

BRF  
**GRAND**  
HOTELL



## Årsredovisning 2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Mercurius 22 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Mercurius 22 i Karlstads som tidigare inrymde Grand Hotell har renoverats och byggts om till bostäder med en tillbyggnad om två våningar. Byggnaden består nu av totalt 7 våningar och inrymmer 52 st bostadsrätter (38 st i befintlig byggnad och 14 st i nyproduktion på våning 6 och 7). Föreningen har även en butikshyreslokal om 114 m<sup>2</sup>. Byggnationen av föreningens fastighet har pågått under år 2017, 2018 och 2019, inflyttning har skett från och med mars 2019. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

Föreningen har också en relaxavdelning med bastu och bubbelpool på våning 7, en övernattningslägenhet på våning 6 och en gemensamhetslokal i den anrika "Grands matsalar" som kan nyttjas av medlemmarna.

Fastigheten utgör en så kallad tredimensionell fastighet (3D-fastighet), där vår fastighet, Mercurius 22, fungerar som basfastighet. Den urgröpta fastigheten är Mercurius 21, som ägs av Nyfosa AB. I den urgröpta fastigheten, Mercurius 21, bedrivs kommersiell verksamhet i gatuplanet, vilket i dagsläget innefattar en frisörsalong samt en mäklarbyrå.

För att möjliggöra ett gemensamt nyttjande av tekniska installationer och försörjningssystem, har en gemensamhetsanläggning upprättats. Denna gemensamhetsanläggning omfattar elförsörjning, värme, vatten samt ventilationssystem, och reglerar därmed parternas gemensamma ansvar och nyttjanderätt till dessa funktioner.

### Lägenhetsfördelning

18 st 1 rok  
26 st 2 rok  
7 st 3 rok  
1 st 4 rok

Den totala boytan är ca. 2 897 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår.

### Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten. Föreningen har en underhållsplan upprättad år 2024 som sträcker sig till och med år 2073. Genomsnittlig årlig underhållskostnad är enligt underhållsplanen ca. 689 838 kr.

### **Fastighetens långsiktiga värde**

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-06-13 haft följande sammansättning:

|                  |           |            |
|------------------|-----------|------------|
| Berndt Lippert   | Ledamot   | Ordförande |
| Roland Lööv      | Ledamot   |            |
| Julia Iakovlev   | Ledamot   |            |
| Hanna Sandemo    | Ledamot   |            |
| Johnny Pedersen  | Ledamot   |            |
| Peter Hallquist  | Suppleant |            |
| Conny Gustavsson | Suppleant |            |

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### **Revisorer**

WeAudit Sweden AB Huvudansvarig auktoriserad revisor Urban Johansson

### **Valberedning**

Frida Schagelin Sammankallande  
Sven-Gunnar Granath

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-10-18.

### **Medlemsinformation**

#### **Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer**

|                           |                           |
|---------------------------|---------------------------|
| Vänerförvaltning          | Ekonomisk förvaltning     |
| Bredablick förvaltning    | Fastighetsskötsel         |
| Karlstads Energi          | El, värme och renhållning |
| Sappa                     | Bredband/TV               |
| Nordisk Hiss              | Hissunderhåll             |
| Länsförsäkringar Värmland | Fastighetsförsäkring      |
| Telenta                   | Porttelefoni              |
| Folkpool                  | Bubbelpool                |

### **Föreningsfrågor**

Föreningen hade vid årets slut 76 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sju överlåtelser skett.

### **Antal anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget av väsentlig art att rapportera.

### Upplysningar vid förlust

Föreningen gör årliga redovisningsmässiga underskott, detta beror på en hög avskrivning i enlighet med K3 regelverket där varje större byggnadskomponent skrivs av utifrån dess bedömda livslängd.

Kassaflödet för 2024 har varit negativ till följd av ökade räntekostnader och generella kostnadsökningar, styrelsen bedömer dock att kassaflödet för 2024 ska vara i balans i om den höjningen av årsavgifterna om 13% som är genomförd per 2025-04-01. Om kostnadsökningarna kommer att fortsätta kan det krävas ytterligare avgiftshöjningar. Framtida underhållskostnader kommer att finansieras med en kombination av eget kassaflöde och nya lån.

### Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med ca. 6%. Genomsnittligt årsavgift efter höjningen är ca. 778 per m<sup>2</sup>. Från och med 1/4 -2025 höjdes årsavgifterna med ca. 13%.

