



VÄNER  
FÖRVALTNING

2021

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad  
769631-6897



BRF  
**GRAND**  
HOTELL

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Allmänt om verksamheten

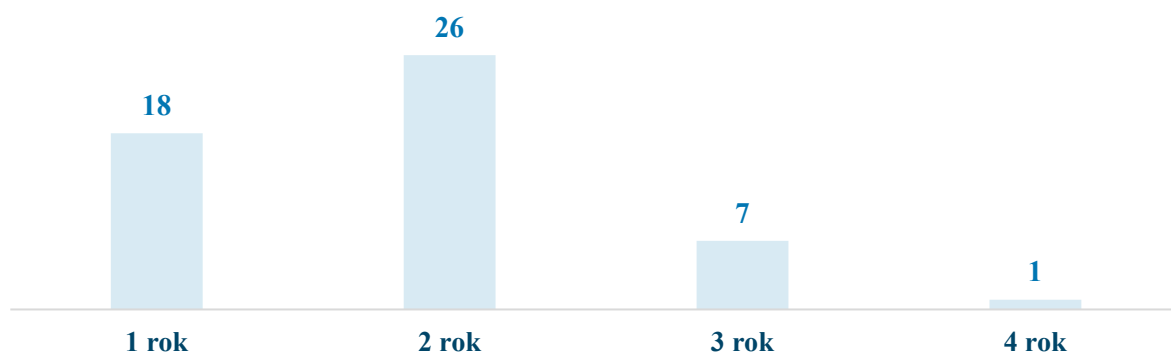
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Mercurius 22 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

### 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). Byggnationen av föreningens fastighet har pågått under år 2017, 2018 och 2019, inflyttning har skett från och med mars 2019.

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

Lägenhetsfördelning:



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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättstillägg ingår.

### Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras årligen, med ett belopp som motsvarar minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

### 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 2021-06-17 haft följande sammansättning:

Per-Ove Eriksson	Ledamot	Ordförande
Jeanette Lemwall	Ledamot	
Roland Lööv	Ledamot	
Oskar Nolstedt	Ledamot	
Susanne Hallquist	Ledamot	
Maria Frykblom	Suppleant	
Philip Malmberg	Suppleant	
Lena Alm	Suppleant	

Vid stämman avgick Kevin Hansen ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda sammanträden.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

### Revisorer

Urban Johansson, WeAudit Sweden AB      Ordinarie

### Valberedning

Karl Willerman                                      Sammankallande  
Sven-Gunnar Granath

### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-02-15.

### Medlemsinformation

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

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Värmlands fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Bredband/TV
Nordisk Hiss	Hissunderhåll
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 75 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåttna. Under året har tolv överlåtelser skett.

### Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort extraamorteringar om totalt 600 000 kr.

## Föreningens ekonomi

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. Föreningen har dock ett positivt kassaflöde för 2021, se kassaflödesanalysen på sida 8.

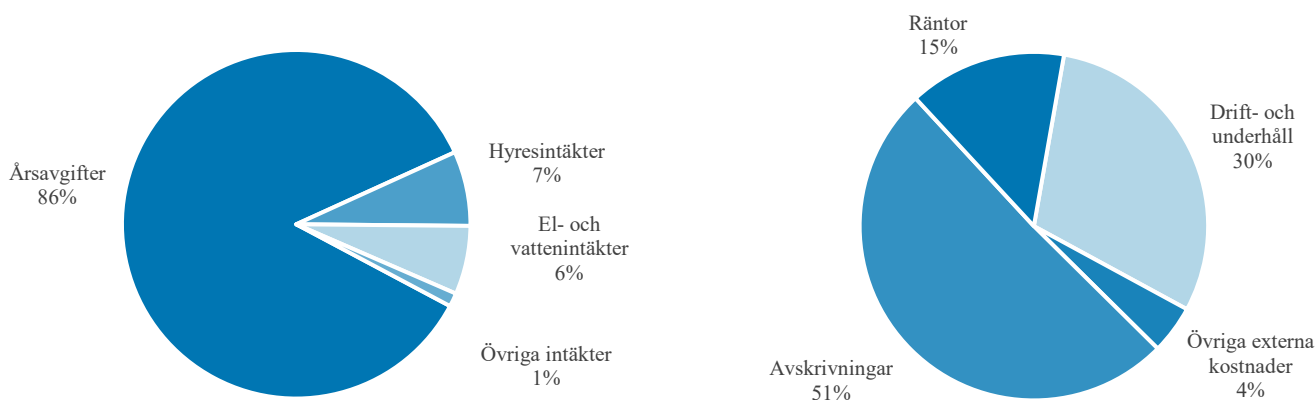
## Årsavgifter

Årsavgifterna för 2021 uppgår till ca. 713 kr per m<sup>2</sup>. Ingen avgiftshöjning är planerad.

