

BRF
GRAND
HOTELL



Årsredovisning 2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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

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 m². Byggnationen av föreningens fastighet har pågått under år 2017, 2018 och 2019, inflyttning har skett från och med mars 2019. Föreningens mark 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 restaurang 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.

Föreningen har inga andelar i en samfällighet.

Lägenhetsfördelning

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

Den totala boytan är ca. 2 897 m².

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. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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 2025-06-24 haft följande sammansättning:

Berndt Lippert	Ledamot	Ordförande
Roland Lööv	Ledamot	
Julia Iakovlev	Ledamot	
Hanna Sandemo	Ledamot	
Johnny Pedersen	Ledamot	
Peter Hallquist	Suppleant	
Rasmus Westberg	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden. Arvode till styrelsen har reserverats med 58 800 kr exkl. sociala avgifter enligt stämmobeslut 2025.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

WeAudit Sweden AB	Huvudansvarig auktoriserad revisor Urban Johansson
-------------------	--

Valberedning

Hedvig Edström	Sammanställande
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 72 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fjorton överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har nya lån tagits upp med 613 000 kr i samband med låneförfall. i Övrigt har styrelsen inget av väsentlig art att rapportera.

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar årligen redovisningsmässiga underskott. Detta beror främst på relativt höga avskrivningar enligt K3-regelverket, där större byggnadskomponenter skrivs av utifrån sina respektive bedömda nyttjandeperioder. Kassaflödet från den löpande verksamheten var positivt under 2025, vilket är en följd av de avgiftsjusteringar som genomförts under de senaste åren i takt med ökade kostnader för räntor och drift. Styrelsen bedömer att framtida underhållsåtgärder kommer att finansieras genom en kombination av eget kassaflöde och nyupptagna lån.

Årsavgifter

Från och med 1/4 -2025 höjdes årsavgifterna med ca. 13%. Genomsnittligt årsavgift efter höjningen är ca. 854 per m². Från och med 1/1 -2026 höjdes årsavgifterna med ca. 5%.

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.

Tolkning av föreningens nyckeltal i relation till fastighetens ålder

Vid bedömning av en bostadsrättsförenings ekonomi är det viktigt att nyckeltalen i flerårsöversikten tolkas i sitt sammanhang. Särskilt betydelsefullt är att beakta fastighetens ålder och förenings livscykel.

Föreningen är nybildad och fastigheten är i nyrenoverat skick. Detta innebär att föreningens ekonomi präglas av förutsättningar som skiljer sig från äldre bostadsrättsföreningar. I nyproducerade fastigheter är det normalt att:

skuldsättningen per kvadratmeter är högre,
räntekänsligheten därmed är större,
medan det faktiska underhållsbehovet är lågt under de första åren.

Vid analys av nyckeltalen är det därför rimligt att ställa ovan fakta i sitt perspektiv vid jämförelse mot andra bostadsrättsföreningars nyckeltal.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 688	2 459	2 303	2 240
Resultat efter finansiella poster	-1 202	-1 832	-1 257	-1 380
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	854	778	729	713
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	78,6	78,6	77,5	84,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 074	11 970	12 068	12 165
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 549	12 441	12 542	12 644
Räntekänslighet (%)	14,7	16,0	17,2	17,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	161	-37	142	107
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	260	234	200	271
Balansomslutning	146 155	147 134	149 133	150 904
Soliditet (%)	74,7	75,0	75,2	75,1

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2024-12-31	116 935 000	843 012	-5 636 987	-1 832 009	110 309 016
Disposition av föregående års resultat			-1 832 009	1 832 009	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		229 152	-229 152		0
Årets resultat				-1 202 114	-1 202 114
Eget kapital 2025-12-31	116 935 000	1 072 164	-7 698 148	-1 202 114	109 106 902

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 116 935 000.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-7 698 148
Årets resultat	-1 202 114
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-8 900 262

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	689 838
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-11 087
att i ny räkning överföres	-9 579 013
Att balansera i ny räkning	-8 900 262

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 688 237	2 458 648
Övriga rörelseintäkter	3	460 160	410 817
Summa rörelseintäkter		3 148 397	2 869 465
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 345 172	-1 401 019
Underhållskostnader		-11 087	-45 250
Övriga externa kostnader	5	-121 372	-261 923
Personalkostnader och arvoden	6	-76 341	-75 299
Avskrivningar	7	-1 674 793	-1 674 793
Summa rörelsekostnader		-3 228 765	-3 458 284
Resultat före finansiella poster		-80 368	-588 819
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-40 701	273
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 081 045	-1 243 463
Summa finansiella poster		-1 121 746	-1 243 190
Resultat efter finansiella poster		-1 202 114	-1 832 009
Årets resultat		-1 202 114	-1 832 009

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	145 060 014	146 688 112
Inventarier, verktyg och installationer	8	93 388	140 083
Summa materiella anläggningstillgångar		145 153 402	146 828 195
Summa anläggningstillgångar		145 153 402	146 828 195
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		32 356	28 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	158 570	160 693
Summa kortfristiga fordringar		190 926	188 751
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		810 927	116 575
Summa kassa och bank		810 927	116 575
Summa omsättningstillgångar		1 001 853	305 326
SUMMA TILLGÅNGAR		146 155 255	147 133 521

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 935 000	116 935 000
Fond för yttre underhåll		1 072 164	843 012
Summa bundet eget kapital		118 007 164	117 778 012
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 698 148	-5 636 987
Årets resultat		-1 202 114	-1 832 009
Summa fritt eget kapital		-8 900 262	-7 468 996
Summa eget kapital		109 106 902	110 309 016
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	12 289 500	18 169 000
Summa långfristiga skulder		12 289 500	18 169 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	24 064 250	17 872 500
Leverantörsskulder		170 001	222 960
Skatteskulder		29 230	27 680
Övriga kortfristiga skulder	11	12 500	9 085
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	482 872	523 280
Summa kortfristiga skulder		24 758 853	18 655 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 155 255	147 133 521

