

Signera Årsredovisning 2022

Signerad text:

Jag har läst och förstår innehållet i PDF-filen (1) och samtycker och godkänner allt som avtalas däri, som om jag skrivit under en fysisk utskrift av PDF-filen (1):

(1) Avser PDF-fil enligt följande

Namn: 151-arsredovisning-2022.pdf

Storlek: 168678 byte

Hashvärde SHA256:

a3e194cd840575aba9bf5d3258b7e7528fff30405acdd030c534c47b4cfcdf7

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.
För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

Signerat av 6:

KATRIINA WILKKI SERAFIMOVSKA

Signerat med BankID 2023-05-29 09:55 Ref: 2c39bf2d-ad58-4388-9712-aaaf69cf5a61

Rolf Gunnar Edholm

Signerat med BankID 2023-05-29 11:34 Ref: aa31188c-bfd2-4502-aa32-c5c3d1a08df5

MARTIN WESTMAN

Signerat med BankID 2023-05-29 15:57 Ref: e01673e9-2503-4859-aa55-42164c573f31

HELENA GÖRANSSON

Signerat med BankID 2023-06-01 14:33 Ref: 1f7d34e1-b6ea-42c4-9048-fc91093c09a0

MAGNUS PIHLSTRÖM

Signerat med BankID 2023-06-07 14:44 Ref: 3ffe46c9-5a6f-45d9-8660-ec27bc8fc572

Joakim Häll

Signerat med BankID 2023-06-12 16:48 Ref: a525e253-2daf-427b-838b-740e6e04476d

Årsredovisning

för

BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för BRF Graniten, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-26 och stadgar registrerades 2009-03-05 hos Bolagsverket. Därutöver gjordes vissa ändringar 2018-10-18.

Fakta om vår fastighet

Föreningen förvärvade den 24 oktober 2006 fastigheten Stenbrottet 7 i Solna kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sex till tio våningar med totalt 69 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 248 m². Föreningen disponerar 56 parkeringsplatser, varav 36 i garage.

Väsentliga servitut

Fastigheten har belastande servitut avseende tunnelbana samt servitut till förmån för föreningen avseende parkeringen

Förvaltning

Föreningen har följande avtal:

- Botema Fastighets AB - Ekonomisk förvaltning
- Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB - Teknisk förvaltning
- SITA Sverige AB - Sophämtning
- DS Facility Management AB - Städning
- Kone AB - Hisservice
- KTC Control AB - Driftövervakning undercentral
- Inspecta Sweden AB - Hissbesiktning
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I Trygg-Hansa har också föreningen tecknat försäkringsdelen bostadsrättstillägg i hemförsäkringen som omfattar alla lägenheter i föreningen.
- Plectra Mark & Trädgård AB - vinterväghållning/snöröjning
- AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar - Trädgårdsskötsel
- Råsunda Låsservice AB - Låssystem
- Telia Company AB - TV, bredband & telefoni
- Alviks lås AB - Passersystem
- Svenska Störningsjouren AB - Trivsel och ordning
- Bostadsrätterna Medlemskap
- RISE Research Institutes of Sweden AB
- Wollsen Albinsson Advokatbyrå AB
- Vi Rengör Sverige AB - Rengöring av kärlen för hushållssopor

Styrelsen

Styrelsen har under 2022 haft följande sammansättning:

Rolf Edholm	Ordförande
Martin Westman	Ledamot
Magnus Pihlström	Ledamot
Helena Göransson	Ledamot
Katriina Wilkki Serafimovska	Ledamot
Jonatan Sjö Jerling	Suppleant
Ravineet Singh	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Revisor		
Joakim Häll	Ordinarie	Borevision i Sverige AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13

Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisade för 2022 ett bokföringsmässigt underskott på 1 599 105 kr. Såväl driftsnetto som kassaflöde exklusive amorteringar uppvisade betryggande överskott. Under året har föreningen amorterat 388 tkr vilket var enligt plan. Den ekonomiska situationen får därmed betecknas som god.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 10.

Under 2022 har räntekostnaderna ökat med ca 46 tkr jämfört med förra året.

Årsavgifter

Under 2022 har genomsnittlig årsavgift varit 699 kr/m². Årsavgiften har varit oförändrad sedan föreningen bildades.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen, senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet genomförts, med ett belopp motsvarande minst 25 kr/m² lägenhetsarea för föreningens hus.

Underhållsplan för fastigheten upprättades under 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under räkenskapsåret har styrelsen fokuserat på följande väsentliga frågor:

- Fasadrenovering som började i november 2021 fortsatte under hela 2022. Konsultbolaget ON Management AB som anlätades av föreningen, kontrollerade löpande JM:s arbete. Deras kostnad belastar föreningens resultat med 491 tkr.