### Kostnadsfördelning

Föreningen har ett avtal med Nyfosa Mercurius 21 Fastighets AB om kostnadsfördelning av el, vatten, fjärrvärme och lokalvård. Fördelningen sker enligt nedan:

| <u>Avtalspart</u> | <u>Mercurius 21</u>                                              | <u>Brf Grand</u> |
|-------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Fjärrvärme        | 32                                                               | 68               |
| Kallvatten        | 1,9                                                              | 98,1             |
| Gemensamma ytor   | 25                                                               | 75               |
| Elanläggning      | Fördelning efter verklig förbrukning i lägenheter och festlokal. |                  |

### Fastighetsavgift

Föreningen är befriad från fastighetsavgift i 15 år efter fastställt värdeår (2020-2034). Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 2 459       | 2 303       | 2 240       | 2 233       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -1 832      | -1 257      | -1 380      | -794        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 778         | 729         | 713         | 713         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 78,6        | 77,5        | 84,5        | 85,4        |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 11 970      | 12 068      | 12 165      | 12 462      |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 12 441      | 12 542      | 12 644      | 12 953      |
| Räntekänslighet (%)                                     | 16,0        | 17,2        | 17,7        | 18,2        |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | -37         | 142         | 107         | 315         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 234         | 200         | 271         | 148         |
| Balansomslutning                                        | 147 134     | 149 133     | 150 904     | 152 750     |
| Soliditet (%)                                           | 75,0        | 75,2        | 75,1        | 75,1        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

|                                                  | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital 2023-12-31</b>                   | <b>116 935 000</b>   | <b>559 860</b>              | <b>-4 097 207</b>      | <b>-1 256 628</b> | <b>112 141 025</b> |
| Disposition av föregående<br>års resultat        |                      |                             | -1 256 628             | 1 256 628         | <b>0</b>           |
| Reservering till yttre fond,<br>enligt stadgarna |                      | 283 152                     | -283 152               |                   | <b>0</b>           |
| Årets resultat                                   |                      |                             |                        | -1 832 009        | <b>-1 832 009</b>  |
| <b>Eget kapital 2024-12-31</b>                   | <b>116 935 000</b>   | <b>843 012</b>              | <b>-5 636 987</b>      | <b>-1 832 009</b> | <b>110 309 016</b> |

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 116 935 000.

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                               | -5 636 987        |
| Årets resultat                                    | -1 832 009        |
| <b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b> | <b>-7 468 996</b> |

### *Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så*

|                                                          |                   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras | 229 152           |
| att i ny räkning överföres                               | -7 698 148        |
| <b>Att balansera i ny räkning</b>                        | <b>-7 468 996</b> |

## Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Resultaträkning

|                                                  | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|--------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                  | 2   | 2 458 648                 | 2 303 023                 |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3   | 410 817                   | 419 948                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |     | <b>2 869 465</b>          | <b>2 722 971</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |     |                           |                           |
| Driftkostnader                                   | 4   | -1 401 019                | -1 107 276                |
| Underhållskostnader                              |     | -45 250                   | -9 004                    |
| Övriga externa kostnader                         | 5   | -261 923                  | -135 701                  |
| Personalkostnader och arvoden                    | 6   | -75 299                   | -69 355                   |
| Avskrivningar                                    | 7   | -1 674 793                | -1 674 793                |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |     | <b>-3 458 284</b>         | <b>-2 996 129</b>         |
| <b>Resultat före finansiella poster</b>          |     | <b>-588 819</b>           | <b>-273 158</b>           |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |     | 273                       | 621                       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |     | -1 243 463                | -984 091                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |     | <b>-1 243 190</b>         | <b>-983 470</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |     | <b>-1 832 009</b>         | <b>-1 256 628</b>         |
| <b>Årets resultat</b>                            |     | <b>-1 832 009</b>         | <b>-1 256 628</b>         |

