

# Årsredovisning

för

## BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF Graniten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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.

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  
DS Facility Management AB - Städning  
Kone AB - Hisservice  
KTC Control AB - Driftövervakning undercentral  
Inspecta Sweden AB - Hissbesiktning  
Plectra Mark & Trädgård AB - vinterväghållning/snöröjning  
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  
RISE Research Institutes of Sweden AB  
Wollsen Albinsson Advokatbyrå AB

### **Föreningens ekonomi**

Föreningen uppvisade för 2018 ett bokföringsmässigt underskott på 287 tkr. Såväl driftsnetto som kassaflöde exklusive amorteringar uppvisade betryggande överskott. Under året har föreningen amorterat nästan 2,1 mkr på sina lån varav 413 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 resultatet att räntorna fortsatt sänkas kraftigt. Under 2018 har räntekostnaderna minskat med nästan 25 % (299 tkr) jämfört med föregående år.

#### *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 2017 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:

- Projekt JM reklamerat fel i projektering och genomförande av fastighetens fasad och garage med stöd av gjorda betong- och fuktmätningar under 2017 och 2018.
- Låsbricksystem för garaget
- Redovisning av radonmätning av fastigheten
- Rökluckors öppningsanordningar är omgjorda
- Upphandling av såväl bygg- som juridisk expertis fasad och garage
- Brandsäkerhetsinspektion med skriftligt utlåtande för åtgärder
- Avtal med Q-Park om parkeringsbevakning
- Nytt avtal med Telia
- Ny hemsida för föreningen
- Reviderade trivselregler
- Kameraövervakning i soprummen

Några allvarigare skador i lägenheterna har inte rapporterats.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets slut 107 medlemmar (69 röstberättigade medlemmar/lägenheter). Under året har 3 överlåtelse skett.

### **Styrelsen**

Styrelsen har under 2018 haft följande sammansättning:

Solveig Persson	Ledamot	Ordförande
Mats Hanson	Ledamot	Vice ordförande
Thao Le	Ledamot	
Magnus Cajander	Ledamot	
Saro Madhessian	Ledamot	
Annelie Frimodig	Suppleant	
Linn Fagerström	Suppleant	

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

### **Revisor**

Fredrik Åborg	Ordinarie	MT Revision AB
Rolf Edholm	Suppleant	

### **Valberedning**

Vid ordinarie stämman 2018 valdes Peter Larsson (sammanställande), Agneta Salomonsson samt Mikael Ahlberg att utgöra valberedning.

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	4 800 496	4 811 068	4 808 964	4 801 417
Resultat efter finansiella poster	-286 546	-416 740	-735 720	-922 069
Soliditet (%) (6)	72	71	71	71
Driftsnetto (1)	1 616 373	1 494 936	1 186 416	980 850
Totalt kassaflöde (2)	519 659	613 571	54 337	15 199
- Varav amorteringar	2 079 054	-1 091 041	-1 098 392	-1 062 894
Kassaflöde exkl. amorteringar (3)	2 632 707	1 704 612	1 152 729	1 078 093
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta	37 863	38 163	38 464	38 768
Lån per kvm bostadsyta	10 683	11 021	11 196	11 372
Genomsnittlig skuldränta % (4)	1	2	2	3
Fastighetens belåningsgrad % (5)	28	29	29	29

### 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	1 405 800	-1 791 596	-416 740	171 012 464
Disp av föreg års resultat				-416 740	416 740	0
Förändring under året			156 200	-156 200	-286 546	-286 546
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>68 836 000</b>	<b>102 979 000</b>	<b>1 562 000</b>	<b>-2 364 536</b>	<b>-286 546</b>	<b>170 725 918</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 364 537
årets förlust	-286 546
	<b>-2 651 083</b>

behandlas så att

Avsättning till yttre fond	156 200
i ny räkning överföres	-2 807 283
	<b>-2 651 083</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.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 793 019	4 787 096
Övriga rörelseintäkter	2	7 477	23 972
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 800 496</b>	<b>4 811 068</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 083 038	-1 222 738
Driftskostnader	4	-685 762	-584 000
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-380 489	-194 912
Personalkostnader	6	-131 417	-122 034
Avskrivningar	7	-1 902 919	-1 902 919
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 183 625</b>	<b>-4 026 603</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>616 871</b>	<b>784 465</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 761	4 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-907 178	-1 205 294
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-903 417</b>	<b>-1 201 205</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-286 546</b>	<b>-416 740</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-286 546</b>	<b>-416 740</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	236 515 789	238 418 708
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		52 523	52 523
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>236 568 312</b>	<b>238 471 231</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>236 568 312</b>	<b>238 471 231</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	300
Övriga fordringar		6 584	3 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		65 105	52 668
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>71 689</b>	<b>56 543</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 842 933	2 362 592
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 842 933</b>	<b>2 362 592</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 914 622</b>	<b>2 419 135</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>238 482 934</b>	<b>240 890 366</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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		1 562 000	1 405 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>173 377 000</b>	<b>173 220 800</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 364 537	-1 791 597
Årets resultat		-286 546	-416 740
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 651 083</b>	<b>-2 208 337</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>170 725 917</b>	<b>171 012 463</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	66 749 152	68 862 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>66 749 152</b>	<b>68 862 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		189 828	215 753
Skatteskulder		182 727	134 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		635 310	665 696
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 007 865</b>	<b>1 015 703</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>238 482 934</b>	<b>240 890 366</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