- Förening införde ett gemensamt el abonnemang för alla lägenheter under 2021. Under 2022 har dock elpriserna stigit kraftigt. Styrelsen följer prisutvecklingen kontinuerligt för att vara beredd att ta tag i de åtgärder som behövs ifall priserna stiger ännu mera. Även räntorna på föreningens lån har stigit kraftigt under året och följs noggrant av styrelsen.

- Några allvarigare skador i lägenheterna har inte rapporterats.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 102 medlemmar (69 röstberättigade medlemmar/lägenheter). Under året har det skett 0 försäljning.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	4 846 384	4 811 934	4 734 065	4 801 711
Resultat efter finansiella poster	-1 599 105	-949 149	-598 056	-968 753
Soliditet (%) (1)	72	72	72	72
Driftsnetto (2)	371 872	1 001 271	1 304 863	934 166
Totalt kassaflöde (3)	-391 182	773 727	47 959	47 079
- Varav amorteringar	-387 593	-896 113	-401 444	-904 108
Kassaflöde exkl. amorteringar (4)	-3 589	1 669 840	449 403	951 187
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta	36 730	37 009	37 246	37 558
Lån per kvm bostadsyta	10 268	10 331	10 474	10 539
Genomsnittlig skuldränta % (5)	1,55	1,44	1,44	1,51
Fastighetens belåningsgrad % (6)	27,96	27,91	28,12	28,06
Sparande per kvm totalyta (kr) *	141	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	13	0	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr) *	204	0	0	0

1. Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.

2. Driftsnetto definieras som årets resultat exklusive avskrivningar.

3. Totalt kassaflöde definieras som skillnaden för kassa & bank jämfört med f.g. år.

4. Kassaflöde exkl. amorteringar definieras som totalt kassaflöde justerat för amorteringar gjorda under året.

5. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

6. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med bostadsytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med bostadsytan.

* Nytt nyckeltal från 2022

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	68 836 000	102 979 000	2 030 600	-4 686 492	-949 149	168 209 959
Disp av föreg års resultat				-949 149	949 149	0
Förändring under året			156 200	-156 200	-1 599 105	-1 599 105
Belopp vid årets utgång	68 836 000	102 979 000	2 186 800	-5 791 841	-1 599 105	166 610 854

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 791 841
Avsättning till yttre fond	-156 200
årets förlust	-1 599 105
	-7 547 146
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-7 547 146
	-7 547 146

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 846 385	4 811 934
Övriga rörelseintäkter	2	9 171	16 502
Summa rörelseintäkter		4 855 556	4 828 436
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 944 574	-1 651 896
Driftskostnader	4	-853 407	-796 188
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-562 386	-268 091
Personalkostnader	6	-131 420	-181 867
Avskrivningar	7	-1 970 977	-1 950 420
Summa rörelsekostnader		-5 462 764	-4 848 462
Rörelseresultat		-607 208	-20 026
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 237	3 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-996 134	-932 132
Summa finansiella poster		-991 897	-929 123
Resultat efter finansiella poster		-1 599 105	-949 149
Årets resultat		-1 599 105	-949 149

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	228 904 113	230 807 032
Inventarier, verktyg och installationer	9	565 020	427 509
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		0	205 569
Summa materiella anläggningstillgångar		229 469 133	231 440 110

Summa anläggningstillgångar

229 469 133 231 440 110

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		788 876	300
Övriga fordringar		126 488	2 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		133 241	66 691
Summa kortfristiga fordringar		1 048 605	69 865

Kassa och bank

Kassa och bank		2 323 526	2 714 708
Summa kassa och bank		2 323 526	2 714 708
Summa omsättningstillgångar		3 372 131	2 784 573

SUMMA TILLGÅNGAR

232 841 264 234 224 683

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		171 815 000	171 815 000
Fond för yttre underhåll		2 186 800	2 030 600
Summa bundet eget kapital		174 001 800	173 845 600

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-5 791 841	-4 686 492
Årets resultat		-1 599 105	-949 149
Summa ansamlad förlust		-7 390 946	-5 635 641
Summa eget kapital		166 610 854	168 209 959

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	46 124 744	42 199 717
Summa långfristiga skulder		46 124 744	42 199 717

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 035 150	22 347 770
Leverantörsskulder		169 612	455 867
Skatteskulder		284 352	246 072
Övriga skulder		6 338	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 610 214	765 298
Summa kortfristiga skulder		20 105 666	23 815 007

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

232 841 264 234 224 683

Kassaflödesanalys

Not 2022-01-01 2021-01-01
 -2022-12-31 -2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 599 105	-949 149
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 970 977	1 950 420
Betald skatt	-85 209	11 546

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

286 663 1 012 817

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-788 576	-300
Förändring av kortfristiga fordringar	-66 675	601 830
Förändring av leverantörsskulder	-286 255	-117 520
Förändring av kortfristiga skulder	851 254	381 592

