

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hotellet

Org.nr. 769622-2343

Räkenskapsåret

2022-01-01 — 2022-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7
Underskrifter av årsredovisning	10

Brf Hotellet

Org.nr 769622-2343

Styrelsen för Brf Hotellet avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen.

Föreningen förvärvade 2010-12-01 fastigheten Gotland Visby Hotellet 7, samt 2011-03-01 Visby Hotellet 6.

Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 14 930 825 kr, vilket även inkluderar pantbrevskostnader och arvode för ombildningen.

Fakta om fastigheten.

Fastighetsbeteckningen är Hotellet 6 (Mellangatan 3A - 3D) och Hotellet 7 (Mellangatan 1) i Visby kommun, Gotland.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Fastigheten består av 10 bostäder om totalt 851 kvm samt 1 uthyrningslägenhet om 14 kvm.

Byggår för Hotellet 7 är 1924 och Hotellet 6 är 1878-1934.

Byggnadernas uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheternas tekniska skick.

Vid förvärvet utfördes besiktning av Roine Ivarsson på Projektengagemang AB. Byggnaderna är totalt sett i normalt skick, men är i behov av underhåll avseende fönster och fasad.

Tilltänkta åtgärder redovisas i föreningens underhållsplan där nytillkomna åtgärder är utbyte av takpapp under tegeltaken.

Övrigt

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-21, sex protokollförda styrelsemöten har genomförts. Förutom detta har tät kontakt hållits med hänsyn till renoveringen nämnd nedan. Under verksamhetsåret har en (1) lägenhet överlåtits till ny ägare.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Terrass + lägenhet Mellangatan 3A

Under stora delar av 2022 har arbete med den stora ombyggnad av terrassen tillhörande lägenhet nr 8 samt renovering efter vattenskada i lägenhet nr 6, bägge på Mellangatan 3A, pågått. Arbetet utfördes av Arriba Byggnads AB.

Dränering

Behovet av dränering av källarutrymmet på Mellangatan 3, med prioritering av det utrymme som nyttjas som bostad, kvarstår och ingår i föreningens underhållsplan.

Fönster

Utbyte, renovering etc av fastigheternas fönster har pausats under verksamhetsåret på grund av osäkerhet avseende kostnader för renovering av terrass och lägenhet (se ovan). Fortsatta åtgärder ingår i föreningens underhållsplan.

Brf Hotellet

Org.nr 769622-2343

Ekonomi

Föreningens styrelse beslutade under året att ta ett lån på 600 000 kr för att täcka kostnader för renoveringen nämnd ovan. Detta utbetalades 2022-11-28 och har under 2022 i sin helhet använts för betalning av renoveringen. Den uppkomna skadan är anmäld till Länsförsäkringar Gotland då skadan uppstått beroende på felaktigt utfört arbete av tidigare entreprenör.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	537	602	632	606	629
Resultat efter finansiella poster	-718 435	19	-128	-180	113
Soliditet (%)	56,71	61,00	61,00	64,00	64,00
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt (kr)	718	700	0	0	0
Skuldsättning per kvadratmeter (kr)	7 837	7 213	0	0	0
Sparande per kvadratmeter (kr)	248	203	0	0	0
Energikostnader per kvadratmeter (kr)	195	200	0	0	0

Kommentar flerårsöversikt

Föreningen har lagt till information om nyckeltal, dock saknas information för år tidigare än 2021. Förklaringar till nyckeltalen finns i noterna.

Förändringar i eget kapital (EK)

	Not	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Övrigt fritt EK	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång		10 738 325	158 931	-812 414	19 507	-792 906
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		0	0	19 507	-19 507	0
Avsättning till yttre underhållsfond		0	86 000	-86 000	0	-86 000
Inspråktagande av yttre underhållsfond		0	-32 099		0	0
Årets resultat		0	0	0	-718 435	-718 435
Belopp vid årets utgång		10 738 325	212 832	-878 906	-718 435	-1 597 342

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Fri överkursfond	0
Balanserat resultat	-878 906
Årets resultat	-718 435
Summa	-1 597 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Balanseras i ny räkning	-1 597 342
Summa	-1 597 342