	2018	2017
Årsavgifter	4 368 396	4 368 396
Garageplats	345 600	343 700
Hyra p-plats	79 023	75 000
	<b>4 793 019</b>	<b>4 787 096</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgift och pant.avg	5 461	7 370
Övriga ersättningar och intäkter	2 016	16 602
	<b>7 477</b>	<b>23 972</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2018	2017
Övriga reparationer	-186 755	-310 756
Markytor, trädgård	-117 900	-154 538
El	-77 698	-64 569
Värme	-528 992	-531 895
Vatten och avlopp	-75 470	-71 943
Sophämtning/renhållning	-54 003	-43 498
Källsortering	-42 219	-45 539
	<b>-1 083 037</b>	<b>-1 222 738</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Städning	-86 028	-83 596
Obl besiktningkost OVK,hiss	-4 436	-3 309
Hisservice	-53 877	-46 027
Övriga fastighetskostnader	-25 190	-19 461
Fastighetsförsäkring	-97 408	-81 141
Bredband	-197 915	-194 186
F-skötsel	-66 396	-65 280
Fastighetsskatt	-114 824	-67 938
Snöröjning	-39 688	-23 063
	<b>-685 762</b>	<b>-584 001</b>

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

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Porto	-486	-275
Revisionsarvoden	-22 875	-17 000
Rådgivning	-242 200	-60 503
Fastighetsförvaltning	-98 464	-96 239
Möteskostnader	-7 627	-13 187
Bankkostnader	-3 755	-2 711
Föreningsavgift	-5 082	-4 997
	<b>-380 489</b>	<b>-194 912</b>

**Not 6 Styrelse arvode inklusive sociala kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvode	-131 417	-131 500
Förändr.styrelsearvode	0	9 466
	<b>-131 417</b>	<b>-122 034</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Byggnad	-1 902 919	-1 902 919
	<b>-1 902 919</b>	<b>-1 902 919</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<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	-8 826 292	-6 923 373
Årets avskrivningar enligt plan	-1 902 919	-1 902 919
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 729 211</b>	<b>-8 826 292</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>236 515 789</b>	<b>238 418 708</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	98 257 000	98 257 000
Mark	44 000 000	44 000 000
	<b>142 257 000</b>	<b>142 257 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	140 000 000	140 000 000
Lokaler	2 257 000	2 257 000
	<b>142 257 000</b>	<b>142 257 000</b>
<b>Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark</b>		
Byggnader och mark	236 515 789	238 418 708
	<b>236 515 789</b>	<b>238 418 708</b>

## Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2,090	2025-09-30	14 674 786	14 704 438
Stadshypotek	0,950	2019-02-11	9 841 625	11 677 521
Stadshypotek	1,780	2020-01-30	2 910 350	2 914 346
Stadshypotek	1,43	2029-10-30	10 370 850	10 477 950
Stadshypotek	1,320	2022-10-30	2 806 874	2 835 278
Stadshypotek	1,150	2022-01-30	17 448 317	17 528 321
Stadshypotek	1,780	2020-01-30	2 924 349	2 928 345
Stadshypotek	2,010	2023-01-30	5 772 001	5 796 001
			<b>66 749 152</b>	<b>68 862 200</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	75 500 000 <b>75 500 000</b>	75 500 000 <b>75 500 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

### Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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.

### Underskrifter

Stockholm den 1/4 - 2019



Solveig Persson  
Ordförande



Thao Le



Mats Hanson

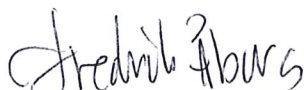


Magnus Cajander



Saro Madhessian

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 april 2019.



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor

# 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 2018.

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 2018-12-31 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.

### *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 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 och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Graniten för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

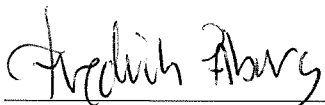
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 2 april 2019



Fredrik Åborg  
Auktoriserad revisor