

## Signera årsredovisning - Botema

### 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: 151-202206021526-761526.pdf

Storlek: 261813 byte

Hashvärde SHA256:

8c1931c5ad0fa744829543d762f9056f8bed01b63aeb51df103545e6855778b6

*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 19591116-2369**

Signerat med BankID 2022-06-02 15:36 Ref: b35766f1-e53c-4649-99c1-acfd68bdaa40

**Rolf Gunnar Edholm**

Signerat med BankID 2022-06-02 17:25 Ref: 1f3f744b-2ac9-4ce9-973b-be29d4ab12a3

**MAGNUS PIHLSTRÖM**

Signerat med BankID 2022-06-02 20:40 Ref: 3ef2bbd6-56dc-40ba-a372-0959632afa8e

**LOUISE LEJON**

Signerat med BankID 2022-06-02 22:47 Ref: cf2f5035-fa6f-4aa0-881b-e0ce2b3acf0b

**MARTIN WESTMAN**

Signerat med BankID 2022-06-07 21:31 Ref: 5a6fd85a-c34c-4e94-81cb-24a28f8b37ca

**Joakim Häll**

Signerat med BankID 2022-06-10 13:44 Ref: 4dccb8b8-f607-486d-a006-12a832b24673

# Årsredovisning

för

## BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för BRF Graniten, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 m<sup>2</sup>. 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 2021 haft följande sammansättning:

Rolf Edholm	Ordförande
Martin Westman	Ledamot
Magnus Pihlström	Ledamot
Louise Lejon	Ledamot
Katriina Wilkki Serafimovska	Ledamot
Helena Göransson	Suppleant

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

Revisor		
Joakim Häll	Ordinarie	Borevision i Sverige AB

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17

## Föreningens ekonomi

Föreningen uppvisade för 2021 ett bokföringsmässigt underskott på 949 149 kr. Såväl driftsnetto som kassaflöde exklusive amorteringar uppvisade betryggande överskott. Under året har föreningen amorterat ca 896 tkr vilket var enligt plan. Den ekonomiska situationen får därmed betecknas som god.

### *Fastighetslån*

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 10.

Under 2021 har räntekostnaderna minskat med ca 10 tkr jämfört med förra året.

### *Årsavgifter*

Under 2021 har genomsnittlig årsavgift varit 699 kr/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup> 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:

- Förberedelserna och renovering av fasaden började i november 2021. JM kommer att stå för alla direkta kostnader avseende renoveringen. Föreningen har anlitat konsultbolaget ON Management AB att kontrollera löpande JM:s arbete. Föreningen bekostar kontrollen. Dock kommer inte detta att påverka månadsavgifterna framöver.
- Förening har infört ett gemensamt el abonnemang för alla lägenheter
- 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 5 försäljningar.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	4 811 934	4 734 065	4 801 711	4 800 496
Resultat efter finansiella poster	-949 149	-598 056	-968 753	-286 546
Soliditet (%) (1)	72	72	72	72
Driftsnetto (2)	1 001 271	1 304 863	934 166	1 616 373
Totalt kassaflöde (3)	773 727	47 959	47 079	519 659
- Varav amorteringar	-896 113	-401 444	-904 108	-2 113 048
Kassaflöde exkl. amorteringar (4)	1 669 840	449 403	951 187	2 632 707
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta	37 009	37 246	37 558	37 863
Lån per kvm bostadsyta	10 331	10 474	10 539	10 683
Genomsnittlig skuldränta % (5)	1,44	1,44	1,51	1,34
Fastighetens belåningsgrad % (6)	27,91	28,12	28,06	28,22

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Ansamlad förlust</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	68 836 000	102 979 000	1 874 400	-3 932 236	-598 056	<b>169 159 108</b>
Disp av föreg års resultat				-598 056	598 056	<b>0</b>
Förändring under året			156 200	-156 200	-949 149	<b>-949 149</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>68 836 000</b>	<b>102 979 000</b>	<b>2 030 600</b>	<b>-4 686 492</b>	<b>-949 149</b>	<b>168 209 959</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 686 492
Avsättning till yttre fond	-156 200
årets förlust	-949 149
	<b>-5 791 841</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-5 791 841
	<b>-5 791 841</b>

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

- 
- 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.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 811 934	4 734 064
Övriga rörelseintäkter	2	16 502	6 180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 828 436</b>	<b>4 740 244</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 651 896	-1 409 538
Driftskostnader	4	-796 188	-720 899
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-268 091	-252 219
Personalkostnader	6	-181 867	-113 205
Avskrivningar	7	-1 950 420	-1 902 919
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 848 462</b>	<b>-4 398 780</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-20 026</b>	<b>341 464</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 009	4 098
Räntekostnader och liknande resultatposter		-932 132	-943 618
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-929 123</b>	<b>-939 520</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-949 149</b>	<b>-598 056</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-949 149</b>	<b>-598 056</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	230 807 032	232 709 951
Inventarier, verktyg och installationer	9	427 509	475 010
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		205 569	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>231 440 110</b>	<b>233 184 961</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>231 440 110</b>	<b>233 184 961</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300	0
Övriga fordringar		2 874	483 771
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 691	193 512
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>69 865</b>	<b>677 283</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 714 708	1 937 971
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 714 708</b>	<b>1 937 971</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 784 573</b>	<b>2 615 254</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>234 224 683</b>	<b>235 800 215</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		171 815 000	171 815 000
Fond för yttre underhåll		2 030 600	1 874 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>173 845 600</b>	<b>173 689 400</b>
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-4 686 492	-3 932 236
Årets resultat		-949 149	-598 056
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 635 641</b>	<b>-4 530 292</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>168 209 959</b>	<b>169 159 108</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	42 199 717	53 163 710
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>42 199 717</b>	<b>53 163 710</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 347 770	12 279 890
Leverantörsskulder		455 867	573 387
Skatteskulder		246 072	240 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		765 298	383 706
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>23 815 007</b>	<b>13 477 397</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>234 224 683</b>	<b>235 800 215</b>

