

org

Årsredovisning

för

BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för BRF Graniten, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger marken tillhörande fastigheten Stenbrottet 7. Föreningen har en aktuell underhållsplan som ses över regelbundet för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhållsbehov.

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/snöörjning
- 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 kärnen för hushållssopor

Styrelsen

Styrelsen har under 2022 haft följande sammansättning:

Martin Westman	Ordförande
Kjell Lambert	Ledamot
Magnus Pihlström	Ledamot
Jonatan Sjö Jerling	Ledamot
Emil Juopperi	Ledamot
Jerry Beret	Suppleant

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

Revisor		
Joakim Häll	Ordinarie	Borevision i Sverige AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13

Föreningens ekonomi

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisade för 2023 ett bokföringsmässigt underskott på 1 448 561 kr. Såväl driftsnetto som kassaflöde exklusive amorteringar uppvisade betryggande överskott. Under året har föreningen amorterat 392 tkr vilket var enligt plan. Den ekonomiska situationen får därmed betecknas som god.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 10.

Under 2023 har räntekostnaderna ökat med ca 260 tkr jämfört med förra året.

Årsavgifter

Under 2023 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.

Dr

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	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 850 096	4 846 384	4 811 934	4 734 065
Resultat efter finansiella poster	-1 448 561	-1 599 105	-949 149	-598 056
Soliditet (%) (1)	71	72	72	72
Driftnetto (2)	522 416	371 872	1 001 271	1 304 863
Totalt kassaflöde (3)	134 349	-391 182	773 727	47 959
- Varav amorteringar	-392 260	-387 593	-896 113	-401 444
Kassaflöde exkl. amorteringar (4)	526 609	-3 589	1 669 840	449 403
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta	36 411	36 730	37 009	37 246
Lån per kvm totalyta	9 127	10 268	10 331	10 474
Genomsnittlig skuldränta % (5)	1,96	1,55	1,44	1,44
Fastighetens belåningsgrad % (6)	28,10	27,96	27,91	28,12
Sparande per kvm totalyta (kr)	83	141	0	0
Räntekänslighet (%)	14	13	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	171	204	0	0
Årsavgift per kvm bostadsrättyta	669	699	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88	90	0	0
Lån per kvm bostadsyta	10 206	10 268	0	0

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

2. Driftnetto 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 totalyta
Föreningens totala fastighetslån totalytan.

Sparande per kvm totalyta
Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter dividerat med totalytan.

Räntekänslighet
Föreningens totala fastighetslån dividerat med omsättningen.

Energikostnad per kvm totalyta
Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med bostadsytan.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsytan.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Lån per kvm bostadsyta
Räntebärande skulder dividerad med kvm bostadsyta.

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	2 186 800	-5 791 841	-1 599 105	166 610 854
Disp av föreg års resultat				-1 599 105	1 599 105	0
Förändring under året			156 200	-156 200	-1 448 561	-1 448 561
Belopp vid årets utgång	68 836 000	102 979 000	2 343 000	-7 547 146	-1 448 561	165 162 293

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 547 147
Avsättning till yttre fond	-156 200
årets förlust	-1 448 561
	-9 151 908

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-9 151 908
	-9 151 908

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 850 096	4 846 385
Övriga rörelseintäkter	2	133 310	9 171
Summa rörelseintäkter		4 983 406	4 855 556
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 003 814	-1 944 574
Driftkostnader	4	-946 985	-853 407
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-142 028	-562 386
Personalkostnader	6	-131 420	-131 420
Avskrivningar	7	-1 970 977	-1 970 977
Summa rörelsekostnader		-5 195 224	-5 462 764
Rörelseresultat		-211 818	-607 208
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 050	4 237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 254 793	-996 134
Summa finansiella poster		-1 236 743	-991 897
Resultat efter finansiella poster		-1 448 561	-1 599 105
Årets resultat		-1 448 561	-1 599 105

A

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	227 001 194	228 904 113
Inventarier, verktyg och installationer	9	496 962	565 020
Summa materiella anläggningstillgångar		227 498 156	229 469 133
Summa anläggningstillgångar		227 498 156	229 469 133
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		840 001	788 876
Övriga fordringar		130 754	126 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		92 929	133 241
Summa kortfristiga fordringar		1 063 684	1 048 605
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 457 874	2 323 526
Summa kassa och bank		2 457 874	2 323 526
Summa omsättningstillgångar		3 521 558	3 372 131
SUMMA TILLGÅNGAR		231 019 714	232 841 264

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 815 000	171 815 000
Fond för yttre underhåll		2 343 000	2 186 800
Summa bundet eget kapital		174 158 000	174 001 800
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 547 147	-5 791 841
Årets resultat		-1 448 561	-1 599 105
Summa ansamlad förlust		-8 995 708	-7 390 946
Summa eget kapital		165 162 292	166 610 854
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	57 017 039	46 124 744
Summa långfristiga skulder		57 017 039	46 124 744
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 750 595	18 035 150
Leverantörsskulder		185 325	169 612
Skatteskulder		325 392	284 352
Övriga skulder		13 733	6 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 565 338	1 610 214
Summa kortfristiga skulder		8 840 383	20 105 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		231 019 714	232 841 264