| Balansräkning                                | Not | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|-----|-------------|-------------|
| TILLGÅNGAR                                   |     |             |             |
| Anläggningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |             |             |
| Byggnader och mark                           | 7   | 146 688 112 | 148 316 210 |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 8   | 140 083     | 186 778     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 146 828 195 | 148 502 988 |
| Summa anläggningstillgångar                  |     | 146 828 195 | 148 502 988 |
| Omsättningstillgångar                        |     |             |             |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |             |             |
| Övriga kortfristiga fordringar               |     | 28 058      | 13 631      |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 9   | 160 693     | 117 247     |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 188 751     | 130 878     |
| <i>Kassa och bank</i>                        |     |             |             |
| Kassa och bank                               |     | 116 575     | 499 400     |
| Summa kassa och bank                         |     | 116 575     | 499 400     |
| Summa omsättningstillgångar                  |     | 305 326     | 630 278     |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |     | 147 133 521 | 149 133 266 |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                    |                    |
|----------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 116 935 000        | 116 935 000        |
| Fond för yttre underhåll         |  | 843 012            | 559 860            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>117 778 012</b> | <b>117 494 860</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                   |                   |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat             |  | -5 636 987        | -4 097 207        |
| Årets resultat                  |  | -1 832 009        | -1 256 628        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>-7 468 996</b> | <b>-5 353 835</b> |

|                           |  |                    |                    |
|---------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>110 309 016</b> | <b>112 141 025</b> |
|---------------------------|--|--------------------|--------------------|

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                   |
|-----------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 10 | 18 169 000        | 18 313 000        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>18 169 000</b> | <b>18 313 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                   |                   |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10 | 17 872 500        | 18 022 500        |
| Leverantörsskulder                           |    | 222 960           | 36 401            |
| Skatteskulder                                |    | 27 680            | 27 680            |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 11 | 9 085             | 8 510             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 523 280           | 584 150           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>18 655 505</b> | <b>18 679 241</b> |

|                                       |  |                    |                    |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>147 133 521</b> | <b>149 133 266</b> |
|---------------------------------------|--|--------------------|--------------------|



| <b>Kassaflödesanalys</b>                                                          | <b>Not</b> | <b>2024-01-01<br/>-2024-12-31</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |            | -1 832 009                        | -1 256 628                        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |            | 1 674 793                         | 1 674 793                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |            | <b>-157 216</b>                   | <b>418 165</b>                    |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |            |                                   |                                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |            | -57 873                           | -20 317                           |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |            | 126 263                           | -219 611                          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |            | <b>-88 826</b>                    | <b>178 237</b>                    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |            | 0                                 | -233 473                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |            | <b>0</b>                          | <b>-233 473</b>                   |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |            |                                   |                                   |
| Amortering                                                                        |            | -294 000                          | -294 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |            | <b>-294 000</b>                   | <b>-294 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |            | <b>-382 826</b>                   | <b>-349 236</b>                   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |            |                                   |                                   |
| Likvida medel vid årets början                                                    |            | 499 400                           | 848 636                           |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |            | <b>116 574</b>                    | <b>499 400</b>                    |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Värderingsprinciper

Föreningens tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om det beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför fördelas bokförda värden på väsentliga komponenter. Komponentindelningen genomförs med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter beaktas så väl som ackumulerade avskrivningar. De olika komponenterna har avskrivningstider från 15 till 120 år, där stommen tillhör den väsentligaste och skrivs av på den längsta avskrivningstiden.

Då föreningens årsredovisning är upprättad enligt K3-regelverket så skiljer sig avskrivningsbeloppet gentemot ekonomisk plan.

Inventarier skrivs av på 5 år.

#### Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

### **Förvärv av fastighet via aktiebolag**

Fastigheten Mercurius 22 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Grand Fastigheter 2 AB, 559105-0363, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 12 000 000 kr. Denna överlåtelse skedde till ett lägre värde än fastighetens bedömda marknadsvärde. Då föreningen inte har avsikt att sälja fastigheten värderas uppskjuten skatteskuld till 0 kr. I enlighet med FAR RedR 6 (f.d. RedU 9) kan bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastigheter från aktiebolag delvis jämföras med utdelning. I enlighet med BFNAR 2003:3 skall denna utdelning ses som en återbetalning. Posten aktier i aktiebolag minskas med övervärdet på den fastighet som förts över till bostadsrättsföreningen och den mottagna utdelningen (fastigheten) redovisas till verkligt värde, vilket innebär att posten byggnader och mark ökar med motsvarande belopp.

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Nettoomsättning**

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### **Resultat efter finansiella poster**

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

#### **Årsavgift**

Med årsavgift avses årsavgift enligt bostadsrättslagen (1991:614).

#### **Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter**

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala rörelseintäkterna och beräknas genom att årsavgifterna divideras med bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### **Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt**

Nyckeltalet skuldsättning per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 2 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ska beräknas genom att de räntebärande skulderna på balansdagen divideras med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

#### **Räntekänslighet**

Nyckeltalet räntekänslighet enligt 6 kap. 3 a § första stycket 4 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att föreningens räntebärande skulder på balansdagen divideras med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret.

