



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

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 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

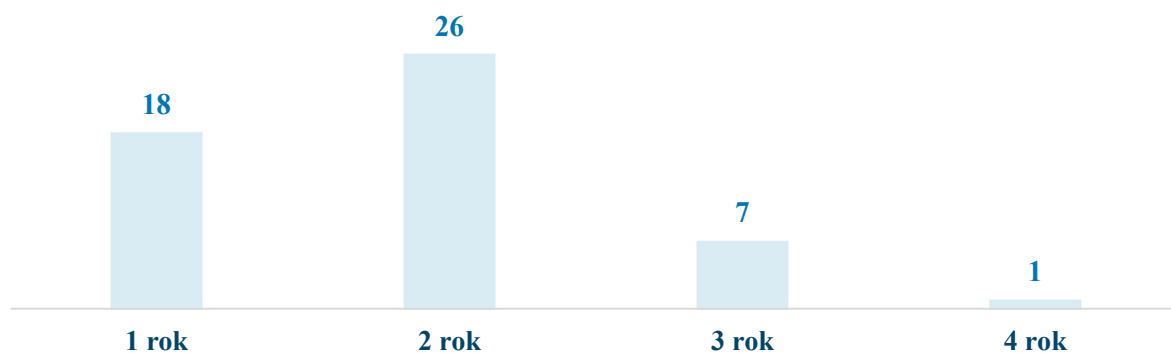
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Mercurius 22 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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 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.

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 2020-05-28 haft följande sammansättning:

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

Vid stämman avgick Hans Igelström, Mats Rudqvist och Carina Johansson 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
Philip Malmberg

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 74 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har åtta överlåtelse skett. Byggherren har täckt avgifter för osålda lägenheter under året. Sista lägenheten såldes 1/5 -2020.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har gjort en extraamortering om 300 000 kr på ett av lånen.

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 livsläng. Föreningen har ett negativt kassaflöde under 2020 pga. lösen av skulder mot byggherre, se kassaflödesanalysen på sida 8.

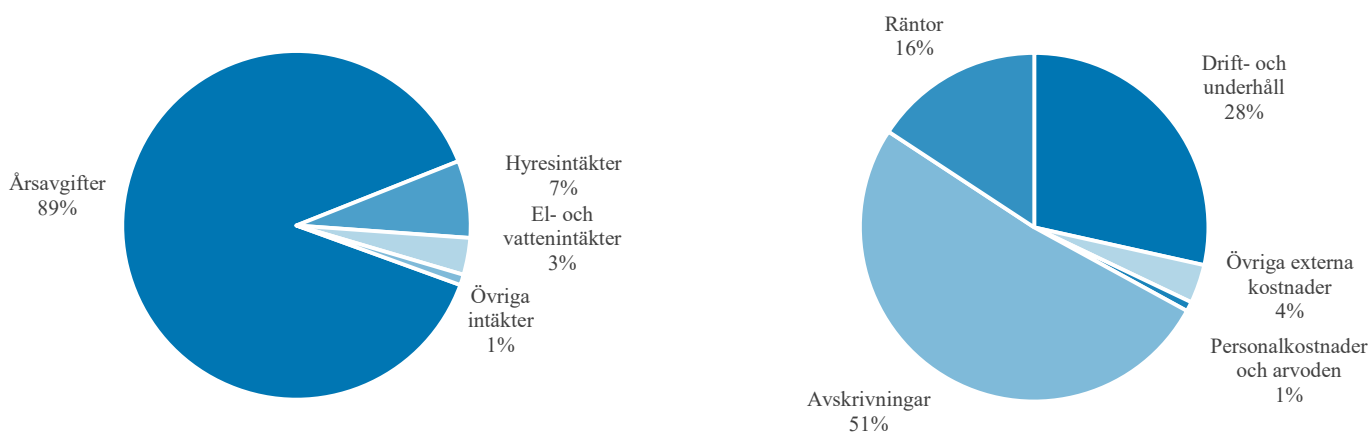
Årsavgifter

Årsavgifterna för 2020 uppgår till ca. 713 kr per m². 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.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 234	1 326	14	0
Resultat efter finansiella poster	-837	-541	14	0
Lån per m ² bostadsyta	13 261	13 466	0	0
Avgift per m ² bostadsyta	713	713	0	0
Balansomslutning	154 465	163 538	136 840	70 112
Soliditet (%)	74,8	54,8	1,3	1,5

