla Falun Fastighets AB  
Org.nr 556702-5076

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 ränteintäkter avser 0 (15) Tkr räntor från koncernföretag.

Av räntekostnaderna avser 6 330 (5 215) Tkr räntor till koncernföretag.

### Not 3 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skatt	-1 096	-969
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	204	208
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-891</b>	<b>-761</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		897		781
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-185	20,60	-161
Ej avdragsgilla kostnader		-707		-600
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>-891</b>		<b>-761</b>

**Not 4 Byggnader och mark**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 741	99 170
Årets investeringar	4 654	5 336
Omfört från pågående anläggning	7 456	0
Förvärv, till- och ombyggnad	0	235
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>116 851</b>	<b>104 741</b>
Ingående avskrivningar	-13 413	-11 834
Årets avskrivningar	-1 865	-1 579
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 278</b>	<b>-13 413</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>101 573</b>	<b>91 328</b>
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 byggnadsinventarier. 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 132 MSEK, +/- 10 MSEK.

**Not 5 Inventarier, verktyg och installationer**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 689	0
Årets investeringar	5 475	2 689
Omklassificeringar	18 532	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>26 697</b>	<b>2 689</b>
Ingående avskrivningar	-40	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-549	-40
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-589</b>	<b>-40</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 108</b>	<b>2 649</b>

Västerkulla Falun Fastighets AB  
Org.nr 556702-5076

10 (10)

### Not 6 Pågående nyanläggning

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	25 988	6 725
Årets investering	130	19 497
Omfört till byggnader och mark	-7 456	-235
Omfört till byggnadsinventarier	-18 532	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>130</b>	<b>25 988</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130</b>	<b>25 988</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag</i>		
Fastighetsinteckningar	58 500	58 500
	<b>58 500</b>	<b>58 500</b>

### 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 vilken framgår av vår digitala underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Jesper Grandin  
Auktoriserad revisor

*Johan Hessius*

Johan Hessius  
Date: 2025-04-28 08:46 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Ordförande

*Eric Strandqvist*

Eric Strandqvist  
Date: 2025-04-28 09:05 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Ledamot

*Marcus Berggren*

Marcus Berggren  
Date: 2025-04-28 09:06 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Ledamot

*Henrik Bonde*

Henrik Bonde  
Date: 2025-04-28 09:08 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Ledamot

*Annika Nilsson*

Annika Nilsson  
Date: 2025-04-28 09:08 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Ledamot

*Jesper Grandin*

Jesper Grandin  
Date: 2025-04-28 15:19 CEST  
Signed with Swedish BankID  
Role: Auktoriserad revisor

ank=20250701:2025070303547

# 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 2024.

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 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 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](http://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 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 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](http://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 12:54:39 UTC**

---

**Undertecknare**

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JESPER GRANDIN

Jesper Grandin  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

ank=20250701:2025070303550