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 202 114	-1 832 009
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 674 793	1 674 793
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		472 679	-157 216
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 175	-57 873
Förändring av kortfristiga skulder		-88 402	126 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten		382 102	-88 826
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		613 000	0
Amortering		-300 750	-294 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		312 250	-294 000
Årets kassaflöde		694 352	-382 826
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		116 575	499 400
Likvida medel vid årets slut		810 927	116 574

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

	2025	2024
Årsavgifter	2 474 225	2 254 936
Hysesintäkter lokal	214 012	203 711
Summa	2 688 237	2 458 647

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Elintäkter	176 079	158 381
Vattenintäkter	85 064	66 135
Övernattningslägenhet och matsal	96 860	94 300
Övriga intäkter	102 142	91 998
Öresutjämning	15	3
Summa	460 160	410 817

Not 4 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel och lokalvård	193 039	257 606
Filter & Ventilation	16 747	0
Löpande underhåll hissanläggning	42 872	90 155
El	297 512	243 004
Fjärrvärme	298 472	291 122
Vatten och avlopp	186 970	171 100
Renhållning & sophämtning	71 692	65 264
Fastighetsförsäkring	49 603	46 280
Kabel-tv	118 732	127 106
Trädgård och växter	726	1 332
Fastighetsskatt	15 390	13 840
Bevakning	5 511	10 998
Diverse övriga kostnader	47 908	83 211
Summa	1 345 174	1 401 018

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	23 104	21 107
Förvaltningskostnader	38 362	74 163
Konsultkostnader	1 476	100 211
Övrig administration	58 430	66 442
Summa	121 372	261 923

Konsultkostnader 2024 består av upprättande av underhållsplan om 57 461 kr samt femårsbesiktning om 42 750 kr.

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Socialförsäkringsavgifter	17 541	17 999
Summa	76 341	75 299

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	155 914 000	155 914 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 914 000	155 914 000
Ingående avskrivningar	-9 225 888	-7 597 790
Årets avskrivningar	-1 628 098	-1 628 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 853 986	-9 225 888
Utgående redovisat värde	145 060 014	146 688 112
Taxeringsvärde Mercurius 22		
Taxeringsvärden byggnader	75 539 000	76 384 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	18 000 000
Summa	92 739 000	94 384 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	133 035 014	134 663 112
Bokfört värde mark	12 025 000	12 025 000
Summa	145 060 014	146 688 112

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	233 473	233 473
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 473	233 473
Ingående avskrivningar	-93 390	-46 695
Årets avskrivningar	-46 695	-46 695
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 085	-93 390
Utgående redovisat värde	93 388	140 083

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

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	21 101	20 781
Fastighetsförsäkring	39 511	36 433
Kabel-TV	29 523	30 648
Ekonomisk förvaltning	20 915	20 302
Uppl. intäkt Nyfosa	35 101	30 353
Övrigt	12 419	22 176
Summa	158 570	160 693

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,566	2026-03-28	58 750	5 797 250
Swedbank Hypotek AB	2,429	2026-03-28	98 000	12 387 500
Swedbank Hypotek AB	3,550	2027-06-23	98 000	12 387 500
Swedbank Hypotek AB	1,160	2026-01-23	46 000	5 781 500
			300 750	36 353 750
Kortfristig del av långfristig skuld				-24 064 250
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				12 289 500

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 242 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 35 143 000 kr.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Momsavräkning	12 512	9 094
Summa	12 512	9 094

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	13 558	66 722
Förskottsbetalda hyror och avgifter	202 646	242 117
Fastighetsskötsel beställning	37 473	0
El	34 246	32 037
Fjärrvärme	95 375	84 740
Renhållning	6 159	5 560
Revision	15 000	15 000
Styrelsearvode och sociala avgifter	77 275	75 304
Övrigt	1 140	1 800
	482 872	523 280

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	39 085 000	39 085 000
Summa	39 085 000	39 085 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Årsredovisningen beslutades 2026-04-07

Karlstad

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

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 21 maj 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(346708 byte)

SHA-512: 6bcf058c6591c4dc1ea2df910f390137e39db
6eba5c9c28dd5f6b63c472cbce12935d009f31d94ebe84
bcfd7ed83b98ebcf8e8a253678a81c3a481f7bc9df10

Underskrifter

2026-05-20 16:01:34 (CET)



Berndt Uwe Lippert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 19:55:09 (CET)



Hanna Sandemo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 20:44:45 (CET)



Johnny Pedersen

Undertecknat med SMS

2026-05-20 20:00:38 (CET)



Julia Iakovlev

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-20 21:05:27 (CET)



Roland Lööf

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-21 06:15:52 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

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:

a2f3c68d420567ebee7e3ac4841571bd47b518ea1255e4b59f75234f0aa43693261724d01af84ce7446c877d08d1d26bc8344cce707a5d55bc1497769f17df2



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 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 2025.

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 2025-12-31 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. Risken 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 2025 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 elektroniska signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion 2f1b977c-d712-4876-8394-4965dfbb0a1b

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 2025 via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2026-05-21 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-05-21**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2026-05-21

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 dold information för att kunna bevisa och kontrollera äktheten.

Äktheten kan kontrolleras genom att ladda upp på wesofts verifieringstjänst på <https://sign.wesoft.se/verify>. Om signaturhandlingen har manipulerats i efterhand kommer detta framgå av verifieringen.