## Fastighetsavgift

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

## Fördelning intäkter och kostnader



Specifikation på de olika intäkts- och kostnadsposterna finns i noterna på sida 10–13.

<b>Flerårsöversikt</b> (Tkr)	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	2 233	2 234	1 326	14
Resultat efter finansiella poster	-794	-837	-541	14
Lån per m <sup>2</sup> bostadsyta	12 953	13 261	13 466	0
Avgift per m <sup>2</sup> bostadsyta	713	713	713	0
Balansomslutning	152 750	154 465	163 538	136 840
Soliditet (%)	75,1	74,8	54,8	1,3

Inflyttning skedde under 2019 varför jämförelsen mellan åren kan vara missvisande.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Eget kapital 2020-12-31</b>	<b>116 935 000</b>		<b>-526 494</b>	<b>-837 402</b>	<b>115 571 104</b>
Disposition av föregående års resultat			-837 402	837 402	<b>0</b>
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna		165 354	-165 354		<b>0</b>
Årets resultat				-793 677	<b>-793 677</b>
<b>Eget kapital 2021-12-31</b>	<b>116 935 000</b>	<b>165 354</b>	<b>-1 529 250</b>	<b>-793 677</b>	<b>114 777 427</b>

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 116 935 000.

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-1 529 250
Årets resultat	-793 677
<b>Återstår till föreningsstämmans förfogande</b>	<b>-2 322 927</b>

*Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så*

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	165 354
att i ny räkning överföres	-2 488 281
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-2 322 927</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 232 690	2 233 993
Övriga rörelseintäkter	3	184 385	103 111
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 417 075</b>	<b>2 337 104</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-853 297	-846 433
Underhållskostnader		-114 343	-58 328
Övriga externa kostnader	5	-144 291	-114 078
Personalkostnader och arvoden	6	0	-27 740
Avskrivningar	7	-1 628 098	-1 628 098
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 740 029</b>	<b>-2 674 677</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-322 954</b>	<b>-337 573</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 723	-499 829
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-470 723</b>	<b>-499 829</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-793 677</b>	<b>-837 402</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-793 677</b>	<b>-837 402</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	151 572 406	153 200 504
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>151 572 406</b>	<b>153 200 504</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktieföretag	8	0	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>151 572 406</b>	<b>153 200 504</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		2 081	182 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	80 953	100 179
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>83 034</b>	<b>282 468</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 094 720	982 082
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 094 720</b>	<b>982 082</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 177 754</b>	<b>1 264 550</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>152 750 160</b>	<b>154 465 054</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 935 000	116 935 000
Fond för yttre underhåll		165 354	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>117 100 354</b>	<b>116 935 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 529 250	-526 494
Årets resultat		-793 677	-837 402
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 322 927</b>	<b>-1 363 896</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>114 777 427</b>	<b>115 571 104</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	<b>10</b>	18 601 000	25 559 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 601 000</b>	<b>25 559 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<b>10</b>	18 922 500	12 858 500
Leverantörsskulder		69 513	24 077
Skatteskulder		22 360	11 180
Övriga kortfristiga skulder	<b>11</b>	7 811	16 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<b>12</b>	349 549	424 735
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>19 371 733</b>	<b>13 334 950</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>152 750 160</b>	<b>154 465 054</b>



## Kassaflödesanalys

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-793 677	-837 402
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 628 098	1 628 098
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>834 421</b>	<b>790 696</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		201 514	-135 835
Förändring av kortfristiga skulder		-29 298	-56 937
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 006 637</b>	<b>597 924</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering		-894 000	-594 000
Övriga skulder		0	-34 434 385
Inbetalda insatser		0	26 850 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-894 000</b>	<b>-8 178 385</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>112 637</b>	<b>-7 530 461</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		982 082	8 512 543
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 094 719</b>	<b>982 082</b>

---

## Noter

---

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Föreningens årsredovisning har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3).

#### 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 (när fastigheten tas i bruk). 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.

#### Fastighetslån

Fastighetslån med förfallodag under 2022 samt den del av övriga lån som amorteras under 2022 redovisas 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.

### Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	2 065 003	2 066 748
Hysesintäkter lokal	167 688	167 244
<b>Summa</b>	<b>2 232 691</b>	<b>2 233 992</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Elintäkter	89 572	45 668
Vattenintäkter	64 428	34 424
Övernattningsslägenhet och matsal	26 770	19 450
Övriga intäkter	3 615	3 569
<b>Summa</b>	<b>184 385</b>	<b>103 111</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel och lokalvård	71 426	82 794
Filter & Ventilation	9 462	18 716
Löpande underhåll hissanläggning	29 242	20 612
El	101 534	74 196
Fjärrvärme	263 573	185 139
Vatten och avlopp	79 575	129 716
Renhållning & sophämtning	58 170	52 500
Fastighetsförsäkring	40 001	38 697
Kabel-tv	137 258	137 568
Trädgård och växter	899	0
Fastighetsskatt	11 180	24 776
Diverse övriga kostnader	50 978	81 718
<b>Summa</b>	<b>853 298</b>	<b>846 432</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Telefoni	874	563
Revisionsarvoden	25 637	26 181
Förvaltningskostnader	65 789	65 748
Konsultkostnader	17 894	7 443
Övriga föreningskostnader	34 097	14 143
<b>Summa</b>	<b>144 291</b>	<b>114 078</b>

### Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021	2020
Styrelsearvoden	0	25 000
Socialförsäkringsavgifter	0	2 740
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>27 740</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	155 914 000	155 914 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>155 914 000</b>	<b>155 914 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 713 496	-1 085 398
Årets avskrivningar	-1 628 098	-1 628 098
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 341 594</b>	<b>-2 713 496</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>151 572 406</b>	<b>153 200 504</b>
<b>Taxeringsvärde Mercurius 22</b>		
Taxeringsvärden byggnader	55 118 000	55 118 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	21 200 000
<b>Summa</b>	<b>76 318 000</b>	<b>76 318 000</b>
<b>Bokfört värde</b>		
Bokfört värde byggnader	139 547 406	141 175 504
Bokfört värde mark	12 025 000	12 025 000
<b>Summa</b>	<b>151 572 406</b>	<b>153 200 504</b>

### Not 8 Andelar i aktiebolag

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Försäljningar	0	-50 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsskötsel	0	18 298
Fastighetsförsäkring	30 328	29 892
Kabel-TV	34 148	34 348
Ekonomisk förvaltning	16 477	16 437
Övrigt	0	1 204
<b>Summa</b>	<b>80 953</b>	<b>100 179</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2021-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,063	Rörligt	652 000	5 999 000
Swedbank Hypotek AB	1,200	2022-06-22	98 000	12 779 500
Swedbank Hypotek AB	1,380	2024-06-19	98 000	12 779 500
Swedbank Hypotek AB	1,160	2026-01-23	46 000	5 965 500
			<b>894 000</b>	<b>37 523 500</b>
Kortfristig del av långfristig skuld				-18 922 500
<b>Långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>				<b>18 601 000</b>

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 294 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 36 053 500 kr.

### Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Momsavräkning	7 811	16 458
<b>Summa</b>	<b>7 811</b>	<b>16 458</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	47 904	54 511
Förskottshyror och avgifter	180 435	159 701
EL	37 641	22 610
Fjärrvärme	63 497	63 952
Vatten och avlopp	0	103 637
Renhållning	5 072	5 265
Revision	15 000	15 000
Övrigt	0	60
<b>Summa</b>	<b>349 549</b>	<b>424 736</b>


### Not 13 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	39 085 000	39 085 000
<b>Summa</b>	<b>39 085 000</b>	<b>39 085 000</b>

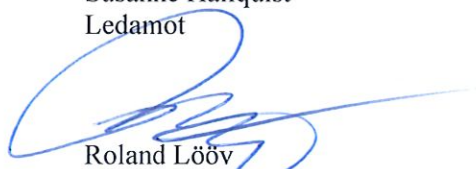
Karlstad 2022-04-19

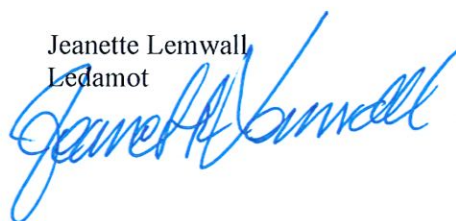
  
Per-Ove Eriksson  
Ordförande

  
Oskar Nolstedt  
Ledamot

  
Susanne Hallquist  
Ledamot

Jeanette Lemwall  
Ledamot

  
Roland Lööv  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-26

WeAudit Sweden AB

  
Urban Johansson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad för år 2021.

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 2021 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 revisionssed 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.

Vi 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

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Grand Hotell Karlstad för år 2021 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 26/4 - 2022

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson

Auktoriserad revisor