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 448 561	-1 599 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 970 977	1 970 977
Betald skatt		36 709	-85 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		559 125	286 663
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-51 125	-788 576
Förändring av kortfristiga fordringar		40 377	-66 675
Förändring av leverantörsskulder		15 713	-286 255
Förändring av kortfristiga skulder		-37 481	851 254
Kassaflöde från den löpande verksamheten		526 609	-3 589
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-392 260	-387 593
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-392 260	-387 593
Årets kassaflöde		134 349	-391 182
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 323 526	2 714 708
Likvida medel vid årets slut		2 457 875	2 323 526

h

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) 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

	2023	2022
Årsavgifter	4 368 396	4 368 396
Garageplats	372 484	368 520
Hyra p-plats	91 080	92 760
Elers laddstolpar	18 136	16 708
	4 850 096	4 846 384

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgift och pant.avg	1 491	6 476
Övriga ersättningar och intäkter	2 729	2 695
Erhållet statligt stöd	129 090	0
	133 310	9 171

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Övriga reparationer	-577 973	-378 309
Markytor, trädgård	-60 805	0
El	-483 755	-791 737
Värme	-620 583	-562 250
Vatten och avlopp	-89 041	-72 598
Sophämtning/renhållning	-100 981	-78 387
Källsortering	-70 676	-61 293
	-2 003 814	-1 944 574

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-98 784	-94 632
Obl besiktningkost OVK,hiss	0	-8 688
Hisservice	-79 067	-64 796
Övriga fastighetskostnader	-89 210	-51 651
Fastighetsförsäkring	-140 561	-118 944
Bredband	-173 594	-185 881
Kabel-TV	-43 648	-52 886
F-skötsel	-77 760	-71 148
Fastighetsskatt	-165 111	-160 281
Snöröjning	-79 250	-44 500
	-946 985	-853 407

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2023	2022
Telefon	-11 797	-4 047
Revisionsarvoden	-35 000	-33 000
Förändr revisionskost	10 875	10 750
Rådgivning	-7 656	-437 719
Fastighetsförvaltning	-84 312	-81 180
Möteskostnader	-8 288	-12 918
Bankkostnader	-5 700	-4 272
Porto	-150	0
	-142 028	-562 386

Not 6 Styrelse arvode inklusive sociala kostnader

	2023	2022
Arvoden	-131 420	-131 420
	-131 420	-131 420

Not 7 Avskrivningar

	2023	2022
Byggnad	-1 902 919	-1 902 919
Inventarier	-68 058	-68 058
	-1 970 977	-1 970 977

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	247 245 000	247 245 000
Nyanskaffningar		0
Utgående anskaffningsvärde	247 245 000	247 245 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-18 340 887	-16 437 968
Årets avskrivningar enligt plan	-1 902 919	-1 902 919
Utgående avskrivning enligt plan	-20 243 806	-18 340 887
Planenligt restvärde vid årets slut	227 001 194	228 904 113
Taxeringsvärde		
Byggnad	136 535 000	136 535 000
Mark	70 012 000	70 012 000
	206 547 000	206 547 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	201 000 000	201 000 000
Lokaler	5 547 000	5 547 000
	206 547 000	206 547 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	227 001 194	228 904 113
	227 001 194	228 904 113

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	680 579	680 579
Årets anskaffningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680 579	680 579
Ingående avskrivningar	-115 559	-47 501
Årets avskrivningar	-68 058	-68 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 617	-115 559
Utgående redovisat värde	496 962	565 020

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	2,090	2025-09-30	14 526 526	14 556 178
Stadshypotek	0,950	2025-01-30	2 890 370	2 894 366
Stadshypotek	4,310	2027-10-30	9 835 350	9 942 450
Stadshypotek	3,840	2026-10-30	2 664 854	2 693 258
Stadshypotek	1,360	2027-01-30	8 527 471	8 567 479
Stadshypotek	5,150	2024-02-05	2 415 595	2 416 699
Stadshypotek	3,680	2028-01-30	5 654 001	5 676 001
Stadshypotek	0,520	2024-01-30	4 335 000	4 395 000
Stadshypotek	1,050	2029-01-30	4 390 974	4 450 974
Stadshypotek	1,600	2030-01-30	8 527 493	8 567 489
			63 767 634	64 159 894
Kortfristig del av långfristig skuld			6 750 595	18 035 150

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 62 401 854 kr

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	75 500 000	75 500 000
	75 500 000	75 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte förekommit några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den 18/6-2024



Martin Westman
Ordförande



Kjell Lambert



Emil Juopperi



Carl Pihlström



Jonatan Sjö Jerling

Min revisionsberättelse har lämnats 20/6-2024



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 2023.

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 2023 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.
- 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 Bostadsrättsföreningen Graniten för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 överträdelse 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 20/6-2024

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

