

Årsredovisning
för
Brf Nya Hotellet
769639-6600

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Nya Hotellet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har på fastigheten Nässjö Posten 2 uppfört ett flerbostadshus med totalt 36 lägenheter. Inflyttning skedde i mars 2023.

Genom entreprenadkontrakt har Hökerum Bygg AB utfört byggnationen på totalentreprenad.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Nässjö kommun, Jönköpings län.

Ordinarie styrelseledamöter

Patrik Styrbjörn	Ordförande	2024
Tony Ekman		2024
Ingvor Hiljanen		2024
Yvonne Krantz		2024
Krister Ramgren		2024

Valda t.o.m. årsstämman

Ordinarie revisorer

Arthur Kozak, Audema Revision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Föreningsvald styrelse tog över ansvaret för Brf Nya Hotellet vid extra föreningsstämma den 9 oktober 2023.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-03-04 och kungjordes 2021-03-08.

Föreningens underhållsplan

Föreningens fastighet är nybyggd och garantitid kvarstår fortfarande. Föreningen avsätter till fond för yttre underhåll enligt schablon tills underhållsplan tagits fram.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Nässjö Posten 2, ett flerfamiljshus med totalt 36 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen finns också ett gemensamt underliggande garage med 33 p-platser, varav 4 st elplatser. Det finns också 3 st p-platser för mc.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Taxeringsvärde ännu inte åsatt för färdigställd fastighet.

Antal	Lägenhetstyp	Yta kvm
8	2 rok	461
17	3 rok	1383
<u>11</u>	4 rok	<u>1092</u>
36		2936
<u>1</u>	<u>Garage</u>	<u>920</u>
Total yta		3 856

Försäkring

Försäkring under byggnationen har tecknats av Hökerum Bygg AB och efter färdigställande har försäkring tecknats av föreningen hos Länsförsäkringar Älvsborg. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad och försäkringen omfattar ansvar för styrelsens arbete. Respektive bostadsrättshavare får tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens fastighet har under året färdigställts och inflyttning skedde i mars 2023. Hökerum Bygg AB svarar för föreningens intäkter och kostnader fram till dess att inflyttning i bostäderna och avstämningsdag skett. Avstämningsdagen fastställdes till 24 mars 2023 och därefter har föreningen svarat för föreningens drift. Anskaffningskostnaden motsvarar den ekonomiska planen.

Samtliga av föreningens 36 lägenheter är upplåtna.

Boendestyrelse har sedan de tillträdde satt sig in i föreningsinformation, avtal för fastigheten och dess drift. Budget för 2024 har fastställts innebärande en höjning av månadsavgiften med 8,25%. Detta för fortsatt trygghet av föreningens ekonomi uppskattat utifrån 2024 års kostnadsnivåer. En tredjedel av föreningens lån placerades med villkorsperiod på 1 år vid inflyttningen, vilket nu är omplacerat med ny villkorsperiod på 2 år, se vidare i not 12 om föreningens lån.

Koncernförhållanden

Föreningen äger samtliga aktier i Nya Hotellet Parkerings AB, 559223-3273. Dotterbolaget administrerar uthyrningen av garageplatser till de boende.

Kapitaltillskott	2023-12-31
Gjorda amorteringar	286 155 kr
Summa Kapitaltillskott	286 155 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Nässjö Affärsverk AB	Elnät, fjärrvärme, sopor, vatten och avlopp
Nässjö Miljö och Återvinning AB	Sopor, sortering
Bixia AB	Elhandel
Schindler Hiss AB	Hiss
Tele2	TV/Bredband/Telefoni
Hökerum Bygg AB	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Länsförsäkringar Jönköping	Försäkring

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Resultat efter finansiella poster	-813
Soliditet (%)	70
Driftsnetto	1 475
Lån, Totala ytan (kr/kvm)	9 821
Lån, Yta bostäder (kr/kvm)	12 898

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens fastighet har under året färdigställts, ekonomisk avstämning skett och from 24 mars 2023 har föreningen svarat för driften. Eftersom föreningens drift ej redovisas för ett helt räkenskapsår samt varit i uppstartsskede utelämnas vissa nyckeltal, enligt BFNAR 2023:1, som ej anses tillämpliga och rättvisande det första färdigställandeåret.

Upplysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust där avskrivningar med 1 021 348 kr påverkar negativt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att förlusten inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Höjning av månadsavgifter har skett from 2024-01-01. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat och kassaflöde

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång*	5 600 000	-51 319	0	5 548 681
Inbetalda insatser	84 475 000			84 475 000
Årets resultat			-813 096	-813 096
Belopp vid årets utgång	90 075 000	-51 319	-813 096	89 210 585

*Belopp vid årets ingång avser inbetalda förskott för tecknade lägenheter.

Samtliga lägenheter har upplåtits och inbetalda insatser vid årets utgång uppgår till värde enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-51 319
årets förlust	-813 096
	-864 415

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	91 050
i ny räkning överföres	-955 465
	-864 415

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 40 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. Årets avsättning är from mars då föreningen tog över fastighetens drift.

I årets resultat ingår avskrivningar med 1 021 348 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 208 252 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 304 848	0
Övriga intäkter	3	38 494	0
		2 343 342	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-778 947	0
Övriga externa kostnader	5	-89 814	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 021 348	0
		-1 890 109	0
Rörelseresultat		453 233	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 266 340	0
		-1 266 329	0
Resultat efter finansiella poster		-813 096	0
Resultat före skatt		-813 096	0
Årets resultat		-813 096	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	127 078 652	18 579 914
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	37 551 817
		127 078 652	56 131 731
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9, 10	90 226	76 044
		90 226	76 044
Summa anläggningstillgångar		127 168 878	56 207 775
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		42 868	0
Övriga fordringar		69 657	125 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 957	0
		205 482	125 398
<i>Kassa och bank</i>		391 235	162 800
Summa omsättningstillgångar		596 717	288 198
SUMMA TILLGÅNGAR		127 765 595	56 495 973

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 075 000	5 600 000
		90 075 000	5 600 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-51 319	-51 319
Årets resultat		-813 096	0
		-864 415	-51 319
Summa eget kapital		89 210 585	5 548 681
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11		
	12	24 991 537	0
Summa långfristiga skulder		24 991 537	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	12 877 308	44 759 362
Leverantörsskulder		119 908	4 823
Skulder till koncernföretag		0	1 805 211
Aktuella skatteskulder		72 492	4 492
Övriga skulder		11 568	4 047 415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	482 197	325 989
Summa kortfristiga skulder		13 563 473	50 947 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		127 765 595	56 495 973

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-813 096	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	714 873	305 989
Betald skatt	68 000	4 492
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-30 223	310 481
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-42 868	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-37 216	-43 407
Förändring av leverantörsskulder	115 085	-67 951
Förändring av kortfristiga skulder	-5 392 557	-12 927 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 387 779	-12 728 565
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-71 968 269	-37 115 604
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 968 269	-37 115 604
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	49 166 638	44 759 362
Amortering av lån	-56 057 155	0
Inbetalda insatser	84 475 000	4 750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	77 584 483	49 509 362
Årets kassaflöde	228 435	-334 807
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	162 800	497 607
Likvida medel vid årets slut	391 235	162 800

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande Red U 9.

Redovisade belopp i resultaträkningen avser 9 månader (apr-dec) från och med när föreningen har tagit över driften.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten är färdigställd och har tagits i drift i april 2023. Avskrivning sker på fastighetens byggnad från april-december 2023.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Hiss	25 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6%.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Nya Hotellet Parkerings AB, som ägde fastigheten Posten 2 i Nässjö kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till kr 0.

Nyckeltalsdefinitioner

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån, Totala ytan (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Lån, Yta bostäder (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 092 667	0
Hyror garage och parkeringsplatser*	100 411	0
Tv/telefoni/bredband	51 186	0
Utdebitering el	47 358	0
Utdebitering varmvatten	12 182	0
Övriga intäkter	1 000	0
Öresutjämning	44	0
	2 304 848	0

*Uthyrning av garageplatser sker genom Nya Hotellet Parkerings AB.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Vidarefakturering kostnader vid byggnation	8 494	0
Ersättning för administration av garagebolag	20 000	0
Övriga intäkter	10 000	0
	38 494	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	151 973	0
Löpande reparation och underhåll	2 583	0
Utemiljö/trädgård	3 762	0
Elkostnader	173 992	0
Fjärrvärme	135 067	0
Vatten	102 114	0
Renhållning/sophämtning	59 332	0
Hiss och övriga serviceavtal	27 751	0
Bredband, Tv/Telefoni	53 256	0
Fastighetsförsäkring	24 188	0
Vidarefakturerings kostnader vid byggnation	8 494	0
Inredning gemensamhetsutrymme	25 214	0
Övriga kostnader	11 221	0
	778 947	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning och administration	76 003	0
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	13 811	0
	89 814	0

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 266 337	0
Övriga räntekostnader	3	0
	1 266 340	0

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 579 914	18 579 914
Inköp	71 968 269	0
Omklassificeringar	37 551 817	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 100 000	18 579 914
Årets avskrivningar	-1 021 348	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 021 348	0
Utgående redovisat värde	127 078 652	18 579 914
Bokfört värde byggnader	104 926 639	0
Bokfört värde mark	22 152 013	18 579 914
	127 078 652	18 579 914

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Nässjö Posten 2. Fastigheten har under året färdigställts och föreningens anskaffningskostnad motsvarar värdet enligt ekonomisk plan. Avskrivning från april 2023 då föreningen tog över driften.

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 551 817	436 213
Inköp	0	37 115 604
Omklassificeringar	-37 551 817	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	37 551 817
Utgående redovisat värde	0	37 551 817

Avser nedlagda kostnader för byggnationen på fastigheten Nässjö Posten 2. Byggnationen har under året färdigställts och anskaffningskostnaden för föreningens fastighet redovisas i posten byggnader och mark.

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	76 044	76 044
Inköp	0	0
Justerad köpeskillning	14 182	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 226	76 044
Utgående redovisat värde	90 226	76 044

Not 10 Specifikation andelar i koncernföretag

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde	
Nya Hotellet Parkerings AB	100%	100%	1 000	90 226	
				90 226	
	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat	
Nya Hotellet Parkerings AB	559223-3273	Ulricehamn kommun	92 579	37 353	

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	35 961 145	0
	35 961 145	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB*	4,62	2024-03-25	12 622 948	0
Swedbank Hypotek AB	4,33	2025-03-25	12 622 948	0
Swedbank Hypotek AB	4,07	2026-03-25	12 622 949	0
Swedbank, byggnadskreditiv			0	44 759 362
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-381 540	0
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-12 495 768	0
			24 991 537	44 759 362
Kortfristig del av långfristig skuld			12 877 308	44 759 362

I samband med upplåtelse och inflyttning i föreningens lägenheter har amortering av byggnadskreditivet skett och placering av föreningens lån hos Swedbank Hypotek AB. Lånen är placerade enligt belopp i den ekonomiska planen, 38 155 000 kr.

*Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld. Föreningens lån ovan med förfallodag 2024-03-25 redovisas som kortfristig skuld. Per förfallodagen är det omplacerat med ny villkorsperiod om 2 år och 3,77% ränta.

Föreningen har en amorteringsplan på 381 540 kr/år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	13 696	305 989
Förskottsbetalda månadsavgifter och hyror	187 796	0
Administration garagebolag	180 000	0
Övriga upplupna kostnader	100 705	20 000
	482 197	325 989

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	38 155 000	38 155 000
	38 155 000	38 155 000

Nässjö

Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Patrik Styrbjörn
Ordförande

Yvonne Krantz

Tony Ekman

Ingvor Hiljanen

Krister Ramgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Arthur Kozak
Revisor
Audema Revision AB