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

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	90 085 000	14 247	-540 741	89 558 506
Disposition av föregående års resultat		-540 741	540 741	0
Inbetalda insatser	26 850 000			26 850 000
Årets resultat			-837 402	-837 402
Eget kapital 2020-12-31	116 935 000	-526 494	-837 402	115 571 104

Totala insatser enligt ekonomisk plan uppgår till 116 935 000.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	-526 494
Årets resultat	-837 402

Återstår till föreningsstämmans förfogande **-1 363 896**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	165 354
att i ny räkning överföres	-1 529 250

-1 363 896

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 233 992	1 325 571
Övriga rörelseintäkter	3	103 111	81 247
Summa rörelseintäkter		2 337 103	1 406 818
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-904 760	-605 889
Övriga externa kostnader		-114 078	-56 082
Personalkostnader och arvoden	5	-27 740	0
Avskrivningar	6	-1 628 098	-1 085 398
Summa rörelsekostnader		-2 674 676	-1 747 369
Resultat före finansiella poster		-337 573	-340 551
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 829	-200 190
Summa finansiella poster		-499 829	-200 190
Resultat efter finansiella poster		-837 402	-540 741
Årets resultat		-837 402	-540 741

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	153 200 504	154 828 602
Summa materiella anläggningstillgångar		153 200 504	154 828 602
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i aktiebolag	7	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		153 200 504	154 878 602
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		182 289	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	100 179	146 633
Summa kortfristiga fordringar		282 468	146 633
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		982 082	8 512 543
Summa kassa och bank		982 082	8 512 543
Summa omsättningstillgångar		1 264 550	8 659 176
SUMMA TILLGÅNGAR		154 465 054	163 537 778

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		116 935 000	90 085 000
Summa bundet eget kapital		116 935 000	90 085 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-526 494	14 247
Årets resultat		-837 402	-540 741
Summa fritt eget kapital		-1 363 896	-526 494
Summa eget kapital		115 571 104	89 558 506
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	25 559 000	38 717 500
Summa långfristiga skulder		25 559 000	38 717 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	12 858 500	294 000
Leverantörsskulder		24 077	155 773
Skatteskulder		11 180	0
Övriga kortfristiga skulder	10	16 458	34 450 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	424 735	361 155
Summa kortfristiga skulder		13 334 950	35 261 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 465 054	163 537 778

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-837 402	-540 741
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 628 098	1 085 398
Resultat efter finansiella poster		790 696	544 657
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-135 835	3 925 995
Förändring av kortfristiga skulder		-56 937	-17 086 400
Kassaflöde från den löpande verksamheten		597 924	-12 615 748
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-23 945 206
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		50 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		50 000	-23 945 206
Finansieringsverksamheten			
Byggnadskreditiv		0	-108 663 023
Amortering	9	-594 000	0
Övriga skulder	10	-34 434 385	25 686 611
Låneplacering		0	39 011 500
Inbetalda insatser		26 850 000	88 290 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 178 385	44 325 088
Årets kassaflöde		-7 530 461	7 764 134
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		8 512 543	748 409
Likvida medel vid årets slut		982 082	8 512 543

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, uttrangeras 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

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

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

	2020	2019
Årsavgifter	2 066 748	1 189 308
Hysesintäkter lokal	167 244	136 263
Summa	2 233 992	1 325 571

