

Årsredovisning
för
Brf Grynskvivlingen nr 3
764500-0675

Räkenskapsåret
2021-07-01 - 2022-06-30

VÄSTPORTEN
— fastighetsförvaltning —

Styrelsen för Brf Grynskvilingen nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun, Västra Götalands Län.

Styrelsen och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Eriksson	Ordförande	2022
Magnus Johansson	Ledamot	2022
Martin Surtevall	Ledamot	2023
Carl-Eric Johansson	Ledamot	2022
Krister Herling	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stephanie Rizk	Suppleant	2023
Kajsa Lager Brink	Suppleant	2022

Revisorer	Uppdrag
Anders Winther	Godkänd revisor, Revisionsgruppen i Borås AB
Leif Dahl	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleant	Uppdrag
Rikard Johelid	Auktoriserad revisor, Revisionsgruppen i Borås AB

Valberedning

Annika Fält, sammankallande
Maximilian Thörnqvist

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades 2007-10-22 och kungjordes 2007-10-24.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheterna Grynskvivlingen 3 i Borås stad. Byggnaderna innehåller 175 st bostadsrättslägenheter. Fastigheternas adress är Björkhemsgatan 1-25 i Borås. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens värdeår är 1954.

Lägenhetsfördelning

<u>1 r.o.k.</u>	<u>2 r.o.k.</u>	<u>3 r.o.k.</u>	<u>4 r.o.k.</u>	<u>Summa</u>
23	88	36	28	175

Dessutom tillkommer:

<u>Lokaler</u>	<u>Garage</u>	<u>P-platser</u>
5	39	72 varav 10 är laddplatser med el.

Total bostadsarea 11 055,7 m²

Total lokalarea inkl garage 855 m²

Försäkring

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll för normala förslitningar.

Under året har föreningen utfört följande större underhåll: Installerat 8 st laddplatser med el, nya armaturer i trapphus, byte entrépartier på höghus, dränering Björkhemsgatan 7 samt utbyte av viss tvättstugeutrustning.

Föreningens underhållsplan uppdaterades 2021 och visar ett underhållsbehov för de närmaste 15 åren. De största planerade åtgärderna avser takrenovering, fasadmålning låghus samt fönsterbyte.

Då föreningen har bytt regelverk till K3 under året kommer delar av underhållet att aktiveras som en tillgång. Ingen avsättning sker för dessa delar. Avsättning för verksamhetsåret sker med 136 tkr och ianspråkstagande av fonden sker med 153 tkr för utfört underhåll.

Utfört underhåll	År
Stamrenovering, ombyggnad av kök/badrum	1993-1994
Garageportar	1998-1999
Motorvärmearrinstallation	2000-2001
Byte av samtliga dörrar	2003-2004
Fasadrenovering höghusen	2005-2006
Installation brandluckor, vattenrengöringsfilter	2009-2010
Renovering av tvättstugor	2012
Reparation av hissar och målning	2013
Byte av reglercentral samt cirkulationsvärmepump	2014

Balkonger	2016
2 st Laddstolpar för elbilar	2020
Målning fasad höghus	2020-2021
Installation brandlarm låghus	2020-2021
8 st Laddstolpar för elbilar	2021-2022
Dränering Björkhemsgatan 7	2021-2022
Nya armaturer i trapphus, Björkhemsg 17, 25	2021-2022

Väsentliga avtal

Västporten Fastighetsförvaltning - Ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
Borås Elnät och Bixia - El
Borås Energi och miljö - Vatten/avlopp, fjärrvärme och avfallshantering
Securitas - Övervakning
Com Hem/Tele 2 - Kabel TV
Bredband2 - Bredband
Länsförsäkringar Älvsborg - Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 202 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 25 personer och årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 205 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna med 2,6% från 1 juli 2021.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	9 192	8 960	8 969	8 985
Resultat efter finansiella poster	719	-430	-1 897	-1 893
Soliditet (%)	8	7	7	10
Driftskostnader kr/kvm	412	403	375	366
Årsavgift för bostäder kr/kvm	730	711	711	711
Lån kr/kvm	4 138	4 217	4 293	4 367
Ränta på lån kr/kvm	99	101	102	105

Nyckeltalsdefinitioner:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Driftskostnader (exkl rep och underhåll), lån och ränta kr/kvm är beräknad på BOA 11 055,7 kvm + LOA 855 kvm.