## 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 1 950 420 kronor.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2021	2020
Årsavgifter	4 368 395	4 368 396
Garageplats	365 686	289 600
Hyra p-plats	76 150	76 069
Elers laddstolpar	1 703	0
	<b>4 811 934</b>	<b>4 734 065</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Överlåtelseavgift och pant.avg	8 071	5 180
Övriga ersättningar och intäkter	8 431	1 000
	<b>16 502</b>	<b>6 180</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Övriga reparationer	-440 773	-503 525
Markytor, trädgård	-176 489	-156 414
El	-228 274	-69 943
Värme	-557 928	-492 470
Vatten och avlopp	-90 347	-69 389
Sophämtning/renhållning	-71 611	-53 971
Källsortering	-86 474	-63 826
	<b>-1 651 896</b>	<b>-1 409 538</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-94 413	-99 075
Obl besiktningkost OVK,hiss	-4 799	-4 740
Hisservice	-58 639	-54 561
Övriga fastighetskostnader	-50 391	-22 635
Fastighetsförsäkring	-131 724	-123 674
Bredband	-170 709	-212 400
Kabel-TV	-54 254	0
F-skötsel	-69 000	-69 000
Fastighetsskatt	-124 071	-122 001
Snöröjning	-38 188	-12 812
	<b>-796 188</b>	<b>-720 898</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Telefon	-15 296	-13 186
Revisionsarvoden	-32 000	-32 000
Förändr revisionskost	10 750	-11 515
Rådgivning	-134 781	-75 300
Fastighetsförvaltning	-77 500	-102 200
Möteskostnader	-14 409	-6 780
Bankkostnader	-4 855	-4 658
Föreningsavgift	0	-6 580
	<b>-268 091</b>	<b>-252 219</b>

### Not 6 Styrelse arvode inklusive sociala kostnader

	2021	2020
Arvoden	-131 420	-131 420
Förändr. arvoden	-8 580	18 215
Sociala avgifter	-41 867	0
	<b>-181 867</b>	<b>-113 205</b>

### Not 7 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnad	-1 902 919	-1 902 919
Inventarier	-47 501	0
	<b>-1 950 420</b>	<b>-1 902 919</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början	247 245 000	247 245 000
Nyanskaffningar	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>247 245 000</b>	<b>247 245 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-14 535 049	-12 632 130
Årets avskrivningar enligt plan	-1 902 919	-1 902 919
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 437 968</b>	<b>-14 535 049</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>230 807 032</b>	<b>232 709 951</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	112 340 000	112 340 000
Mark	71 000 000	71 000 000
	<b>183 340 000</b>	<b>183 340 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	181 000 000	181 000 000
Lokaler	2 340 000	2 340 000
	<b>183 340 000</b>	<b>183 340 000</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	230 807 032	232 709 951
	<b>230 807 032</b>	<b>232 709 951</b>

## Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	475 010	0
Årets anskaffningar	205 569	475 010
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>680 579</b>	<b>475 010</b>
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-47 501	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-47 501</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>633 078</b>	<b>475 010</b>

Aktivering om 205 569 kr. Värdeminskning har inte skett under året 2021 avseende posten elinstallation då den färdigställdes i slutet av året.

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek	2,090	2025-09-30	14 585 830	14 615 482
Stadshypotek	0,950	2021-02-15	0	9 087 713
Stadshypotek	0,950	2025-01-30	2 898 362	2 902 358
Stadshypotek	1,430	2023-10-30	10 049 550	10 156 650
Stadshypotek	1,320	2022-10-30	2 721 662	2 750 066
Stadshypotek	1,150	2022-01-30	17 208 305	17 288 309
Stadshypotek	0,950	2022-02-03	2 417 803	2 919 021
Stadshypotek	2,010	2023-01-30	5 700 001	5 724 001
Stadshypotek	0,520	2024-01-30	4 455 000	0
Stadshypotek	1,050	2029-01-30	4 510 974	0
			<b>64 547 487</b>	<b>65 443 600</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			22 347 770	12 279 890

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

### Not 11 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	75 500 000	75 500 000
	<b>75 500 000</b>	<b>75 500 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fasadrenovering som påbörjades under sista kvartalet 2021 kommer att fortsätta till årets slut 2022 enligt den preliminära planen

## Underskrifter

Stockholm den

Rolf Edholm  
Ordförande

Martin Westman

Magnus Pihlström

Louise Lejon

Katriina Serafimovska

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB

## Signera Revisionsberättelse

### 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-revisionsberattelse.pdf

Storlek: 137229 byte

Hashvärde SHA256:

2e864c402f5cf98d78b304714cd17284ae9ab5bde769523d3277db08f4972336

*Originalfilen och signaturerna är bifogade som bilagor till denna PDF.*

*För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare krävas.*

### Signerat av 1:

Joakim Häll

Signerat med BankID 2022-06-10 13:43 Ref: 631d2b02-d933-4335-bc81-544415cf6fc6



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Graniten för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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.

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 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.
- 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.
- 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.
- 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 Brf Graniten för räkenskapsåret 2021 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 trygghande 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 revisions sed 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 revisions sed 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