

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsförening Bryggpalatset Karlstad

769635-0904



Styrelsen för Bostadsrättsförening Bryggpalatset 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 Barken 9 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Barken 9 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus i fem våningar med totalt 45 bostadsrättslägenheter och ett gemensamt garage med 42 p-platser under byggnaderna. Föreningens fastighet innehas med äganderätt.

När byggnaden var färdigställd 2019 hade föreningen ett taxeringsvärde på 47 000 000 kr varav 27 000 000 kr avsåg mark och resterande 20 000 000 kr byggnad. Det är utifrån dessa historiska värden som uppdelning av bokförda anskaffningsvärden på byggnad och mark gjordes.

Lägenhetsfördelning

4st 1 rok
11st 2 rok
20st 3 rok
10st 4 rok

Den totala boytan är ca. 3 821 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår. Föreningens fastighet är byggd 2018-2019. Värdeår 2019.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är en del av Ahlmarksgatans samfällighetsförening. Deltagande fastigheter är förutom Barken 9, även Barken 2, Fullriggaren 5, Fullriggaren 7, Galeasen 6, Jakten 3 och Jakten 4. Brf Bryggpalatsets (Barken 9) andel i föreningen är 5/51. Enligt gällande lantmäteriförättning omfattar gemensamhetsanläggningen kvartersgatan Ahlmarksgatan och fd Rederigatan, lekplats mellan Barken 2 (Gyllenius Real Estate AB) och Jakten 4 (Brf Docklands).

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 2025, sträcker sig till och med 2075. Total underhållskostnad är enligt planen ca. 67 mkr, årlig kostnad ca. 1 150 tkr. 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 2025-06-03 haft följande sammansättning:

Mikael Olsson	Ledamot	Ordförande
Stig Berg	Ledamot	
Peter Lundgren	Ledamot	
Per Reje	Ledamot	
Anders Tjernberg	Ledamot	
Per Ström	Suppleant	
Amanda Berg	Suppleant	
Lars Walander	Suppleant	
Jan-Åke Skoglund	Suppleant	

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

Styrelsen har under 2025 hållit tolv protokollförda sammanträden. Ersättning till styrelsen har utgått med 25 000 kr exkl. sociala avgifter. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Urban Johansson, WeAudit Sweden AB	Ordinarie
WeAudit Sweden AB	Suppleant

Valberedning

Eva Saaidi
Siren Torp

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-03-07

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
FF Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 73 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har tre överlåtelse skett.

Gemensamma lokaler

Föreningen har en övernattningslägenhet i trapphus 1B. Här finns även en bastu och relax.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen följer den valda strategin för placering av bolånen där lånesumman är fördelad på poster med varierande löptid. Vänerförvaltning AB har uppdraget att ta in offerter från tre långivare. Styrelsens val blev efter utvärdering att gå vidare med banken Nordea där lånebeloppet 9,2 mkr placerades med 3 års löptid. Villkorsändring för lånen är nu 2026, 2027, 2028 och 2029. Den genomsnittliga bolåneräntan för lånen är 3,27%. I samband med omläggning av lån genomfördes en amortering med 1,2 Mkr utöver den årliga amorteringen som uppgår till 0,5 Mkr. Föreningens skuld var vid årsskiftet 44,4 Mkr.

Styrelsen har antagit en underhållsplan för BRF Bryggpalatset under kommande 50 år. Förutom att vara ett underlag för planering av kommande underhållsåtgärder på byggnaderna utgör den också underlag för beräkning av kostnaden för framtida underhållsåtgärder. Kostnaden kommer att bli omkring 1,15 Mkr per år. Det motsvarar 300 kr per kvm bostadsyta eller 235 kr per kvm totalyta. Under 2026 kommer en ny beräkning för avsättning till fond för yttre underhåll att göras, detta med anledning av förnyat redovisningsregelverk och därmed ett misakat behov av fondavsättning.

Fastighet

Den femåriga garantibesiktningen genomfördes för fastigheten den 12 augusti 2025 av Per-Anders Norman från adAbacum. Samtliga identifierade fel åtgärdades av Consto, med undantag för bristen avseende avrinning från gården. Consto har föreslagit att trädäcket på gården antingen ersätts med ett nytt trädäck eller byts till en stenbeläggning, där kostnaden delas lika mellan BRF Bryggpalatset och Consto. Styrelsen har beslutat att vi ska utföra en stenbeläggning, med planerat utförande under våren 2026. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts under året och samtliga påtalade brister är nu åtgärdade. Intyg om godkänd OVK har utfärdats den 5 maj 2025 och är giltigt till och med den 19 december 2028.

Verksamhet

Omläggning av administrationen till PHM-systemet löper vidare och i princip alla BRF:s aktiviteter finns nu registrerade i systemet. Under 2025 har ett antal dokument och funktioner, bokning av bastu och lägenhet, nyheter plus diverse föreningsinformation, lyfts över från hemsidan till PHM digital portalen. Kvar att föra över är allt under fliken Mitt Boende som planeras konverteras till PHM under 2026. Målet är att hemsidan skall bli helt statisk och inte behöver några former av uppdateringar i framtiden och att PHM digital skall vara den primära ingången för information och kommunikation med bostadsrättsföreningen.

