

Årsredovisning

för

Brf Hotellet

Org.nr. 769622-2343

Räkenskapsåret

2024-01-01 – 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter av årsredovisning	11

Styrelsen för Brf Hotellet upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 framtida förluster har styrelsen initierat en avgiftshöjning, utöver det kommer intäkter från en uthyningslägenhet fr o m 2025 också täcka upp för eventuella förluster.

Föreningen har sitt säte i Gotlands Län .

Lägenhetsförteckning

Se separat bifogad förteckning på föreningens lägenheter.

Det finns en differens på 2 250 000 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 2025 arbeta för att korrigera den identifierade differensen enligt ovan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under räkenskapsåret eller efter dess slut.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	643 587	704 948	585 656	601 856	632 237
Resultat efter finansiella poster	-59 823	1 902	-718 435	19 507	-128 361
Soliditet (%)	58	57	57	61	61
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	725	774	622	664	0
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	7 787	7 754	7 837	7 213	0
Sparande per kvadratmeter	90	297	203	175	0
Räntekänslighet per kvadratmeter (%)	10	10	13	11	0
Energikostnad per kvadratmeter	287	176	255	239	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	87	69	86	94	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 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 (EK)

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 738 325	167 832	-1 597 342	1 902	9 310 717
Balanseras i ny räkning	0	0	1 902	-1 902	0
Avsättning till fond för yttre underhåll	0	95 625	-95 625	0	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0	-46 657	0	0	-46 657
Årets resultat	0	0	0	-59 823	-59 823
Belopp vid årets utgång	10 738 325	216 800	-1 691 065	-59 823	9 204 236

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 691 065
Årets resultat	-59 823
Summa	-1 750 888

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre reparationsfon	95 625
Balanseras i ny räkning	-1 846 513
Summa	-1 750 888

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Medlemsavgifter och hyror	2	643 588	704 948
Övriga rörelseintäkter	3	62 350	259 457
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		705 938	964 405
Rörelsekostnader			
Föreningens fastighets- och driftskostnader	4	-312 629	-531 053
Övriga externa kostnader		-60 957	-107 253
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-134 450	-134 450
Summa rörelsekostnader		-508 036	-772 756
Rörelseresultat		197 902	191 649
Finansiella poster			
Ränteintäkter		13 281	0
Räntekostnader		-271 007	-189 747
Summa finansiella poster		-257 726	-189 747
Resultat efter finansiella poster		-59 823	1 902
Resultat före skatt		-59 823	1 902
Årets resultat		-59 823	1 902

Penneo dokumentnysckel: 32MUR-0079T-YIMBO-RCQ0X-A0TZY-80Z86

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	15 492 528	15 626 978
Summa materiella anläggningstillgångar		15 492 528	15 626 978
Summa anläggningstillgångar		15 492 528	15 626 978
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		7 962	2 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 172	13 784
Summa kortfristiga fordringar		24 134	16 126
Kassa och bank			
Kassa och bank		432 450	590 162
Summa kassa och bank		432 450	590 162
Summa omsättningstillgångar		456 584	606 288
SUMMA TILLGÅNGAR		15 949 112	16 233 266

Penneo dokumentnysckel: 32MUR-0079T-YIMB0-RCQ0X-A0TZY-80Z86

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 738 325	10 738 325
Fond för yttre underhåll		216 800	167 832
Summa bundet eget kapital		10 955 125	10 906 157
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 691 065	-1 597 342
Årets resultat		-59 823	1 902
Summa fritt eget kapital		-1 750 888	-1 595 440
Summa eget kapital		9 204 237	9 310 717
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 6	2 333 500	6 627 451
Summa långfristiga skulder		2 333 500	6 627 451
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 6	4 293 951	72 000
Leverantörsskulder		19 678	129 384
Skatteskulder		51 002	49 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		46 744	44 473
Summa kortfristiga skulder		4 411 375	295 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 949 112	16 233 266