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Elintäkter	45 668	41 391
Vattenintäkter	34 424	30 098
Övernattningsslägenhet och matsal	19 450	6 250
Övriga intäkter	3 569	3 508
Summa	103 111	81 247

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel och lokalvård	82 794	60 477
Filter & Ventilation	18 716	11 428
Reparation och underhåll	58 328	0
Löpande underhåll hissanläggning	20 612	10 214
El	74 196	101 555
Fjärrvärme	185 139	136 410
Vatten och avlopp	129 716	97 518
Renhållning & sophämtning	52 500	42 958
Fastighetsförsäkring	38 697	9 578
Kabel-tv	137 568	96 479
Fastighetsskatt	24 776	0
Diverse övriga kostnader	81 718	39 271
Summa	904 760	605 888

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvoden	25 000	0
Socialförsäkringsavgifter	2 740	0
Summa	27 740	0

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	155 914 000	0
Omklassificering byggnad	0	143 889 000
Omklassificering mark	0	12 025 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 914 000	155 914 000
Ingående avskrivningar	-1 085 398	0
Årets avskrivningar	-1 628 098	-1 085 398
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 713 496	-1 085 398
Utgående redovisat värde	153 200 504	154 828 602
Taxeringsvärde Mercurius 22		
Taxeringsvärden byggnader	55 118 000	35 000 000
Taxeringsvärden mark	21 200 000	21 200 000
Summa	76 318 000	56 200 000
Bokfört värde		
Bokfört värde byggnader	141 175 504	142 803 602
Bokfört värde mark	12 025 000	12 025 000
Summa	153 200 504	154 828 602

Not 7 Andelar i aktiebolag

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 000	50 000
Försäljningar	-50 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	50 000
Utgående redovisat värde	0	50 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Elintäkter	0	18 788
Vattenintäkter	0	14 061
Fastighetsskötsel	18 298	20 499
Fastighetsförsäkring	29 892	28 733
Kabel-TV	34 348	34 392
Ekonomisk förvaltning	16 437	16 437
Övrigt	1 204	13 723
Summa	100 179	146 633

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,069	Rörligt	398 000	12 662 500
Swedbank Hypotek AB	1,200	2022-06-22	98 000	12 877 500
Swedbank Hypotek AB	1,380	2024-06-19	98 000	12 877 500
			594 000	38 417 500
Kortfristig del av långfristig skuld				-12 858 500
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				25 559 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 294 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 36 947 000 kr.

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld till Prepart	0	12 843 305
Skuld till Karlstadhus	0	12 843 305
Momsavräkning	16 458	8 353
Övrigt	0	8 755 880
Summa	16 458	34 450 843

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	54 511	56 113
Förskottshyror och avgifter	159 701	141 323
Vattenavräkning 2019	0	5 969
Elavräkning 2019	0	8 481
EL	22 610	56 546
Fjärrvärme	63 952	72 932
Vatten och avlopp	103 637	0
Renhållning	5 265	4 791
Revision	15 000	15 000
Övrigt	60	0
Summa	424 736	361 155

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	39 085 000	39 085 000
Summa	39 085 000	39 085 000

Karlstad 2021-04-27



Per-Ove Eriksson
Ordförande



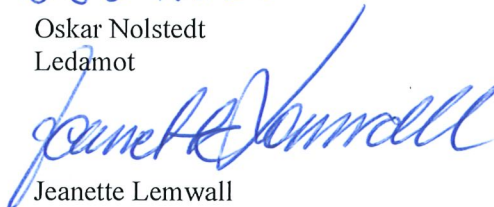
Susanne Hallquist
Ledamot



Roland Lööv
Ledamot



Oskar Nolstedt
Ledamot



Jeanette Lemwall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-28

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson
Auktoriserad revisor

WeAudit

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 2020.

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 2020 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 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 28/4 2021

WeAudit Sweden AB



Urban Johansson

Auktoriserad revisor