

# Årsredovisning

för

## BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för BRF Graniten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 nuvarande stadgar registrerades 2009-03-05 hos Bolagsverket.

### 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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I Trygg-Hansa har också föreningen tecknat försäkringsdelen bostadsrättstillägg i hemförsäkringen som omfattar alla lägenheter i föreningen.

### 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  
Städproffs i Sverige AB - Städning  
Kone AB - Hisservice  
KTC Control AB - Driftövervakning undercentral  
Inspecta Sweden AB - Hissbesiktning  
Plectra Mark & Trädgård AB - vinterväghållning/snörojning  
AB Idrotts- & Trädgårdsanläggningar - Trädgårdsskötsel  
Råsunda Låsservice AB - Låssystem  
TeliaSonera Sverige AB - TV, bredband & telefoni  
Alviks lås AB - Passersystem  
Svenska Störningsjouren AB - Trivsel och ordning  
Fastighetsägarna Stockholm - Fastighetsägarinformation

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten**

### *Byggnad*

Styrelsen har ombesörjt att en stadgeenligt okulär besiktning av såväl fastighetens markområde/anläggningar som fastighetens yttre, från tak till källarplan har genomförts. Några allvarligare skador har inte identifierats.

Några allvarligare skador i lägenheterna har inte rapporterats under året förutom kakelsläpp i två lägenheter.

För att få bättre brandsäkerhet har installation av brandvarnare i föreningens trapphus färdigställts.

Låssystemet på ytterportar i foajéer till trapphus har ersatts med ett låssystem som kan öppnas med både nyckel, nyckelbrickor och uppringningsfunktion till bostadsrättsinnehavares telefoner som via knapptryckning på telefonen kan låsa upp porten i foajén.

Nyckelöppning av garageport på stolpen på infarten till garaget har ersatts med fjärrkontroll för öppning av garageporten.

Väggstolar har monterats i foajéer i trapphus 30 och 32.

Schakt för elkabel har gjorts för kommande dragning av elkabel till ytterbelysning på baksidan som ska lysa upp skogsområdet bakom fastigheten.

## **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten**

Styrelsen kommer att nogsamt följa utvecklingen för det allmänna ränteläget under det kommande året för att ta ställning till hur föreningens lån skall placeras.

Några större investeringar är inte planerade.

## **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 111 medlemmar. Under året har 6 överlåtelse skett.

## **Styrelsen**

Styrelsen har under 2016 haft följande sammansättning:

Göran Odhe	Ledamot	Ordförande
Thao Le	Ledamot	
Agneta Salomonsson	Ledamot	
Martin Klesell	Ledamot	
Peter Larsson	Ledamot	
Dzemaal Colo	Suppleant	
Ulf Kallström	Suppleant	
Niklas Thell	Suppleant	
Magnus Cajander	Suppleant	

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

## **Revisor**

Fredrik Åborg	Ordinarie	Allegretto Revision AB
Rolf Edholm	Suppleant	

### **Valberedning**

Vid ordinarie stämman 2016 valdes Bo Wintzell (sammankallande) och Henrik Tornberg att utgöra valberedning.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-10.

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen uppvisade för 2016 ett bokföringsmässigt underskott på 736 tkr. Såväl driftsnetto som kassaflöde exklusive amorteringar uppvisade betryggande överskott. Under året har föreningen amorterat nästan 1,1 mkr på sina lån varav 398 tkr var enligt plan och resterande var frivilliga extra amorteringar som gjorts med hänsyn till föreningens likviditetsöverskott. Den ekonomiska situationen får därmed betecknas som god.

#### *Fastighetslån*

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 9.

Lånepolicyn anger att mellan 15 och 25 % av den totala lånesumman ska löpa med tre månaders bindningstid. I övrigt ska lånen löpa med minst ett och högst åtta års bindningstid.

Under de senaste åren har villkoren för några större lån omförhandlats med resultat att räntorna fortsatt sänkas kraftigt. Under 2016 har räntekostnaderna minskat med nästan 16 % (280 tkr) jämfört med 2015.

#### *Fastighetsavgift*

Fastigheten färdigställdes 2007 och har åsatts värdeår 2007.

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år från färdigställandet och belastas nu med halv fastighetsavgift från sjätte till tionde året från färdigställande. Från och med elfte året uttas full fastighetsavgift.

#### *Årsavgifter*

Under 2016 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.

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Driftnetto (1)	1 186 416	980 850	959 464
Totalt kassaflöde (2)	54 337	15 199	207 183
- Varav amorteringar	-1 098 392	-1 062 894	-390 330
Kassaflöde exkl. amorteringar (3)	1 152 729	1 078 093	597 513
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta	38 464	38 768	39 073
Lån per kvm bostadsyta	11 196	11 372	11 542
Genomsnittlig skuldränta % (4)	2,15%	2,51%	3,03%
Fastighetens belåningsgrad % (5)	29,11%	29,33%	29,54%

### 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	1 093 400	178 593	-922 069	172 164 924
Disp av föreg års resultat				-922 069	922 069	0
Förändring under året			156 200	-156 200	-735 720	-735 720
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>68 836 000</b>	<b>102 979 000</b>	<b>1 249 600</b>	<b>-899 676</b>	<b>-735 720</b>	<b>171 429 204</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-899 676
årets förlust	-735 720
	<b>-1 635 396</b>

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	156 200
i ny räkning överföres	-1 791 596
	<b>-1 635 396</b>