Föreningens ekonomi

Föreningens räntekostnader har ökat med ca. 410 tkr under 2025 till följd av låneförfall och ränteomläggning. Detta tillsammans med höjda drifts- och underhållskostnader leder till att föreningen redovisar ett negativt resultat för året om ca. 160 tkr. Resultatet påverkas även årligen av betydande avskrivningar, då föreningens byggnad skrivs av baserat på en bedömd livslängd för dess väsentliga komponenter. Kassaflödet är negativt för året pga. en extraamortering om 1 200 000 kr.

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2025 höjdes årsavgifterna med 6%. Genomsnittlig årsavgift är ca. 913 kr per m². För 2026 finns ingen avgiftsförändring planerad. Utöver årsavgiften tillkommer avgift för hushållets förbrukning av el och vatten, debiteras efter verklig förbrukning i efterskott.

Fastighetsavgift

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 899	3 699	3 152	2 832
Resultat efter finansiella poster	-161	385	91	-301
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	913	862	718	635
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	82,9	81,3	75,6	77,8
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 620	12 068	12 515	12 649
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 620	12 068	12 515	12 649
Räntekänslighet (%)	12,7	14,0	17,4	19,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	314	431	350	249
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	186	167	163	221
Balansomslutning	169 439	171 385	172 599	172 974
Soliditet (%)	73,3	72,6	71,8	71,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 547 000	1 067 996	-1 613 033	385 160	124 387 123
Disposition av föregående års resultat:			385 160	-385 160	0
Reservering till yttre fond		310 098	-310 098		0
Årets resultat				-161 189	-161 189
Belopp vid årets utgång	124 547 000	1 378 094	-1 537 971	-161 189	124 225 934

Insatser enligt ekonomisk plan: 124 547 000 kr.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 537 972
Årets resultat	-161 189
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 699 161

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	304 146
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-122 100
I ny räkning överföres	-1 881 207
Att balansera i ny räkning	-1 699 161

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 899 039	3 699 255
Övriga rörelseintäkter	3	311 893	350 870
Summa rörelseintäkter		4 210 932	4 050 125
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 423 212	-1 209 067
Underhållskostnader		-122 100	-22 349
Övriga externa kostnader	5	-132 979	-152 515
Personalkostnader och arvoden	6	-31 794	-32 324
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-1 238 794	-1 238 794
Summa rörelsekostnader		-2 948 879	-2 655 049
Rörelseresultat		1 262 053	1 395 076
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 679	50 709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 438 921	-1 060 625
Summa finansiella poster		-1 423 242	-1 009 916
Resultat efter finansiella poster		-161 189	385 160
Årets resultat		-161 189	385 160

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	168 038 937	169 219 587
Byggnadsinventarier	8	19 800	77 944
Pågående nyanläggning		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		168 058 737	169 297 531
Summa anläggningstillgångar		168 058 737	169 297 531
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		178	169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85 434	108 966
Summa kortfristiga fordringar		85 612	109 135
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 294 960	1 978 470
Summa kassa och bank		1 294 960	1 978 470
Summa omsättningstillgångar		1 380 572	2 087 605
SUMMA TILLGÅNGAR		169 439 309	171 385 136

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		124 547 000	124 547 000
Fond för yttre underhåll		1 378 094	1 067 996
Summa bundet eget kapital		125 925 094	125 614 996
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 537 972	-1 613 034
Årets resultat		-161 189	385 160
Summa fritt eget kapital		-1 699 161	-1 227 874
Summa eget kapital		124 225 933	124 387 122
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	29 702 700	35 215 100
Summa långfristiga skulder		29 702 700	35 215 100
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	14 698 300	10 895 900
Leverantörsskulder		115 287	175 254
Skatteskulder		67 480	67 320
Övriga skulder		14 294	14 824
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	615 315	629 616
Summa kortfristiga skulder		15 510 676	11 782 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		169 439 309	171 385 136

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-161 189	385 160
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 238 794	1 238 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 077 605	1 623 954
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		23 532	-38 467
Förändring av kortfristiga skulder		-74 646	110 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 026 491	1 696 146
Finansieringsverksamheten			
Amortering		-1 710 000	-1 710 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 710 000	-1 710 000
Årets kassaflöde		-683 509	-13 854
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 978 470	1 992 324
Likvida medel vid årets slut		1 294 961	1 978 470

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper

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

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Genomsnittlig avskrivning på de olika komponenterna är 1,58%.

Byggnadsinventarier skrivs av enligt plan på 5 år.

Förvärv av fastighet via aktiebolag

Fastigheten Barken 9 förvärvades genom köp av samtliga aktier i Uddprojektet 7 AB, 559046-6404, vilket innebär att skattemässigt anskaffningsvärde är lägre än det bokförda. Aktiebolaget sålde sedan fastigheten till föreningen motsvarande skattemässigt värde som uppgick till 18 000 000 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.

Fastighetslån

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

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 enligt punkt 6 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 bostäder	3 489 157	3 291 854
Hyrer garageplatser	409 881	407 400
Summa	3 899 038	3 699 254

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Elintäkter	163 640	189 750
Kallvatten	101 548	96 391
Övernattningslägenhet	12 750	21 250
Övriga intäkter	33 955	43 478
Summa	311 893	350 869

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	76 138	66 380
Lokalvård och städ	65 895	65 140
Filter och ventilation	148 234	25 368
Hiss	80 801	51 349
El	312 290	266 350
Fjärrvärme	272 960	272 720
Vatten och avlopp	126 125	99 487
Renhållning	106 881	107 228
Snöröjning och halkbekämpning	9 408	20 099
Fastighetsförsäkring	30 916	28 411
Kabel-TV	103 204	100 904
Trädgårdskostnader	1 731	3 002
Fastighetsskatt	33 820	33 660
Gemensamhetsanläggning	17 909	32 763
Övriga driftskostnader	36 900	36 206
Summa	1 423 212	1 209 067

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode (extern)	22 389	21 736
Förvaltningskostnader	69 344	68 272
Konsultkostnader	13 225	21 488
Övrig administration	27 971	41 019
Summa	132 929	152 515

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2025	2024
Styrelsearvode	25 000	25 000
Sociala kostnader	6 794	7 324
Summa	31 794	32 324

Not 7 Byggnader och mark

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	175 418 000	175 418 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	175 418 000	175 418 000
Ingående avskrivningar	-6 198 413	-5 017 763
Årets avskrivningar	-1 180 650	-1 180 650
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 379 063	-6 198 413
Utgående redovisat värde	168 038 937	169 219 587
Taxeringsvärde Barken 9		
Taxeringsvärden byggnader	101 382 000	103 366 000
Taxeringsvärden mark	22 000 000	23 000 000
Summa	123 382 000	126 366 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	67 266 894	68 447 544
Bokfört värde mark	100 772 043	100 772 043
Summa	168 038 937	169 219 587

Not 8 Byggnadsinventarier

	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	290 720	290 720
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	290 720	290 720
Ingående avskrivningar	-212 776	-154 632
Årets avskrivningar	-58 144	-58 144
Utgående ackumulerade avskrivningar	-270 920	-212 776
Utgående redovisat värde	19 800	77 944

Byggnadsinventarier avser installation av elbilsladdare i garaget. Avskrivningstiden är 5 år.
Anskaffningsvärdet är minskat med bidraget från Naturvårdsverket.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	10 182	9 705
Fastighetsförsäkring	21 570	20 131
Kabel-TV	25 993	25 927
Ekonomisk förvaltning	18 735	18 461
Övrigt	8 954	34 742
Summa	85 434	108 966

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2025-12-31	Lånebelopp 2025-12-31
Nordea hypotek	4,170	2026-11-18	0	10 192 200
Nordea hypotek	3,980	2026-11-18	0	3 996 100
Nordea hypotek	2,790	2028-11-20	1 455 000	9 185 900
Nordea hypotek	2,770	2027-11-17	255 000	10 385 900
Nordea hypotek	3,020	2029-11-21	0	10 640 900
			1 710 000	44 401 000
Kortfristig del av långfristig skuld				-14 698 300
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				29 702 700

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 510 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 41 851 000 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalda hyror och avgifter	353 561	360 385
Räntor	165 816	170 082
El	36 593	39 084
Fjärrvärme	35 512	35 152
Renhållning	8 834	9 313
Revision	15 000	15 000
Övrigt	0	600
Summa	615 316	629 616

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	51 000 000	51 000 000
Summa	51 000 000	51 000 000

Årsredovisningen beslutades 2026-04-07

Karlstad

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mikael Olsson
Ordförande

Peter Lundgren
Ledamot

Stig Berg
Ledamot

Anders Tjernberg
Ledamot

Per Reje
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 12 april 2026



Årsredovisning 2025.pdf

(1005924 byte)

SHA-512: cf41ca95ec376cde0a09e0d8ae39c9b4fde20
fc0ad8691d6b5dcf0b9118b193eb583c1973128df206
1e66df834814a1170dbf860d5bd078e2d3b77d997c93b

Underskrifter

2026-04-11 22:04:42 (CET)



Anders Tjernberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 13:33:50 (CET)



Erik Peter Lundgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 20:34:06 (CET)



Kennet Mikael Olsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 13:32:46 (CET)



Per Åke Reje

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-10 15:33:33 (CET)



Stig Erik Ingemar Berg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-04-12 11:21:23 (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:

e50a9f4389e9d07fe873a20ea80bcd7dee42e82773a13ff7b443580c1e29826b2efaf3678b0455678247d041375e9e0b023be7d93778a8a4e0fe53f8fc9f781



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Bryggpalatset Karlstad

Org.nr 769635-0904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bryggpalatset 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 Bostadsrättsförening Bryggpalatset 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion f920c01b-f863-418a-84f0-36c7cc5a8647

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

Information om signering

Signering initierades 2026-04-12 och slutfördes genom att alla parter signerat **2026-04-12**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2026-04-12

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.