

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Hotellet

Org.nr. 769622-2343

Räkenskapsåret

2023-01-01 — 2023-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning

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

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 och 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret 2023 har slutligen ärendet med vattenläcka och skador i fastigheten på Mellangatan 3A stängts och föreningen har valt att avsluta processen med överklaganden gentemot Länsförsäkringar. Noteras bör att idogt arbete med överklaganden ändå lett till att föreningen har fått mer ersättning från Länsförsäkringar än vad som beslutades i inledningen av processen.

Renovering och målning av fastigheternas fönster har under verksamhetsåret pågått i fastigheterna på Mellangatan 1 och 3A. Denna åtgärd har under ett antal år legat högst upp i föreningens reparations- och underhållsplan och styrelsen fattade under året beslut om att genomföra fönsterrenoveringar för att undvika onödigt energiläckage samt framtida skador i fastigheterna.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	704 948	585 656	601 856	632 237	560 943
Resultat efter finansiella poster	1 902	-718 435	19 507	-128 361	-179 815
Soliditet (%)	57	57	61	61	64
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	774	622	664	0	0
Skuldsättning per kvadratmeter	7 754	7 837	7 213	0	0
Sparande per kvadratmeter	297	203	175	0	0
Räntekänslighet per kvadratmeter (%)	10	13	11	0	0
Energikostnad per kvadratmeter	176	255	239	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	69	86	94	0	0

Kommentar flerårsöversikt

Nyckeltal gällande de numera fem obligatoriska uppgifterna har inte räknats fram bakåt i tiden då vår tolkning av rekommendationen inte visar att detta måste ske.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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

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

Sparande per kvadratmeter: Justerat resultat / antalet totala kvadratmeter

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 (EK)

	Not	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat eget kapital	Årets resultat	Summa fritt EK
Belopp vid årets ingång		10 738 325	212 832	-878 906	-718 435	-1 597 342
Resultatdisposition enl. beslut av årsstämma		0	0	-718 435	718 435	0
Avsättning till yttre underhållsfond		0	0	0	0	0
Inspråktagande av yttre underhållsfond		0	-45 000	0	0	0
Årets resultat		0	0	0	1 902	1 902
Belopp vid årets utgång		10 738 325	167 832	-1 597 342	1 902	-1 595 440

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 597 342
Årets resultat	1 902
Summa	-1 595 440

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-1 595 440
Summa	-1 595 440

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Medlemsavgifter och hyror		704 948	585 656
Övriga rörelseintäkter	2	259 457	38 530
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		964 405	624 186
Rörelsekostnader			
Föreningens fastighets- och driftskostnader	3	-531 053	-1 037 559
Övriga externa kostnader	4	-107 253	-41 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 450	-134 451
Summa rörelsekostnader		-772 756	-1 213 561
Rörelseresultat		191 649	-589 375
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 747	-129 060
Summa finansiella poster		-189 747	-129 060
Resultat efter finansiella poster		1 902	-718 435
Resultat före skatt		1 902	-718 435
Årets resultat		1 902	-718 435

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 626 978	15 761 428
Summa materiella anläggningstillgångar		15 626 978	15 761 428
Summa anläggningstillgångar		15 626 978	15 761 428
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 342	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 784	12 879
Summa kortfristiga fordringar		16 126	12 883
Kassa och bank			
Kassa och bank		590 162	720 679
Summa kassa och bank		590 162	720 679
Summa omsättningstillgångar		606 288	733 562
Summa tillgångar		16 233 266	16 494 990

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 678 325	10 678 325
Yttre reparationsfond	6	167 832	212 832
Upplåtelseavgifter		60 000	60 000
Summa bundet eget kapital		10 906 157	10 951 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 597 342	-878 906
Årets resultat		1 902	-718 435
Summa fritt eget kapital		-1 595 440	-1 597 342
Summa eget kapital		9 310 717	9 353 815
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 627 451	6 711 451
Summa långfristiga skulder		6 627 451	6 711 451
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	72 000	60 000
Leverantörsskulder		129 384	251 414
Skatteskulder		49 241	47 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		44 473	71 132
Summa kortfristiga skulder		295 098	429 724
Summa eget kapital och skulder		16 233 266	16 494 990

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital			
Rörelseresultat		191 649	-589 375
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:			
Avskrivningar		134 450	134 451
Erlagd ränta		-189 747	-129 060
Betald inkomstskatt		2 063	1 425
Summa Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		138 415	-582 559
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar		-3 243	-170
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-110 030	244 939
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-26 659	12 196
Summa kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		-139 932	256 965
Summa kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 517	-325 594
Investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		0	539 000
Amortering långfristiga lån		-84 000	0
Förändring reparations- och underhållsfond		-45 000	-32 099
Summa kassaflöde från finansieringsverksamheten		-129 000	506 901
Totalt kassaflöde från ovanstående 3 delar		-130 517	181 307
Förändring av likvida medel			
Förändring av likvida medel enligt denna kassaflödesanalys		-130 517	181 307
Likvida medel vid periodens början		720 679	539 372
Förändring av likvida medel enligt bokföringen (Kassaflödet)		-130 517	181 307
Likvida medel vid periodens slut		590 162	720 679

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:

Typ av tillgång	Antal år
Byggnader	83

Noter till resultaträkning

2 Övriga rörelseintäkter

Intäktslag	Belopp
Hyses- och arrandeintäkter	46 913
Övriga ersättningar, bidrag och intäkter	212 544
	2023-12-31
Summa	259 457

Kommentar

Föreningen har erhållit 212 544 kr i försäkringsersättning för vattenskador.

3 Fastighets- och driftskostnader

Specifikation	2023-12-31
Fastighetskostnader	38 078
Driftskostnader	395 274
Övriga kostnader	97 701
Redovisat värde	531 053

4 Ersättningar till revisorer

	2023-12-31
Revisionsuppdrag	10 000
Övriga externa kostnader	97 253
Redovisat värde	107 253

Noter till balansräkning

5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 053 325	17 053 325
Utgående anskaffningsvärden	17 053 325	17 053 325
Ingående avskrivningar	-1 291 897	-1 157 446
Årets avskrivningar	-134 450	-134 451
Utgående avskrivningar	-1 426 347	-1 291 897
Redovisat värde	15 626 978	15 761 428

6 Övriga upplysningar till balansräkningen

Styrelsen uppdaterar löpande föreningens reparations- och underhållsplan och gör prioriteringar utifrån de behov som är kända och de behov som löpande uppstår i fastigheterna.

7 Skulder som avser flera poster

Allmänt

Företagets banklån redovisas under följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	6 627 451	6 711 451
Kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	72 000	60 000
	2023-12-31	2022-12-31
Summa	6 699 451	6 771 451

Övriga noter

8 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 787 500	6 787 500
	2023-12-31	2022-12-31
Summa ställda säkerheter	6 787 500	6 787 500

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Visby 2024

Pär Ericson
Styrelseordförande

Anna Myrsten
Styrelseledamot

Erikka Wessel
Styrelseledamot

Carl Bergstrand
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jesper Wikman
Revisor, Auktoriserad