#### **Sparande per kvadratmeter**

Nyckeltalet sparande per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 3 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att justerat resultat divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat enligt första stycket avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Energikostnad per kvadratmeter

Nyckeltalet energikostnad per kvadratmeter enligt 6 kap. 3 a § första stycket 5 årsredovisningslagen (1995:1554) ska beräknas genom att bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten divideras med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Om kostnader för värme, el eller vatten inte ingår i årsavgiften ska upplysning lämnas om detta.

#### Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

#### Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättning

|                     | 2024             | 2023             |
|---------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter         | 2 254 936        | 2 111 335        |
| Hysesintäkter lokal | 203 711          | 191 688          |
| <b>Summa</b>        | <b>2 458 647</b> | <b>2 303 023</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                        | 2024           | 2023           |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| Elintäkter                             | 158 381        | 173 725        |
| Vattenintäkter                         | 66 135         | 65 724         |
| Övernattningslägenhet och matsal       | 94 300         | 72 550         |
| Försäljning varor till land utanför EU | 91 998         | 107 947        |
| Öresutjämning                          | 3              | 1              |
| <b>Summa</b>                           | <b>410 817</b> | <b>419 947</b> |

### Not 4 Driftkostnader

|                                  | 2024             | 2023             |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel och lokalvård  | 257 606          | 102 907          |
| Filter & Ventilation             | 0                | 15 878           |
| Löpande underhåll hissanläggning | 90 155           | 21 906           |
| Energideklaration                | 0                | 26 423           |
| El                               | 243 004          | 270 136          |
| Fjärrvärme                       | 291 122          | 195 554          |
| Vatten och avlopp                | 171 100          | 136 752          |
| Renhållning & sophämtning        | 65 264           | 74 948           |
| Fastighetsförsäkring             | 46 280           | 43 523           |
| Kabel-tv                         | 127 106          | 143 322          |
| Trädgård och växter              | 1 332            | 798              |
| Fastighetsskatt                  | 13 840           | 13 840           |
| Bevakning                        | 10 998           | 0                |
| Diverse övriga kostnader         | 83 211           | 61 289           |
| <b>Summa</b>                     | <b>1 401 018</b> | <b>1 107 276</b> |

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                          | 2024           | 2023           |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Revisionsarvode (extern) | 21 107         | 19 167         |
| Förvaltningskostnader    | 74 163         | 68 509         |
| Konsultkostnader         | 100 211        | 0              |
| Övrig administration     | 66 442         | 48 025         |
| <b>Summa</b>             | <b>261 923</b> | <b>135 701</b> |

Konsultkostnader består av upprättande av underhållsplan om 57 461 kr samt femårsbesiktning om 42 750 kr.

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

|                           | 2024          | 2023          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvode            | 57 300        | 52 500        |
| Socialförsäkringsavgifter | 17 999        | 16 855        |
| <b>Summa</b>              | <b>75 299</b> | <b>69 355</b> |

## Not 7 Byggnader och mark

|                                                 | 2024               | 2023               |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 155 914 000        | 155 914 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>155 914 000</b> | <b>155 914 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -7 597 790         | -5 969 692         |
| Årets avskrivningar                             | -1 628 098         | -1 628 098         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-9 225 888</b>  | <b>-7 597 790</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>146 688 112</b> | <b>148 316 210</b> |
| <b>Taxeringsvärde Mercurius 22</b>              |                    |                    |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 76 384 000         | 76 384 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 18 000 000         | 18 000 000         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>94 384 000</b>  | <b>94 384 000</b>  |
| <b>Bokfört värde</b>                            |                    |                    |
| Bokfört värde byggnader                         | 134 663 112        | 136 291 210        |
| Bokfört värde mark                              | 12 025 000         | 12 025 000         |
| <b>Summa</b>                                    | <b>146 688 112</b> | <b>148 316 210</b> |

## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 233 473        | 0              |
| Inköp                                           | 0              | 233 473        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>233 473</b> | <b>233 473</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -46 695        | 0              |
| Årets avskrivningar                             | -46 695        | -46 695        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-93 390</b> | <b>-46 695</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>140 083</b> | <b>186 778</b> |

Inventarier avser inköp av möbler och skrivs av på 5 år.

## Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel     | 20 781         | 19 953         |
| Fastighetsförsäkring  | 36 433         | 34 135         |
| Kabel-TV              | 30 648         | 37 333         |
| Ekonomisk förvaltning | 20 302         | 19 666         |
| Uppl. intäkt Nyfosa   | 30 353         | 0              |
| Övrigt                | 22 176         | 6 160          |
| <b>Summa</b>          | <b>160 693</b> | <b>117 247</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                            | Räntesats<br>% | Datum för<br>villkorsändring | Amortering<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek AB                                   | 3,678          | 2025-01-28                   | 52 000                   | 5 243 000                |
| Swedbank Hypotek AB                                   | 4,710          | 2025-06-18                   | 98 000                   | 12 485 500               |
| Swedbank Hypotek AB                                   | 3,550          | 2027-06-23                   | 98 000                   | 12 485 500               |
| Swedbank Hypotek AB                                   | 1,160          | 2026-01-23                   | 46 000                   | 5 827 500                |
|                                                       |                |                              | <b>294 000</b>           | <b>36 041 500</b>        |
| Kortfristig del av långfristig skuld                  |                |                              |                          | -17 872 500              |
| <b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b> |                |                              |                          | <b>18 169 000</b>        |

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 294 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 34 571 500 kr.

**Not 11 Övriga kortfristiga skulder**

|               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Momsavräkning | 9 094             | 8 510             |
| <b>Summa</b>  | <b>9 094</b>      | <b>8 510</b>      |

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                     | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna räntor                     | 66 722            | 76 418            |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 242 117           | 203 850           |
| El                                  | 32 037            | 60 676            |
| Fjärrvärme                          | 84 740            | 110 811           |
| Renhållning                         | 5 560             | 6 351             |
| V/A                                 | 0                 | 41 145            |
| Revision                            | 15 000            | 15 000            |
| Styrelsearvode och sociala avgifter | 75 304            | 69 000            |
| Övrigt                              | 1 800             | 900               |
| <b>Summa</b>                        | <b>523 280</b>    | <b>584 151</b>    |

**Not 13 Ställda säkerheter**

|                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 39 085 000        | 39 085 000        |
| <b>Summa</b>           | <b>39 085 000</b> | <b>39 085 000</b> |

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

Berndt Lippert  
Ordförande

Roland Lööv  
Ledamot

Hanna Sandemo  
Ledamot

Julia Iakovlev  
Ledamot

Johnny Pedersen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor



Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2025



Bostadsrättsföreningen Grand Hotell  
Karlstad för 20240101-20241231.pdf  
(941725 byte)  
SHA-512: 950551a3a1af6c404df28c58b29f86db14e97  
b6b058e2f9a65ce8ddc8cb6ed6c6c23efd0c5980e4ec90  
a82491e7ef410ea26391e524d7c1170339b9ceb120919

## Underskrifter

2025-05-20 13:52:45 (CET)



**Berndt Uwe Lippert**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-23 07:57:34 (CET)



**Hanna Sandemo**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 19:10:04 (CET)



**Johnny Pedersen**

Undertecknat med SMS

2025-05-25 10:56:01 (CET)



**Julia Iakovlev**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-23 12:29:42 (CET)



**Roland Lööv**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-05-27 21:11:34 (CET)



**Urban Johansson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



#### Årsredovisning 2024

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

db9988d39e084d991a9758606d9bebd500f3c48b9bf7a1a8450930cea4700637112b5192fb669f4231f277d16e0a19ab76979c13bc3a5ab5aeadd7a7e021a538



#### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad

Org.nr 769631-6897

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den som framgår av vår digitala påskrift

WeAudit Sweden AB

---

Urban Johansson  
Auktoriserad revisor

# Verifikation av digital signering

För transaktion 430ada7b-e2d4-489d-bf79-e02fe0825afc

Nedan framgår verifikat för signering av dokument Revisionsberättelse Brf Grand Hotell 2024 via signeringstjänsten WeSign.

## Information om signering

Signering initierades 2025-05-27 och slutfördes genom att alla parter signerat **2025-05-27**.

**Urban Johansson**

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade  
personnamnet "URBAN  
JOHANSSON"

**Signerat:** 2025-05-27

## Verifierad av



Förklaring. Detta är en verifikation av utförd elektronisk signatur och försegling av dokumentet ovan. Den digitala signeringen och förseglingen har gjorts med tjänsten WeSign. Detta digitala dokument har försetts med dolda bilagor för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att öppna detta dokument i en pdf-läsare som kan visa dolda bilagor, eller genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.