Årsredovisning

för

Brf Hotellet
Org.nr. 769622-2343

Räkenskapsåret

2025-01-01 — 2025-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	12

Styrelsen för Brf Hotellet upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

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. Anskaffningsvärdet är enligt den ekonomiska planen, men stämmer ej med bokföringen från 2011.

Fakta om fastigheten.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastigheten består av 10 bostäder om totalt 851 kvm samt en uthyningslägenhet om 14 kvm.

Byggår för Hotellet 7 är 1924 och för 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.

Medlemsinformation

Föreningen har 10 medlemmar, inga medlemsbyten har skett under verksamhetsåret.

Övrig information om föreningen

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har en aktuell reparations- och underhållsplan

Upplysning vid förlust

Årets förlust beror på högre drifts- och räntekostnader. För att säkra för eventuella förluster har styrelsen initierat en utredning för att se över kassaflödet och därigenom kunna identifiera påverkbara kostnadssänkningar respektive intäktshöjningar.

Föreningen har sitt säte i Gotlands Län .

Lägenhetsförteckning

Se separat bifogad förteckning på föreningens lägenheter.

Dokument-ID 09222115557575714842 Signerat EW, CB, AM, PE, OJ

Det finns en differens på 2 300 000 kr mellan medlemsinsatser i föreningen balansräkning jämfört med vad som anges i medlemsförteckningen. Denna differens uppstod under föreningens första verksamhetsår och har ej förändrats därefter.

Styrelsen kommer under verksamhetsåret 2026 arbeta för att korrigera den identifierade differensen enligt ovan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har renoverat och lyckats hyra ut lägenhet nummer fem, uthyrningslägenheten, vilket innebär viktiga intäkter. Problem med avlopp i fastigheten Mellangatan har uppdagats, analyserats och efter ett antal akuta och kostsamma insatser har styrelsen tagit beslut om att, efter givna förutsättningar, genomföra en mer omfattande renovering av avloppet hörande till källarlägenheterna i fastigheten Mellangatan . Denna renovering genomförs under verksamhetsåret 2026.
I linje med beslut på föreningsstämman har styrelsen genomfört byte av revisor.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	663 057	643 588	704 948	585 656
Resultat efter finansiella poster	-307 198	-59 823	1 902	-718 435
Soliditet (%)	57	58	57	57
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	729	725	774	622
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	7 587	7 787	7 754	7 837
Sparande per kvadratmeter	50	90	297	203
Räntekänslighet per kvadratmeter (%)	10	10	10	13
Energikostnad per kvadratmeter	345	287	176	255
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	65	87	69	86

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Årsavgifter / antalet kvm upplåtna med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen / antalet kvm upplåtna med bostadsrätt

Sparande per kvadratmeter: Justerat resultat / antalet totala kvadratmetrar

Räntekänslighet per kvadratmeter: Visar hur många procent som årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet

Energikostnad per kvadratmeter: Avser kostnader för värme, el och vatten

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 738 325	216 800	-1 691 065	-59 823	9 204 237
Balanseras i ny räkning	0	0	-59 823	59 823	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	0	95 625	-95 625	0	0
Årets resultat	0	0	0	-307 198	-307 198
Belopp vid årets utgång	10 738 325	312 425	-1 846 513	-307 198	8 897 039

Dokument-ID 09222115557575714842 Signerat EW, CB, AM, PE, OJ

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 846 513
Årets resultat	-307 198
Summa	-2 153 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Utdelning	
Avsättning till yttre reparationsfond	95 625
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-215 177
Balanseras i ny räkning	-2 034 159
Summa	-2 153 711

Dokument-ID 09222115557575714842 Signerat EW, CB, AM, PE, OJ

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Medlemsavgifter och hyror	2	663 057	643 588
Övriga rörelseintäkter	3	57 107	62 350
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**720 164**	**705 938**
Rörelsekostnader			
Föreningens fastighets- och driftskostnader	4	-366 331	-312 629
Övriga externa kostnader		-308 092	-60 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 450	-134 450
Summa rörelsekostnader		**-808 873**	**-508 036**
Rörelseresultat		**-88 708**	**197 902**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 310	13 281
Räntekostnader		-220 799	-271 007
Summa finansiella poster		**-218 489**	**-257 726**
Resultat efter finansiella poster		**-307 198**	**-59 823**
Resultat före skatt		**-307 198**	**-59 823**
Årets resultat		**-307 198**	**-59 823**

Dokument-ID 09222115557575714842 Signerat EW, CB, AM, PE, OJ

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	15 358 078	15 492 528
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 358 078**	**15 492 528**
Summa anläggningstillgångar		**15 358 078**	**15 492 528**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3	7 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 833	16 172
Summa kortfristiga fordringar		**14 836**	**24 134**
Kassa och bank			
Kassa och bank		226 567	432 450
Summa kassa och bank		**226 567**	**432 450**
Summa omsättningstillgångar		**241 403**	**456 584**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 599 481**	**15 949 112**