Förändringar i eget kapital


	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	237 400	35 108	2 021 776	2 034 823	-430 425	3 898 682
årsstämmobeslut				-430 425	430 425	0
Avsättning underhållsfond			2 282 000	-2 282 000	0	0
underhållsfond			-931 884	931 884		0
Årets resultat					718 787	718 787
Belopp vid årets utgång	237 400	35 108	3 371 892	254 282	718 787	4 617 469

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	254 283
årets vinst	718 787
	973 070

disponeras så att	
avsättning till underhållsfond	136 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-152 923
i ny räkning överföres	989 993
	973 070

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

Resultaträkning	Not	2021-07-01	2020-07-01
	1	-2022-06-30	-2021-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 192 417	8 959 608
Övriga intäkter	3	9 812	6 812
		9 202 229	8 966 420
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-5 489 754	-6 344 107
Övriga kostnader	5	-95 315	-143 530
Personalkostnader	6	-231 861	-254 785
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 492 291	-1 456 042
		-7 309 221	-8 198 464
Rörelseresultat		1 893 008	767 956
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 174	1 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 175 394	-1 199 554
		-1 174 220	-1 198 381
Resultat efter finansiella poster		718 788	-430 425
Resultat före skatt		718 788	-430 425
Årets resultat		718 787	-430 425

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	49 164 675	48 557 009
Inventarier, verktyg och installationer	11	781 933	97 810
		49 946 608	48 654 819
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	1 000 000	1 000 000
		1 000 000	1 000 000
Summa anläggningstillgångar		50 946 608	49 654 819
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		72	0
Övriga fordringar		44 105	41 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		344 118	82 979
		388 295	123 986
<i>Kassa och bank</i>		5 652 958	5 912 964
Summa omsättningstillgångar		6 041 253	6 036 950
SUMMA TILLGÅNGAR		56 987 861	55 691 769

Balansräkning

Not
1

2022-06-30

2021-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		237 400	237 400
Reservfond		35 108	35 108
Fond för yttre underhåll		3 371 892	2 021 776
		3 644 400	2 294 284

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		254 283	2 034 824
Årets resultat		718 787	-430 425
		973 070	1 604 399
Summa eget kapital		4 617 470	3 898 683

Långfristiga skulder

13

Skulder till kreditinstitut	14	46 753 507	49 350 047
Summa långfristiga skulder		46 753 507	49 350 047

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	2 526 713	872 452
Leverantörsskulder		1 853 420	387 754
Övriga skulder		2 763	3 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 233 988	1 179 785
Summa kortfristiga skulder		5 616 884	2 443 039

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

56 987 861

55 691 769

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Styrelsen har beslutat att upprätta årsredovisningen och tillämpa redovisningsprinciperna enligt K3 regelverket då detta regelverk anses ge en mer rättvisande bild av föreningens ekonomiska situation. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medöra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar. Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan.


Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har för avsikt att förlänga lånefinansieringen som förfaller inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. 

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	5-50 år
Markanläggningar	20-25 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 066 317	7 861 908
Tillvalsavgifter balkonger	811 200	811 200
Hyror, lokaler	21 600	18 000
Hyror, garage	186 800	172 800
Hyror, p-platser	106 500	95 700
	9 192 417	8 959 608

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Intäkt krav och inkasso	900	1 020
Intäkt el laddstolpar	9 231	5 792
Övriga intäkter	-319	0
	9 812	6 812

Not 4 Driftskostnader


	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Underhåll	152 923	931 884
Reparationer	432 657	615 182
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	283 075	263 375
Försäkringspremier	94 792	94 556
Bredband och digital-TV	366 569	366 924
Bevakningskostnader	60 360	53 266
Förbrukningsmaterial	5 766	4 778
Vatten och avlopp	537 267	592 242
Fastighetsel	336 322	224 135
Uppvärmning	1 926 808	1 920 938
Sophantering och återvinning	308 052	297 443
Förvaltningsarvode	952 468	932 000
Energideklaration	0	10 640
Laddstolpar drift	9 532	17 607
Städning och renhållning	23 163	19 137
	5 489 754	6 344 107

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Arvode, yrkesrevisor	26 263	25 588
Bankkostnader	6 648	6 441
Advokatkostnader	30 281	26 094
Hemsida	6 886	61 689
Övriga förvaltningskostnader	25 237	23 718
	95 315	143 530

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Styrelsearvoden	192 122	216 234
Pensionskostnader	-8 583	200
Sociala kostnader	48 322	38 351
	231 861	254 785

Föregående års arvoden visar ett för högt bokfört värde på grund av en felperiodisering som är tillrättad. Utbetalda arvoden under året och föregående år är korrekta och påverkas inte utav bokslutsposterna. 

