



2026-10-08

PROPOSITION 2026-10-08, EXTRA ÅRSMÖTE

INFORMATION OM ÖVERLÅTELSE AV HOTELLVERKSAMHETEN AV HOTEL GIÒ

Bakgrundsinformation

Sedan 2020 har KFUK-KFUM Central (KFUM Central), genom det helägda dotterbolaget Kom Hotel AB, bedrivit hotellverksamhet på Hotel Giò (Giò) i Solna. Verksamheten bedrivs i en fastighet som ägs av Fabège.

Starten av Giò blev katastrofal pga. pandemin som då drabbade världen under två år, vilket innebar låg beläggning och ekonomiska förluster för föreningen. Fabège som hyresvärd beviljade anstånd med hyresbetalningen. En amorteringsplan togs fram där hyresskulden ska betalas under hyresavtalets livstid, dvs till 2035. Skulden är i dagsläget ca 21 MSEK.

Även efter pandemin har det visats sig vara omöjligt att driva Giò med vinst med de hyresvillkor som avtalats. Efter förhandlingar med Fabège gavs föreningen en hyresrabatt på 7 MSEK per år. Den rabatten upphör per 2026-12-31. Utan den rabatten är den ekonomiska förlusten att driva Giò ca 3 MSEK på årsbasis i dagsläget. Det skulle innebära att föreningen behöver skjuta till kapital för att inte bolaget ska gå i likvidation. Med andra ord så skulle föreningens medlemmar behöva subventionera hotellverksamheten om verksamheten ska ske i KFUM Centrals regi.

Förslag till lösning

Styrelsen bedömer att det inte är ekonomiskt hållbart för KFUM Central att driva Giò. För att minska den ekonomiska risken för föreningen föreslår styrelsen att vi överlåter verksamheten (inkrångsaffär) till Strawberry. Vi föreslår att KFUM Central ingår ett avtal om att överlåta hotellverksamheten. Den nya operatören, Strawberry, kommer då att överta ansvaret för den dagliga driften av hotellet. KFUM Central kommer helt lämnat ansvaret för verksamheten och det ekonomiska resultatet. Tillträdet är planerat att ske under senare delen av hösten/vintern, där vi just nu siktar på 1 december.



Konsekvenser av överlåtelsen

Just nu pågår förhandlingar om ett överlåtelseavtal, men stora delar är vi överens om. Strawberry kommer att ta över all berörd personal till oförändrade anställningsvillkor enligt lag. De inventarier som finns på hotellet kommer att övertas av Strawberry för 1 kr.

Här kommer det uppstå en bokföringsmässig effekt för Kom Hotel AB och KFUM Central. Då inventarierna är upptagna till ett värde om ca 20 MSEK och Kom Hotel AB endast får 1 kr för inventarierna kommer det värdet om 20 MSEK att skrivas ned till noll i balansräkningen. Det innebär att det i resultaträkningen kommer uppstå en kostnad på motsvarande 20 MSEK. Det underskott som uppstår i Kom Hotel AB behöver då täckas upp med en kapitalgaranti (dvs att föreningen garanterar att Kom Hotel AB har tillräckligt med kapital enligt gällande regelverk) från KFUM Central på motsvarande förlusten. Kassaflödet påverkas inte då inga betalningar kommer att ske.

Prognosen för Kom Hotel AB för helåret 2026 är ett positivt resultat på ca 4,3 MSEK. Om avskrivningen på 20 MSEK läggs till resultatet så uppstår en prognostiserad förlust på ca 15,7 MSEK.

Avskrivningar på inventarier kommer ändå att uppstå över den tid som avskrivningen ska ske, normalt 10 år. Vi flyttar alltså fram kostnaden till nutid.

Efter denna överlåtelse kvarstår fortfarande en skuld till Fabege på ca 21 MSEK pga. anstånd med hyresbetalningarna som Kom Hotel AB tidigare fått. Vi förhandlar med Fabege om hur skulden ska amorteras när vi inte längre är hyresgäster. Denna propositions omfattar inte denna del avseende skulden, utan gäller enbart överlåtelsen av Giö till Strawberry.

Förslag till beslut

KFUM Centrals styrelsen föreslår att det extra årsmötet ger styrelsen för KFUK-KFUM Central och styrelsen för Kom Hotel AB mandat att genomföra överlåtelse till Strawberry enligt de riktlinjer som beskrivits ovan.

Kom Hotel AB, bokslut 2021–2025 (MSEK)

	2021	2022	2023	2024	2025
Omsättning	50,7	97,8	112,8	120,8	103,6
Kostnader	73,7	105,9	121,3	115,5	96,8
Resultat efter finansnetto	-24,1	-9,7	-10,5	3,4	5,3