Penneo dokumentnyskel: 32MUR-0079T-YIMB0-RCQ0X-A0TZY-80Z86

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		197 902	191 649
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.			
Avskrivningar och nedskrivningar		134 450	134 450
Erhållen ränta		13 281	0
Erlagd ränta		-271 007	-189 747
Betald fastighetsavgift		1 761	2 063
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-8 008	-3 243
Ökning/minskning leverantörsskulder		-109 706	-110 030
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		2 271	-26 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-39 056	-1 517
Finansieringsverksamheten			
Amortering av skuld		-72 000	-84 000
Förändring fond för yttre underhåll		-46 657	-45 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-118 657	-129 000
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		590 162	720 679
Likvida medel vid årets slut		432 450	590 162

Penneo dokumentnyskel: 32MUR-0079T-YIMB0-RCQ0X-A0TZY-80Z86

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.
Jämfört med föregående räkenskapsår har det skett en omklassificering från kontoklass 5 som ligger under övriga externa kostnader. Dessa har flyttats över till kontoklass 4, som ligger under Föreningens fastighets- och driftskostnader i resultaträkningen. Berört belopp för föregående år var 61 443 kronor.

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		
Typ av tillgång	1.2	83r

Not 2 – Avgifter och hyror

Kommentar
Föreningens intäkter för avgifter och hyror

Typ av intäkt	2024-12-31	2023-12-31
Avgifter	617 088	668 948
Hyror	26 500	36 000
Redovisat värde	643 588	704 948

Not 3 – Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter per intäktsslag

Intäktsslag	2024-12-31	2023-12-31
Hysesintäkter Almedalsveckan	62 350	46 913
Försäkringsersättning	0	212 544
Summ	62 350	259 457

Penneo dokumentnycel: 32MUR-0079T-YIMBO-RCQ0X-A0TZ-Y-80Z86

Not 4 – Övriga rörelsekostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag

Kostnadsslag	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetskostnader	37 653	38 078
Driftskostnader	252 787	395 274
Övriga kostnader	22 189	97 701
Summa	312 629	531 053

Not 5 – Byggnader och mark

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 053 325	17 053 325
Utgående anskaffningsvärden	17 053 325	17 053 325
Ingående avskrivningar	-1 426 347	-1 291 897
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-134 450	-134 450
Utgående avskrivningar	-1 560 797	-1 426 347
Redovisat värde	15 492 528	15 626 978

Not 6 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	6 787 500	6 787 500
Summa ställda säkerheter	6 787 500	6 787 500

Not 7 – Långfristiga skulder

Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än ett år efter balansdagen

Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Långfristig del	2 333 500	6 627 451
Kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig del av långfristiga skulder	4 293 951	72 000
Redovisat värde	6 627 451	6 699 451

Penneo dokumentnyc kel: 32MUR-0079T-YIMB0-RCQ0X-A0TZY-80Z86

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Visby 2025

Pär Ericson	Anna Myrsten
Styrelseordförande / Styrelseledamot	Styrelseledamot

Erikka Wessel	Carl Bergstrand
Styrelseledamot	Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det 2025-__-__

Ivan Tivic

Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnysckel: 32MUR-0079T-YIMB0-RCQ0X-A0TZ-Y-80Z86

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Erikka Louise Wessel

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Hotellet

Serienummer: 9c1394e45e0fc8[...]ea86339b66b4d

IP: 78.71.xxx.xxx

2025-05-07 06:51:30 UTC



Pär Eric Ericson

Styrelseordförande

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Hotellet

Serienummer: 8c6873ce4efee3[...]e17741d88e3b0

IP: 213.67.xxx.xxx

2025-05-07 08:52:47 UTC



ANNA MYRSTEN

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Hotellet

Serienummer: d23f60e0e5909f[...]a0643665bfd94

IP: 217.213.xxx.xxx

2025-05-08 11:51:53 UTC



Carl Daniel Bergstrand

Styrelseledamot

På uppdrag av: Bostadsrättsföreningen Hotellet

Serienummer: 7fa9e32bb86914[...]e4ae3ac1ed03c

IP: 81.233.xxx.xxx

2025-05-08 13:06:43 UTC



Ivan Tivic

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Kvadrat Revision AB

Serienummer: 717d18dd127066[...]368ad66b1edf8

IP: 83.253.xxx.xxx

2025-05-08 14:04:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.