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

- 
- 1 Driftnetto definieras som årets resultat exklusive avskrivningar.
  - 2 Totalt kassaflöde definieras som skillnaden för kassa & bank jämfört med f.g. år.
  - 3 Kassaflöde exkl. amorteringar definieras som totalt kassaflöde justerat för amorteringar gjorda under året.
  - 4 Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
  - 5 Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 791 297	4 790 077
Övriga rörelseintäkter	2	17 667	11 340
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 808 964</b>	<b>4 801 417</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 244 711	-1 222 093
Driftskostnader	4	-562 388	-527 422
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-194 173	-148 515
Personalkostnader	6	-131 500	-131 416
Avskrivningar	7	-1 902 919	-1 902 919
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 035 691</b>	<b>-3 932 365</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>773 273</b>	<b>869 052</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 361	5 933
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 513 354	-1 797 054
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 508 993</b>	<b>-1 791 121</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-735 720</b>	<b>-922 069</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-735 720</b>	<b>-922 069</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	240 321 627	242 224 546
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>240 321 627</b>	<b>242 224 546</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>240 321 627</b>	<b>242 224 546</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 412	2 001
Övriga fordringar		62 229	196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 505	40 434
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>118 146</b>	<b>42 631</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 749 021	1 694 683
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 749 021</b>	<b>1 694 683</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 867 167</b>	<b>1 737 314</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>242 188 794</b>	<b>243 961 860</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 815 000	171 815 000
Fond för yttre underhåll		1 249 600	1 093 400
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>173 064 600</b>	<b>172 908 400</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-899 676	178 593
Årets resultat		-735 720	-922 069
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-1 635 396</b>	<b>-743 476</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>171 429 204</b>	<b>172 164 924</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	69 953 241	71 051 633
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>69 953 241</b>	<b>71 051 633</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		126 114	97 507
Skatteskulder		131 630	129 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		548 605	518 065
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>806 349</b>	<b>745 303</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>242 188 794</b>	<b>243 961 860</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 1 902 919 kronor.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2016	2015
Årsavgifter	4 368 397	4 368 397
Garageplats	343 650	342 000
Hyra p-plats	79 250	79 680
	<b>4 791 297</b>	<b>4 790 077</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgift och pant.avg	11 667	5 340
Övriga ersättningar och intäkter	6 000	6 000
	<b>17 667</b>	<b>11 340</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2016	2015
Övriga reparationer	-313 444	-406 021
Markytor, trädgård	-143 476	-46 212
El	-57 807	-60 251
Värme	-554 799	-533 560
Vatten och avlopp	-85 453	-87 527
Sophämtning/renhållning	-53 215	-59 019
Källsortering	-36 517	-29 503
	<b>-1 244 711</b>	<b>-1 222 093</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2016	2015
Städning	-82 885	-78 910
Obl besiktningskost OVK,hiss	-7 063	-3 168
Hisservice	-44 257	-43 009
Övriga fastighetskostnader	-9 138	-3 602
Fastighetsförsäkring	-67 927	-53 590
Bredband	-189 403	-181 254
F-skötsel	-64 500	-64 500
Fastighetsskatt	-66 316	-65 314
Snöröjning	-30 900	-34 075
	<b>-562 389</b>	<b>-527 422</b>

**Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Porto	-2 255	-1 960
Styrelsearvoden	-131 500	-131 416
Revisionsarvoden	-17 000	-17 000
Förändr revisionskost	0	250
Rådgivning	-65 938	-20 731
Fastighetsförvaltning	-95 375	-93 219
Möteskostnader	-5 511	-12 696
Bankkostnader	-3 144	-3 159
Föreningsavgift ej avdragsgill	-4 950	0
	<b>-325 673</b>	<b>-279 931</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Personalkostnader	-131 500	-131 416
	<b>-131 500</b>	<b>-131 416</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnad	-1 902 919	-1 902 919
	<b>-1 902 919</b>	<b>-1 902 919</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
<b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-5 020 454	-3 117 535
Årets avskrivningar enligt plan	-1 902 919	-1 902 919
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 923 373</b>	<b>-5 020 454</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>240 321 627</b>	<b>242 224 546</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	94 243 000	94 243 000
Mark	42 000 000	42 000 000
	<b>136 243 000</b>	<b>136 243 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	134 000 000	134 000 000
Lokaler	2 243 000	2 243 000
	<b>136 243 000</b>	<b>136 243 000</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	240 321 627	242 224 546
	<b>240 321 627</b>	<b>242 224 546</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	3,140	2017-09-30	14 734 090	14 763 742
Stadshypotek	1,150	2017-02-09	12 513 417	13 353 065
Stadshypotek	1,780	2020-01-30	2 918 342	2 922 338
Stadshypotek	0,890	2018-10-30	10 585 050	10 692 150
Stadshypotek	2,040	2017-10-30	2 848 342	2 858 338
Stadshypotek	2,990	2017-01-30	17 601 658	17 681 662
Stadshypotek	1,780	2020-01-30	2 932 341	2 936 337
Stadshypotek	2,010	2023-01-30	5 820 001	5 844 001
			<b>69 953 241</b>	<b>71 051 633</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	75 500 000 <b>75 500 000</b>	75 500 000 <b>75 500 000</b>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

### Underskrifter

Stockholm den 24/4 - 2017



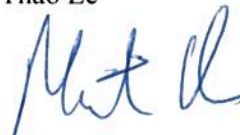
Göran Odhe  
Ordförande



Thao Le



Agneta Salomonsson



Martin Klesell



Peter Larsson

Min

~~Vår~~ revisionsberättelse har lämnats den 25 april 2017.



Fredrik Åborg  
Revisor, ankt.

# 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 2016.

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 2016-12-31 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 för föreningen.

### *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.

### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2016-04-21 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### *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 på fel.

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 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Graniten för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

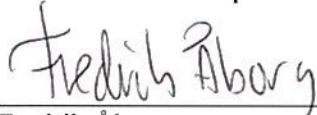
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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



Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 25 april 2017



---

Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor