

BRF
GRAND
HOTELL



Årsredovisning 2023

Varsågod!

Här är Brf Grand Hotells årsredovisning för 2023

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år.

Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret.

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening äger därmed en del, en andel av hela föreningen, och har nyttjanderätt till sin bostad. Vid föreningsstämman i juni ombildades styrelsen till viss del. En ny ledamot tog plats i styrelsen, samt en ledamot omvaldes.

Vår förening, Brf Grand Hotell, bildades 2018, men det var först 2020 som en styrelse med medlemmar från föreningen övertog styrelsearbetet. Året 2023 var spännande på många sätt med allt som händer i vår omvärld och det har naturligtvis också påverkat oss. Det känns som att vår relativt nybildade förening nu börjar hitta sina former. Under året har några av våra lån lagts om till en högre räntekostnad, vilken vi blivit tvungna att hantera budgetmässigt. Det är ju så i nybildade föreningar att skuldkvoten är högre, samtidigt som våra driftskostnader är låga. Vi har en stabil ekonomi.

Boendet är viktigt, och att bo i Brf Grand Hotell skall vara tryggt, bekvämt och snyggt. Under året har vi genomfört flera åtgärder för att öka detta. Under 2023 har vi installerat övervakningskameror vid våra entréer, anslutit oss till grannsamverkan, antagit nya stadgar, gjort en Energideklaration (Betyg C och Radonmätning med goda värden), investerat i nya fantastiskt fina möbler till Grands matsal m.m.

Vi kommer framöver fortsätta med att utveckla och förbättra vår ekonomi, fastighet och boendeupplevelsen i Brf Grand Hotell.

Berndt Lippert (ordförande Brf Grand Hotell)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 m². 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.

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 ingen upprättad underhållsplan.

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 2023-06-15 haft följande sammansättning:

Berndt Lippert	Ledamot	Ordförande
Roland Lööv	Ledamot	
Peter Hallquist	Ledamot	
Susanne Hallquist	Ledamot	
Jon Duberg	Ledamot	
Charlie Wallin	Suppleant	
Carl Scheffer	Suppleant	
Conny Gustavsson	Suppleant	
Philip Malmberg	Suppleant	tom. 2023-10-18

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

Urban Johansson, WeAudit Sweden AB Ordinarie Auktoriserad revisor

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 74 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har åtta överlåtelse skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört extra föreningsstämmor 2023-02-16 och 2023-09-07 där nya stadgar antogs på den senare. Föreningen har investerat i nya möbler till matsalen till en kostnad om ca. 233 tkr.

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 2023 har varit negativ till följd av investeringar i grand matsal och generella kostnadsökningar, styrelsen bedömer dock att kassaflödet för 2024 ska vara i balans i om de två höjningar av årsavgifterna som är genomförda. 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 1/4 -2023 höjdes årsavgifterna med 3%. Genomsnittligt årsavgift efter höjningen är ca. 729 per m². Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med ca. 6%.

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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 303	2 240	2 233	2 234
Resultat efter finansiella poster	-1 257	-1 380	-794	-837
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	729	713	713	713
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,5	84,0	85,4	88,5
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 068	12 165	12 462	12 759
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 542	12 644	12 953	13 261
Räntekänslighet (%)	17,2	17,7	18,2	18,6
Sparande per kvm (kr/kvm)	142	107	315	282
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	200	271	148	129
Balansomslutning	149 133	150 904	152 750	154 465
Soliditet (%)	75,2	75,1	75,1	74,8

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 2022-12-31	116 935 000	330 708	-2 488 281	-1 379 775	113 397 652
Disposition av föregående års resultat			-1 379 775	1 379 775	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		165 354	-165 354		0
Årets resultat				-1 256 628	-1 256 628
Eget kapital 2023-12-31	116 935 000	496 062	-4 033 410	-1 256 628	112 141 024

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 116 935 000.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-4 097 207
Årets resultat	-1 256 628
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-5 353 835

