

Årsredovisning

för

BRF Graniten

769613-3664

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för BRF Graniten, med säte i Solna kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 längs Ängkärrsgatan.

Förvaltning

Föreningen har följande avtal:

- Botema Fastighets AB - Ekonomisk förvaltning
- Folke Åkerlunds Fastighetsservice AB - Teknisk förvaltning
- SITA Sverige AB - Sophämtning
- Trappa Upp - Städning
- Kone AB - Hisservice
- KTC Control AB - Driftövervakning undercentral
- Inspecta Sweden AB - Hissbesiktning
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I Folksam har också föreningen tecknat försäkringsdelen bostadsrättstillägg i hemförsäkringen som omfattar alla lägenheter i föreningen.
- RÅSÄK - Låssystem
- Telia Company AB - TV, bredband & telefoni
- Avarn Security AB - Passersystem
- Svenska Störningsjouren AB - Trivsel och ordning
- Bostadsrätterna Medlemskap
- Vi Rengör Sverige AB - Rengöring av kärlen för hushållssopor
- Veterankraft AB - Utemiljö

Styrelsen

Styrelsen har under 2025 haft följande sammansättning:

Ulf Kallström	Ordförande
Kjell Lambert	Ledamot
Magnus Pihlström	Ledamot
Emil Juopperi	Ledamot
Magdalena Mazur	Ledamot
Lennart Eriksson	Suppleant

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

Revisor		
Joakim Häll	Ordinarie	Kungsbron Borevision AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Föreningen redovisar ett underskott på 1 907 650 kr för 2025.

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade enligt not 11.

Under 2025 har räntekostnaderna ökat med ca 33 tkr jämfört med förra året.

Årsavgifter

Under 2025 har genomsnittlig årsavgift varit 699 kr/m². Årsavgiften har varit oförändrad sedan föreningen bildades.

Avsättning till yttre fond

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

Underhållsplan för fastigheten upprättades under 2012.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har föreningen genomfört flera viktiga investeringar och åtgärder för att förbättra fastighetens funktion, säkerhet och underhåll.

- Digitala lås har installerats på samtliga förrådsdörrar
- Ommålning av samtliga tre entréer
- Genomfört regelmässig och planerlig OVK med godkänt resultat
- Underhållsarbete för golv på våningsplan
- Uppgradering av nödtelefon till 4G i hissar

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 100 medlemmar (69 röstberättigade medlemmar/lägenheter). Under året har det skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 835 875	4 838 958	4 850 096	4 846 384
Resultat efter finansiella poster	-1 907 650	-215 015	-1 448 561	-1 599 105
Soliditet (%) (1)	71	71	71	72
Driftsnetto (2)	68 151	-179 234	522 416	371 872
Totalt kassaflöde (3)	-334 093	-593 746	134 349	-391 182
- Varav amorteringar	-388 652	-394 260	-392 260	-387 593
Kassaflöde exkl. amorteringar (4)	54 559	-199 487	526 609	-3 589
Bokfört värde för fastigheten per kvm bostadsyta	35 745	36 050	36 411	36 730
Lån per kvm totalyta	9 015	9 070	9 127	10 268
Genomsnittlig skuldränta % (5)	2,62	2,55	1,96	1,55
Fastighetens belåningsgrad % (6)	28,38	28,14	28,10	27,96
Sparande per kvm totalyta (kr)	13	19	83	141
Räntekänslighet (%)	14	14	14	13
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	199	183	171	204
Årsavgift per kvm bostadsrättyta	699	669	669	699
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89	90	88	90
Lån per kvm bostadsyta	10 081	10 143	10 206	10 268

1. Soliditet är ett finansiellt nyckeltal som anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital.
2. Driftsnetto definieras som årets resultat exklusive avskrivningar.
3. Totalt kassaflöde definieras som skillnaden för kassa & bank jämfört med f.g. år.
4. Kassaflöde exkl. amorteringar definieras som totalt kassaflöde justerat för amorteringar gjorda under året.
5. Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.
6. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavg per kvm bostadsrättyta

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 årsavgifter.

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.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett underskott på 1 907 650 kr för 2025. Exklusive avskrivningar uppgår resultatet till ett överskott om 68 150 kr. Resultatet speglar såväl löpande driftkostnader som genomförda åtgärder för fastighetens långsiktiga underhåll och utveckling.

Kassaflödet för året uppgår till -334 093 kr, vilket till stor del förklaras av planmässiga amorteringar på föreningens fastighetslån. Kassaflödet före amorteringar är svagt positivt.

Styrelsen bedömer att nuvarande avgiftsnivå ger ett begränsat utrymme för framtida investeringar och underhållsåtgärder. I stället för generella avgiftshöjningar avser styrelsen att stärka föreningens intäkter genom införande av individuell mätning och debitering av hushållsel. Åtgärden syftar till en mer rättvis kostnadsfördelning samtidigt som den bidrar till förbättrad kostnadstäckning.

Mot denna bakgrund arbetar styrelsen aktivt med att anpassa intäkter, kostnader och finansiering för att säkerställa en stabil och långsiktigt hållbar ekonomisk utveckling över tid.

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	2 499 200	-9 151 907	-2 151 015	163 011 278
Disp av föreg års resultat				-2 151 015	2 151 015	0
Förändring under året			-153 800	153 800	-1 907 650	-1 907 650
Belopp vid årets utgång	68 836 000	102 979 000	2 345 400	-11 149 122	-1 907 650	161 103 628

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 149 122
årets förlust	-1 907 650
	-13 056 772
behandlas så att	
Avsättning till yttre fond	156 200
Ianspråkstagande av yttre fond	-210 000
i ny räkning överföres	-13 002 972
	-13 056 772

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 835 875	4 838 958
Övriga rörelseintäkter	2	85 454	8 824
Summa rörelseintäkter		4 921 329	4 847 782
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 991 859	-2 135 486
Driftskostnader	4	-944 822	-1 010 700
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-168 609	-158 489
Personalkostnader	6	-125 689	-125 062
Avskrivningar	7	-1 975 800	-1 971 781
Summa rörelsekostnader		-5 206 779	-5 401 519
Rörelseresultat		-285 450	-553 737
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 032	23 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 653 231	-1 620 721
Summa finansiella poster		-1 622 199	-1 597 278
Resultat efter finansiella poster		-1 907 650	-2 151 015
Årets resultat		-1 907 650	-2 151 015

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	223 334 409	225 242 151
Inventarier, verktyg och installationer	9	360 846	428 904
Pågående arbete		0	19 125
Summa materiella anläggningstillgångar		223 695 255	225 690 180

Summa anläggningstillgångar

223 695 255

225 690 180

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		870 257	797 379
Övriga fordringar		25 620	90 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		77 987	105 239
Summa kortfristiga fordringar		973 864	992 998

Kassa och bank

Kassa och bank		1 530 035	1 864 128
Summa kassa och bank		1 530 035	1 864 128
Summa omsättningstillgångar		2 503 899	2 857 126

SUMMA TILLGÅNGAR

226 199 154

228 547 306



Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 815 000	171 815 000
Fond för yttre underhåll		2 345 400	2 499 200
Summa bundet eget kapital		174 160 400	174 314 200
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-11 149 122	-9 151 908
Årets resultat		-1 907 650	-2 151 015
Summa ansamlad förlust		-13 056 772	-11 302 923
Summa eget kapital		161 103 628	163 011 277
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	40 608 081	43 575 635
Summa långfristiga skulder		40 608 081	43 575 635
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	22 376 641	19 797 739
Leverantörsskulder		133 460	276 891
Skatteskulder		341 286	333 051
Övriga skulder		50 561	5 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 585 497	1 546 797
Summa kortfristiga skulder		24 487 445	21 960 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 199 154	228 547 306

Kassaflödesanalys

Not 2025-01-01 2024-01-01
 -2025-12-31 -2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 907 650	-2 151 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 975 800	1 971 781
Betald skatt	70 336	50 632

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

138 486 -128 602

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	19 125	0
Förändring av kundfordringar	-72 878	42 622
Förändring av kortfristiga fordringar	29 911	-14 910
Förändring av leverantörsskulder	-143 431	91 566
Förändring av kortfristiga skulder	83 346	-26 358

Kassaflöde från den löpande verksamheten

54 559 -35 682

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-163 805
--	---	----------

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-388 652	-394 260
-------------------	----------	----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-388 652 -394 260

Årets kassaflöde

-334 093 -593 747

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 864 128	2 457 874
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut

1 530 035 1 864 127

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 kompletterande regler för bostadsrättsföreningar.

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 1 971 781 kronor.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Laddstolpar	10 år
Markanläggning	30 år

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter	4 368 396	4 368 396
Garageplats	366 634	368 332
Hyra p-plats	80 571	83 431
Elers laddstolpar	20 274	18 799
	4 835 875	4 838 958

I föreningens årsavgifter ingår kostnader för värme, vatten samt abonnemang för kabel-TV och bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelseavgift och pant.avg	14 339	5 205
Övriga ersättningar och intäkter	71 115	3 619
	85 454	8 824

Not 3 Fastighetskostnader

	2025	2024
Reparationer och underhåll	-383 976	-461 530
Markytor, trädgård	-40 368	-214 925
El	-533 116	-473 118
Värme	-672 471	-660 096
Vatten och avlopp	-182 426	-142 022
Sophämtning/renhållning	-91 730	-110 442
Källsortering	-87 772	-73 353
	-1 991 859	-2 135 486

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Städning	-126 851	-106 775
Obl besiktningkost OVK,hiss	-5 818	0
Hisservice	-137 446	-74 652
Övriga fastighetskostnader	-56 113	-60 698
Fastighetsförsäkring	-136 211	-172 382
Bredband	-174 748	-151 475
Kabel-TV	-45 812	-54 278
F-skötsel	-84 132	-82 812
Fastighetsskatt	-173 346	-167 940
Snöröjning	-4 345	-139 688
	-944 822	-1 010 700

Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2025	2024
Telefon	-26 200	-27 905
Revisionsarvoden	-25 500	-25 000
Förändr revisionskost	-250	11 250
Fastighetsförvaltning	-89 024	-87 670
Möteskostnader	-7 015	-6 050
Bankkostnader	-7 926	-7 253
Porto	0	-150
Representation, övrigt	-12 694	-15 711
	-168 609	-158 489

Not 6 Styrelse arvode inklusive sociala kostnader

	2025	2024
Arvoden	-131 420	-131 420
Förändr. arvoden	5 731	6 358
	-125 689	-125 062

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnad	-1 902 919	-1 902 919
Inventarier	-68 058	-68 058
Markanläggning	-4 823	-804
	-1 975 800	-1 971 781

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	247 245 000	247 245 000
Nyanskaffningar	144 680	144 680
Utgående anskaffningsvärde	247 389 680	247 389 680
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-22 147 529	-20 243 806
Årets avskrivningar enligt plan	-1 907 742	-1 903 723
Utgående avskrivning enligt plan	-24 055 271	-22 147 529
Planenligt restvärde vid årets slut	223 334 409	225 242 151
Taxeringsvärde		
Byggnad	146 604 000	136 535 000
Mark	57 835 000	70 012 000
	204 439 000	206 547 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	199 000 000	201 000 000
Lokaler	5 439 000	5 547 000
	204 439 000	206 547 000
Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark		
Byggnader och mark	223 195 356	225 098 275
	223 195 356	225 098 275

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	680 579	680 579
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	680 579	680 579
Ingående avskrivningar	-251 675	-183 617
Årets avskrivningar	-68 058	-68 058
Utgående ackumulerade avskrivningar	-319 733	-251 675
Utgående redovisat värde	360 846	428 904

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	2,670	2026-03-30	14 472 164	14 496 874
Stadshypotek	2,670	2026-01-30	2 883 044	2 886 374
Stadshypotek	4,310	2027-10-30	9 621 150	9 728 250
Stadshypotek	3,840	2026-10-30	2 608 046	2 636 450
Stadshypotek	1,360	2027-01-30	8 447 455	8 487 463
Stadshypotek	2,670	2026-02-06	2 413 387	2 414 491
Stadshypotek	3,680	2028-01-30	5 606 001	5 630 001
Stadshypotek	3,580	2027-01-30	4 215 000	4 275 000
Stadshypotek	1,050	2029-01-30	4 270 974	4 330 974
Stadshypotek	1,600	2030-01-30	8 447 501	8 487 497
			62 984 722	63 373 374
Kortfristig del av långfristig skuld			22 376 641	19 797 739

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 61 041 462 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	75 500 000	75 500 000
	75 500 000	75 500 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer från och med räkenskapsåret 2026 övergå till redovisningsregelverket K3. Övergången kommer ske med anledning av nytt krav i Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR) efter beslut den 2025-06-16. Kravet innebär att K3 ska tillämpas för räkenskapsår som börjar efter 2025-12-31, om föreningen inte frivilligt har tillämpat K3 tidigare.

Underskrifter

Datum när årsredovisningen beslutades 2026-03-24

Stockholm den

Ulf Kallström
Ordförande

Kjell Lambert

Emil Juopperi

Magnus Pihlström

Magdalena Mazur

Min revisionsberättelse har lämnats

Joakim Häll
Revisor
Kungsbron BoRevision AB



Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 151-202603261114-064709.pdf

Storlek: 170556 bytes

Hashvärde SHA256:

ac3fb6ec84702400469a89cc3ee2e8ce2bb867f4f19c6a8e0f979b5262250b78

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 6:

Ulf Martin Kallström

Signerad med BankID 2026-03-26 17:28 Ref: 019d2af9-f3e8-7f2b-ad26-e2ceafeefefe

MAGDALENA MAZUR

Signerad med BankID 2026-03-26 17:43 Ref: 019d2b07-5813-7818-bc6c-99590e6de36d

EMIL JUOPPERI

Signerad med BankID 2026-03-26 17:48 Ref: 019d2b0c-3592-71fb-be4b-867631b6898b

KJELL LAMBERT

Signerad med BankID 2026-03-27 15:24 Ref: 019d2fae-8992-7458-a4ca-4f41653fe487

MAGNUS PIHLSTRÖM

Signerad med BankID 2026-03-30 11:02 Ref: 019d3dfa-ebba-7d8e-a56b-2afd6848d9a7

Joakim Rickard Häll

Signerad med BankID 2026-04-02 11:27 Ref: 019d4d84-5e9b-7576-b553-35450b5eb5f4

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 år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Granitens finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 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 iverkliga 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 för LCE 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 för LCE 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 år 2025 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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, viktiga 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Joakim Häll

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 151-202603240857-216408.pdf

Storlek: 126998 bytes

Hashvärde SHA256:

03ce5f7278600bc6fb2cbb6de108501de553f97ca70bf5aa673a4d29d40d1a46

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 1:

Joakim Rickard Häll

Signerad med BankID 2026-04-02 11:27 Ref: 019d4d84-cbd8-7745-8287-31070c936c58