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning		537 156	601 856
Övriga rörelseintäkter		87 030	11 232
Summa rörelsens intäkter m.m.		624 186	613 088
Rörelsens kostnader			
Föreningens fastighets- och driftskostnader	2	-1 037 559	-288 507
Övriga externa kostnader		-41 551	-46 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 451	-134 451
Summa rörelsens kostnader		-1 213 561	-469 328
Rörelseresultat		-589 375	143 760
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader	3	-129 060	-124 253
Summa resultat från finansiella poster		-129 060	-124 253
Resultat efter finansiella poster		-718 435	19 507
Resultat före skatt		-718 435	19 507
Årets resultat		-718 435	19 507

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	15 761 428	15 895 879
Summa materiella anläggningstillgångar		15 761 428	15 895 879
Summa anläggningstillgångar		15 761 428	15 895 879
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		4	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 879	12 711
Summa kortfristiga fordringar		12 883	12 713
Kassa och bank			
Kassa och bank		720 679	539 372
Summa kassa och bank		720 679	539 372
Summa omsättningstillgångar		733 562	552 086
Summa tillgångar		16 494 990	16 447 965

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Eget kapital		10 738 325	10 738 325
Fond för yttre underhåll		212 832	158 931
Summa bundet eget kapital		10 951 157	10 897 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-878 906	-812 414
Årets resultat		-718 435	19 507
Summa fritt eget kapital		-1 597 342	-792 906
Summa eget kapital		9 353 815	10 104 350
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	6 711 451	6 172 451
Summa långfristiga skulder		6 711 451	6 172 451
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	60 000	60 000
Leverantörsskulder		251 414	6 475
Skatteskulder		47 178	45 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 132	58 936
Summa kortfristiga skulder		429 724	171 164
Summa eget kapital och skulder		16 494 990	16 447 965

Noter

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Tillämpade avskrivningstider	Antal år
Byggnader	83

Noter till resultaträkning

2 Fastighets- och driftskostnader

Specifikation	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetskostnader	50 583	36 756
Driftskostnader	224 429	251 751
Reparationskostnader utanför reparations- och underhållsplanen	762 547	0
Summa	1 037 559	288 507

3 Räntekänslighet

Kommentar

Under Q3 2023 kommer 4 av föreningens lån skrivas om till ny ränta vilket beräknas medföra en höjning av föreningens medlemsavgifter med 5 - 8% beroende på ränteläget.

Noter till balansräkning

Brf Hotellet

Org.nr 769622-2343

4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärdet	17 053 325	17 053 325
Utgående anskaffningsvärdet	17 053 325	17 053 325
Ingående avskrivningar	-1 157 446	-1 022 995
Årets avskrivningar	-134 451	-134 451
Utgående avskrivningar	-1 291 897	-1 157 446
Redovisat värde	15 761 428	15 895 879

Kommentar

Taxeringsvärdet på föreningens fastigheter är sammanlagt 14 412 000 kr.

5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	6 471 451	5 692 451

6 Skulder som avser flera poster

Allmänt

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	6 711 451	6 172 451
Kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	60 000	60 000
Summa	6 771 451	6 232 451

Övriga noter

7 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	6 787 500	6 500 000
Summa ställda säkerheter	6 787 500	6 500 000

8 Definition av nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning per kvadratmeter: Aktuell låneskuld fördelat på fastighetens totala yta

Sparande per kvadratmeter: (Årets resultat+ avskrivningar+kostnader för planerat underhåll)/fastighetens totala yta

Energikostnader per kvadratmeter: Avser fjärrvärme och elförbrukning

Underskrifter av årsredovisning

Ort
Visby

Pia Morén Macke
2023-03-16
Styrelseordförande, Styrelseledamot

Erikka Wessel
2023-03-16
Styrelseledamot

Carl Bergstrand
2023-03-16
Styrelseledamot

Anna Myrsten
2023-03-16
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det 2023-__-__

Jesper Wikman
Auktoriserad revisor