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	283 152
att i ny räkning överföres	-5 636 987
Att balansera i ny räkning	-5 353 835

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 303 023	2 240 088
Övriga rörelseintäkter	3	419 948	221 015
Summa rörelseintäkter		2 722 971	2 461 103
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 107 276	-1 377 167
Underhållskostnader		-9 004	-73 200
Övriga externa kostnader	5	-135 701	-110 827
Personalkostnader och arvoden	6	-69 355	-32 500
Avskrivningar	7	-1 674 793	-1 628 098
Summa rörelsekostnader		-2 996 129	-3 221 792
Resultat före finansiella poster		-273 158	-760 689
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		621	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-984 091	-619 088
Summa finansiella poster		-983 470	-619 086
Resultat efter finansiella poster		-1 256 628	-1 379 775
Årets resultat		-1 256 628	-1 379 775

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	148 316 210	149 944 308
Inventarier, verktyg och installationer	8	186 778	0
Summa materiella anläggningstillgångar		148 502 988	149 944 308
Summa anläggningstillgångar		148 502 988	149 944 308
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 643
Övriga kortfristiga fordringar		13 631	2 083
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	117 247	105 835
Summa kortfristiga fordringar		130 878	110 561
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		499 400	848 636
Summa kassa och bank		499 400	848 636
Summa omsättningstillgångar		630 278	959 197
SUMMA TILLGÅNGAR		149 133 266	150 903 505

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 935 000	116 935 000
Fond för yttre underhåll		559 860	330 708
Summa bundet eget kapital		117 494 860	117 265 708
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 097 207	-2 488 281
Årets resultat		-1 256 628	-1 379 775
Summa fritt eget kapital		-5 353 835	-3 868 056
Summa eget kapital		112 141 025	113 397 652
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	18 313 000	18 457 500
Summa långfristiga skulder		18 313 000	18 457 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 022 500	18 172 000
Leverantörsskulder		36 401	96 229
Skatteskulder		27 680	25 020
Övriga kortfristiga skulder	11	8 510	17 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	584 150	737 534
Summa kortfristiga skulder		18 679 241	19 048 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 133 266	150 903 505

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 256 628	-1 379 775
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 674 793	1 628 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	418 165	248 323
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-20 317	-27 527
Förändring av kortfristiga skulder	-219 611	427 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	178 237	647 916
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-233 473	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-233 473	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-294 000	-294 000
Extra amortering	0	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-294 000	-894 000
Årets kassaflöde	-349 236	-246 084
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	848 636	1 094 720
Likvida medel vid årets slut	499 400	848 636

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, utträngs 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 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

	2023	2022
Årsavgifter	2 111 335	2 066 435
Hysesintäkter lokal	191 688	172 599
Summa	2 303 023	2 239 034

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Elintäkter	173 725	106 601
Vattenintäkter	65 724	62 155
Övernattninglägenhet och matsal	72 550	32 000
Övriga intäkter	107 947	20 259
Öresutjämning	1	0
Summa	419 947	221 015

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	102 907	79 157
Filter & Ventilation	15 878	26 292
Löpande underhåll hissanläggning	21 906	24 546
Energideklaration	26 423	0
El	270 136	421 643
Fjärrvärme	195 554	247 022
Vatten och avlopp	136 752	148 599
Renhållning & sophämtning	74 948	66 064
Fastighetsförsäkring	43 523	41 043
Kabel-tv	143 322	139 906
Trädgård och växter	798	12 855
Fastighetsskatt	13 840	13 840
Diverse övriga kostnader	61 289	63 794
Summa	1 107 276	1 284 761

Diverse övriga kostnader inkluderar inköp av möbler till Grands matsal om ca. 234 tkr.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Revisionsarvode (extern)	19 167	18 608
Förvaltningskostnader	68 509	66 225
Övrig administration	48 025	25 994
Summa	135 701	110 827

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	52 500	25 000
Socialförsäkringsavgifter	16 855	7 500
Summa	69 355	32 500

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	155 914 000	155 914 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 914 000	155 914 000
Ingående avskrivningar	-5 969 692	-4 341 594
Årets avskrivningar	-1 628 098	-1 628 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 597 790	-5 969 692
Utgående redovisat värde	148 316 210	149 944 308
Taxeringsvärde Mercurius 22		
Taxeringsvärden byggnader	76 384 000	76 384 000
Taxeringsvärden mark	18 000 000	18 000 000
Summa	94 384 000	94 384 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	136 291 210	137 919 308
Bokfört värde mark	12 025 000	12 025 000
Summa	148 316 210	149 944 308

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	233 473	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 473	0
Årets avskrivningar	-46 695	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-46 695	0
Utgående redovisat värde	186 778	0

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

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskötsel	19 953	19 029
Fastighetsförsäkring	34 135	32 144
Kabel-TV	37 333	35 323
Ekonomisk förvaltning	19 666	0
Övrigt	6 160	19 339
Summa	117 247	105 835

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Amortering 2023-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	5,239	2024-01-28	52 000	5 295 000
Swedbank Hypotek AB	4,710	2025-06-18	98 000	12 583 500
Swedbank Hypotek AB	1,380	2024-06-19	98 000	12 583 500
Swedbank Hypotek AB	1,160	2026-01-23	46 000	5 873 500
			294 000	36 335 500
Kortfristig del av långfristig skuld				-18 022 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				18 313 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 294 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 34 865 500 kr.

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Momsavräkning	8 510	17 570
Summa	8 510	17 570

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntor	76 418	53 768
Förskottsbetalda hyror och avgifter	203 850	220 111
El	60 676	297 745
Fjärrvärme	110 811	84 505
Renhållning	6 351	5 608
V/A	41 145	0
Revision	15 000	15 000
Styrelsearvode och sociala avgifter	69 000	32 500
Övrigt	900	28 297
Summa	584 151	737 534

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	39 085 000	39 085 000
Summa	39 085 000	39 085 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Karlstad

Berndt Lippert
Ordförande

Susanne Hallquist
Ledamot

Roland Lööv
Ledamot

Peter Hallquist
Ledamot

Jon Duberg
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 17 maj 2024



Bostadsrättsföreningen Grand Hotell
Karlstad för 20230101-20231231.pdf
(452842 byte)
SHA-512: 46d3c10c589292e2523505570b93d95ce71e8
2aa99f8ca773a098beb8706986853a0f1949f0bb3a08ba
2d042f064b6703f6b49b7dd039ccc6ae4c22cdc91962f

Underskrifter

2024-05-06 12:00:42 (CET)



Berndt Uwe Lippert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-06 12:10:04 (CET)



Susanne Hallquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-16 18:33:12 (CET)



Roland Lööv

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-16 18:34:30 (CET)



Leif Peter Arthur Hallquist

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-16 18:38:26 (CET)



Jon Duberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-17 11:43:06 (CET)



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

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:

5dfd914478d0616c323ba909b632a5febda15ceb309e047c643b67e66911e499a3f45fdc461d7bc07b6762e2bb9e1dec846c7b39dfe94c82fe103387db182aac



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 handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Grand Hotell Karlstad, orgnr :769631-6897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Grand Hotell Karlstad för år 2023.

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 31 december 2023 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 mitt 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 uppger, 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

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 min 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 Grand Hotell Karlstad för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 revisorn 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 revisorns 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 digital påskrift

WeAudit Sweden AB

.....
Urban Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

För transaktion ba25d0d6-b458-4c47-9a14-33e191a84f38

Nedan framgår verifikat för signering av dokument RB 2023 K3 (vi) kassaflöde via signeringstjänsten WeSign.

Information om signering

Signering initierades 2024-05-17 och slutfördes genom att alla parter signerat **2024-05-17**.

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



*BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"*

Signerat: 2024-05-17

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.