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-3 589 1 878 419

Investeringsverksamheten

Pågående arbete	0	-205 569
-----------------	---	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-387 593	-896 113
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-387 593 -896 113

Årets kassaflöde

-391 182 776 737

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	2 714 708	1 937 971
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	2 323 526	2 714 708
-------------------------------------	------------------	------------------

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnaden skrivs av med en procent per år. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Årets avskrivningar uppgår till 1 970 977 kronor.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter	4 368 396	4 368 395
Garageplats	368 520	365 686
Hyra p-plats	92 760	76 150
Elers laddstolpar	16 708	1 703
	4 846 384	4 811 934

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Överlåtelseavgift och pant.avg	6 476	8 071
Övriga ersättningar och intäkter	2 695	8 431
	9 171	16 502

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Övriga reparationer	-378 309	-440 773
Markytor, trädgård	0	-176 489
El	-791 737	-228 274
Värme	-562 250	-557 928
Vatten och avlopp	-72 598	-90 347
Sophämtning/renhållning	-78 387	-71 611
Källsortering	-61 293	-86 474
	-1 944 574	-1 651 896

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Städning	-94 632	-94 413
Obl besiktningkost OVK,hiss	-8 688	-4 799
Hisservice	-64 796	-58 639
Övriga fastighetskostnader	-51 651	-50 391
Fastighetsförsäkring	-118 944	-131 724
Bredband	-185 881	-170 709
Kabel-TV	-52 886	-54 254
F-skötsel	-71 148	-69 000
Fastighetsskatt	-160 281	-124 071
Snöröjning	-44 500	-38 188
	-853 407	-796 188

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2022	2021
Telefon	-4 047	-15 296
Revisionsarvoden	-33 000	-32 000
Förändr revisionskost	10 750	10 750
Rådgivning	-437 719	-134 781
Fastighetsförvaltning	-81 180	-77 500
Möteskostnader	-12 918	-14 409
Bankkostnader	-4 272	-4 855
	-562 386	-268 091

Not 6 Styrelse arvode inklusive sociala kostnader

	2022	2021
Arvoden	-131 420	-131 420
Förändr. arvoden	0	-8 580
Sociala avgifter	0	-41 867
	-131 420	-181 867

Not 7 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnad	-1 902 919	-1 902 919
Inventarier	-68 058	-47 501
	-1 970 977	-1 950 420

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	247 245 000	247 245 000
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	247 245 000	247 245 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-16 437 968	-14 535 049
Årets avskrivningar enligt plan	-1 902 919	-1 902 919
Utgående avskrivning enligt plan	-18 340 887	-16 437 968
Planenligt restvärde vid årets slut	228 904 113	230 807 032
Taxeringsvärde		
Byggnad	136 535 000	112 340 000
Mark	70 012 000	71 000 000
	206 547 000	183 340 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	201 000 000	181 000 000
Lokaler	5 547 000	2 340 000
	206 547 000	183 340 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	228 904 113	230 807 032
	228 904 113	230 807 032

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	680 579	475 010
Årets anskaffningar	0	205 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680 579	680 579
Ingående avskrivningar	-47 501	0
Årets avskrivningar	-68 058	-47 501
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 559	-47 501
Utgående redovisat värde	565 020	633 078

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	2,090	2025-09-30	14 556 178	14 585 830
Stadshypotek	0,950	2025-01-30	2 894 366	2 898 362
Stadshypotek	1,430	2023-10-30	9 942 450	10 049 550
Stadshypotek	3,840	2026-10-30	2 693 258	2 721 662
Stadshypotek	1,360	2027-01-30	8 567 479	17 208 305
Stadshypotek	3,050	2023-02-03	2 416 699	2 417 803
Stadshypotek	2,010	2023-01-30	5 676 001	5 700 001
Stadshypotek	0,520	2024-01-30	4 395 000	4 455 000
Stadshypotek	1,050	2029-01-30	4 450 974	4 510 974
Stadshypotek	1,600	2030-01-30	8 567 489	0
			64 159 894	64 547 487
Kortfristig del av långfristig skuld			18 035 150	22 347 770

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 63 837 824 kr

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	75 500 000	75 500 000
	75 500 000	75 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fasadrenovering som påbörjades under sista kvartalet 2021 kommer att avslutas under våren 2023.

Underskrifter

Stockholm den

Rolf Edholm
Ordförande

Martin Westman

Magnus Pihlström

Helena Göransson

Katriina Serafimovska

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Graniten, org.nr. 769613-3664

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Graniten för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den 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. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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.
- skaffar jag mig 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 mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- utvärderar jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Graniten för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Häll

Revisor

Serienummer: 19860522xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-06-12 15:12:11 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>