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Avskrivning byggnad	1 458 631	120 540
Avskrivning om- och tillbyggnader	0	1 328 561
Avskrivning markanläggningar	2 720	0
Avskrivning maskin och inventarier	30 940	6 941
	1 492 291	1 456 042

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Ränteintäkter från bank	1 174	1 173
	1 174	1 173

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Räntekostnader fastighetslån	1 175 394	1 199 554
	1 175 394	1 199 554

Not 10 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	88 952 343	88 834 533
Inköp	2 095 952	117 810
Omklassificering *	-172 775	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	90 875 520	88 952 343
Ingående avskrivningar	-40 395 334	-38 946 233
Omklassificering *	145 840	0
Årets avskrivningar	-1 461 351	-1 449 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 710 845	-40 395 334
Utgående redovisat värde	49 164 675	48 557 009
Taxeringsvärden byggnader	101 781 000	86 805 000
Taxeringsvärden mark	46 944 000	38 000 000
	148 725 000	124 805 000
Bokfört värde byggnader	34 151 850	33 544 184
Bokfört värde mark	15 012 825	15 012 825
	49 164 675	48 557 009

* Omklassificering av poster som flyttas till inventarer efter byte av regelverk till K3.

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	316 558	237 378
Inköp	688 128	79 180
Omklassificering *	172 775	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 177 461	316 558
Ingående avskrivningar	-218 748	-211 807
Omklassificering *	-145 840	0
Årets avskrivningar	-30 940	-6 941
Utgående ackumulerade avskrivningar	-395 528	-218 748
Utgående redovisat värde	781 933	97 810

* Omklassificering av poster som flyttats från byggnad till inventarer efter byte av regelverk till K3.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 000 000	1 000 000
Utgående redovisat värde	1 000 000	1 000 000


Not 13 Långfristiga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	44 568 825	45 860 239
	44 568 825	45 860 239

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
Sparbanken Sjuhärad	1,49	2026-06-30	4 800 000	4 800 000
Swedbank Hypotek	3,72	2032-08-25	10 762 717	11 156 424
Swedbank Hypotek, rörlig ränta *	3,50	2022-09-28	1 667 826	1 751 218
Swedbank Hypotek	2,63	2027-10-25	9 798 745	10 039 205
Swedbank Hypotek	2,53	2027-03-25	22 250 932	22 475 652
Avgår kortfristig del			-2 526 713	-872 452
			46 753 507	49 350 047
Kortfristig del av långfristig skuld			2 526 713	872 452

* Ett lån förfaller inom 12 månader och klassas därmed som kortfristig skuld. Lånet kommer dock att omvandlas till nytt lån efter löptidens slut. Föreningen har amorterat 942 279 kr under året på sina lån. 

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	56 180 000	56 180 000
	56 180 000	56 180 000

Borås 2022- 11-06



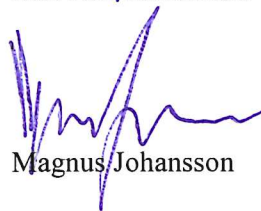
Kent Eriksson
Ordförande



Carl-Eric Johansson



Martin Surtevall



Magnus Johansson

Krister Herling



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- 11-08



Anders Winther
Godkänd revisor



Leif Dahl
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grynskvilingen nr 3

Org.nr 764500-0675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grynskvilingen nr 3 för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god redovisnings sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi 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. Risker 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 vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hur vida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grynskiplingen nr 3 för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

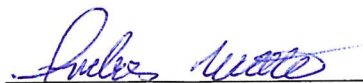
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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

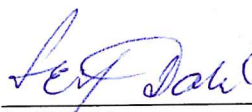
förlust inte är förenligt med lagen om bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den godkände revisorn 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 den godkända revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om bostadsrättslagen

Borås den 8 november 2022



Anders Winther
Godkänd revisor



Leif Dahl
Förtroendevald revisor