Dokument-ID 09222115557575714842 Signerat EW, CB, AM, PE, OJ

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 738 325	10 738 325
Fond för yttre underhåll		312 425	216 800
Summa bundet eget kapital		**11 050 750**	**10 955 125**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 846 513	-1 691 065
Årets resultat		-307 198	-59 823
Summa fritt eget kapital		**-2 153 711**	**-1 750 888**
Summa eget kapital		**8 897 039**	**9 204 237**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 6	5 533 451	2 333 500
Övriga skulder		5 500	0
Summa långfristiga skulder		**5 538 951**	**2 333 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 6	1 022 000	4 293 951
Leverantörsskulder		23 295	19 678
Skatteskulder		53 139	51 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		65 057	46 744
Summa kortfristiga skulder		**1 163 491**	**4 411 375**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 599 481**	**15 949 112**

Dokument-ID 09222115557575714842 Signerat EW, CB, AM, PE, OJ

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-88 708	197 902
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		134 450	134 450
Erhållen ränta		2 310	13 281
Erlagd ränta		-220 799	-271 007
Betald fastighetsavgift		2 137	1 761
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		9 298	-8 008
Ökning/minskning leverantörsskulder		3 617	-109 706
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		18 313	2 271
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-139 382**	**-39 056**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-72 000	-72 000
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		5 500	0
Förändring fond för yttre underhåll		0	-46 657
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-66 500**	**-118 657**
Årets kassaflöde		**-205 882**	**-157 713**
Likvida medel vid årets början		432 450	590 162
Likvida medel vid årets slut		**226 567**	**432 450**

Dokument-ID 09222115557575714842 Signerat EW, CB, AM, PE, OJ

Noter

Not 1 – Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).
I föreningens avgifter ingår fjärrvärme och VA.

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:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Byggnader		
	1.2	83

Not 2 – Avgifter och hyror

Föreningens intäkter för avgifter och hyror

Typ av intäkt	2025-12-31	2024-12-31
Avgifter	630 057	617 088
Hyror	33 000	26 500
Redovisat värde	663 057	643 588

Not 3 – Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter per intäktsslag

Intäktsslag	2025-12-31	2024-12-31
Hyresintäkter Almedalsveckan	56 250	62 350
Avgift andrahandsuthyrning	857	0
Redovisat värde	57 107	62 350

Dokument-ID 09222115557575714842 Signerat EW, CB, AM, PE, OJ

Not 4 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag

Kostnadsslag	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetskostnader	43 036	37 653
Driftskostnader	309 708	252 787
Övriga kostnader	17 069	22 189
Summa	369 813	312 629

Kommentar till specifikation av övriga rörelsekostnader

Fastighetskostnader avser: fastighetsförsäkringar och fastighetsavgift
Driftskostnader avser: fastighetsel, fjärrvärme, V/A och avfallshantering
Övriga kostnader avser fastighetsskötsel

Not 5 – Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 053 325	17 053 325
Utgående anskaffningsvärden	**17 053 325**	**17 053 325**
Ingående avskrivningar	-1 560 797	-1 426 347
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-134 450	-134 450
Utgående avskrivningar	**-1 695 247**	**-1 560 797**
Redovisat värde	**15 358 078**	**15 492 528**

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Taxeringsvärden:
Visby Hotellet 6, 8 365 000 kr varav mark 3 512 000 kr
Visby Hotellet 7, 6 902 000 kr varav mark 1 995 000 kr

Totalt 15 267 000 varav mark 5 507 000 kr

Not 6 – Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	6 787 500	6 787 500
Summa ställda säkerheter	**6 787 500**	**6 787 500**

Kommentar till specifikation av ställda säkerheter

Swedbank äger säkerheterna.

Dokument-ID 09222115557575714842 Signerat EW, CB, AM, PE, OJ

Not 7 – Lång- och kortfristiga skulder

Ett lån förfaller till omförhandling 2026-09-03, beloppet på lånet är 950 000 kr
Övrig del av kortfristiga skulder är amorteringsbelopp på 72 000 kr

Långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Långfristig del	5 533 451	2 333 500

Kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	1 022 000	4 293 951
Redovisat värde	6 555 451	6 627 451

Dokument-ID 09222115557575714842 Signerat EW, CB, AM, PE, OJ

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den .

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Visby 2026

Pär Ericson
Styrelseordförande

Anna Myrsten
Styrelseledamot

Erikka Wessel
Styrelseledamot

Carl Bergstrand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Ola Jakobsson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557575714842 Signerat EW, CB, AM, PE, OJ

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575714842

Dokument

05 ÅR Brf Hotellet 2025
Huvuddokument
12 sidor
Startades 2026-04-17 15:10:06 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2026-04-18 18:35:50 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerare

Erikka Wessel (EW)
Bostadsrättsföreningen Hotellet
erikkawessel@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erikka Louise Wessel"
Signerade 2026-04-17 17:03:14 CEST (+0200)

Carl Bergstrand (CB)
Bostadsrättsföreningen Hotellet
cbergstrand@me.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Daniel Bergstrand"
Signerade 2026-04-18 12:05:43 CEST (+0200)

Anna Myrsten (AM)
Bostadsrättsföreningen Hotellet
myrstena@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA MYRSTEN"
Signerade 2026-04-17 18:39:41 CEST (+0200)

Pär Ericson (PE)
Bostadsrättsföreningen Hotellet
par.ericson@facilitare.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pär Eric Ericson"
Signerade 2026-04-18 11:06:42 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557575714842

Ola Jakobsson (OJ)
Especto AB
ola.jakobsson@especto.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "OLA JAKOBSSON"
Signerade 2026-04-18 18:35:50 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify