

BRF
GRAND
HOTELL



Årsredovisning 2024

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Mercurius 22 i Karlstads som tidigare inrymde Grand Hotell har renoverats och byggts om till bostäder med en tillbyggnad om två våningar. Byggnaden består nu av totalt 7 våningar och inrymmer 52 st bostadsrätter (38 st i befintlig byggnad och 14 st i nyproduktion på våning 6 och 7). Föreningen har även en butikshyreslokal om 114 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.

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

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

Lägenhetsfördelning

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

Den totala boytan är ca. 2 897 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.

Fastighetens långsiktiga värde

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

Styrelse

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

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

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

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

WeAudit Sweden AB Huvudansvarig auktoriserad revisor Urban Johansson

Valberedning

Frida Schagelin Sammankallande
Sven-Gunnar Granath

Föreningens stadgar

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

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

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

Föreningsfrågor

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

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget av väsentlig art att rapportera.

Upplysningar vid förlust

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

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

Årsavgifter

Från och med 1/1 -2024 höjdes årsavgifterna med ca. 6%. Genomsnittligt årsavgift efter höjningen är ca. 778 per m². Från och med 1/4 -2025 höjdes årsavgifterna med ca. 13%.

Kostnadsfördelning

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

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

Fastighetsavgift

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

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

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

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

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 116 935 000.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-5 636 987
Årets resultat	-1 832 009
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-7 468 996

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

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

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

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

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

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		116 935 000	116 935 000
Fond för yttre underhåll		843 012	559 860
Summa bundet eget kapital		117 778 012	117 494 860

Fritt eget kapital

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

Summa eget kapital		110 309 016	112 141 025
---------------------------	--	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	18 169 000	18 313 000
Summa långfristiga skulder		18 169 000	18 313 000

Kortfristiga skulder

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

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 133 521	149 133 266
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar

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

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

Inventarier skrivs av på 5 år.

Fastighetslån

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

Förvärv av fastighet via aktiebolag

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

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

Skuldsättning per kvadratmeter och skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

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

Räntekänslighet

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

Sparande per kvadratmeter

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

Energikostnad per kvadratmeter

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 254 936	2 111 335
Hysesintäkter lokal	203 711	191 688
Summa	2 458 647	2 303 023

Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

Not 4 Driftkostnader

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

Not 5 Övriga externa kostnader

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

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

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 500
Socialförsäkringsavgifter	17 999	16 855
Summa	75 299	69 355

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	155 914 000	155 914 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 914 000	155 914 000
Ingående avskrivningar	-7 597 790	-5 969 692
Årets avskrivningar	-1 628 098	-1 628 098
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 225 888	-7 597 790
Utgående redovisat värde	146 688 112	148 316 210
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	134 663 112	136 291 210
Bokfört värde mark	12 025 000	12 025 000
Summa	146 688 112	148 316 210

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

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

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

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

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

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

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

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

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Momsavräkning	9 094	8 510
Summa	9 094	8 510

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

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

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
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

Roland Lööv
Ledamot

Hanna Sandemo
Ledamot

Julia Iakovlev
Ledamot

Johnny Pedersen
Ledamot

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

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 maj 2025



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

Underskrifter

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



Berndt Uwe Lippert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

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



Hanna Sandemo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

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



Johnny Pedersen

Undertecknat med SMS

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



Julia Iakovlev

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

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



Roland Lööv

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

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



Urban Johansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2024

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

SHA-512:

db9988d39e084d991a9758606d9bebd500f3c48b9bf7a1a8450930cea4700637112b5192fb669f4231f277d16e0a19ab76979c13bc3a5ab5aeadd7a7e021a538



Om detta kvitto

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad

Org.nr 769631-6897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Karlstad den som framgår av vår digitala påskrift

WeAudit Sweden AB

Urban Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikation av digital signering

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

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

Information om signering

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

Urban Johansson

urban.johansson@weaudit.se



BankID returnerade
personnamnet "URBAN
JOHANSSON"

Signerat: 2025-05-27

Verifierad av



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

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