

Årsredovisning

Brf Hotellet

769622-2343

Styrelsen för Brf Hotellet får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7
- Underskrifter	7 - 8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Grundakta om föreningen

Föreningen förvärvade 2010-12-01 fastigheten Gotland Visby Hotellet 7. Föreningen förvärvade även fastigheten Gotland Visby Hotellet 6 2011-03-01. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 14 930 825 kr inkluderar anskaffningskostnader såsom pantbrevskostnader och arvode för ombildningen.

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckningen är Hotellet 6 (Mellangatan 3A och 3B) och Hotellet 7 (Mellangatan 1) i Visby kommun, Gotland. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Fastigheten består av 9 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 är fjärrvärme.

Fastighetens tekniska skick

Vid förvärvet utfördes besiktning av Roine Ivarsson på Projektengagemang AB.

Byggnaden är totalt sett i normalt skick, men behov av underhåll avseende fönster och fasad är identifierade. Tillänkta åtgärder är dock att betrakta som ett led i normalt periodiskt fastighetsunderhåll. Underhållsbehovet uppskattas till cirka 300 000 kr.

Medlemmar

Antal medlemmar är 8 stycken.

En lägenhet är beviljad till andrahandsuthyrning.

Styrelse

Pia Morén Macke, Ordförande - ledamot

Peter Strähle, Ledamot

Calle Bergstrand, Ledamot

Adam Spångberg, Ledamot

Hans Backman, Ledamot

Revisor, Jesper Wikman (Swewik Revision Gotland AB)

Ekonomisk förvaltning, Johanna Teii

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 maj 2017. Vid stämman deltog 6 röstberättigade (en röst per lägenhet)

Företaget har sitt säte i .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ingen avgiftshöjning har varit aktuell.

Fastighetsunderhåll

Flera fönster har bytts ut under verksamhetsåret. Styrelsen har planerat och beställt det som ska utföras, och den planerade antalet fönster under 2017 är utbytta. Föreningen har avsatt 70-80 000 per år under fyra år (2016 var år 1)

Vid fler tillfällen har föreningen haft stopp i avloppet vilket fått åtgärdats akut. En filmning av avloppen, genomförd av Region Gotland, visar inga fel i de delar av anläggningen som förvaltas av Regionen.

Fiberanslutning

Föreningen har under 2017 anslutits till Visbys fiberstadsnät.

FLERÅRSÖVERSIKT

	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412	1301-1312
Nettoomsättning	697 118	628 422	624 146	606 875	541 151
Resultat efter finansiella poster	-235 107	130 851	88 720	32 690	-89 881
Soliditet %	63	63	63	63	62

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reparations- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 678 325	234 500	-369 078	130 851	10 674 598
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			130 851	-130 851	0
Avsättning till reparationsfond		22 000	-22 000		0
Anspråktagande av reparationsfond		-256 500	256 500		0
Årets resultat				-235 107	-235 107
Belopp vid årets utgång	10 678 325	0	-3 727	-235 107	10 439 491

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-194 227
Årets resultat	-235 107
<i>Summa</i>	<i>-429 334</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till reparationsfond	82 500
Balanseras i ny räkning	-511 834
<i>Summa</i>	<i>-429 334</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

HB [Signature] [Signature]

RESULTATRAKNING

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	697 118	628 422
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	697 118	628 422
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	-115 204	-29 559
Driftkostnader	-530 046	-222 732
Ovriga externa kostnader	-14 988	-23 638
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-134 450	-82 911
Summa rörelsekostnader	-794 688	-358 840
Rörelseresultat	-97 570	269 582
Finansiella poster		
Räntekostnader	-137 537	-138 731
Summa finansiella poster	-137 537	-138 731
Resultat efter finansiella poster	-235 107	130 851
Resultat före skatt	-235 107	130 851
Årets resultat	-235 107	130 851

NB P&P C&P M

BALANSRÄKNING

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	16 433 680	16 568 130
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>16 433 680</i>	<i>16 568 130</i>
Summa anläggningstillgångar		16 433 680	16 568 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		14 600	–
Övriga fordringar		20 846	20 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		11 453	11 349
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>46 899</i>	<i>32 199</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		86 578	216 134
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>86 578</i>	<i>216 134</i>
Summa omsättningstillgångar		133 477	248 333
SUMMA TILLGÅNGAR		16 567 157	16 816 463

HB

Carl Oll

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 678 325	10 678 325
Fond för yttre underhåll	–	234 500
Summa bundet eget kapital	10 678 325	10 912 825
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 727	-369 078
Årets resultat	-235 107	130 851
Summa fritt eget kapital	-238 834	-238 227
Summa eget kapital	10 439 491	10 674 598
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 5 904 125	5 954 125
Summa långfristiga skulder	5 904 125	5 954 125
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	50 000	50 000
Leverantörsskulder	57 655	–
Övriga skulder	48 816	52 615
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	67 070	85 125
Summa kortfristiga skulder	223 541	187 740
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	16 567 157	16 816 463

HB *[Signature]* *[Signature]*

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Ingenstades avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnader	1,2	83

Not 2 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 053 325	17 053 325
Utgående anskaffningsvärden	17 053 325	17 053 325
Ingående avskrivningar	-485 195	-402 284
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-134 450	-82 911
Utgående avskrivningar	-619 645	-485 195
Redovisat värde	16 433 680	16 568 120

Not 3 Förfallotid skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller senare än 5 år	5 304 125	5 554 125

Not 4 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	6 500 000	6 500 000
	6 500 000	6 500 000
Samma ställda säkerheter	6 500 000	6 500 000

UNDERSKRIFTER

Visby 2018-04-27



Hans Backman

Peter Strähle





Carl Bergström



Pia Moren

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-28



Jesper Wikman
Auktoriserad revisor

Adam Spångberg



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hotellet
Org.nr. 769622-2343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hotellet för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Hotellet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den 28 april 2018



Jesper Wikman

Auktoriserad revisor